

ΕΥΡΩΠΑΙΚΑ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

**2016
ΟΓΔΟΗ ΕΚΔΟΣΗ**

**TEGoVA
Ευρωπαϊκή Ένωση Εκτιμητικών Οργανισμών**

www.tegova.gr

Πίνακας περιεχομένων

Πρόλογος

Εισαγωγή

ΜΕΡΟΣ 1ο – Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα και Εφαρμογές.....

ΜΕΡΟΣ 1Α - ΕΥΡΩΠΑΪΚΑ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ.....

ΕΕΠ1 Αγοραία Αξία.....

ΕΕΠ2 Βάσεις εκτίμησης άλλες από την Αγοραία Αξία

ΕΕΠ3 Ο πιστοποιημένος Εκτιμητής

ΕΕΠ4 Η διαδικασία της εκτίμησης

ΕΕΠ5 Σύνταξη εκτιμητικών εκθέσεων

ΜΕΡΟΣ 1Β – Ευρωπαϊκές Εκτιμητικές Οδηγίες.....

ΕΕΟ1 Εκτιμήσεις για σκοπούς Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

ΕΕΟ2 Εκτιμήσεις για σκοπούς Δανεισμού

ΕΕΟ3 Εκτιμήσεις ακίνητης περιουσίας για σκοπούς Τιτλοποίησης

ΕΕΟ4 Αποτίμηση Ασφαλιστέας Αξίας

ΕΕΟ5 Αποτίμηση της Επενδυτικής Αξίας

ΕΕΟ6 Διασυνοριακή εκτίμηση

ΕΕΟ7 Εκτίμηση παγίων στοιχείων δυνάμει της Οδηγίας για τους Διαχειριστές

 Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων

ΕΕΟ8 Εκτίμηση ακινήτων και ενεργειακή απόδοση

ΕΕΟ9 EMF και TEGOVA Προδιαγραφές επιχειρηματικού δανεισμού.....

ΕΕΟ10 Εκτιμήσεις : Συμμόρφωση με τα ΕΕΠ

ΜΕΡΟΣ 2ο – Ευρωπαϊκοί Κώδικες.....

ΕΚ 1 Ευρωπαϊκός Κώδικας Δεοντολογίας και Συμπεριφοράς Εκτιμητών

ΕΚ 2 Ευρωπαϊκός Κώδικας Μετρήσεων.....

ΜΕΡΟΣ 3ο – Νομοθεσία Ευρωπαϊκής Ένωσης και Εκτιμήσεις Ακινήτων....

ΜΕΡΟΣ 4ο – Τεχνικά Έγγραφα.....

ΕΕΠΕ 1	Αειφορία και Εκτίμηση
ΕΕΠΕ 2	Βεβαιότητα εκτίμησης και κίνδυνοι της αγοράς
ΕΕΠΕ 3	Επιμερισμός αξίας μεταξύ γης και κτηρίων.....
ΕΕΠΕ 4	Εκτιμήσεις και λοιπά θέματα σχετικά με επαναλαμβανόμενους σκοπούς φορολόγησης ακίνητης περιουσίας.....
ΕΕΠΕ 5	Μεθοδολογία Εκτιμήσεων.....
ΕΕΠΕ 6	Αυτοματοποιημένα Μοντέλα Εκτιμήσεων (ΑΕΜ).....
ΕΕΠΕ 7	Αξιολόγηση των Ευρωπαϊκών Ακινήτων και της Αγοράς: Οδηγός του εκτιμητή...
ΕΕΠΕ 8	Εκτίμηση εύλογης αξίας σύμφωνα με ΔΠΧΑ13

Συνοπτική παρουσίαση των Ελάχιστων Εκπαιδευτικών Απαιτήσεων κατά TEGoVA

Συνοπτική παρουσίαση των επαγγελματικών προσόντων αναφορικά με:

Τον Αναγνωρισμένο Ευρωπαϊό Εκτιμητή (REV) της TEGoVA

Και τον Εκτιμητή Οικιστικών Ακινήτων (TRV) της TEGoVA

Γλωσσάριο

Μέλη του Συμβουλίου Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων

Μέλη της TEGoVA

Πρόλογος



Στα τέσσερα χρόνια που έχουν μεσολαβήσει από την τελευταία έκδοση των ΕΕΠ, οι Ευρωπαίοι έχουν αντιμετωπίσει οικονομική και χρηματοπιστωτική κρίση, μέσω της Τραπεζικής Ένωσης, της Ένωσης των Κεφαλαιακών Αγορών, της ενοποίησης της Εσωτερικής Αγοράς και της Οικονομικής Διακυβέρνησης της ΕΕ.

Βασικό στοιχείο για το επάγγελμα του εκτιμητή ήταν η οδηγία σχετικά με τον ενυπόθηκο δανεισμό. Η οδηγία αυτή και η σχετική αιτιολόγησή της εισήγαγαν τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα στο Ευρωπαϊκό Δίκαιο ως διεθνώς αναγνωρισμένα εκτιμητικά πρότυπα, που περιέχουν υψηλού επιπέδου αρχές και χρησιμεύουν ως βάση για τα εκτιμητικά πρότυπα των κρατών μελών. Αυτό έγινε σε αναγνώριση της σημασίας της εκτίμησης, τόσο για την ασφάλεια των χρηματοοικονομικών αγορών και κτηματαγορών, όσο και για την προστασία των καταναλωτών.

Το πιο κρίσιμο γεγονός υπήρξε η δράση της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας να στηρίξει τις τράπεζες και να αποφευχθεί η κατάρρευση του τραπεζικού συστήματος. Καίρια ενέργεια προς αυτή την κατεύθυνση ήταν η επανεξέταση από την Ε.Κ.Τ. το 2014, της ποιότητας των πάγιων στοιχείων, προκειμένου να εξεταστεί η σταθερότητα των τραπεζών της Ευρωζώνης. Σημαντικό εργαλείο για αυτή την επίτευξη ήταν το Εγχειρίδιο AQR (Asset Quality Review – Ποιοτική Αξιολόγηση Παγίων Στοιχείων), και συγκεκριμένα το τμήμα 5, το οποίο επικεντρώνεται στις εξασφαλίσεις και στην εκτίμηση ακινήτων και το οποίο έδωσε στην ΕΚΤ υπεροχή έναντι όλων των άλλων προτύπων, σε σχέση με την επικαιροποίηση της αξίας εχέγγυων ακινήτων κατά την άσκηση αυτή.

Οι ευρωπαϊκές αρχές επιθυμούν αξιόπιστα πρότυπα εκτίμησης σε ολόκληρη την Ένωση δίνοντας στην TEGoVA την ιδιαίτερη ευθύνη να προσαρμόσει τα ΕΕΠ στις ραγδαίες μεταλλάξεις της ΕΕ σχετικά με την εποπτεία των τραπεζών. Η αξία ενυπόθηκου δανεισμού είναι ένα σημαντικό θέμα: Τα ΕΕΠ 2016 συνεχίζουν να παρέχουν έγκυρη καθοδήγηση για την εκτίμηση της ΑΕΔ (Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού) και ενισχύουν με λεπτομερή ανάλυση και επεξήγηση των βασικών θεμάτων και προσεγγίσεων που πρέπει να ακολουθηθούν. Άλλες σημαντικές συστημικές βελτιώσεις είναι οι οδηγίες για την αποτίμηση ακινήτων για σκοπούς τιτλοποίησης και ιδιοκτησίας και η αξιολόγηση της αγοράς.

Είναι χαρά μου να προλογίζω τη νέα αυτή έκδοση των προτύπων, που είναι σήμερα ένα σημαντικό εργαλείο για τις μεταρρυθμίσεις που απαιτούνται προκειμένου να τεθούν οι αγορές χρηματοοικονομικών και ακινήτων σε μια σταθερή βάση η οποία συνεχώς βελτιώνεται.

Krzysztof Grzesik REV

Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της TEGoVA

Εισαγωγή

Το πλαίσιο και το περιεχόμενο των ΕΕΠ 2016, της όγδοης έκδοσης των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων, έχει καθοριστεί μετά από έρευνα, συνεχείς διαβουλεύσεις και αλληλεπίδραση.

Η αλληλεπίδραση μεταξύ ενός ευρέως φάσματος ενδιαφερόμενων μερών έχει επιβεβαιώσει, ότι τα ΕΕΠ θα πρέπει να παραμείνουν σαφώς επικεντρωμένα στα ακίνητα, να παρέχουν πρόσθετη καθοδήγηση και τεχνικές πληροφορίες προκειμένου να καλύψουν τις ποικίλες ανάγκες των 63 κρατών μελών της TEGoVA (TMA) και να συνεχίσουν να είναι επικεντρωμένα σε αρχές υψηλού επιπέδου.

Για την εκπλήρωση των στόχων αυτών η 8^η έκδοση των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων ακολουθεί την κατεύθυνση των προηγούμενων εκδόσεων, ενημερωμένη κατά την ισχύουσα και τη νέα Ευρωπαϊκή νομοθεσία, αναγνωρίζοντας ότι η νομοθεσία της ΕΕ αποτελεί την πηγή προέλευσης του αυξανόμενου ποσοστού εγχώριων νομοθεσιών σχετικών με την εκτίμηση της ακίνητης περιουσίας. Ωστόσο, ο κανονισμός της Ένωσης μπορεί να εξάγει αποτελέσματα τα οποία δεν είναι πάντα εμφανή στην αγορά. Η ενεργειακή απόδοση είναι ένα σχετικό παράδειγμα. Τα ΕΕΠ βοηθούν στην ανύψωση της συνείδησης του εκτιμητή σχετικά με θέματα ενεργειακής απόδοσης και των εργαλείων της ΕΕ, όπως το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης και οι συστάσεις για βελτιώσεις, αλλά την ίδια στιγμή στηρίζει την επιστημονική και επαγγελματική υποχρέωση του εκτιμητή να αξιολογεί την ενεργειακή απόδοση, στη βάση ότι οι εκτιμηθείσες αξίες πρέπει να αντικατοπτρίζουν την πραγματική αγορά.

Τα ΕΕΠ 2016 παρέχουν εναρμονισμένα Ευρωπαϊκά Πρότυπα, οδηγίες και τεχνική πληροφόρηση για χρήση από όλους τους τομείς που είναι σχετικοί με το Ευρωπαϊκό εκτιμητικό επάγγελμα. Η Εταιρική Διακυβέρνηση και τα ηθικά ζητήματα εντάσσονται στο πλαίσιο των προτύπων, επιβεβαιώνοντας, για παράδειγμα, ότι μια εκτίμηση που γίνεται σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά, υπογράφεται από ένα πιστοποιημένο επαγγελματία του οποίου η εμπειρία, τα προσόντα, η εργατικότητα και η ηθική συμπεριφορά είναι συμβατή με τις σχετικές οδηγίες.

Μέρος 1: Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα και οδηγίες

Τα ΕΕΠ συνεχίζουν να παρέχουν πέντε Πρότυπα. Έχουν όλα βελτιωθεί και ενισχυθεί σε σχέση την τελευταία δημοσίευση του 2012. Για παράδειγμα:

- το ΕΕΠ 1, Αγοραία Αξία, έχει επεκταθεί συμπεριλαμβάνοντας τον ορισμό του Αγοραίου Μισθώματος, ο οποίος προέρχεται από και είναι σύμφωνος με τον ορισμό της Αγοραίας Αξίας.
- το ΕΕΠ 2, Βάσεις αποτίμησης άλλων από την Αγοραία Αξία, επεκτείνει το σχολιασμό σχετικά με την Αξία Ενυπόθηκου δανεισμού (MLV), εξηγώντας την εννοιολογική προσέγγιση «αξία σε κίνδυνο» για τη διαχείριση της έκθεσης σε κίνδυνο των πιστωτικών ιδρυμάτων, λαμβάνοντας υπόψη ειδικές απαιτήσεις ασφαλείας.
- το ΕΕΠ 3, ο Πιστοποιημένος Εκτιμητής, επεκτείνει τις απαιτήσεις που καθορίζουν ότι ο εκτιμητής πρέπει να είναι και να φαίνεται ότι είναι, όχι μόνο αρμόδιος να δράσει, αλλά και ανεξάρτητος, χωρίς συγκρούσεις συμφερόντων, πραγματικές ή πιθανές και οι οποίες μπορεί να προβλεφθούν κατά το χρόνο, που οι οδηγίες έχουν γίνει αποδεκτές.
- το ΕΕΠ 4, η Διαδικασία Εκτίμησης, ενσωματώνει και τροποποιεί οδηγίες που δημοσιεύθηκαν το Μάιο του 2013 σχετικά με τους δεσμευτικούς όρους της εκτίμησης.
- το ΕΕΠ 5, Σύνταξη Εκτιμητικών Εκθέσεων, παραθέτει τις κεφαλαιακές

απαιτήσεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης βάσει του κανονισμού 575/2013 που καθορίζει τόσο την Αγοραία Αξία όσο και την Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού, σύμφωνα με τους ορισμούς που περιέχονται στα ΕΕΠ και παρέχει επίσης σχόλια στις περιπτώσεις όπου ζητούνται απόψεις "μακροπρόθεσμης αξίας".

Οι Εκτιμητικές Οδηγίες αποτελούν συνέχεια των Προτύπων. Έχουν ενισχυθεί για να παρέχουν λεπτομερή ανάλυση και επεξήγηση των βασικών θεμάτων και προσεγγίσεων που πρέπει να ακολουθηθούν. Για παράδειγμα, η ΕΕΕ 4, Αξιολόγηση της Ασφαλιστέας Αξίας και Ζημιών έχει επεκταθεί και περιλαμβάνει ένα αναβαθμισμένο Ενημερωτικό Έγγραφο που αφορά την ασφαλισμένη ζημιά που δημοσιεύτηκε το Μάιο του 2013.

Υπάρχουν δύο νέες θεματικές περιοχές που καλύπτονται από τις Εκτιμητικές Οδηγίες:

- ΕΕΟ 9, EMF και TEGoVA περί προδιαγραφών για τον Επιχειρηματικό Δανεισμό - Αυτή η προδιαγραφή δημοσιεύτηκε αρχικά τον Οκτώβριο του 2014, σχεδιάστηκε για να χρησιμοποιείται από τους εκτιμητές που διενεργούν εκτιμήσεις για τον ενυπόθηκο δανεισμό για τους δανειστές, που είναι μέλη της Ευρωπαϊκής Ομοσπονδίας Ενυπόθηκου Δανεισμού (EMF).
- ΕΕΟ 10, Εκτιμήσεις: Συμμόρφωση με τα ΕΕΠ – Αυτή η εκτιμητική εφαρμογή παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με τις αποτιμήσεις που είναι συμβατές και εξηγεί τους κύριους λόγους για τους οποίους μια εκτίμηση δεν απαιτείται να συμμορφώνεται ή μπορεί να παρεκκλίνει από τις απαιτήσεις της TEGoVA.

Μέρος 2: Ευρωπαϊκοί Κώδικες

Παρέχονται δύο ενημερωμένοι και διευρυμένοι κώδικες, ονομαζόμενοι ο ένας Κώδικας Δεοντολογίας και Συμπεριφοράς Ευρωπαίων Εκτιμητών και ο άλλος Ευρωπαϊκός Κώδικας Μετρήσεων.

Μέρος 3: Νομοθεσία της Ευρωπαϊκής Ένωσης και Εκτίμηση Ακινήτων

Εισήχθη στην έκδοση του 2012 μια πλήρης ενότητα που είναι αφιερωμένη στο σώμα της νομοθεσίας της ΕΕ που επηρεάζει τα ακίνητα και την εκτίμηση, με πολλές ενημερώσεις, προκειμένου να ληφθούν υπόψη οι πρόσφατες αλλαγές στην πολιτική της ΕΕ σχετικά με τα ακίνητα. Με βάση τα σχόλια από το 2012, αυτό το τμήμα έχει ιδιαίτερη αξία για τους ακαδημαϊκούς, ερευνητές, δημοσίους υπαλλήλους και συμβούλους που εμπλέκονται στα ζητήματα των ακινήτων της πολιτικής της ΕΕ.

Μέρος 4: Τεχνικά Έγγραφα

Οκτώ Πληροφοριακά Έγγραφα (μεταξύ άλλων) περιλαμβάνονται στο Μέρος 4. Νέες θεματικές περιοχές, περιλαμβάνουν εκτιμήσεις για περιοδικούς σκοπούς φορολόγησης ακίνητης περιουσίας, Αυτοματοποιημένα Μοντέλα Εκτιμήσεων (AVM) και Μεθοδολογία Εκτίμησης. Τα υπόλοιπα έγγραφα έχουν ενημερωθεί και ανανεωθεί.

Συμπερασματικά

Τα ΕΕΠ παρέχουν τις ελάχιστες προδιαγραφές τις οποίες οι Σύλλογοι - Μέλη της TEGoVA (TMAs) θα πρέπει να υιοθετούν στα δικά τους πρότυπα, συμπληρώνοντας τα με τις πρόσθετες απαιτήσεις, οι οποίες κρίνονται αναγκαίες βάσει νομοθεσίας, κανονισμών ή γενικά αποδεκτών πρακτικών που ισχύουν σε ένα κράτος. Η χρήση των ΕΕΠ δίνει τη δυνατότητα στα πρότυπα που δημοσιεύονται από τους Συλλόγους - Μέλη της TEGoVA (TMAs) να αντανakλούν τα ΕΕΠ.

Σε αυτή την έκδοση, η αναφορά στον όρο «εκτιμητής» αφορά σε μεμονωμένους εκτιμητές (φυσικά πρόσωπα), καθώς και σε εκτιμητικές εταιρείες. Αναφορά σε «αυτόν» ή σε «δικό του» αφορά σε ουδέτερο πρόσωπο, οπότε θα πρέπει να θεωρείται ότι είναι το ίδιο με «αυτήν» ή με «το δικό της».

Τα ΕΕΠ 2016 είναι σε ισχύ από την 1η Ιουνίου 2016.

Η δημοσίευση αυτή κατέστη δυνατή χάρη στη σημαντική στήριξη, χρόνο και τεχνογνωσία ατόμων εγνωσμένου κύρους που εργάζονται σε πολλές χώρες της Ευρώπης. Νιώθω υπόχρεος σε πολλούς, αλλά κυρίως στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου των Ευρωπαϊκών Προτύπων Εκτίμησης για τη διετή αφοσίωσή τους στο καθήκον για την επιδίωξη της αριστείας, στα μέλη του διοικητικού συμβουλίου και τη γραμματεία της TEGoVA.

John Hockey
Εκδότης
Μάιος 2016.

ΜΕΡΟΣ 1

ΕΥΡΩΠΑΪΚΑ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ ΚΑΙ ΟΔΗΓΙΕΣ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1A	Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα
ΕΕΠ 1	Αγοραία Αξία
ΕΕΠ 2	Βάσεις εκτίμησης άλλες από την Αγοραία Αξία
ΕΕΠ 3	Πιστοποιημένος Εκτιμητής
ΕΕΠ 4	Διαδικασία Εκτίμησης
ΕΕΠ 5	Σύνταξη έκθεσης εκτίμησης
1B	Ευρωπαϊκές Εκτιμητικές Οδηγίες
ΕΕΟ 1	Εκτιμήσεις για σκοπούς Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
ΕΕΟ 2	Εκτιμήσεις για σκοπούς Δανεισμού
ΕΕΟ 3	Εκτιμήσεις ακίνητης περιουσίας για σκοπούς Τιτλοποίησης
ΕΕΟ 4	Αποτίμηση Ασφαλιστέας Αξίας και Ζημιών
ΕΕΟ 5	Αποτίμηση της Επενδυτικής Αξίας
ΕΕΟ 6	Διασυνοριακή εκτίμηση
ΕΕΟ 7	Εκτίμηση παγίων στοιχείων δυνάμει της Οδηγίας για τους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων
ΕΕΟ 8	Εκτίμηση ακινήτων και ενεργειακή απόδοση
ΕΕΟ 9	Ο ρόλος ENT και TEGOVA στον επιχειρηματικό δανεισμό
ΕΕΟ 10	Εκτιμήσεις : Συμμόρφωση με τα ΕΕΠ

ΜΕΡΟΣ 1Α

ΕΥΡΩΠΑΪΚΑ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

ΕΕΠ 1 Αγοραία Αξία

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

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

Οι εκτιμητές πρέπει να χρησιμοποιούν τον ακόλουθο ορισμό του Αγοραίου Μισθώματος (Market Rent), εκτός αν αυτό ορίζεται διαφορετικά από τη νομοθεσία:

«Είναι το αποτιμηθέν μίσθωμα στο οποίο πρέπει να εκμισθωθεί ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου εκμισθωτή και ενός πρόθυμου μισθωτή, στα πλαίσια μιας πραγματικής ή υποθετικής μισθωτικής συμφωνίας, σε μια συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

ΕΕΠ 2 Βάσεις εκτίμησης άλλες από την Αγοραία Αξία

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

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

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

ΕΕΠ 3 Πιστοποιημένος Εκτιμητής

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

Οι Εκτιμητές πρέπει πάντα να διατηρούν τις υψηλές αξίες της τιμότητας και της ακεραιότητας και να ενεργούν κατά τρόπο μη επιβλαβή για τους πελάτες τους, το κοινό, το επάγγελμά τους ή τους αντίστοιχους εθνικούς επαγγελματικούς εκτιμητικούς οργανισμούς.

Ο εκτιμητής πρέπει να είναι ικανός να επιδεικνύει επαγγελματισμό, γνώσεις, ικανότητες και ήθος κατάλληλα για το είδος και το εύρος της εκτίμησης και να παρουσιάζει κάθε παράγοντα που μπορεί να επηρεάσει μια αντικειμενική αποτίμηση. Κάθε εκτίμηση πρέπει να παρέχει μια εμπειριστατωμένη και ανεξάρτητη εκτίμηση αξίας υποστηριζόμενη από μια αναγνωρισμένη βάση ή βάσεις εκτίμησης.

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

ΕΕΠ 4 Διαδικασία Εκτίμησης

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

Η εκτίμηση πρέπει να διερευνηθεί, να καταρτιστεί και να παρουσιαστεί εγγράφως και σε επαγγελματικό επίπεδο. Το παραγόμενο έργο πρέπει να μπορεί να υποστηρίξει επαρκώς την αναφερόμενη αξία εκτίμησης.

Τα δεδομένα που διατηρούνται μετά την υποβολή μιας εκτίμησης θα πρέπει να είναι επαρκή για να επιτρέψουν την επαλήθευση, ότι η ανάλυση και η αξιολόγηση που πραγματοποιήθηκε στην προσέγγιση, ή προσεγγίσεις, για την εκτίμηση της αναφερόμενης αξίας, ήταν επαρκείς για τον τύπο και το μέγεθος της εκτίμησης.

ΕΕΠ 5 Σύνταξη εκτιμητικών εκθέσεων

Η εκτίμηση πρέπει να παρουσιαστεί με σαφήνεια και εγγράφως, ανταποκρινόμενη σε επαγγελματικά πρότυπα, με διαφάνεια αναφορικά με τις εντολές, τον σκοπό, την προσέγγιση, τη βάση, τις μεθόδους και τα συμπεράσματα της εκτίμησης, όπως επίσης και για τη χρήση που προορίζεται, όπως αποτυπώνεται στους συμφωνηθέντες δεσμευτικούς όρους.

ΕΕΠ1

Αγοραία Αξία

1. Εισαγωγή
2. Πεδίο εφαρμογής
3. Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 1
Ορισμοί της Αγοραίας Αξίας και του Αγοραίου Μισθώματος
4. Ορισμοί της Αγοραίας Αξίας σύμφωνα με τη νομοθεσία της ΕΕ και της Ευρωζώνης
5. Σχόλια

ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ 1

Αγοραία Αξία και Αγοραίο Μίσθωμα

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

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

Οι εκτιμητές πρέπει να χρησιμοποιούν τον ακόλουθο ορισμό του Αγοραίου Μισθώματος (Market Rent), εκτός αν αυτό ορίζεται διαφορετικά από τη νομοθεσία:

«Είναι το αποτιμηθέν μίσθωμα στο οποίο πρέπει να εκμισθωθεί ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου εκμισθωτή και ενός πρόθυμου μισθωτή, στα πλαίσια μιας πραγματικής ή υποθετικής μισθωτικής συμφωνίας σε μια συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

Εισαγωγή

1.1 Η Αγοραία Αξία είναι βασική έννοια για τον προσδιορισμό, με βάση τις κατάλληλες πληροφορίες, για την 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, τα προσδοκώμενα κέρδη και άλλες παραμέτρους. «Αξία» δεν σημαίνει το πραγματικό ποσό που μπορεί να καταβληθεί για μια δεδομένη συναλλαγή μεταξύ συγκεκριμένων μερών. Σε ατομικό επίπεδο, η αξία ενός παγίου στοιχείου, όπως ένα ακίνητο, για ένα άτομο αντικατοπτρίζει τη χρησιμότητα 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, η πιο πιθανή τιμή σε συνθήκες αγοράς κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Αν και το συγκεκριμένο πάγιο στοιχείο μπορεί να έχει διαφορετική αξία για διαφορετικά άτομα που λειτουργούν στην αγορά, η Αγοραία του Αξία είναι η αποτίμηση της τιμής στην παρούσα αγορά με βάση παραδοχές που είναι σκοπίμως ουδέτερες ώστε να επιτυγχάνεται μια ουδέτερη βάση αξιολόγησης τόσο για τους πωλητές όσο και τους αγοραστές. Οι παραδοχές αυτές εξετάζονται στο Κεφάλαιο 4.

1.2 Η Αγοραία Αξία, όπως και αν προσδιορίζεται, επαληθεύεται πλήρως αν διαπιστωθεί ότι πραγματικά οι εμπλεκόμενοι στην αγορά θα καταβάλουν μια τιμή στο επίπεδο της αξίας που αποτιμήθηκε. Αυτό τονίζει ιδιαίτερα τη σημασία της ενδεδειγμένης ανάλυσης καλής ποιότητας συγκριτικών στοιχείων, όπου υπάρχουν. Οποιαδήποτε εκτίμηση στην οποία καταλήγουμε με μια καθαρά θεωρητική προσέγγιση θα πρέπει να υπόκειται σε αυτόν τον τελικό έλεγχο. Αυτό ισχύει κυρίως για εκτιμήσεις ακινήτων, δεδομένης της εξατομικευμένης φύσης των ακινήτων και των αντίστοιχων αγορών, ιδιαίτερα σε περιόδους ρευστότητας.

1.3 Το ΕΕΠ 1 εξετάζει την Αγοραία Αξία στα πλαίσια των ακινήτων, περιλαμβανομένων των δικαιωμάτων σε γη και κτίσματα.

2. Πεδίο εφαρμογής

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

2.2 Το ΕΕΠ 1 εξετάζει συγκεκριμένα την εφαρμογή της Αγοραίας Αξίας σε:

- *Ακίνητα και συναφή δικαιώματα ιδιοκτησίας* που είναι λιγότερο ομοιογενή ως κατηγορία παγίων στοιχείων και για τα οποία οι εκάστοτε, ρευστές και αναφερόμενες συνθήκες αγοράς σπανίως υπάρχουν, αλλά των οποίων συχνά πρέπει να προσδιορίζεται η αγοραία αξία,
- *Ακίνητα που είναι εμπορεύσιμα*, δηλαδή που είναι νομικά και φυσικά πωλήσιμα.
- Αποτίμηση τόσο της αξίας που αναμένεται να καταβληθεί για την κυριότητα του ακινήτου, όσο και του ενοικίου που θα μπορούσε να καταβληθεί για τη μίσθωση ενός ακινήτου.

2.3 Σε αντίθεση με πολλά χρηματοοικονομικά μέσα, η ακίνητη περιουσία είναι

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

2.4 Οι ορισμοί της Αγοραίας Αξίας και του Αγοραίου Μισθώματος που έχουν εγκριθεί από την TEGoVA και παρατίθενται στην παράγραφο 3.1 και 3.4 βασίζονται σε μια σειρά παραδοχών που εξετάζονται στο Κεφάλαιο 5.

3. Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 1 - Ορισμοί της Αγοραίας Αξίας και του Αγοραίου Μισθώματος

3.1 Ο εγκεκριμένος ορισμός της Αγοραίας Αξίας κατά TEGoVA

εκτός αν αυτή ορίζεται διαφορετικά από τη νομοθεσία (βλέπε παρακάτω), «Αγοραία Αξία» σημαίνει:

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

3.2 Ο ορισμός της Αγοραίας Αξίας κατά TEGoVA, που είναι ίδιος με αυτόν που δίδεται στον Κανονισμό 575/2013/ΕΕ (Κανονισμός Κεφαλαιακών Απαιτήσεων), πρέπει να χρησιμοποιείται ως βασικός ορισμός και να ερμηνεύεται σύμφωνα με τα σχόλια που παρατίθενται στο ακόλουθο Κεφάλαιο 5, εκτός αν η νομοθεσία απαιτεί διαφορετικά.

3.3 Αγοραίο Μίσθωμα – Η αγορά ακινήτων είναι μια αγορά στην οποία ένα ακίνητο δεν αγοράζεται μόνο ή πωλείται αλλά επίσης μισθώνεται. Η Αγοραία Αξία είναι κατάλληλη για την εκτίμηση της κυριότητας ενός ακινήτου, ενώ το Αγοραίο Μίσθωμα είναι κατάλληλο για την αξία που αναμένεται να πληρωθεί ως μίσθωμα για το ακίνητο.

3.4 Ο εγκεκριμένος ορισμός του Αγοραίου Μισθώματος κατά TEGoVA

«Είναι το αποτιμηθέν μίσθωμα στο οποίο πρέπει να εκμισθωθεί ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου εκμισθωτή και ενός πρόθυμου μισθωτή, στα πλαίσια μιας πραγματικής ή υποθετικής μισθωτικής συμφωνίας, σε μια συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

3.5 Το Αγοραίο Μίσθωμα συνήθως εκφράζεται ως ετήσιο ποσό.

3.6 Ο ορισμός του Αγοραίου Μισθώματος κατά TEGoVA, προέρχεται και είναι σύμφωνος με τον ορισμό της Αγοραίας Αξίας, πρέπει να χρησιμοποιείται ως ο

βασικός ορισμός και να ερμηνεύεται σύμφωνα με τα σχόλια στο Κεφάλαιο 5 κατωτέρω, εκτός εάν ρητά η νομοθεσία απαιτεί διαφορετικά.

3.7 Εκτός εάν απαιτείται ρητά από τη νομοθεσία, οι εκτιμητές είναι υποχρεωμένοι από τους όρους μιας σύμβασης ή την εντολή από έναν πελάτη, να χρησιμοποιούν την Αγοραία Αξία (ή, ανάλογα με την περίπτωση, Αγοραίο Μίσθωμα) ως τη βάση της αξίας αντί των εναλλακτικών βάσεων εκτίμησης που εξετάζονται στο ΕΕΠ 2.

4. Ορισμοί της Αγοραίας Αξίας σύμφωνα με τη νομοθεσία της ΕΕ και της Ευρωζώνης

4.1 Στη νομοθεσία της ΕΕ υπάρχουν διάφοροι ορισμοί της αγοραίας αξίας και καθένας δίνεται για έναν συγκεκριμένο σκοπό. Το ευρωπαϊκό δίκαιο δεν διαθέτει έναν γενικό ορισμό. Μετά από ανάλυση και εξέταση των νομικών υποθέσεων και άλλων αποφάσεων που προκύπτουν από αυτές τις διατάξεις (ιδιαίτερα τους κανόνες Κρατικών Ενισχύσεων του 1997 [βλ. 4.3.1 παρακάτω], ως σχετικού κανονισμού που αναλύθηκε ενδελεχώς σε πρακτικές περιπτώσεις από τα όργανα της ΕΕ και της Ευρωζώνης), οι ορισμοί αυτοί θεωρούνται πρακτικά ότι είναι απολύτως σύμφωνοι με τα όσα ορίζονται στο ΕΕΠ 1.

4.2 Ο Ορισμός του Κανονισμού Κεφαλαιακών Απαιτήσεων

4.2.1 Η νομοθεσία της ΕΕ έχει ορίσει την Αγοραία Αξία προκειμένου για την αποτίμηση της αξίας ακινήτων ως εξασφάλιση (collateral) ενός χρηματοπιστωτικού ιδρύματος, ουσιαστικά ως μέρος της εφαρμογής των Συμφωνιών της Βασιλείας. Ο Κανονισμός (ΕΕ) αριθμ. 575/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Ιουνίου 2013, σχετικά με τις απαιτήσεις προληπτικής εποπτείας των πιστωτικών ιδρυμάτων και επενδυτικών εταιρειών και με την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΕ) αριθμ. 648/2012 (Κείμενο σε σχέση με την ONE) ορίζει την «αγοραία αξία» για την ακίνητη περιουσία (αλλά όχι προφανώς σε άλλα πλαίσια όπως των χρηματοοικονομικών καλυμμάτων) για τους σκοπούς του Κανονισμού στο Άρθρο 4.1(76) ως :

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

Ο ορισμός αυτός δεν έχει τροποποιηθεί σε σχέση με την προηγούμενη Οδηγία Κεφαλαιακών Απαιτήσεων 2006/48 στην παράγραφο 63 του τμήματος 1.5.1(α) του Μέρους 3 του Παραρτήματος VIII - Άμβλυση πιστωτικού κινδύνου. Ως ένας Κανονισμός της ΕΕ, το νέο κείμενο, όπου εφαρμόζεται ο Κανονισμός, είναι ευθέως δεσμευτικό για τα κράτη μέλη.

4.2.2 Ο Κανονισμός με τίτλο II, *Κεφαλαιακές Απαιτήσεις για τον Πιστωτικό Κίνδυνο*, θέτει το νομικό πλαίσιο της ΕΕ για τις Προσεγγίσεις που μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τον υπολογισμό του «ποσού έκθεσης σταθμισμένου κινδύνου» ενός ιδρύματος, το οποίο θα πρέπει να συμβαδίζει με το ελάχιστο επίπεδο των ιδίων κεφαλαίων του. Το Κεφάλαιο 2 παρέχει πληροφορίες για την Τυποποιημένη Προσέγγιση και το Κεφάλαιο 3 για την Προσέγγιση Εσωτερικών Διαβαθμίσεων (Internal Ratings Based - IRB). Σύμφωνα με τις δύο προσεγγίσεις, η εξασφάλιση ακινήτων αναγνωρίζεται ως εργαλείο άμβλυσης του κινδύνου. Έτσι, όταν ένα χρηματοπιστωτικό ίδρυμα δανείζει βασιζόμενο σε ακίνητα, αυτοί οι κανόνες είναι σημαντικής σπουδαιότητας, τόσο για το ύψος του κεφαλαίου που χρειάζεται να

παρακρατεί για τον ισολογισμό του, όσο και για τη διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου.

4.2.3 Συγκεκριμένα, στα πλαίσια του Κεφαλαίου 4 Τμήμα 4 του Κανονισμού, *Υπολογισμός των Επιπτώσεων της Άμβλυσης του Πιστωτικού Κινδύνου*, το Άρθρο 229 (1) βασίζεται στην αποτίμηση της αγοραίας αξίας ακίνητης περιουσίας από ανεξάρτητο εκτιμητή κατά την εφαρμογή της IRB προσέγγισης.

"Ανεξάρτητος" σημαίνει ανεξάρτητος από «καταχρηστική επιρροή» (Άρθρο 144 (1) (γ)), «που δεν επωφελείται άμεσα από αποφάσεις σχετικές με επέκταση της πίστωσης" (Άρθρο 173 (1) (α)) και ειδικά για έναν εκτιμητή ακινήτων "ανεξάρτητο από τη διαδικασία πιστοδοτικής απόφασης" (Άρθρο 208 (3) (β)). Οι κανόνες για την IRB προσέγγιση εφαρμόζονται εν συνέχεια μέσω των άρθρων 125 (5) (γ) και 126 (2) (γ) στην Τυποποιημένη Προσέγγιση. Το ενδιαφερόμενο πιστωτικό ίδρυμα θα πρέπει να απαιτήσει από τον εκτιμητή να το τεκμηριώσει αυτό με «διαφανή και σαφή τρόπο», αντιμετωπίζοντάς το ως μια διαδικαστική προϋπόθεση για τους σκοπούς του Κανονισμού παρά ως ένα παράγοντα που βοηθά στον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας οποιουδήποτε ακινήτου και έτσι παρουσιάζεται κατωτέρω στο ΕΕΠ 5.

4.2.4 Ο ορισμός του Κανονισμού για την Αγοραία Αξία ακίνητης περιουσίας είναι επίσης σχετικός με το άρθρο 199, όσον αφορά την πρόσθετη επιλεξιμότητα των εξασφαλίσεων, με το Άρθρο 210 για τις απαιτήσεις άλλων εμπράγματων εξασφαλίσεων και το Άρθρο 211 για την αντιμετώπιση της μισθωτικής έκθεσης ως εξασφαλισμένης.

4.2.5 Το Άρθρο 229 (3), παρέχει επίσης, για τους σκοπούς αυτούς, έναν πιο σύντομο ορισμό της Αγοραίας Αξίας για περιουσιακά στοιχεία διαφορετικά της ακίνητης περιουσίας:

«Είναι το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα περιουσιακό στοιχείο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μια συνήθη συναλλακτική κίνηση»

παραλείποντας τις τελικές φράσεις για την προώθηση και τα μέρη που ενεργούν με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό.

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

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

- τους κανόνες για την εκτίμηση όταν πρόκειται για πώληση ακινήτου από δημόσια αρχή της **Ευρωζώνης** προς μια επιχείρηση, η οποία μπορεί να στρεβλώσει τον ανταγωνισμό, και θα πρέπει να διερευνηθεί ως πιθανώς παράνομη κρατική ενίσχυση. Όλα αυτά ορίζονται στην *Ανακοίνωση της Επιτροπής σχετικά με τα στοιχεία κρατικής ενίσχυσης στις πωλήσεις γηπέδων και κτηρίων από τις δημόσιες αρχές (Commission Communication on State aid elements in sales of land and buildings by public authorities)* (EJC 209, 10/07/1997, σελ. 0003-0005 – 31997Y0710(01) και επεκτείνονται στα κράτη της ΕΖΕΣ (Ευρωπαϊκή Ζώνη Ελεύθερων Συναλλαγών) με την Απόφαση της Εποπτεύουσας Αρχής της ΕΖΕΣ αρ. 275/99/COL της 17ης Νοεμβρίου 1999, η οποία εισάγει νέες κατευθυντήριες γραμμές σχετικά με τις Κρατικές ενισχύσεις

για τις πωλήσεις γηπέδων και κτηρίων από δημόσιες αρχές και τροποποιεί για εικοστή φορά τους διαδικαστικούς και ουσιαστικούς κανόνες στον τομέα των κρατικών ενισχύσεων,

- τα λογιστικά ασφαλιστικών επιχειρήσεων που χρειάζονται την αγοραία αξία για «γη και κτήρια» όπως προβλέπεται στην Οδηγία 91/674/ΕΟΚ της 19ης Δεκεμβρίου 1991 για τους ετήσιους και ενοποιημένους λογαριασμούς των ασφαλιστικών επιχειρήσεων.

και για τους παραπάνω σκοπούς αναφέρει τα εξής:

«Ως αγοραία αξία νοείται η τιμή στην οποία τα γήπεδα και τα κτήρια θα μπορούσαν να πωληθούν με ιδιωτική συμφωνία ανάμεσα σε πρόθυμο πωλητή και έναν αγοραστή μη συνδεδεμένο με προσωπική σχέση προς αυτόν κατά την ημέρα της αποτιμώσεως, υπό την προϋπόθεση ότι το ακίνητο διατίθεται δημόσια στην αγορά, ότι οι συνθήκες που επικρατούν στην αγορά επιτρέπουν την κανονική εκποίησή του και ότι μια φυσιολογική περίοδος είναι διαθέσιμη για τη διαπραγμάτευση της πώλησης, λαμβάνοντας υπόψη τη φύση του ακινήτου».

Ανακοίνωση για τις κρατικές ενισχύσεις II.2.(a) (τελευταία παράγραφος) και Οδηγία 91/674/ΕΕC, 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, που αντικαταστάθηκε το 2006 για τον σκοπό αυτό, από τον ορισμό που τώρα έχει υιοθετηθεί, όπως αναφέρεται παραπάνω, ως ορισμός της Αγοραίας Αξίας της TEGoVA.

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

«μια επαρκώς καλά δημοσιοποιημένη, ανοικτή και άνευ όρων διαδικασία προσφορών ανάλογη με δημοπρασία, με επιλογή της υψηλότερης ή μοναδικής προσφοράς, πραγματοποιείται εξ ορισμού στην αγοραία αξία».

4.4 Φερεγγυότητα II Ορισμός - Ένα τρίτος ορισμός της Αγοραίας Αξίας δίδεται για τις αποτιμήσεις των παγίων που απαιτούνται για τις κεφαλαιακές απαιτήσεις φερεγγυότητας για τα ιδρύματα αυτά σύμφωνα με την οδηγία Φερεγγυότητα II (2009/138 / ΕΚ):

«Το ποσό για το οποίο μπορούν να ανταλλαχθούν μεταξύ ενημερωμένων και πρόθυμων μερών σε μια συνήθη συναλλακτική κίνηση». (Άρθρο 75 (1))

Το υπόβαθρο και η προοπτική ανάπτυξης αυτού παρατίθεται στο Κεφάλαιο Α3 του Μέρους 3 κατωτέρω, που δείχνει την προσδοκία ότι οι αποτιμήσεις θα είναι σύμφωνες με τα διεθνή λογιστικά πρότυπα εκτός εάν αυτό είναι σε σύγκρουση με το Άρθρο 75. Σε σύγκριση με τον απλούστερο ορισμό της Αγοραίας Αξίας περιουσιακών στοιχείων στο άρθρο 229 (3) του Κανονισμού Κεφαλαιακών Απαιτήσεων (βλέπε 4.2.5 παραπάνω), αυτός:

- παραλείπει την ημερομηνία εκτίμησης,
- απαιτεί ότι τα μέρη ενεργούν με γνώση.

4.5 Ο ορισμός του ΦΠΑ – Χρησιμοποιείται και ένας τέταρτος ορισμός αναφορικά με τον ΦΠΑ. Ο ΦΠΑ μπορεί να εφαρμόζεται στην ακίνητη περιουσία σύμφωνα με τα

Άρθρα 135 και 137 της Οδηγίας του Συμβουλίου της 28ης Νοεμβρίου 2006 σχετικά με το κοινό σύστημα φόρου προστιθέμενης αξίας (2006/112/ΕΚ) (ονομάζεται μερικές φορές Έβδομη Οδηγία) η οποία ενοποιεί τη νομοθεσία περί ΦΠΑ, συμπεριλαμβανομένης της Έκτης Οδηγίας ΦΠΑ (77/338/ΕΟΚ), με τα Άρθρα 13Α και 13Β αυτής. Το Άρθρο 72 αυτής, που αποτελεί πλέον το Κεφάλαιο Ι (Ορισμός) του Τίτλου VII (Βάση Επιβολής του Φόρου), περιλαμβάνει ένα γενικό ορισμό της αγοραίας αξίας (open market value) για το σύστημα ΦΠΑ:

«Για τους σκοπούς της παρούσας οδηγίας, "η ελεύθερη αγοραία αξία" (open market value) θα νοείται ως το συνολικό ποσό το οποίο θα πρέπει ένας καταναλωτής να πληρώσει, σε ένα προμηθευτή, υπό συνθήκες θεμιτού ανταγωνισμού σε μια συναλλαγή, εντός πλαισίων αγοράς, του Κράτους Μέλους όπου φορολογείται η παροχή, στο ίδιο στάδιο προώθησης κατά το οποίο η παροχή αγαθών η υπηρεσιών λαμβάνει χώρα.»».

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 με συνήθη συναλλακτική κίνηση, ανταγωνιστικών, υποθετικών μερών για ένα πραγματικό εξεταζόμενο ακίνητο.

4.6 Ο ορισμός αναφορικά με τα Λογιστικά της ΕΕ – Παρέχεται μία επιπλέον πρόνοια για τα εσωτερικά λογιστικά της ΕΕ κατά την εκτίμηση των παγίων στοιχείων (ειδικότερα συμπεριλαμβανομένων των γηπέδων και κτηρίων) για τους λογαριασμούς ενός ευρωπαϊκού οργανισμού. Κάθε πάγιο στοιχείο που αποκτάται δωρεάν πρέπει να αποτιμηθεί στην αγοραία του αξία η οποία ορίζεται ως:

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

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

5. Σχόλια

5.1 Γενικά

5.1.1 Ο ορισμός στο ΕΕΠ 1:

- είναι ο ίδιος με αυτόν που χρησιμοποιήθηκε τόσο στα ΕΕΠ 2009 και 2012.
- χρησιμοποιεί τον ορισμό για πάγια στοιχεία που δίνεται στον Κανονισμό Κεφαλαιακών Απαιτήσεων.
- είναι σύμφωνος με τους περισσότερους ορισμούς της Αγοραίας Αξίας στις διάφορες ευρωπαϊκές χώρες,
- μπορεί να θεωρηθεί ότι θεσπίζει ένα βασικό ορισμό της Αγοραίας Αξίας που είναι διαθέσιμος για γενικότερη εφαρμογή.

5.1.2 Τα ίδια ισχύουν βασικά και για τον εγκεκριμένο από την TEGoVA ορισμό του «Αγοραίου Μισθώματος» που δίνεται στην παράγραφο 3.4 παραπάνω. Επειδή τα ανωτέρω αφορούν το ενοίκιο από μισθωτικό δικαίωμα, το ΕΕΠ1 αναφέρεται στο

«ακίνητο».

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

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

Το σχόλιο αυτό εξετάζει κάθε φράση του ορισμού ξεχωριστά και διερευνά τη σημασία της για την εύρεση της αγοραίας αξίας ενός ακινήτου. Σε αυτό το σημείο, σημειώνεται ότι ο ορισμός της αγοραίας αξίας που χρησιμοποιείται στον Κανονισμό Κεφαλαιακών Απαιτήσεων (βλέπε 4.2.1 παραπάνω) εφαρμόζει ειδικά τις παραδοχές ως προς την προώθηση (5.7 κατωτέρω) και τις γνωστικές, συνετές και ελεύθερες ενέργειες των συμβαλλομένων μερών (5.8 κατωτέρω) οι οποίες δεν περιλαμβάνονται στην αγοραία αξία άλλου περιουσιακού στοιχείου.

5.2 Το αποτέλεσμα

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

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

5.2.3 Το Αγοραίο Μίσθωμα θεωρείται ως το πιθανότερο μίσθωμα που μπορεί λογικά να επιτευχθεί στην αγορά την ημερομηνία εκτίμησης, με τις παραδοχές του ορισμού του Αγοραίου Μισθώματος. Είναι η καλύτερη τιμή που μπορεί λογικά να λάβει ο εκμισθωτής και η πιο συμφέρουσα τιμή που λογικά μπορεί να πετύχει ο προτιθέμενος μισθωτής.

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

5.2.5 Η εφαρμογή στην πράξη, της από 1997 Ανακοίνωσης σχετικά με τις πωλήσεις γης σε εφαρμογή του Ευρωπαϊκού Κανονισμού Κρατικών Ενισχύσεων, μπορεί να αφορά την ειδική αξία, είτε είναι πρόσθετη αξία είτε άλλη.

5.3 Το εκτιμώμενο ακίνητο

5.3.1 «...το ακίνητο...» (a property)- Εδώ πρέπει να αναλυθεί το ίδιο το ακίνητο με όλα τα νομικά, φυσικά, οικονομικά και άλλα χαρακτηριστικά του καθώς και όλες τις πραγματικές ευκαιρίες και δυσκολίες του.

5.3.2 Εξετάζοντας το Αγοραίο Μίσθωμα, όπως ορίζεται στο 3.4, οι όροι της πραγματικής ή προτεινόμενης συμφωνίας μίσθωσης, οι οποίοι μπορεί να υπόκεινται σε άλλες σχετικές νομοθετικές διατάξεις, καθορίζουν τη νομική φύση του ακινήτου με τη διάρκεια, τις ευκαιρίες, τους περιορισμούς και τις υποχρεώσεις της και έτσι, σε συνδυασμό με το φυσικό αντικείμενο, διαμορφώνουν το περιουσιακό στοιχείο που πρέπει να αποτιμηθεί. Εάν η εκτίμηση του Αγοραίου Μισθώματος γίνει πριν πραγματοποιηθεί η μίσθωση, ο εκτιμητής θα πρέπει να αναφέρει τους υπό εξέταση όρους της μίσθωσης ως υποθέσεις, ακολουθώντας τη συνήθη πρακτική για το είδος του ακινήτου στην αγορά. Θα πρέπει κανονικά να υποθέσει ότι οι όροι της μίσθωσης δεν θα απαιτήσουν ένα υπερτίμημα, δε θα είναι περιοριστικοί ή δε περιέχουν ρήτρες ασύμβατες με το μέσο όρο των συμμετεχόντων στην αγορά. Εάν προκύψει οποιοδήποτε από αυτά τα θέματα, απαιτείται η αναπροσαρμογή της μισθωτικής αξίας.

5.3.3 Οι εκτιμητές πρέπει να λαμβάνουν σοβαρά υπόψη τους αν η τιμή αγοράς ενός ακινήτου περιλαμβάνει πρόσθετα στοιχεία, όπως προσαρτήματα, άλλα οφέλη, κίνητρα μεταβίβασης ή άλλα στοιχεία.

5.3.4 Η αγοραία αξία ενός ακινήτου αντικατοπτρίζει την πλήρη δυναμική του, στον βαθμό που αναγνωρίζεται από την αγορά. Κατά συνέπεια, μπορεί να λαμβάνει υπόψη της τις πιθανές χρήσεις του ακινήτου που μπορεί να προκύψουν μετά από αλλαγές που θα το επηρεάσουν, όπως νέοι πολεοδομικοί όροι, σχετικές υποδομές, εξελίξεις στην αγορά ή άλλες δυνατότητες. Συνεπώς, η Αγοραία Αξία ενός ακινήτου μπορεί να αντικατοπτρίζει οποιαδήποτε «προσδοκώμενη υπεραξία» την οποία θα μπορούσε να προσεγγίσει η αγορά υπό συγκεκριμένες προοπτικές και ως εκ τούτου, θα πρέπει να διαχωρίζεται από την εκτίμηση της αγοραίας αξίας που ορίζεται από την παραδοχή «της βέλτιστης χρήσης».

5.3.5 Η προσδοκώμενη υπεραξία (Hope value) χρησιμοποιείται για να περιγράψει μια αύξηση της αξίας που η αγορά είναι πρόθυμη να καταβάλει ελπίζοντας ότι μπορεί να επιτευχθεί υψηλότερη αξία κατά τη χρήση ή μια ευκαιρία ανάπτυξης που σήμερα δεν επιτρέπει ο πολεοδομικός σχεδιασμός, οι υφιστάμενοι περιορισμοί για τις υποδομές ή άλλοι ισχύοντες περιορισμοί. Είναι ένα στοιχείο της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου που αξιολογείται. (Σε ορισμένες χώρες, η φράση «**μελλοντική αξία**» χρησιμοποιείται για να περιγράψει την εφικτή αξία σήμερα που αντιπροσωπεύει τη δυναμική τέτοιων μελλοντικών ευκαιριών για ένα ακίνητο). Αντικατοπτρίζει την εκτίμηση της πιθανότητας που δίνει η αγορά για την επίτευξη υψηλότερης αξίας χρήσης ή ανάπτυξης, καθώς και για το κόστος που ενδεχομένως να προκύψει, το χρονοδιάγραμμα καθώς και κάθε άλλο παράγοντα που σχετίζεται με αυτή την πιθανότητα. Όμως, θα αντιμετωπίζει και την πιθανότητα να μην επιτευχθεί η προσδοκώμενη χρήση. Αν και περιγράφει την αύξηση αυτή, δεν υφίσταται ως ξεχωριστή αξία, αλλά βοηθά στην επεξήγηση της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου που πρέπει να αξιολογηθεί με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία, όπως κάθε άλλο τμήμα της εκτίμησης. Η προσδοκώμενη υπεραξία δεν αποτελεί ειδική αξία, αφού αντιστοιχεί στις εύλογες προσδοκίες της αγοράς αναφορικά με τις ευκαιρίες που προσφέρει το ακίνητο αυτό.

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

5.3.7 Η έννοια της «βέλτιστης χρήσης» απαντάται σε διάφορες χώρες και μπορεί να ζητηθεί από ορισμένους εκτιμητές, στην Ευρώπη, να εκτιμήσουν ένα ακίνητο με βάση την παραδοχή της βέλτιστης χρήσης του. Ουσιαστικά, πρόκειται για τη χρήση που επιτρέπεται κατά την ημερομηνία εκτίμησης, η οποία προσφέρει την υψηλότερη αξία. Κατά την ανάλυση των περιορισμών που πρόκειται να επιβληθούν από πιο επίσημους κατωτέρω ορισμούς, αποκλείεται η προσδοκώμενη υπεραξία που η αγορά μπορεί να θέσει για τις δυναμικές ευκαιρίες του ακινήτου και οι οποίες δεν είναι διαθέσιμες την τρέχουσα περίοδο. Αν και βρίσκοντας τη «βέλτιστη χρήση» ενός ακινήτου είναι η αποτίμηση του ακινήτου κατά την ημερομηνία εκτίμησης, αυτό δεν αποτελεί αποτίμηση της βέλτιστης χρήσης, που η αγορά, κατά την ημερομηνία αυτή, ευλόγως προβλέπει ότι μπορεί να έχει το ακίνητο. Η προσέγγιση αυτή αποτελεί Αγοραία Αξία περιορισμένη από μια υπόθεση και όχι απλά μια Αγοραία Αξία ή ένα στοιχείο της Αγοραίας Αξίας.

5.3.8 Η βέλτιστη χρήση έχει οριστεί πιο επίσημα με διάφορες διατυπώσεις όπως:

«η ευλόγως πιθανή χρήση ενός ακινήτου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή, οικονομικά εφικτή, μεγίστως παραγωγική και η οποία συνεπάγεται και την υψηλότερη αξία του». (Ενιαία Καναδικά Πρότυπα Επαγγελματιών Εκτιμητών 2014 - Ινστιτούτο Εκτιμητικής Καναδά)

και

«η ευλόγως πιθανή και νόμιμη χρήση ασκεπούς γης ή ενός ανακαινισμένου ακινήτου που είναι φυσικά δυνατή, καταλλήλως δικαιολογημένη, οικονομικά εφικτή και η οποία συνεπάγεται την υψηλότερη αξία του». (Λεξικό Εκτιμήσεων Ακίνητης Περιουσίας, 5^η έκδοση, Αμερικανικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής).

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

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

- είναι η πιο εύλογη πιθανή χρήση – επομένως δεν λαμβάνονται υπόψη οι ειδικές χρήσεις που θα μπορούσαν να προκύψουν για έναν συγκεκριμένο προσφέροντα,
- νόμιμη – προφανώς πρόκειται για το κρίσιμο σημείο σχετικά με την Αγοραία Αξία. Αν και ένας κοινός ορισμός απαιτεί η χρήση να είναι «νομικά επιτρεπτή», τα σχόλια καθιστούν σαφές το γεγονός ότι αυτό ισχύει εντός υφιστάμενων χωροθετήσεων ή αδειοδοτήσεων και έτσι δεν λαμβάνεται υπόψη η προσδοκώμενη ή μελλοντική υπεραξία που η αγορά θα μπορούσε να καταβάλει για την πιθανότητα επίτευξης νέων εγκρίσεων. Αν και η περισσότερη συζήτηση γίνεται σχετικά με την ισχύουσα επιτρεπόμενη ανάπτυξη, ο ίδιος νομικός περιορισμός ισχύει και όταν το ακίνητο είναι μισθωμένο, αλλά η αγορά μπορεί να αντιληφθεί ότι πιθανές μελλοντικές επαναμισθώσεις ή νέες χρήσεις προσφέρουν δυνητική προσδοκώμενη υπεραξία η οποία αποκλείεται από τους περιορισμούς της παραδοχής της βέλτιστης χρήσης,
- φυσικά δυνατή – και εδώ φαίνεται να αποτιμώνται τα φυσικά χαρακτηριστικά του ακινήτου κατά την ημερομηνία εκτίμησης και δεν λαμβάνονται υπόψη οι πιθανές αναπτύξεις (όπως η διάνοιξη ενός νέου δρόμου ή ένα πρόγραμμα αντιπλημμυρικής προστασίας) που μπορεί να προκύψουν και να προσφέρουν προοπτικές για τις οποίες ορισμένοι προσφέροντες θα μπορούσαν να πληρώσουν πρόσθετη αξία,
- καταλλήλως δικαιολογημένη,
- οικονομικά εφικτή,
- προσφέρει την υψηλότερη αξία του ακινήτου.

Το τελευταίο αυτό σημείο συζητείται ορισμένες φορές, όσον αφορά τη χρήση που προσφέρει την υψηλότερη καθαρή απόδοση, όπως επίσης ότι το όφελος μιας υψηλότερης αξίας αντισταθμίζεται από τα υψηλότερα κόστη, σε σχέση με μια χαμηλότερη αξία χρήσης που μπορεί να υποστηρίξει υψηλότερη προσφορά.

5.3.11 Η χρήση αυτή εξαρτάται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του εξεταζόμενου ακινήτου και συνεπώς μπορεί να μεταβληθεί όταν το ακίνητο ενοποιηθεί με άλλα ακίνητα για την εκτίμηση. Όταν οι επαγγελματίες εφαρμόζουν την παραδοχή της βέλτιστης χρήσης, αυτή δίνει την κατεύθυνση σχετικά με το ποια ακίνητα μπορεί να προσφέρουν τα καλύτερα συγκριτικά στοιχεία, στα οποία θα στηρίξουν την εκτίμησή τους και μπορεί να επηρεάσουν την επιλογή της μεθόδου εκτίμησης.

5.3.12 Εκτός αν υπάρχει διαφορετική εντολή, είναι έργο του εκτιμητή να καθορίσει την Αγοραία Αξία του γηπέδου ή ακινήτου σύμφωνα με την πλήρη ανάλυση της Αγοραίας Αξίας που γίνεται στο ΕΕΠ1. Ο υποθετικός πωλητής δεν θα δεχθεί λιγότερα για το ακίνητό του και ο υποθετικός αγοραστής δεν θα θελήσει να προσφέρει περισσότερα από όσα θα πλήρωνε για ένα αντίστοιχο ακίνητο με παρόμοια χρησιμότητα για αυτόν. Επειδή κάθε σημείο του ορισμού της βέλτιστης χρήσης (εκτός της απαίτησης παροχής στοιχείων) θέτει ορισμένους περιορισμούς στον ορισμό της αγοραίας αξίας, η παραδοχή της βέλτιστης χρήσης δεν θα είναι απαραίτητως ίδια με αυτή της Αγοραίας Αξίας, μολονότι μπορεί να είναι υψηλότερη από την αξία υπάρχουσας χρήσης για την οποία δεν θα μπορούσε να θεωρηθεί άλλη εναλλακτική χρήση. Η πιο προφανής συνήθης διαφορά είναι η εξαίρεση των πιθανών αδειών ή άλλων μελλοντικών ευκαιριών για τις οποίες η αγορά μπορεί να προβλέπει σε προσδοκώμενη υπεραξία και έτσι να κρίνει τις προοπτικές, τους κινδύνους και το κόστος αυτής της μελλοντικής ευκαιρίας.

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

5.3.14 Οι Κανόνες Κρατικών Ενισχύσεων του 1997 για μια άνευ όρων προσφορά ορίζουν τα εξής:

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

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

5.4 Η συναλλαγή

5.4.1 «...πρέπει να ανταλλάσσεται...» (*should exchange*) - Πρόκειται για εκτιμώμενο ποσό παρά για προκαθορισμένη ή πραγματική τιμή πώλησης. Πρόκειται για την αξία στην οποία η αγορά προβλέπει ότι θα ολοκληρωθεί μια συναλλαγή κατά την

ημερομηνία εκτίμησης, η οποία πληροί όλες τις άλλες προϋποθέσεις του ορισμού της Αγοραίας Αξίας.

5.4.2 Σχετικά με το Αγοραίο Μίσθωμα, είναι πάλι ένα εκτιμώμενο ποσό παρά ένα προκαθορισμένο ή πραγματικό ενοίκιο. Είναι το μίσθωμα το οποίο η αγορά αναμένει να καταβληθεί για τη μίσθωση, την ημέρα της εκτίμησης και ότι πληροί όλες τις άλλες προϋποθέσεις του ορισμού του Αγοραίου Μισθώματος. Το πραγματικό μίσθωμα ούτως ή άλλως αναμένεται να είναι διαφορετικό αν υπήρχαν κεφαλαιακά κόστη, όπως ένα ασφάλιστρο που σχετίζεται με τη λήψη της μίσθωσης.

5.4.3 Η χρήση του «πρέπει» να αποδίδει την αίσθηση 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.

5.4.4 Σύμφωνα με τον ορισμό που χρησιμοποιείται στους Κανόνες Κρατικών Ενισχύσεων η τιμή θα είναι αυτή, στην οποία η γη και τα κτήρια «*θα μπορούσαν να πωληθούν με ιδιωτική συμφωνία*». Η έννοια του «θα μπορούσαν» αντικατοπτρίζει το υποθετικό της συναλλαγής. Αυτό δεν σημαίνει απαραίτητα την καλύτερη δυνατή τιμή που θα μπορούσε να επιτευχθεί, αλλά την εύλογη προσδοκία για την τιμή που θα μπορούσε να συμφωνηθεί.

5.4.5 Η υποθετική πώληση γίνεται με «ιδιωτικό συμφωνητικό» και επομένως αποτελεί αντικείμενο διαπραγμάτευσης.

5.4.6 Εξετάζοντας το Αγοραίο Μίσθωμα ενός ακινήτου, θα ήταν συνετό αυτό να προσεγγιστεί στη βάση ότι καμία προμοδότηση δεν θα καταβληθεί όσον αφορά τη μίσθωση από οποιοδήποτε συμβαλλόμενο μέρος, έτσι ώστε να είναι απλώς η μισθωτική αξία που προσδιορίζεται. Σε περίπτωση που μια προμοδότηση, θετική ή αρνητική, αναμένεται σύμφωνα με τους όρους της μίσθωσης τότε αυτή θα πρέπει να αναφέρεται σαφώς για την αποφυγή ασαφειών.

5.5 Η ημερομηνία εκτίμησης

5.5.1 «...κατά την ημερομηνία εκτίμησης...» (*on the date of valuation*) - Αυτό προϋποθέτει ότι η εκτιμώμενη Αγοραία Αξία ή το Αγοραίο Μίσθωμα είναι χρονικά προσδιορισμένα σε μια δεδομένη ημερομηνία και συνήθως την ημερομηνία κατά την οποία η υποθετική πώληση θεωρείται ότι λαμβάνει χώρα και συνεπώς είναι συνήθως διαφορετική από την ημερομηνία κατά την οποία ουσιαστικά καταρτίζεται η εκτίμηση. Καθώς οι αγορές και οι συνθήκες αγοράς μπορεί να αλλάξουν, η εκτιμώμενη αξία ίσως είναι λανθασμένη ή ακατάλληλη σε κάποια άλλη χρονική στιγμή. Το ποσό της εκτίμησης θα αντικατοπτρίζει την πραγματική κατάσταση και τις συγκυρίες της αγοράς κατά την επιθυμητή 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. Ο ορισμός επίσης προϋποθέτει την ταυτόχρονη συμφωνία των δεσμευτικών όρων με την ολοκλήρωση της σύμβασης πώλησης χωρίς καμία μεταβολή στην τιμή που, σε άλλη περίπτωση, μπορεί να επέλθει σε συναλλαγή με βάση την Αγοραία Αξία την ημέρα της εκτίμησης.

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

5.5.3 Οι φράσεις «ημερομηνία της εκτίμησης» (“date of valuation” and also “valuation date”) χρησιμοποιούνται για να παραπέμπουν στην ημερομηνία κατά την οποία

γίνεται ή προσδιορίζεται η εκτίμηση (και για την οποία τα αποδεικτικά στοιχεία θα πρέπει να είναι συναφή) και όχι στην ημερομηνία, συνήθως μεταγενέστερη, όπου καταρτίζεται η εκτίμηση και προσδιορίζεται, με την έκθεση εκτίμησης εν συνεχεία να ολοκληρώνεται για τον πελάτη. Η ολοκλήρωση της έκθεσης εκτίμησης δεν μπορεί ποτέ να πραγματοποιείται νωρίτερα από την ημερομηνία εκτίμησης, αφού στην περίπτωση αυτή θα εξέταζε συνθήκες και περιστάσεις που δεν έχουν συμβεί ή μπορεί και να μην συμβούν αλλά για τις οποίες, ωστόσο, μπορεί να βρεθούν σημαντικά στοιχεία. Η έκθεση εκτίμησης θα πρέπει να αναφέρει και την ημερομηνία της εκτίμησης και την ημερομηνία ολοκλήρωσης της έκθεσης εκτίμησης.

5.5.4 Η ημερομηνία εκτίμησης δεν μπορεί να είναι μεταγενέστερη της ημερομηνίας της Έκθεσης Εκτίμησης. Θεωρώντας ότι η συμφωνία των δεσμευτικών όρων της συναλλαγής θα γίνει κατά την ημερομηνία εκτίμησης, διασφαλίζεται ότι η εκτίμηση έχει λάβει υπόψη τους παράγοντες που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τις προσδοκίες των συμβαλλομένων μερών αναφορικά με την αξία τη συγκεκριμένη χρονική στιγμή. Ωστόσο, εθνικοί κανονισμοί μπορεί να απαιτούν, σε συγκεκριμένες περιπτώσεις, η ημερομηνία εκτίμησης να συμπίπτει με μεταγενέστερη ημερομηνία αναφοράς για λόγους εκτίμησης της ποιότητας και της κατάστασης του ακινήτου (π.χ. προγράμματα δημοσίων αποζημιώσεων για απαλλοτριώσεις).

5.6 Τα συμβαλλόμενα μέρη – Υποθετικά, Πρόθυμα και Ανταγωνιστικά

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

5.6.2 Οι ίδιοι όροι ισχύουν και για το Αγοραίο Μίσθωμα, υποθέτοντας έναν επίδοξο ενοικιαστή ο οποίος είναι πρόθυμος να αναλάβει τη μίσθωση, αλλά όχι με οποιοδήποτε τίμημα.

5.6.3 Αυτός ο πρόθυμος αγοραστής ή ο επίδοξος μισθωτής είναι κάποιος που θα προβεί στη συναλλαγή σύμφωνα με τις πραγματικές συνθήκες της αγοράς και τις προσδοκίες της συγκεκριμένης αγοράς, και όχι μιας φανταστικής ή υποθετικής αγοράς, που δεν μπορεί να καταδειχθεί ή να προβλεφθεί ότι υπάρχει. Αυτό το άτομο δεν θα καταβάλει υψηλότερο τίμημα από αυτό που η αγορά απαιτεί από αυτόν να πληρώσει. Ο σημερινός ιδιοκτήτης (ή, ανάλογα με την περίπτωση, ο μισθωτής) του ακινήτου είναι ένας από αυτούς που αποτελούν την αγορά.

5.6.4 Κατά τον ίδιο τρόπο, ο υποψήφιος πλειοδότης δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι είναι διστακτικός ή απρόθυμος. Συμμετέχει σε αυτό όπως ένας πρακτικός επιχειρηματίας της αγοράς.

5.6.5 Οι Κανόνες των Κρατικών Ενισχύσεων αναφέρονται σε «συνήθους συναλλαγής αγοραστή» μη συνδεδεμένο με προσωπική σχέση και ανεξάρτητο από τον πωλητή.

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

συνθήκες για τον υφιστάμενο ιδιοκτήτη δεν εντάσσονται σε αυτόν τον προβληματισμό, αφού ο «πρόθυμος πωλητής» είναι ένας υποθετικός ιδιοκτήτης. Το ακίνητο βρίσκεται στην αγορά.

5.6.7 Και πάλι, για το Αγοραίο Μίσθωμα, ο εκμισθωτής είναι υποθετικός και όχι ο πραγματικός ιδιοκτήτης. Είναι πρόθυμος να μισθώσει, αλλά δεν είναι ούτε υποχρεωμένος να μισθώσει το ακίνητο, ούτε να το παρακρατεί για μια τιμή που δεν θεωρείται λογική για την τρέχουσα αγορά.

5.6.8 Κατά συνέπεια, αν και το υπό εκτίμηση ακίνητο πρέπει να εκτιμηθεί όπως είναι στην πραγματικότητα, ο υποτιθέμενος αγοραστής και πωλητής (ή ιδιοκτήτης και μισθωτής) είναι υποθετικά συμβαλλόμενα μέρη, μολονότι ενεργούν σε τρέχουσες συνθήκες της αγοράς. Το γεγονός ότι και οι δύο πρέπει να είναι πρόθυμοι να προβούν στη συναλλαγή, δημιουργεί την πίεση μεταξύ τους με την οποία μπορεί να αποτιμηθεί η Αγοραία Αξία (ή το Αγοραίο Μίσθωμα).

5.6.9 Η Αγοραία Αξία και το Αγοραίο Μίσθωμα είναι συνεπώς ανεξάρτητα και ανεπηρέαστα από τους σκοπούς του πελάτη που έχει δώσει την εντολή για την εκτίμηση.

5.6.10 «...σε συνήθη συναλλακτική κίνηση...» (*in an arm's length transaction*) - Συναλλαγή με συνήθη συναλλακτική κίνηση είναι αυτή μεταξύ μερών που δεν έχουν συγκεκριμένη ή ειδική σχέση μεταξύ τους (για παράδειγμα, μητρική και θυγατρικές εταιρείες ή ιδιοκτήτης και μισθωτής ή συγγενικά πρόσωπα) και τα οποία μπορεί να κάνουν τα επίπεδα της τιμής αναντίστοιχα της αγοράς ή επαυξημένα από οποιοδήποτε στοιχείο ειδικής αξίας. Για τους σκοπούς της Αγοραίας Αξίας και του Αγοραίου Μισθώματος η συναλλαγή θεωρείται ότι πραγματοποιείται μεταξύ μη συνδεδεμένων μερών, καθένα εκ των οποίων ενεργεί ανεξάρτητα.

5.7 Η προώθηση

5.7.1 «...μετά από εύλογο χρόνο προώθησης...» (*after proper marketing*) – 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 αυτής μπορεί να ποικίλει ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς, αλλά πρέπει να είναι επαρκές ώστε να επιτρέψει στο ακίνητο να προσελκύσει την προσοχή κατάλληλου αριθμού πιθανών αγοραστών. Η περίοδος έκθεσης στην αγορά προηγείται της ημερομηνίας εκτίμησης.

5.7.2 Εάν πρέπει να εκτιμηθεί το Αγοραίο Μίσθωμα για ένα ακίνητο, τότε πάλι υποτίθεται ότι 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 του Αγοραίου Μισθώματος. Το χρονικό διάστημα της έκθεσης αυτής μπορεί να ποικίλει ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς, αλλά πρέπει να είναι επαρκές ώστε να επιτρέψει στο ακίνητο να προσελκύσει την προσοχή κατάλληλου αριθμού πιθανών μισθωτών.

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

«διαφημισθεί 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 πιθανοί αγοραστές»

II.1(a), 1η παράγραφος

Δεδομένου ότι οι κανόνες της ΕΕ και της ΟΝΕ έχουν στόχο να διασφαλίσουν ότι οι συναλλαγές γίνονται στην αγοραία αξία, ενδιαφέρονται επίσης και για την περίπτωση που η πώληση πιθανόν να προσελκύει το διεθνές ενδιαφέρον επενδυτών, έτσι ώστε να διασφαλιστεί ότι γίνεται επίσης και η ανάλογη προώθηση και ότι:

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

II.1(a), 2η παράγραφος

5.7.4 Οι Κανόνες για τις Κρατικές Ενισχύσεις είναι πολύ συγκεκριμένοι αναφορικά με την προσδοκία να πραγματοποιηθεί η πώληση σε συνθήκες που επιτρέπουν την «κανονική εκποίηση», δηλαδή δεν υπάρχει αδικαιολόγητη βιασύνη που θα μπορούσε να περιορίσει το σωστό έλεγχο της αγοράς ή να αναγκάσει τον ιδιοκτήτη να πουλήσει εσπευσμένως. Οι κανόνες αναφέρονται σε μία «κανονική περίοδο» για την διαπραγμάτευση της πώλησης η οποία ορίζεται ανάλογα με τη «φύση του ακινήτου».

5.7.5 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 τις ιδιότητες που απαιτούνται από τον υποθετικό αγοραστή.

5.8 Η εξέταση του θέματος από τα Συμβαλλόμενα Μέρη

5.8.1 «...όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση...» (*wherein the parties had each acted knowledgeably*) – Αυτό προϋποθέτει ότι τόσο ο πρόθυμος αγοραστής όσο και ο πρόθυμος πωλητής έχουν ευλόγως ενημερωθεί για τη φύση και τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, την τρέχουσα και τις πιθανές του χρήσεις και την κατάσταση της αγοράς κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Η ίδια παραδοχή ισχύει και για τον πρόθυμο εκμισθωτή και τον πρόθυμο μισθωτή για το Αγοραίο Μίσθωμα.

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

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

5.8.4 «...και χωρίς εξαναγκασμό...» (*and without being under compulsion*) - Αυτό συνεπάγεται ότι κάθε συμβαλλόμενο μέρος έχει κίνητρο να προβεί στη συναλλαγή, αλλά δεν πιέζεται, ούτε αδικαιολογήτως εξαναγκάζεται να την ολοκληρώσει. Κάθε ένας συμμετέχει ελεύθερα και ολοκληρώνει τη δουλειά.

5.9 Παραδοχές

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

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

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

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

- Ίσως δεν υπάρχει κάποια λεπτομερής έκθεση για τους τίτλους ιδιοκτησίας, η οποία να αναφέρει τυχόν βάρη, περιορισμούς ή υποχρεώσεις που να επηρεάζουν την αξία του ακινήτου. Στην περίπτωση αυτή, ο εκτιμητής θα πρέπει να υιοθετήσει τη θέση που θεωρεί πιθανότερη, αναφέροντας επίσης ότι δεν έχει καμία ευθύνη ή υποχρέωση αναφορικά με την αληθή ερμηνεία των νόμιμων τίτλων.
- Το εύρος της επιθεώρησης/αυτοψίας πρέπει να ορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και να συνάδει με τη φύση της εντολής και το είδος του ακινήτου. Ίσως χρειαστεί να γίνει η παραδοχή ότι αν και τυχόν προφανή ελαττώματα έχουν σημειωθεί, μπορεί να υπάρχουν άλλα ελαττώματα που να απαιτούν μια πιο ενδελεχή επιθεώρηση/αυτοψία ή το διορισμό ειδικών, οι οποίοι θα υποβάλουν έκθεση με τα πορίσματά τους. Αυτό μπορεί να συνοδεύεται και από το σχόλιο ότι η γνωμοδότηση σχετικά με την αξία βασίζεται στην αναφερόμενη κατάσταση και ότι τυχόν πρόσθετα ελαττώματα που υπάρχουν ίσως απαιτήσουν την τροποποίηση των αριθμητικών στοιχείων.
- Ίσως χρειαστεί να γίνουν παραδοχές αναφορικά με τις απαραίτητες υποχρεωτικές εγκρίσεις για τα υφιστάμενα κτήρια και χρήσεις καθώς και αναφορές σε τυχόν πολιτικές ή προτάσεις από θεσμικούς φορείς που πιθανώς επηρεάζουν θετικά ή αρνητικά την αξία.
- Πρέπει να ληφθεί υπόψη και η ικανότητα του εκτιμητή να αναφέρει τυχόν

δυναμικούς κινδύνους μόλυνσης ή παρουσίας επικίνδυνων ουσιών. Ίσως χρειαστεί να γίνουν παραδοχές, κατά τη γνωμοδότηση για την αξία, είτε ότι τέτοιοι κίνδυνοι δεν υφίστανται, είτε ότι ο εκτιμητής θα βασιστεί σε στοιχεία και πληροφορίες που έχουν εκπονηθεί από ειδικούς συμβούλους.

- Ο εκτιμητής μπορεί, κατά περίπτωση, να δεχθεί ότι όλες οι παρεχόμενες υπηρεσίες δικτύων κοινής ωφελείας λειτουργούν και είναι επαρκείς για την προοριζόμενη χρήση.
- Ίσως χρειαστεί να γίνουν παραδοχές αναφορικά με το αν το ακίνητο δεν έχει θιγεί ή δεν αναμένεται να θιγεί από πλημμυρικά φαινόμενα ή αν άλλα περιβαλλοντικά θέματα ίσως επηρεάζουν την αποτίμηση της αξίας.
- Όταν το ακίνητο είναι μισθωμένο και για να εκτιμηθεί ως τέτοιο, ίσως είναι απαραίτητο να γίνει η παραδοχή ότι λεπτομερείς πληροφορίες αναφορικά με την οικονομική κατάσταση των μισθωτών δεν θα αποκαλύψουν θέματα τα οποία θα επηρεάσουν την εκτίμηση.
- Ο εκτιμητής ίσως χρειαστεί να κάνει την παραδοχή ότι δεν υπάρχουν χωροταξικές ή συγκοινωνιακές προτάσεις που μπορεί να συνεπάγονται τη χρήση εκ του νόμου αρμοδιοτήτων, ή άλλες που να επηρεάζουν άμεσα το ακίνητο.
- Ο εκτιμητής ίσως χρειαστεί να κάνει την παραδοχή ότι στοιχεία εγκαταστάσεων και εξοπλισμού που συνήθως αποτελούν μέρος των εγκαταστάσεων εξυπηρέτησης ενός κτηρίου θα μεταβιβαστούν μαζί με το ακίνητο.

Οι παραδοχές που απαιτούνται όταν πρέπει να γίνει εκτίμηση χωρίς αυτοψία εξετάζονται στο ΕΕΠ4, στην παράγραφο 6.4.

5.10 Ειδικές παραδοχές, περιλαμβανομένης της αξίας εναλλακτικής χρήσης και της αξίας αναγκαστικής πώλησης

5.10.1 Εκτός από τις παραδοχές που ο εκτιμητής πρέπει να κάνει για να αναλάβει το έργο του, μπορεί να κάνει μια ειδική παραδοχή υποθέτοντας, συνήθως μετά από σχετική εντολή, ένα γεγονός ή κατάσταση που διαφέρουν από αυτές που μπορούν να επιβεβαιωθούν κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Το αποτέλεσμα θα είναι μια Αγοραία Αξία βασισμένη σε αυτή την ειδική παραδοχή.

5.10.2 Αυτή μπορεί συχνά να αφορά την ενημέρωση του πελάτη σχετικά με τις επιπτώσεις της μεταβολής των συνθηκών της εκτίμησης. Σχετικά παραδείγματα είναι η περίπτωση που ο εκτιμητής λάβει εντολή να προβεί σε ειδικές παραδοχές για την αξία του ακινήτου:

- ως ελεύθερο, ενώ στην πραγματικότητα το ακίνητο είναι μισθωμένο,
- όταν πρόκειται να εκδοθεί πολεοδομική άδεια για μια συγκεκριμένη χρήση.

5.10.3 Δύο ιδιαίτερα παραδείγματα εξετάζονται παρακάτω:

- Η αξία εναλλακτικής χρήσης (στο 5.10.6)
- Η αναγκαστική αξία πώλησης (στο 5.10.7)

5.10.4 Ειδικά, συνήθως εθνικά, νομοθετικά διατάγματα μπορεί να απαιτούν τη χρήση ειδικών παραδοχών, όπως πιθανά για εκτιμήσεις για συγκεκριμένη φορολόγηση ή για λόγους απαλλοτρίωσης.

5.10.5 Όταν πρέπει να γίνουν ειδικές παραδοχές, αυτές πρέπει να καταγράφονται στους δεσμευτικούς όρους καθώς και στην έκθεση εκτίμησης (βλ. επίσης ΕΕΠ4, παρ. 5.8)

5.10.6 Αξία Εναλλακτικής Χρήσης (Alternative Use Value)

5.10.6.1 Ορισμός – Είναι η Αγοραία Αξία ενός ακινήτου χωρίς να θεωρείται δεδομένη η συνέχιση της τρέχουσας χρήσης του.

5.10.6.2 Σχόλιο - Αν και η αγοραία αξία προσδιορίζει την καλύτερη διαθέσιμη αξία ενός ακινήτου, ορισμένες εκτιμήσεις ίσως απαιτούν μόνο την παραδοχή της τρέχουσας χρήσης; για παράδειγμα, μια επιχείρηση αποτιμάται ως επιχείρηση σε λειτουργία. Αν πρέπει να εξετασθούν εναλλακτικές χρήσεις του παγίου που ίσως δεν περιλαμβάνουν τη συνέχιση της τρέχουσας δραστηριότητας, τότε αυτή θα είναι η αξία εναλλακτικής χρήσης του. Η αξία αυτή δεν περιλαμβάνει τυχόν κόστη διακοπής της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

5.10.6.3 Η βάση αυτή μπορεί επίσης να χρησιμοποιηθεί για την εκτίμηση του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης, καθώς ο πελάτης μπορεί να επιθυμεί να έχει μια ένδειξη της αξίας ενός ειδικού ακινήτου για άλλες χρήσεις.

5.10.7 Αξία Αναγκαστικής Πώλησης (Forced Sale Value)

5.10.7.1 Ορισμός – Το ποσό που θα μπορούσε να ληφθεί για ένα ακίνητο, όταν, για οποιονδήποτε λόγο, ο πωλητής βρίσκεται υπό περιορισμούς που απαιτούν τη διάθεση του ακινήτου σε συνθήκες που δε συνάδουν με τον ορισμό της Αγοραίας Αξίας.

5.10.7.2 Σχόλιο – Η αξία αναγκαστικής πώλησης δεν αποτελεί βάση εκτίμησης της αξίας, αλλά ένα παράδειγμα της Αγοραίας Αξίας με την ειδική παραδοχή σχετικά με τις συνθήκες προώθησης. Η ανάγκη για εκτίμηση μπορεί να προκύψει όταν ο πωλητής είναι αναγκασμένος να πουλήσει, θέλει απεγνωσμένα να πουλήσει ή όταν επιβάλλεται αυστηρό χρονικό περιθώριο. Αυτό συνήθως συμβαίνει, όταν το χρονικό διάστημα κατά το οποίο πρέπει να πωληθεί το ακίνητο είναι πολύ μικρό ώστε να επιτρέψει να υπάρξει ο εύλογος χρόνος προώθησης, ο οποίος είναι απαραίτητος για τις καλύτερες προσφορές. Γενικότερα, οι δυνητικοί αγοραστές μπορεί να γνωρίζουν ότι ο πωλητής βρίσκεται υπό πίεση και επομένως να μειώσουν το ύψος της προσφοράς τους σε σχέση με αυτή που θα έκαναν υπό διαφορετικές συνθήκες. Η φύση αυτών των ειδικών περιορισμών καθορίζει τις συνθήκες στις οποίες πραγματοποιείται η υποθετική μεταβίβαση, η οποία χωρίς τους περιορισμούς αυτούς θα αποτελούσε την Αγοραία Αξία.

5.10.7.3 Περαιτέρω συγκεκριμένα ζητήματα έχουν βρεθεί σε ορισμένες αγορές με επανακτηθέντα ακίνητα στις οικονομικές συνθήκες μετά το 2008. Ο δανειστής, τώρα ο ιδιοκτήτης, μπορεί να επιθυμεί να διαθέσει το ακίνητο άμεσα ή είναι υπό κάποια πίεση για να το πράξει. Σε περίπτωση που το ακίνητο εκκενώθηκε από τον πρώην ιδιοκτήτη του σε καλή κατάσταση, δεν είναι απαραίτητες περαιτέρω ενέργειες. Όταν αυτό έχει εκκενωθεί σε κακή κατάσταση ή ακόμη και χωρίς τα περισσότερα εξαρτήματά του, αυτό θα αποτελεί στοιχείο προς επιθεώρηση και δυνητικά σχετικό με την εκτίμηση. Σε άλλη περίπτωση, μπορεί να ζητηθεί από τον εκτιμητή η Αγοραία Αξία του ακινήτου να υπόκειται σε μια ειδική παραδοχή για την περίοδο της προώθησης.

5.10.7.4 Μπορεί να υπάρχουν περιπτώσεις κατά τις οποίες ο προηγούμενος ιδιοκτήτης αμφισβητεί την ανάκτηση. Ωστόσο, αν ο δανειστής είναι ο ιδιοκτήτης, ο εκτιμητής μπορεί να μην είναι γνώστης κάποιας διαμάχης και να μην είναι σε θέση να κρίνει την έκβασή της. Η εκτίμηση της αξίας θα μπορούσε τότε να γίνει με την παραδοχή του δικαιώματος του δανειστή στην κατοχή.

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

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

5.11 Άλλα θέματα

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

5.11.2 Ο ορισμός της Αγοραίας Αξίας (ή αντίστοιχα του Αγοραίου Μισθώματος) πρέπει να αναγράφεται τόσο στους δεσμευτικούς όρους όσο και στην έκθεση εκτίμησης.

5.11.3 Κόστη μεταβίβασης και φόροι συναλλαγής – Η Αγοραία Αξία πρέπει να 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 τα κόστη και φόροι συναλλαγής που μπορεί να υπάρχουν, αλλά αν χρειάζεται να ληφθούν υπόψη, αυτό πρέπει να γίνει ως ένα επιπλέον ποσό στην Αγοραία Αξία. Οι παράγοντες αυτοί μπορεί να επηρεάζουν την αξία, αλλά δεν αποτελούν μέρος της.

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

5.11.5 Ωστόσο, η θεώρηση αυτή ποικίλει (κυρίως για λογιστικούς σκοπούς) 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 και η γη και τα κτήρια έχουν πωληθεί ή πρόκειται να πωληθούν σε σύντομο χρονικό διάστημα, η αξία που καθορίστηκε μειώνεται κατά τα πραγματικά ή υπολογιζόμενα έξοδα ρευστοποίησης».

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

ΕΕΠ 2

Βάσεις εκτίμησης άλλες από την αγοραία αξία

1. Εισαγωγή
2. Πεδίο εφαρμογής
3. Βάση εκτίμησης (Basis of Value)
4. Εύλογη Αξία (Fair Value)
5. Ειδική Αξία (Special Value)
6. Επενδυτική Αξία (Investment Value)
7. Αξία ενυπόθηκου δανεισμού (Mortgage Lending Value)
8. Ασφαλιστέα Αξία (Insurable Value)
9. Αξίες για σκοπούς φορολόγησης σε τοπικό και εθνικό επίπεδο
10. Αξίες για απαλλοτριώσεις ή/και αποζημιώσεις

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.

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

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

1. Εισαγωγή

Αν και η πλειονότητα των επαγγελματικών εκτιμήσεων γίνεται με βάση την Αγοραία Αξία, υπάρχουν περιστάσεις όπου ενδεχομένως να απαιτούνται ή να είναι καταλληλότερες εναλλακτικές βάσεις (εκτίμησης). Είναι βασικό τόσο ο εκτιμητής όσο και οι χρήστες των εκτιμήσεων να κατανοήσουν απολύτως τη διαφορά μεταξύ της Αγοραίας Αξίας και των άλλων βάσεων εκτίμησης, καθώς και τις επιπτώσεις που οι διαφορές μεταξύ των εννοιών αυτών ενδέχεται να επιφέρουν στην προσέγγιση του εκτιμητή στην αποτίμηση και στην αναφερόμενη αξία που θα προκύψει.

2. Πεδίο εφαρμογής

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

3. Βάση εκτίμησης (Basis of Value)

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

3.2 Σχόλια

3.2.1 Η βάση εκτίμησης, ως δήλωση, 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 2016 δεν είναι κατάλληλη για την ολοκλήρωση μιας εκτίμησης, η χρησιμοποιούμενη βάση πρέπει να αναφέρεται ρητώς και να δίνεται ο σαφής και διαφανής ορισμός της, και ο εκτιμητής υποχρεούται να εξηγήσει τους λόγους για τους οποίους αποκλίνει από μια αναγνωρισμένη βάση. Αν η προκύπτουσα εκτίμηση δεν αντιστοιχεί σε ποσό που ισοδυναμεί με αυτό που προκύπτει από εκτίμηση με βάση την Αγοραία Αξία, τότε το γεγονός αυτό πρέπει να αναφέρεται στην έκθεση εκτίμησης, όπως άλλωστε και κάθε παραδοχή ή ειδική παραδοχή που χρησιμοποιείται.

4. Εύλογη Αξία (Fair Value)

4.1 Ορισμός – Ο όρος Εύλογη Αξία χρησιμοποιείται σε δύο συγκεκριμένα, αλλά διαφορετικά, κεφάλαια με διαφορετική εφαρμογή:

• **Γενικός ορισμός** – η Εύλογη Αξία μπορεί γενικά να χρησιμοποιηθεί ως βάση εκτίμησης ακίνητης περιουσίας, μεταξύ συγκεκριμένων, προσδιορισμένων μερών σε μια πραγματική ή δυνητική συναλλαγή, και όχι για την αποτίμηση της ευρύτερης αγοράς πιθανών πλειοδοτών. Έτσι, μπορεί συχνά να έχει ως αποτέλεσμα διαφορετική αξία από την Αγοραία Αξία ενός ακινήτου. Για τον σκοπό αυτό ορίζεται ως εξής:

<<Η τιμή που θα λαμβανόταν για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για τη μεταβίβαση ενός στοιχείου παθητικού, μεταξύ συγκεκριμένων, πρόθυμων μερών, τα οποία διαθέτουν πλήρη γνώση όλων των σχετικών δεδομένων και τα οποία λαμβάνουν την απόφασή τους ανάλογα με τα αντίστοιχους στόχους τους>>

Η ίδια έννοια μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τον προσδιορισμό του Εύλογου Μισθώματος μεταξύ δύο συγκεκριμένων, προσδιορισμένων μερών. Με αυτήν την έννοια, το Εύλογο Μίσθωμα ορίζεται ως εξής:

«Το μίσθωμα που λαμβάνεται από την ενοικίαση ενός ακινήτου σε μια κανονική συναλλαγή μίσθωσης μεταξύ προσδιορισμένων και πρόθυμων συμμετεχόντων στην αγορά, οι οποίοι έχουν πλήρη γνώση όλων των σχετικών στοιχείων και λαμβάνουν την απόφασή τους σύμφωνα με τους αντίστοιχους στόχους τους.»

Κατά την αναφορά του Εύλογου Μισθώματος, οι εκτιμητές θα πρέπει να δηλώνουν τις παραδοχές που υιοθετούν όσον αφορά τους βασικούς όρους της μίσθωσης, καθώς αυτοί ενδέχεται να επηρεάσουν το ύψος του μισθώματος.

Σε ορισμένες δικαιοδοσίες, η έκφραση «εύλογο μίσθωμα» ενδέχεται να έχει διαφορετικό νόημα, που καθορίζεται από τη νομοθεσία ή τους κανονισμούς.

• **Για λογιστικούς σκοπούς** – Η Εύλογη Αξία υιοθετείται ειδικότερα ως όρος στο πλαίσιο των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και παρά τις κατά τι λιγότερο λεπτομερείς παραδοχές σε σχέση με τον πλήρη ορισμό της Αγοραίας Αξίας, μπορεί συχνά να δώσει το ίδιο αποτέλεσμα με την Αγοραία Αξία. Αυτό εξετάζεται διεξοδικότερα στις Ευρωπαϊκές Εκτιμητικές Εφαρμογές 1 (EEE 1 / European Valuation Guidance Notes, EVGN 1). Για τον σκοπό αυτό, ορίζεται ως εξής:

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

Ο ορισμός αυτός εισήχθη με το ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας» και τέθηκε σε ισχύ την 1η Ιανουαρίου 2013.

Η Εύλογη Αξία ενός μη χρηματοοικονομικού παγίου, όπως η ακίνητη περιουσία, λαμβάνει υπόψη της τη δυνατότητα ενός συμμετέχοντος στην αγορά να δημιουργήσει οικονομικά οφέλη χρησιμοποιώντας το ακίνητο αυτό με τη βέλτιστη χρήση του, δηλαδή τη χρήση του ακινήτου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή την ημερομηνία εκτίμησης. Σε αυτό το μη χρηματοοικονομικό πλαίσιο, η Εύλογη Αξία είναι πιθανόν να διαφέρει από την εκτίμηση που εκπονείται σύμφωνα με τον ορισμό της Αγοραίας Αξίας (βλ. ΕΕΠ1 για την Αγοραία Αξία και ΕΕΕ 1, 6.6 συζήτηση των πιθανών διαφορών μεταξύ Αγοραίας και Εύλογης Αξίας).

4.2 Σχόλια – Ο γενικός ορισμός της Εύλογης Αξίας

4.2.1 Εύλογη Αξία, κατά την έννοια που χρησιμοποιήθηκε στην ενότητα 4.1 παραπάνω, είναι το ποσό που αντιπροσωπεύει μια εύλογη τιμή που θα καταβληθεί μεταξύ δύο γνωστών μερών, λαμβάνοντας υπόψη τα αντίστοιχα ενδιαφέροντά τους και τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα από την απόκτηση του ακινήτου για τον αγοραστή. Αυτό μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα διαφορετική αξία από τις παραδοχές που χρησιμοποιούνται για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας, η οποία είναι ένα ποσό που θα καταβληθεί από έναν άγνωστο, υποθετικό αγοραστή σε έναν υποθετικό πωλητή. Σε ορισμένες περιπτώσεις, τα δύο προσδιορισμένα μέρη ίσως να έχουν χαρακτηριστικά που θα εξαιρούνταν από τον ορισμό της Αγοραίας Αξίας (για παράδειγμα, η προτεινόμενη συμφωνία ενδέχεται να μην είναι στην πραγματικότητα μια συναλλαγή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση).

4.2.2 Η Εύλογη Αξία αρμόζει ιδιαίτερα σε περιπτώσεις όπου, για οποιονδήποτε λόγο, θα μπορούσε να εξετασθεί το ενδεχόμενο καταβολής από τον πραγματικό αγοραστή τιμήματος διαφορετικού από την Αγοραία Αξία.

Παραδείγματα αυτού θα μπορούσαν να περιλαμβάνουν:

- ενοικιαστή που μισθώνει γη και αγοράζει την κυριότητα,

- ιδιοκτήτη μιας έκτασης με δυνατότητες ανάπτυξης, ο οποίος αγοράζει τη μοναδική λωρίδα γης μέσω της οποίας το οικόπεδό του αποκτά σύνδεση με το οδικό δίκτυο, κλπ.

4.2.3 Ως εκ τούτου, η Εύλογη Αξία επιτρέπει τον προσδιορισμό της μεμονωμένης αξίας που ένα ακίνητο μπορεί να έχει για κάποιον ενδιαφερόμενο. Αυτό εξετάζεται στην ενότητα 5 παρακάτω που αφορά την έννοια της Ειδικής Αξίας.

4.3 Σχόλια – Η Εύλογη Αξία για Χρηματοοικονομική Αναφορά

4.3.1 Όσον αφορά τη χρηματοοικονομική αναφορά βάσει των ΔΠΧΑ 13 (βλ. ΕΕΕ 1), η Εύλογη Αξία είναι μια απαιτούμενη βάση εκτίμησης, όπως αυτή ορίζεται στην ενότητα 4.1 παραπάνω. Μολονότι ο ορισμός της διαφέρει από αυτόν της Αγοραίας Αξίας, καθώς είναι λιγότερη λεπτομερής ως προς τις παραδοχές που αφορούν την προηγούμενη έκθεση στην αγορά, η αναφερόμενη αξία συχνά είναι δυσδιάκριτη από την Αγοραία Αξία. Ωστόσο, υπάρχουν ενδεχομένως περιπτώσεις, ιδίως όταν υπάρχουν προοπτικές για μελλοντική ανάπτυξη και προσδοκώμενη αξία, όπου οι δύο αυτές αξίες δεν είναι ίδιες.

4.3.2 Ο προσδιορισμός της Εύλογης Αξίας εξετάζεται λεπτομερειακά στις ΕΕΕ 1, «Εκτίμηση για σκοπούς χρηματοοικονομικής αναφοράς». Θα πρέπει να σημειωθεί ότι, μετά τη δημοσίευση των ΔΠΧΑ 13, είναι πλέον σαφές ότι η Εύλογη Αξία θεωρείται ότι αποτελεί μια εκτίμηση για την τιμή πώλησης (ή «τιμή εξόδου» - exit price) που θα μπορούσε να επιτευχθεί. Η Εύλογη Αξία πρέπει να προσδιορίζεται από την οπτική γωνία των παραγόντων της αγοράς. Τυχόν ειδική αξία για τον υφιστάμενο ιδιοκτήτη πρέπει να μην λαμβάνεται υπόψη εφόσον οι παράγοντες της αγοράς δεν αναμένεται ότι θα κάνουν προσφορά για αυτή την επιπλέον αξία.

4.3.3 Η Εύλογη Αξία γενικά θα προσδιορίζεται στη βάση της βέλτιστης χρήσης, δηλαδή της αποδοτικότερης χρήσης του ακινήτου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή κατά την ημερομηνία εκτίμησης.

5. Ειδική Αξία (Special Value)

5.1 Ορισμοί

5.1.1 Η Ειδική Αξία ορίζεται ως μια γνώμη για την αξία που λαμβάνει υπόψη της τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά που έχουν ιδιαίτερη αξία για έναν Ειδικό Αγοραστή.

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

5.2 Σχόλια

5.2.1 Όταν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά ή οι ιδιότητες ενός ακινήτου έχουν για το αποκτών μέρος αξία υψηλότερη από την Αγοραία Αξία, το μέρος αυτό μπορεί να περιγραφεί ως Ειδικός Αγοραστής και το ποσό που αναφέρεται ότι ισοδυναμεί με το ποσό που αντιστοιχεί στην εκτίμηση της αξίας κατά αυτόν τον αγοραστή θα θεωρείται Ειδική Αξία. Για παράδειγμα, μια συγκεκριμένη επιχείρηση τηλεπικοινωνιών ίσως να είναι διατεθειμένη να καταβάλει τίμημα μεγαλύτερο από την αγοραία τιμή για την τοποθέτηση μιας κεραίας σε ένα συγκεκριμένο σημείο αν με αυτή την εγκατάσταση ολοκληρώνει το δίκτυό της.

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

5.3 Αξία Συνέργειας (Synergistic Value) (σε ορισμένες χώρες αναφέρεται και ως Marriage Value)

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

5.3.2 Είναι μια υψηλότερη αξία που δημιουργείται όταν η συνολική αξία πολλών ακινήτων (ή πολλών νόμιμων συμφερόντων επί του ίδιου ακινήτου) σε συνδυασμό, είναι μεγαλύτερη από την αξία του αθροίσματος των επιμέρους ακινήτων

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

5.3.4 Αυτό κατά κανόνα συμβαίνει όταν η απόκτηση ενός ακινήτου, συνήθως γειτονικού, συνεπάγεται πρόσθετη αξία για τον αγοραστή. Μπορεί να ισχύει για συναλλαγές μεταξύ ιδιοκτήτη και μισθωτή. Όταν, ωστόσο, το ακίνητο προσφέρει τις ίδιες ευκαιρίες αξίας συνέργειας (πρόσθετης αξίας) σε πολλούς δυνητικούς ενδιαφερομένους (π.χ. επειδή προσφέρει σε οποιονδήποτε από αυτούς μεγαλύτερο εύρος λειτουργίας) τότε αυτή η αξία θα πρέπει να θεωρείται ως η Αγοραία Αξία του ακινήτου.

6. Επενδυτική Αξία (Investment Value)

6.1 Ορισμός – «Επενδυτική αξία είναι η αξία ενός παγίου στοιχείου για μια συγκεκριμένη, προσδιορισμένη πλευρά για επένδυση, ιδιόχρηση ή επιχειρησιακούς σκοπούς.»

6.2 Σχόλια

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

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

6.2.2 Η εφαρμογή αυτού του ορισμού εξετάζεται στο ΕΕΠΟ 5.

7. Αξία ενυπόθηκου δανεισμού (Mortgage Lending Value)

7.1 Ορισμός – Η αξία του ακίνητου αποτιμάται με συντηρητική αποτίμηση της μελλοντικής εμπορευσιμότητάς του, λαμβάνοντας υπόψη τα μακροχρόνια διατηρήσιμα χαρακτηριστικά του, τις συνήθειες και τις τοπικές συνθήκες της αγοράς, την τρέχουσα χρήση και τις κατάλληλες εναλλακτικές χρήσεις του.

7.2 Σχόλια

7.2.1 Ο παραπάνω ορισμός ενσωματώθηκε για πρώτη φορά στην Οδηγία 2006/48/ΕΚ (Οδηγία Κεφαλαιακών Απαιτήσεων) στο Παράρτημα VIII, παράγραφος 64 στο πλαίσιο των εξασφαλίσεων με ακίνητα για τις κεφαλαιακές απαιτήσεις και τη διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου των πιστωτικών ιδρυμάτων. Αυτή η Οδηγία κατόπιν αντικαταστάθηκε το 2013 από το άρθρο 575/2013 του Κανονισμού (ΕΕ) του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και της Επιτροπής στις 26 Ιουνίου 2013 για τις απαιτήσεις προληπτικής εποπτείας για τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και τις εταιρείες επενδύσεων, μεταφέροντας τη Συμφωνία της Βασιλείας III στο Ευρωπαϊκό Δίκαιο (Κανονισμός για τις Κεφαλαιακές Απαιτήσεις (ΚΚΑ), ΕΕ L 321, 30/11/2013, σ. 6). Ο ορισμός της Αξίας Ενυπόθηκου Δανεισμού περιλαμβάνεται στο άρθρο 4 παρ. 74.

7.2.2 Η Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού αναγνωρίζεται στο πλαίσιο του ΚΚΑ ως βάση εκτίμησης για τον υπολογισμό των σταθμισμένων ανοιγμάτων πιστωτικών ιδρυμάτων που εξασφαλίζονται με υποθήκες επί ακινήτων. Πιο συγκεκριμένα, ο ΚΚΑ αναγνωρίζει την ακίνητη περιουσία ως εμπράγματη ασφάλεια ή ως εξασφάλιση για μείωση του κινδύνου που επιφέρει έναν χαμηλότερο συντελεστή στάθμισης κινδύνου, δηλαδή μικρότερες κεφαλαιακές απαιτήσεις που καθορίζονται από πιστωτικά ιδρύματα. Ο Κανονισμός ορίζει στο άρθρο 229 παρ. 1 ότι:

«Για εξασφαλίσεις με ακίνητα, η εξασφάλιση 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.»

7.2.3 Η έννοια της Αξίας Ενυπόθηκου Δανεισμού έχει ιδιαίτερη αξία σε ορισμένες ευρωπαϊκές χώρες στο πλαίσιο μακροπρόθεσμων δανειστικών προγραμμάτων. Πρόκειται για προσέγγιση δυνητικής ζημίας (VaR) για τη διαχείριση της έκθεσης σε χρηματοδοτικό κίνδυνο των πιστωτικών ιδρυμάτων, λαμβάνοντας υπόψη ειδικές απαιτήσεις ασφαλείας. Εφαρμόζεται ιδίως για την εκτίμηση ακινήτων για σκοπούς χρηματοδότησης, δηλαδή αποτίμηση κατάλληλων περιουσιακών στοιχείων στο χαρτοφυλάκιο ασφαλειών που εξασφαλίζουν την έκδοση καλυμμένων ομολογιών. Η Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού χρησιμοποιείται από τους επόπτες τραπεζών ως εργαλείο διαχείρισης κινδύνου λαμβάνοντας υπόψη μόνο τα μακροχρόνια διατηρήσιμα χαρακτηριστικά του ακινήτου και κανένα κερδοσκοπικό στοιχείο. Το άρθρο 229 παρ. 1 του ΚΚΑ ορίζει ρητά ότι:

«Τα ιδρύματα απαιτούν από τον ανεξάρτητο εκτιμητή να μην λαμβάνει υπόψη κερδοσκοπικά στοιχεία στην εκτίμηση της αξίας του ενυπόθηκου ακινήτου και να τεκμηριώνει την εν λόγω αξία με διαφανή και σαφή τρόπο.»

Αντιθέτως, η έννοια της Αγοραίας Αξίας θεωρείται ευρέως ότι αντιπροσωπεύει την «άμεση» αξία (spot value), δηλαδή την αποτίμηση της αξίας της αγοράς σε μια συγκεκριμένη χρονική στιγμή (βλ. ΕΕΠ 1 και ΕΕΕ 3).

8. Ασφαλιστέα Αξία (Insurable Value)

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

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

8.3 Η εφαρμογή και αξιολόγηση αυτής της βάσης εκτίμησης εξετάζεται στις ΕΕΕ 4 «Αποτίμηση Ασφαλιστέας Αξίας».

9. Αξία για σκοπούς φορολόγησης σε τοπικό και εθνικό επίπεδο

Σε πολλές χώρες τα ακίνητα περιουσιακά στοιχεία χρησιμοποιούνται ως βάση για την άντληση τοπικών και εθνικών φόρων. Οι φόροι μπορούν να επιβληθούν σε μη επαναλαμβανόμενα γεγονότα (όπως οι αγοραπωλησίες ακινήτων ή σε περίπτωση θανάτου του ιδιοκτήτη) ή να καταβάλλονται σε τακτική βάση, κατά κανόνα μία φορά το έτος. Καθώς η βάση εκτίμησης που υιοθετείται για φορολογικούς σκοπούς γενικά καθορίζεται στη σχετική εθνική ή τοπική νομοθεσία και τους αντίστοιχους κανονισμούς, δεν συντρέχει σκοπιμότητα περαιτέρω ανάλυσης στο παρόν ΕΕΠ.

10. Αξίες για απαλλοτριώσεις ή/και αποζημιώσεις

Όταν η κεντρική κυβέρνηση ή οι τοπικές αυτοδιοικήσεις απαλλοτριώνουν ακίνητα για την εκτέλεση έργων δημόσιου συμφέροντος, εΐθισται ο ιδιοκτήτης (και οι ένοικοι, αν υπάρχουν) να λαμβάνει κατάλληλες αντισταθμιστικές αποζημιώσεις. Μολονότι η αποζημίωση για την απώλεια ενός ακινήτου συχνά βασίζεται στην Αγοραία Αξία, η αρχή αυτή μπορεί να τροποποιηθεί βάσει τοπικής ή εθνικής νομοθεσίας και νομικού προηγούμενου. Ως εκ τούτου, δεν συντρέχει σκοπιμότητα περαιτέρω εξέτασης αυτού του θέματος στο παρόν ΕΕΠ.

ΕΕΠ 3

Πιστοποιημένος Εκτιμητής

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

ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ 3

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

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

Ο εκτιμητής πρέπει να μπορεί να επιδεικνύει επαγγελματικές δεξιότητες, γνώσεις, επιμέλεια και δεοντολογική συμπεριφορά κατάλληλες για το είδος και το εύρος της εκτίμησης και να αποκαλύπτει κάθε παράγοντα που μπορεί να επηρεάσει μια αντικειμενική αποτίμηση. Κάθε εκτίμηση θα πρέπει να παρέχει μια εμπειριστατωμένη άποψη για την αξία, η οποία στηρίζεται σε μια αναγνωρισμένη βάση ή βάσεις εκτίμησης (μεθοδολογία).

1. Εισαγωγή

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

2. Πεδίο εφαρμογής

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

3. Γενικά

3.1 Η εκτίμηση πρέπει να εκπονείται από πιστοποιημένο εκτιμητή και να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις παροχής επαγγελματικών υπηρεσιών. Το άτομο αυτό συνήθως είναι μεμονωμένος επαγγελματίας, αλλά σε ορισμένες περιπτώσεις και σε

ορισμένες χώρες, η εκτίμηση μπορεί να γίνεται και από εταιρεία με νομική υπόσταση. Σε κάθε περίπτωση, την αντίστοιχη εργασία θα πρέπει να αναλαμβάνουν άτομα με τα κατάλληλα προσόντα που διαθέτουν επαγγελματικές δεξιότητες, γνώσεις, ικανότητες και ανεξαρτησία σύμφωνα προς τις απαιτήσεις τόσο των ΕΕΠ όσο και του Κώδικα Δεοντολογίας και Συμπεριφοράς των Ευρωπαϊκών Εκτιμητών. Η παροχή επαγγελματικών υπηρεσιών υπαγορεύει ότι ο εκτιμητής πρέπει να διαθέτει δεξιότητες, γνώσεις και ικανότητες κατάλληλες για το είδος και το εύρος της εκτίμησης και να αποκαλύπτει κάθε παράγοντα που μπορεί να επηρεάσει την αντικειμενικότητα μιας αποτίμησης.

3.2 Οι όροι και οι προϋποθέσεις για την ανάθεση καθηκόντων σε έναν εκτιμητή πρέπει να συμφωνηθούν πριν την ανάληψη της εκτίμησης και πρέπει να αναλυθούν εγγράφως πριν την έκθεση εκτίμησης.

Εκτιμήσεις που αφορούν τον δημόσιο τομέα ή στις οποίες θα βασιστούν τρίτα πρόσωπα, υπόκεινται συνήθως σε καταστατικούς κανόνες και κανονισμούς. Συχνά υπάρχουν ειδικές απαιτήσεις στις οποίες πρέπει να ανταποκρίνεται ένας εκτιμητής ώστε να θεωρείται κατάλληλος να εκφέρει μια πραγματικά αντικειμενική και ανεξάρτητη άποψη. Δεν υπάρχουν, ωστόσο, συγκεκριμένα καταστατικά και κανονιστικά κριτήρια για τις περισσότερες εκτιμήσεις, ως εκ τούτου εναπόκειται στην προσωπική κρίση του εκτιμητή να θεωρήσει ότι διαθέτει τις δεξιότητες, τη γνώση, τις ικανότητες και την ανεξαρτησία που απαιτούνται για κάθε ανάθεση (ανατρέξτε στο ΕΕΠ 4 για περισσότερες οδηγίες).

3.3 Σε κάθε περίπτωση, αποτελεί καθήκον του εκτιμητή να διασφαλίζει ότι είναι ενήμερος για τυχόν συγκρούσεις συμφερόντων και να διασφαλίζει ότι μπορεί να ικανοποιήσει την απαίτηση για ανεξαρτησία.

4. Πιστοποιημένος Εκτιμητής

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

είτε:

- κατέχει πανεπιστημιακό τίτλο, μεταπτυχιακό δίπλωμα,
- ή άλλο αναγνωρισμένο πανεπιστημιακό ή επαγγελματικό τίτλο σχετικό με την εκτίμηση ακινήτων, ο οποίος πληροί τις Ελάχιστες Εκπαιδευτικές Απαιτήσεις (Minimum Educational Requirements – MER) της TEGoVA, και έχει επαγγελματική εμπειρία τουλάχιστον δύο ετών σε εκτιμήσεις ακινήτων, ή
- διαθέτει μακροχρόνια σχετική επαγγελματική εμπειρία.

4.2 Προσόντα. Ένας πιστοποιημένος εκτιμητής έχει τα προσόντα όταν μπορεί να:

- (i) επιδείξει επαρκή εμπειρία στην εκτίμηση ακίνητης περιουσίας στην περιοχή και την κατηγορία του ακινήτου ή έχει δηλώσει την ανεπάρκειά του στον πελάτη του πριν δεχθεί την ανάθεση της εκτίμησης, έχοντας εξασφαλίσει τη συνδρομή ικανών και πεπειραμένων ατόμων,
- (ii) διαθέτει, όταν απαιτείται από την εθνική νομοθεσία ή τους κανονισμούς της χώρας καταγωγής του, τυχόν απαιτούμενη άδεια εξασκήσεως επαγγέλματος εκτιμητή ή την ιδιότητα μέλους μιας επαγγελματικής ένωσης,
- (iii) συμμορφώνεται με όλες τις νομικές, κανονιστικές, δεοντολογικές και συμβατικές απαιτήσεις που αφορούν την εκτίμηση,

(iv) επιδεικνύει σε κάθε περίπτωση τον υψηλότερο βαθμό τιμιότητας και ακεραιότητας και διεξάγει όλες τις δραστηριότητές του κατά τρόπο μη επιβλαβή για τους πελάτες του, το κοινό, το επάγγελμά του ή την αντίστοιχη εθνική επαγγελματική εκτιμητική ένωση στην οποία είναι μέλος. Όλοι οι Πιστοποιημένοι Εκτιμητές και οι επαγγελματικές ή τεχνικές ενώσεις εκπροσώπησής τους πρέπει υποχρεωτικά να τηρούν έναν κώδικα δεοντολογίας εξίσου αυστηρό με τον Κώδικα Δεοντολογίας και Συμπεριφοράς Ευρωπαίων Εκτιμητών της TEGoVA,

(v) διαθέτει ασφάλιση επαγγελματικής ευθύνης κατάλληλη για το εκτιμητικό έργο που έχει αναλάβει (εκτός αν η Ένωση μέλος δεν το απαιτεί),

(vi) έχει διατηρήσει και βελτιώσει τις επαγγελματικές του γνώσεις μέσω ενός σχετικού προγράμματος συνεχούς κατάρτισης.

4.3 Βελτίωση προσόντων: Ένας πιστοποιημένος εκτιμητής φτάνει σε αυτό το επίπεδο όταν μπορεί να επιδεικνύει βελτιωμένες δεξιότητες με τους εξής τρόπους:

- ικανοποιώντας τις απαιτήσεις του προγράμματος Αναγνωρισμένος Ευρωπαίος Εκτιμητής (Recognized European Valuer – REV) της TEGoVA, ή
- ικανοποιώντας τις απαιτήσεις του προγράμματος Εκτιμητής Οικιστικών Ακινήτων της TEGoVA (TEGoVA Residential Valuer - TRV).

Ανατρέξτε στο 4ο Μέρος των παρόντων Προτύπων και στην ιστοσελίδα της TEGoVA.

4.4 Διαπιστευμένη πιστοποίηση ISO - Αρκετά ευρωπαϊκά κράτη έχουν συγκεκριμένα συστήματα πιστοποίησης για την αναγνώριση των εκτιμητών σύμφωνα με την εθνική νομοθεσία ή τους κανονισμούς.

Το Ευρωπαϊκό Πρότυπο EN45013, το Ευρωπαϊκό Πρότυπο για Φορείς που προβαίνουν σε Πιστοποίηση Προσωπικού, εκδόθηκε το 1990 και το 2006 κατέστη παγκόσμιο πρότυπο, ISO/IEC 17024.

Το σύστημα τελεί υπό τη διαχείριση εθνικών οργανισμών πιστοποίησης, οι οποίοι με τη σειρά τους πρέπει να είναι διαπιστευμένοι από έναν εθνικό φορέα διαπίστευσης.

Προκειμένου να αναγνωριστούν επαγγελματικά προσόντα στο πλαίσιο αυτού του προτύπου, οι υποψήφιοι πρέπει να πληρούν τις προϋποθέσεις υποβολής όπως αυτές ορίζονται από τον οργανισμό πιστοποίησης. Το πρότυπο απαιτεί εκπαίδευση, γραπτές και προφορικές εξετάσεις καθώς και περιοδικές επαναπιστοποιήσεις σύμφωνα με το πληροφοριακό υλικό πιστοποίησης (certification curriculum) που παράγεται από τον οργανισμό πιστοποίησης. Κατά την περίοδο ισχύος του πιστοποιητικού, οι εκτιμητές πρέπει να τηρούν τους κανόνες επαγγελματικής δεοντολογίας, υπόκεινται σε ελέγχους συμμόρφωσης και έχουν υποχρέωση για συνεχιζόμενη επαγγελματική κατάρτιση (Continuing Professional Development – CPD).

Για να αντιμετωπίσει τα κατά κανόνα αποκλίνοντα καθεστώτα εθνικών επιπέδων επαγγελματικών προσόντων για εκτιμητές, το ISO 17024 προσφέρει διαφάνεια στη βάση ενιαίων διεθνών απαιτήσεων.

4.5 Αναγνωρισμένος Ευρωπαίος Εκτιμητής ((Recognized European Valuer – REV) – Η TEGoVA έχει αναπτύξει το σχήμα Αναγνωρισμένος Ευρωπαίος Εκτιμητής για να δώσει την ευκαιρία σε μεμονωμένους εκτιμητές, μέσω των επαγγελματικών τους ενώσεων, να αποκτήσουν βελτιωμένα προσόντα, επιπλέον των Ελάχιστων Εκπαιδευτικών Απαιτήσεων της TEGoVA, ώστε οι πελάτες, ιδιαίτερα από άλλες χώρες, να είναι βέβαιοι για την εκτιμητική τους εμπειρία και τεχνογνωσία. Το πρόγραμμα REV συνοψίζεται στο Ενημερωτικό Δελτίο που παρατίθεται στο 4ο

Μέρος του παρόντος, ενώ οι απαιτήσεις του αναφέρονται λεπτομερώς στην ιστοσελίδα της TEGoVA, www.tegova.org.

4.6 Εκτιμητής Οικιστικών Ακινήτων της TEGoVA (TEGoVA Residential Valuer - TRV) – Το πρόγραμμα Εκτιμητής Οικιστικών Ακινήτων της TEGoVA επιτρέπει την αναγνώριση επαγγελματικών προσόντων, γνώσεων και επαγγελματικής εμπειρίας για μεμονωμένους εκτιμητές που αναλαμβάνουν εκτιμήσεις οικιστικών ακινήτων. Η λήψη αυτής της αναγνώρισης μπορεί να διασφαλίσει ότι «οι εσωτερικοί και εξωτερικοί εκτιμητές που διενεργούν εκτιμήσεις ακινήτων είναι επαγγελματικά επαρκείς και δεόντως ανεξάρτητοι από τη διαδικασία έγκρισης της πιστοδότησης ώστε να μπορούν να παρέχουν αμερόληπτη και αντικειμενική αποτίμηση...» Οδηγία 2014/17/ΕΕ, άρθρο 19 παρ. 2. Το πρόγραμμα ΕΟΑ συνοψίζεται στο Ενημερωτικό Δελτίο που παρατίθεται στο 4ο Μέρος του παρόντος, ενώ οι απαιτήσεις του αναφέρονται λεπτομερώς στην ιστοσελίδα της TEGoVA, www.tegova.org.

4.7 Ελάχιστες Εκπαιδευτικές Απαιτήσεις (ΕΕΑ) της TEGoVA

Ως μέρος της εκπαιδευτικής της στρατηγικής για τη στήριξη των προτύπων επαγγελματικών προσόντων, η TEGoVA έχει θεσπίσει Ελάχιστες Εκπαιδευτικές Απαιτήσεις (ΕΕΑ - MER) για τις Ενώσεις - Μέλη της, με τις οποίες πρέπει να συμμορφώνονται τα πιστοποιημένα μέλη τους ώστε να ισχύουν για κάθε εκτιμητή που έχει εγκεκριμένη άδεια ασκήσεως επαγγέλματος μετά την 1η Ιανουαρίου 2003. Οι Ελάχιστες Εκπαιδευτικές Απαιτήσεις της TEGoVA συνοψίζονται στο Ενημερωτικό Δελτίο που παρατίθεται στο 4ο Μέρος του παρόντος και αναφέρονται λεπτομερώς στην ιστοσελίδα της TEGoVA, www.tegova.org.

4.8 Συνεχιζόμενη Επαγγελματική Κατάρτιση (Continuing Professional Development – CPD) – Ο πιστοποιημένος εκτιμητής πρέπει να διατηρεί σε υψηλό επίπεδο τις εξειδικευμένες 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

5.1.1 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. Απαιτείται γραπτή επιβεβαίωση της εντολής μέσα από την παροχή και αποδοχή των Δεσμευτικών Όρων (ανατρέξτε στο ΕΕΠ 4). Επίσης, ο εκτιμητής πρέπει να μπορεί να ανταποκριθεί τόσο στις απαιτήσεις του πελάτη όσο και σε αυτές που απορρέουν από τους κανόνες, τη νομοθεσία και τους κώδικες δεοντολογίας που αφορούν το έργο του.

5.1.2 Ευρωπαϊκός Ορισμός

5.1.2.1 Η Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής του 1997 για την εφαρμογή των κανόνων της ΕΕ περί κρατικών ενισχύσεων περιλαμβάνουν έναν ορισμό του «εκτιμητή παγίων στοιχείων» για τους σκοπούς τέτοιων εκτιμήσεων (Ανακοίνωση της Επιτροπής σχετικά με στοιχεία κρατικής ενίσχυσης στις πωλήσεις γηπέδων και κτηρίων από τις δημόσιες αρχές (ΕΕ C209, 10/07/1997, σελ. 0003-0005 – 31997Υ0710 και επέκταση στις χώρες της ΕΖΕΣ δυνάμει της Απόφασης της

Εποπτεύουσας Αρχής της ΕΖΕΣ αριθ. 275/99/COL της 17ης Νοεμβρίου 1999 για τη θέσπιση κατευθυντήριων γραμμών σχετικά με τις κρατικές ενισχύσεις όσον αφορά τις πωλήσεις ακινήτων (γη και κτήρια) από τις δημόσιες αρχές και για την τροποποίηση για εικοστή φορά των διαδικαστικών και ουσιαστικών κανόνων στον τομέα των κρατικών ενισχύσεων). Το Δικαστήριο της Ευρωπαϊκής Ένωσης έχει εξετάσει υποθέσεις που αφορούν την εφαρμογή αυτών των κανόνων.

5.1.2.2 Σύμφωνα με αυτούς τους κανόνες, ο εκτιμητής πρέπει να είναι ένα «ευυπόληπτο άτομο το οποίο:

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

5.1.2.3 Σε περίπτωση που κάποιο κράτος μέλος δεν διαθέτει κατάλληλους επίσημους ακαδημαϊκούς τίτλους, ο εκτιμητής θα πρέπει να «είναι μέλος αναγνωρισμένου επαγγελματικού φορέα που ασχολείται με την αποτίμηση ακινήτων (γης και κτηρίων), και, είτε:

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

5.2 Σύγκρουση συμφερόντων

5.2.1 Οι απαιτήσεις για τον εκτιμητή αναφορικά με την επαγγελματική αντικειμενικότητά του 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 για τον εκτιμητή, τους εταίρους του εκτιμητή, τους συνεργάτες ή τους στενούς συγγενείς του.

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

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

5.3 Ανεξαρτησία του Εκτιμητή

5.3.1 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 ακοινοποίητες πιθανές συγκρούσεις συμφερόντων που μπορεί να προβλεφθούν κατά την αποδοχή της εντολής ανάθεσης. Τυχόν τέτοια σχέση, άλλη πιθανή σύγκρουση συμφερόντων ή άλλη απειλή για την ανεξαρτησία και αντικειμενικότητα του εκτιμητή, πρέπει να γνωστοποιηθούν εγγράφως στον πελάτη και να καταγραφούν στην έκθεση

εκτίμησης. Η άποψη για την αναφερόμενη αξία θα πρέπει να είναι αυτή του εκτιμητή και κανενός τρίτου, παρότι ενδέχεται να αναλάβει την ευθύνη μια εκτιμητική εταιρεία.

5.3.2 Σε περιπτώσεις όπου διορίζονται κοινói εκτιμητές, κάθε εκτιμητής υπόκειται στις ίδιες απαιτήσεις ατομικά και συνολικά αναφορικά με την ανεξαρτησία και την αντικειμενικότητα, όπως ορίζεται παραπάνω.

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

5.3.4 Ευρωπαϊκοί Ορισμοί

5.3.4.1 Οι κανόνες της Επιτροπής περί κρατικών ενισχύσεων που αναφέρθηκαν παραπάνω στο σημείο 5.1.2 υπαγορεύουν ότι:

«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 στον βαθμό που αποκλείεται ουσιαστικά το ενδεχόμενο να ασκηθούν αθέμιτες επιρροές στα συμπεράσματά τους.» *Ανακοίνωση για τις Κρατικές Ενισχύσεις II.2(α)*

5.3.4.2 Ο Κανονισμός για τις Κεφαλαιακές Απαιτήσεις αναφέρει στο άρθρο 208 παρ. 3 σημείο β ότι:

«ένας εκτιμητής θα πρέπει να θεωρείται ανεξάρτητος όταν έχει τα απαιτούμενα προσόντα, την ικανότητα και την εμπειρία να συντάξει μία εκτίμηση και είναι ανεξάρτητος από τη διαδικασία πιστοδοτικών αποφάσεων.»

5.3.4.3 Το άρθρο 229 παρ. 1 υπαγορεύει ότι όταν ένα ακίνητο περιουσιακό στοιχείο χρησιμοποιείται ως εγγύηση (εξασφάλιση), θα πρέπει να αποτιμάται από ανεξάρτητο εκτιμητή. Η Ευρωπαϊκή Τραπεζική Αρχή δήλωσε την 3^η Οκτωβρίου 2014 (αναγνωριστικός αριθμός ερώτησης 2014_1056):

«Σύμφωνα με το άρθρο 208 παρ. 3 σημείο β του Κανονισμού (ΕΕ) για τις Κεφαλαιακές Απαιτήσεις υπ' αρ. 575/2013, η εξέταση ενός ακίνητου περιουσιακού στοιχείου που χρησιμοποιείται ως εγγύηση πρέπει να πραγματοποιείται από εκτιμητή που διαθέτει τα απαιτούμενα προσόντα, την ικανότητα και την εμπειρία να συντάξει μια εκτίμηση και δεν εμπλέκεται στη διαδικασία πιστοδοτικών αποφάσεων. Εφόσον ένας υπάλληλος της τράπεζας ικανοποιεί όλες τις παραπάνω προϋποθέσεις, το εν λόγω άτομο δύναται να θεωρηθεί ανεξάρτητος εκτιμητής κατά την έννοια του άρθρου 229 παρ. 1.»

5.3.4.4 Η Οδηγία για τη θέσπιση πλαισίου για την ανάκαμψη και την εξυγίανση πιστωτικών ιδρυμάτων και επιχειρήσεων επενδύσεων 2014/59/ΕΕ, ορίζει τον ανεξάρτητο εκτιμητή ως εξής:

«πρόσωπο ανεξάρτητο από κάθε δημόσια αρχή, συμπεριλαμβανομένης της αρχής εξυγίανσης, καθώς και από το ίδρυμα ή την οντότητα του άρθρου 1 παράγραφος 1 στοιχείο β), γ) ή δ).» [Άρθρο 36. παρ. 1]

Για την παραπάνω οδηγία, η Ευρωπαϊκή Τραπεζική Αρχή παρέχει περαιτέρω λεπτομέρειες στο άρθρο 2 του σχεδίου ρυθμιστικού τεχνικού προτύπου της

(Draft Regulatory Technical Standard - RTS) για την ανεξαρτησία των εκτιμητών που δημοσιεύτηκε στις 6 Ιουλίου 2015 και επιβεβαιώνει ότι το εν λόγω άτομο θα πρέπει να διαθέτει «τα προσόντα, την ικανότητα, την εμπειρία και τους πόρους που απαιτούνται προκειμένου να διασφαλίσει ότι μπορεί να διενεργήσει την αποτίμηση χωρίς να εξαρτάται από τη στήριξη τρίτων, ιδίως δε των σχετικών δημόσιων αρχών, συμπεριλαμβανομένης της αρχής εξυγίανσης και της σχετικής οντότητας».

5.3.4.5 Η Οδηγία για τις ενυπόθηκες πιστώσεις 2014/17/ΕΕ αναφέρει στο άρθρο 19 ότι:

«Τα κράτη μέλη διασφαλίζουν ότι οι εσωτερικοί και εξωτερικοί εκτιμητές που διενεργούν αποτιμήσεις ακινήτων είναι επαγγελματικά επαρκείς και δεόντως ανεξάρτητοι από τη διαδικασία έγκρισης της πίστωσης ώστε να μπορούν να παρέχουν αμερόληπτη και αντικειμενική αποτίμηση, η οποία καταγράφεται επί σταθερού μέσου και της οποίας αρχείο τηρείται από τον πιστωτικό φορέα.»

5.3.4.6 Στους Κανόνες για τις Κρατικές Ενισχύσεις του 1997 προβλέπεται ότι

«ο εκτιμητής θα πρέπει να παραμένει ανεπηρέαστος κατά την εκτέλεση των καθηκόντων του» (βλ. πλήρες κείμενο στην παράγραφο 4.2.2 παραπάνω).

5.4 Ευθύνη του Εκτιμητή

5.4.1 Ο εκτιμητής έχει λάβει την εντολή να αναλάβει ένα επαγγελματικό έργο παρέχοντας συμβουλές για την αξία του ακινήτου στις οποίες ο πελάτης μπορεί να βασιστεί για να λάβει τις αποφάσεις του. Κατά συνέπεια, ο ρόλος του εκτιμητή τον καθιστά υπεύθυνο 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 σύστημα δικαιοσύνης, η ευθύνη ανακύπτει όταν προκύπτουν ζημίες λόγω αδυναμίας του εκτιμητή να επιδείξει επαγγελματική ικανότητα και μέριμνα, λόγω παραβίασης της σύμβασης ανάθεσης ή άλλως.

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

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

5.4.5 Σε ορισμένες χώρες, ωστόσο, ισχύουν αυστηροί νομικοί ή άλλοι περιορισμοί σχετικά με την οριοθέτηση της ευθύνης. Έτσι, πριν επιβάλλουν όρους προς αυτή την κατεύθυνση, οι εκτιμητές πρέπει να ζητήσουν νομική συνδρομή αναφορικά με τις πιθανές επιπτώσεις από τυχόν περιοριστικές ρήτρες.

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

5.4.7 Ο εκτιμητής πρέπει να αναλαμβάνει καθήκοντα εντός των ορίων των προσόντων του και να τα εκπληρώνει με επαγγελματισμό σύμφωνα με τις εντολές ανάθεσης, αποτιμώντας το ακίνητο 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 Αναγνώριση ορίων ειδικότητας – Ο εκτιμητής δεν πρέπει να αποδέχεται εντολές ανάθεσης που δεν εμπίπτουν στο πεδίο ειδικότητας του. Σε πολυπλοκότερες περιπτώσεις, ενίοτε ο εκτιμητής ίσως να μην διαθέτει την απαραίτητη ειδική τεχνογνωσία για την προσήκουσα εκπλήρωση μιας ανάθεσης, όπως, για παράδειγμα, σε θέματα γεωλογίας, περιβάλλοντος, ορυκτών, λογιστικής ή νομικά θέματα. Σε αυτή την περίπτωση, ο εκτιμητής πρέπει να ενημερώσει τον πελάτη και να αναζητήσει τη συνδρομή εξειδικευμένου επαγγελματία για να μπορέσει να φέρει εις πέρας την αποστολή του.

Προς αποφυγή σύγχυσης σχετικά με τις αρμοδιότητες και την πιθανή συμβατική ευθύνη, ο πελάτης θα πρέπει, όποτε αυτό είναι δυνατόν, να δώσει απευθείας εντολή ανάθεσης στον ειδικό και να μην είναι ο εκτιμητής αυτός που θα αναθέσει το έργο στον ειδικό.

5.4.9 *Ασφάλιση επαγγελματικής ευθύνης* – Επειδή το επίπεδο ευθύνης του εκτιμητή που μπορεί να προκύψει από μια εκτίμηση (μαζί με τυχόν κόστη για τις παρεπόμενες νομικές διαδικασίες ή τους τόκους που επιβάλλονται κατά την περίοδο της διαφοράς) μπορεί συχνά να είναι μεγαλύτερο από το προσωπικό ή εταιρικό ενεργητικό του εκτιμητή, σε πολλές χώρες ο εκτιμητής μπορεί να συνάψει ασφάλιση επαγγελματικής ευθύνης.

Αναγνωρίζοντας ότι αυτή η ασφαλιστική κάλυψη αποτελεί εγγύηση για τον πελάτη, πολλές επαγγελματικές ενώσεις καθιστούν τη σύναψη της προαναφερθείσας κάλυψης προϋπόθεση για τα πιστοποιημένα μέλη τους. Δεν είναι, ωστόσο, διαθέσιμη σε όλο τον κόσμο ή δεν απαιτείται σε όλες τις χώρες όπου διατίθεται.

ΕΕΠ4

Διαδικασία Εκτίμησης

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

ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ 4

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

Η εκτίμηση πρέπει να διερευνηθεί να καταρτιστεί και να παρουσιαστεί εγγράφως με μεγάλο επαγγελματισμό. Η εργασία που αναλαμβάνεται πρέπει να είναι επαρκής ώστε να υποστηρίξει την άποψη του εκτιμητή σχετικά με την αναφερόμενη αξία.

Τα δεδομένα που τηρούνται μετά την υποβολή μιας εκτίμησης πρέπει να είναι επαρκή ώστε να επιτρέπουν την επαλήθευση ότι κατά τη διαδικασία ή τις διαδικασίες που εφαρμόστηκαν για τον προσδιορισμό της αναφερόμενης αξίας, η ανάλυση και η εκτίμηση που πραγματοποιήθηκε ήταν επαρκής για το είδος και την κλίμακα της εκτίμησης.

1. Εισαγωγή

Η εκτίμηση πρέπει να εκπονηθεί με επαγγελματισμό και να περιλαμβάνει το αποτιμώμενο ακίνητο και όλα τα διαθέσιμα αποδεικτικά στοιχεία έτσι ώστε το αποτέλεσμα να μπορεί να στηριχθεί σε οποιαδήποτε αμφισβήτηση.

2. Πεδίο εφαρμογής

Το Πρότυπο αυτό εξετάζει τα διαδικαστικά στάδια που ακολουθούνται κατά την εκπόνηση της Έκθεσης Εκτίμησης. Ξεκινά με τους δεσμευτικούς όρους, συνεχίζει με την αξιολόγηση και την επιθεώρηση (αυτοψία) της ιδιοκτησίας και στη συνέχεια με την ανασκόπηση της Έκθεσης Εκτίμησης και των στοιχείων που έχουν συλλεχθεί. Τέλος, αναφέρεται στο τι μπορεί να ληφθεί υπόψη όταν ένας εκτιμητής κληθεί να επανεξετάσει μια υπάρχουσα έκθεση εκτίμησης.

3. Δεσμευτικοί όροι

3.1 Οι δεσμευτικοί όροι αποτελούν τους συγκεκριμένους όρους της σύμβασης μεταξύ του εκτιμητή και του πελάτη. Οι όροι αυτοί υποβάλλονται στον πελάτη ή τον

εν δυνάμει πελάτη με το που παραλαμβάνει ο εκτιμητής προφορικές ή γραπτές εντολές για την παροχή εκτιμητικών υπηρεσιών. Ειδικοί όροι τίθενται για κάθε μια εντολή ανάθεσης, αντανακλώντας με σαφήνεια και ακρίβεια τη φύση και το σκοπό της εκτίμησης και το εύρος της έρευνας που αναλαμβάνεται προκειμένου να αιτιολογηθεί επαρκώς η αναφερόμενη αξία.

3.2 Οι λεπτομερείς δεσμευτικοί όροι πρέπει να συμφωνηθούν εγγράφως. Αναφορικά με τη δανειοδότηση και άλλες οικονομικές ή πτωχευτικές διατάξεις, οι όροι πρέπει να συμφωνηθούν πρώτα γραπτώς πριν την υποβολή της έκθεσης εκτίμησης στον πελάτη.

3.3 Οι βασικοί συμφωνηθέντες όροι ή εντολές πρέπει να αναφέρονται στην έκθεση.

3.4 Μπορεί να απαιτηθεί μεταγενέστερη τροποποίηση των συμφωνηθέντων δεσμευτικών όρων και οποιαδήποτε τροποποίηση πρέπει να καταγραφεί εγγράφως προκειμένου να αποφευχθούν παρανοήσεις και επακόλουθες διενέξεις.

3.5 Οι όροι όπως παρουσιάζονται παρακάτω στην παράγραφο 3.9 πρέπει να θεωρούνται ως οι ελάχιστοι όροι. Οι εκτιμητές πρέπει να αναθεωρούν και να προσθέτουν κατάλληλους ή απαραίτητους νέους όρους, κατά περίπτωση, προκειμένου να απεικονίσουν τοπικές συνθήκες και απαιτήσεις του μέλους της TEGoVA, της εθνικής νομοθεσίας ή των εθνικών κανονισμών.

3.6 Οι δεσμευτικοί όροι πρέπει να αξιολογούνται τακτικά προκειμένου να αναγνωρίζονται τα σχόλια των πελατών ή οι τροποποιημένες απαιτήσεις αυτών, η πρόσφατη νομοθεσία, οι κανονισμοί, οι απαιτήσεις του μέλους (TMA) της TEGoVA και οποιαδήποτε ενημέρωση ή νέα έκδοση των Εκτιμητικών Προτύπων.

3.7 Η αποτυχία της έκδοσης γραπτών όρων θα οδηγήσει στη μη συμμόρφωση με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2016 και τις απαιτήσεις του Κώδικα Δεοντολογίας και Συμπεριφοράς των Ευρωπαϊκών Εκτιμητών της TEGoVA. Αυτό μπορεί επίσης να οδηγήσει σε μια ανεπαρκή υπεράσπιση σε οποιαδήποτε δικαστική διαμάχη αναφορικά με τις αμοιβές, την αμέλεια ή την απόδοση του εκτιμητή.

3.8 Σε περιπτώσεις εκτιμήσεων παρόμοιας φύσης, όπως εκτιμήσεις με σκοπό το δανεισμό, οι οποίες παρέχονται στον ίδιο πελάτη και ο εκτιμητής είχε προηγουμένως παράσχει δεσμευτικούς όρους, πρέπει ο εκτιμητής να επιβεβαιώσει γραπτώς ότι οι ίδιοι αυτοί όροι συνεχίζουν να ισχύουν εκτός και αν συμφωνηθεί κάτι άλλο με τον πελάτη. Ο πελάτης πρέπει να ενημερωθεί γραπτώς για οποιεσδήποτε αλλαγές αμέσως μόλις αυτές τεθούν σε εφαρμογή.

3.9 Οι ελάχιστοι όροι που πρέπει να υποβάλλονται και να συμφωνούνται είναι οι ακόλουθοι:

- η ταυτότητα του πελάτη,
- ο σκοπός της εκτίμησης,
- το ακριβές εύρος του εκτιμώμενου ακινήτου/δικαιώματος,
- η βάση ή οι βάσεις της εκτίμησης,
- η ακριβής ημερομηνία της εκτίμησης,
- επιβεβαίωση ότι δεν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων,
- Δήλωση τυχόν προηγούμενης σχέσης με το ακίνητο ή τα εμπλεκόμενα μέρη,
- η ταυτότητα και η ιδιότητα του εκτιμητή,

- παραδοχές, ειδικές παραδοχές και παρεκκλίσεις
- το αντικείμενο και το εύρος των ερευνών,
- η εξάρτηση στις παρεχόμενες από τον πελάτη πληροφορίες,
- τυχόν περιορισμοί στη δημοσίευση,
- το βαθμό στον οποίο θα παρασχεθεί ευθύνη επιμέλειας
- συμμόρφωση με τα ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα
- η βάση της αμοιβής που θα χρεωθεί.

Βλέπε πίνακα 5.10 παρακάτω.

3.10 Οι πρόσθετοι όροι καθορίζονται από τη φύση της εντολής, τη νομοθεσία ή τους κανονισμούς ή τις απαιτήσεις του μέλους της TEGoVA . Οποιοσδήποτε έλεγχος των εκτιμήσεων από το μέλος πρέπει να αναφέρεται, συμπεριλαμβάνοντας και αναφορά στο σκοπό του ελέγχου.

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

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

4.2 Η επαγγελματική κρίση του εκτιμητή θα καθορίσει αν θα στηριχτεί στις παρεχόμενες ή αποκαλυπτόμενες σε αυτόν πληροφορίες. Οι δεσμευτικοί όροι που έχουν συμφωνηθεί πρέπει να ορίζουν ρητά αν ο εκτιμητής έχει εμπιστοσύνη και βασίζεται σε πληροφορίες που του παρείχε ο πελάτης, οι εκπρόσωποι του πελάτη ή τρίτοι.

5. Σχόλιο

5.1 Οι εκτιμητές είναι απολύτως υπεύθυνοι να διασφαλίσουν ότι είναι και μπορεί να θεωρηθούν ικανοί, καταρτισμένοι και δεν τους απαγορεύεται για λόγους υπάρχουσας, πιθανής ή διαφαινόμενης σύγκρουσης συμφερόντων ή αν έχουν άλλως δηλώσει και έχουν προβεί σε αποκατάσταση κάθε πραγματικής ή φαινομενικής ανεπαρκείας ώστε να μπορούν να φέρουν εις πέρας την προτεινομένη ανάθεση.

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

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

5.4 Ανάθεση εκτιμήσεων σε τρίτους - Πρότερη έγκριση του πελάτη χρειάζεται σε περίπτωση που το έργο ανατεθεί υπεργολαβικά σε τρίτους ειδικούς εκτιμητές ή

απαιτείται σημαντική επαγγελματική βοήθεια από τρίτους. Η έγκριση αυτή πρέπει να δίνεται εγγράφως από τον πελάτη και να αναφέρεται σαφώς στην Έκθεση Εκτίμησης.

5.5 Εκτιμήσεις που προωθούνται σε τρίτους – Υπάρχει κίνδυνος οι εκτιμήσεις που έχουν εκπονηθεί για ένα σκοπό να προωθηθούν σε τρίτους και να χρησιμοποιηθούν για άλλον άσχετο σκοπό. Για το λόγο, αυτό οι δεσμευτικοί όροι πρέπει να αποκλείουν την ευθύνη του εκτιμητή έναντι τρίτων και πρέπει να διευκρινίζουν την περιοριστική φύση της εκτίμησης η οποία προορίζεται για αποκλειστική χρήση από τον πελάτη. **5.6 Εκτιμήσεις που δεν συμμορφώνονται με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα** - Στις περιπτώσεις που ζητείται από τον εκτιμητή να προβεί σε εκτίμηση της οποίας η βάση βρίσκεται σε ασυμφωνία ή παραβαίνει τα ΕΕΠ, ο εκτιμητής πρέπει να συμβουλευτεί τον πελάτη κατά την ανάθεση ότι η έκθεση θα παρεκκλίνει από τα ΕΕΠ. Βλέπε Ευρωπαϊκές Εκτιμητικές Οδηγίες 10 (ΕΕΟ 10).

5.7 Εκτιμήσεις οι οποίες εκπονούνται με περιορισμένες πληροφορίες ή είναι απαραίτητο να βασιστούν σε ειδικές υποθέσεις - Υπάρχουν περιπτώσεις όπου ο εκτιμητής έχει στη διάθεση του περιορισμένες πληροφορίες, περιορισμένο χρόνο ή δεν μπορεί να προβεί σε επαρκή αυτοψία. Για παράδειγμα, σε ορισμένες περιπτώσεις η έκθεση μπορεί να ζητηθεί από τη διοίκηση μιας επιχείρησης για εσωτερική χρήση ή για την εξαγορά ή τη συγχώνευσή της, οπότε ο χρόνος αποτελεί σημαντικό παράγοντα. Στις περιπτώσεις αυτές ο εκτιμητής πρέπει να διασφαλίσει ότι οι δεσμευτικοί όροι, οι οποίοι έχουν συμφωνηθεί, επιβεβαιώνουν ότι η έκθεση προορίζεται για την αποκλειστική χρήση από τον πελάτη και ότι απαγορεύεται η δημοσίευσή της.

5.8 Ένας εκτιμητής μπορεί να χρειαστεί να κάνει ειδικές παραδοχές ή να απαιτηθεί να διενεργήσει εκτίμηση στηριζόμενος σε ειδικές υποθέσεις του πελάτη. Τέτοιες περιπτώσεις είναι για παράδειγμα:

- Η παραδοχή της κενής χρήσης (vacant possession) όταν το ακίνητο είναι μισθωμένο,
- Εκτίμηση με βάση μια υποθετική συγκατάθεση η οποία διαφέρει από την πραγματική συγκατάθεση,
- Υποθέσεις για την εξεύρεση βάσης για την εκτίμηση ακινήτου που καταστράφηκε από πυρκαγιά,
- Ειδικές παραδοχές για την εκτίμηση ενός εμπορικού ακινήτου.

Στις περιπτώσεις αυτές είναι σημαντικό οι δεσμευτικοί όροι να δηλώσουν με σαφήνεια ότι η Έκθεση Εκτίμησης και οποιαδήποτε δημοσίευση με βάση αυτήν, θα αναφέρουν σαφώς τις εντολές που δόθηκαν σχετικά με την εκτίμηση, το σκοπό και το πλαίσιο της εκτίμησης, το εύρος στο οποίο κινηθήκαν 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 στο βαθμό μη συμμόρφωσης με αυτά τα Πρότυπα.

5.9 Κατ' εξαίρεση, μπορεί σε ορισμένες περιπτώσεις να είναι ορθό και σκόπιμο να συνταχθούν εκτιμήσεις που περιλαμβάνουν τις κατάλληλες προδιαγραφές για περιπτώσεις όπου ισχύουν οι ελάχιστες προϋποθέσεις όπως παρουσιάζονται παρακάτω:

- Ο εκτιμητής έχει ήδη προβεί σε αυτοψία του ακινήτου, το γνωρίζει όπως άλλωστε γνωρίζει την αγορά και την περιοχή ή

- 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.

5.10 Σχόλια επί των ελάχιστων δεσμευτικών όρων

Όροι	Σχόλιο
Η ταυτότητα του πελάτη	Ο εκτιμητής πρέπει να εξασφαλίσει ότι ο πελάτης ορίζεται συγκεκριμένα. Στην περίπτωση που οι οδηγίες παρέχονται από το διευθυντή εταιρείας, τότε πελάτης είναι μάλλον η εταιρεία και όχι ο ίδιος ο διευθυντής. Στην περίπτωση που η εκτίμηση γίνεται για σκοπούς δανεισμού, οδηγίες μπορεί να παρέχονται από τιμολόγια που εξοφλούνται από τον δανειολήπτη, αν και ο πελάτης θα είναι συνήθως ο δανειστής.
Ο σκοπός της εκτίμησης	Καθώς ο σκοπός της εκτίμησης θα καθορίσει τη βάση ή τις βάσεις της αξίας που πρέπει να ληφθούν, είναι σημαντικό να υπάρχει σαφήνεια. Είναι συνετό να γίνεται αναφορά στο ότι η έκθεση εκτίμησης αφορά μόνο το συγκεκριμένο σκοπό για τον οποίο συντάχθηκε.
Το ακριβές εύρος του εκτιμώμενου ακινήτου / δικαιώματος	Πρέπει να ληφθούν υπόψη τα παρακάτω: - αν τα όρια του εκτιμώμενου είναι ασαφή, πρέπει να γίνεται αναφορά σε ένα σχέδιο ή σε κάποιο άλλο σταθερό αντικείμενο, - αν το εκτιμώμενο ανήκει σε συγκρότημα (π.χ. διαμέρισμα), πρέπει να καθορίζεται η ακριβής διεύθυνση, - αν υπάρχουν περισσότερα από ένα έννομα συμφέροντα ή δικαιώματα, πρέπει να διευκρινιστεί ποιο ή ποια θα εκτιμηθούν, - αν υπάρχει εξοπλισμός, συναρμολογήσεις, εγκαταστάσεις ή μηχανήματα στην υπό εκτίμηση ιδιοκτησία, να γίνεται αναφορά σε αυτά που θα παραμείνουν στην ιδιοκτησία, - στην περίπτωση που η υπό εκτίμηση ιδιοκτησία υπόκειται σε καθεστώς μίσθωσης είναι δυνατό οι βελτιώσεις που πραγματοποιήθηκαν από τους ενοικιαστές να μη ληφθούν υπόψη κατά την ανανέωση ή αναθεώρηση της μίσθωσης. Το γεγονός αυτό μπορεί να επηρεάσει την αξία.

<p>Η βάση ή οι βάσεις της εκτίμησης</p>	<p>Η βάση ή οι βάσεις εκτίμησης που θα αναφερθούν πρέπει να προσδιορίζονται σαφώς. Στην περίπτωση που ως βάση επιλέγεται η Εύλογη Αξία, και επειδή ως όρος χρησιμοποιείται με δύο διαφορετικές έννοιες, πρέπει να παρέχεται η σωστή ερμηνεία όπως αυτή δίνεται στο ΕΕΠ2, παράγραφος 4,1.</p> <p>Πρέπει να γίνεται χρήση μιας αναγνωρισμένης από τα ΕΕΠ βάσης. Αυτή μπορεί να καθορίζεται από τον πελάτη, το επαγγελματικό σωματείο, τη νομοθεσία ή τους κανονισμούς.</p>
<p>Η ημερομηνία της εκτίμησης</p>	<p>Η ημερομηνία της εκτίμησης πρέπει να καθορίζεται με σαφήνεια, όπως συμφωνείται με τον πελάτη. Δεν είναι αποδεκτό να δηλώνεται πως η ημερομηνία εκτίμησης είναι η ημερομηνία της σύνταξης της έκθεσης.</p>
<p>Επιβεβαίωση ότι δεν υπάρχει πιθανή σύγκρουση συμφερόντων. Δήλωση περί οποιασδήποτε προηγούμενης σχέσης με το εκτιμώμενο ακίνητο ή τα εμπλεκόμενα μέρη.</p>	<p>Γενικά, οι εκτιμητές πρέπει να είναι σε θέση να δηλώσουν ότι δεν υπάρχει πιθανή σύγκρουση συμφερόντων η οποία θα μπορούσε να τους αποτρέψει από το να δρουν ανεξάρτητα. Σε περιπτώσεις όπου υπάρχει πιθανή σύγκρουση συμφερόντων, ο εκτιμητής πρέπει να παρέχει λεπτομέρειες σχετικά με την κατάσταση και να δηλώσει τις δράσεις που προτείνει ώστε να διασφαλιστεί ότι θα μπορέσει να δράσει ανεξάρτητα.</p> <p>Απαιτείται δήλωση του εκτιμητή αναφορικά με το αν είχε προηγούμενες συναλλαγές με το υπό εκτίμηση ακίνητο ή τα εμπλεκόμενα μέρη, ανεξάρτητα από το αν έχουν υπάρξει προηγούμενες συναλλαγές ή όχι.</p>
<p>Η ταυτότητα και το καθεστώς του εκτιμητή.</p>	<p>Να διευκρινίζεται αν ο εκτιμητής ενεργεί με την ιδιότητα του εξωτερικού και ανεξάρτητου συνεργάτη, διευκρινίζοντας την ιδιότητά του ως εταιρικό ή φυσικό πρόσωπο, ή ως ανεξάρτητος εσωτερικός εκτιμητής. Πρέπει να επιβεβαιώνεται η συμμόρφωση με τους επαγγελματικούς φορείς του εκτιμητή και με τον Ευρωπαϊκό κώδικα Συμπεριφοράς και Δεοντολογίας της TEGoVA.</p> <p>Τα προσόντα και οι τίτλοι του εκτιμητή, συμπεριλαμβανομένης και της ιδιότητας REV ή TRV, πρέπει να αναφέρονται εάν υφίστανται. Σε ορισμένες περιπτώσεις είναι πρόπον να δηλώνεται η εμπειρία του εκτιμητή σε σχέση με την ανάληψη παρόμοιων εκτιμήσεων στην ίδια περιοχή.</p> <p>Μια τέτοια δήλωση μπορεί να περιοριστεί στην επιβεβαίωση ότι ο εκτιμητής διαθέτει επαρκή γνώση</p>

	της συγκεκριμένης αγοράς, τις δεξιότητες και την κατανόηση ώστε να διεκπεραιώσει την υπόθεση υπεύθυνα.
Παραδοχές, ειδικές παραδοχές και παρεκκλίσεις	Όλες οι παραδοχές και οι ειδικές παραδοχές που γίνονται κατά την εκπόνηση της εκτίμησης ή της έκθεσης εκτίμησης πρέπει να καθορίζονται, ανεξάρτητα από το αν είναι ίδιες με αυτές που δηλώθηκαν σε προηγούμενες οδηγίες. Πρέπει να γίνεται αναφορά σε οποιαδήποτε παρέκκλιση από τα ΕΕΠ, καθορίζοντας το λόγο και την αιτιολόγηση της παρέκκλισης. Βλέπε ΕΕΠ1.
Το πεδίο εφαρμογής και το εύρος της έρευνας	<p>Το πεδίο εφαρμογής και το εύρος της έρευνας πρέπει να καθορίζονται με σαφήνεια από τον εκτιμητή. Πρέπει να περιλαμβάνονται και τα ακόλουθα:</p> <ul style="list-style-type: none"> - η έκταση της αυτοψίας (εσωτερική ή εξωτερική), - οποιαδήποτε εξάρτηση από «από-γραφείου» έρευνα, συμπεριλαμβανομένων κατά περίπτωση, δεδομένων αναφορικά με το αν η υπό εκτίμηση ιδιοκτησία βρίσκεται εντός περιοχής που έχει χαρακτηριστεί ως περιοχή με υψηλό κίνδυνο πλημμύρας, - οποιαδήποτε εξάρτηση από πληροφορίες τις οποίες παρείχε ο πελάτης ή τρίτα μέρη, - οποιαδήποτε πληροφορία ζητήθηκε αλλά δεν ήταν τελικά διαθέσιμη κατά την ημερομηνία υποβολής της έκθεσης, - η ενεργειακή κατάσταση και άλλοι δείκτες βιωσιμότητας οι οποίοι μπορεί να επηρεάζουν την αξία, με τον αντίστοιχο κατά περίπτωση σχολιασμό, - οποιαδήποτε παρεχόμενη αναφορά σχετικά με την ύπαρξη αμιάντου ή άλλων στοιχείων μόλυνσης ή η απουσία τέτοιων αναφορών, - οποιοσδήποτε απαιτήσεις καθοριζόμενες από ασφαλιστές ή/και από τρίτους και - επιβεβαίωση ότι το εύρος της έρευνας θα είναι επαρκές ώστε να επιτρέψει μια πλήρως αιτιολογημένη άποψη σχετικά με την αναφερόμενη αξία (ή δήλωση ότι δεν ισχύει το παραπάνω).
Εξάρτηση από τις παρεχόμενες από τον πελάτη πληροφορίες	Αν ο πελάτης έχει δώσει πληροφορίες σχετικά με το εκτιμώμενο ακίνητο ή αν συμβουλεύει τον εκτιμητή να ζητήσει πληροφορίες από συγκεκριμένα τρίτα μέρη, τότε πρέπει να αναφέρεται στους όρους ότι ο εκτιμητής θα βασιστεί σε αυτές τις πληροφορίες και δεν θα αναζητήσει την επιβεβαίωση της ακρίβειας αυτών.

Περιορισμοί δημοσίευσης	Ο εκτιμητής πρέπει να δηλώνει ότι απαιτείται προηγούμενη γραπτή συγκατάθεση για την οποιαδήποτε αναπαραγωγή ή δημόσια αναφορά στην εκτίμηση ή την έκθεση εκτίμησης. Σε ορισμένες περιπτώσεις, κρίνεται σκόπιμο να δηλώνεται ότι το περιεχόμενο της εκτίμησης ή της έκθεσης εκτίμησης παρέχεται μόνο σε εκείνους στους οποίους ο εκτιμητής παρέχει την ευθύνη της επιμέλειας.
Το εύρος στο οποίο θα παρέχεται ευθύνη επιμέλειας	Πρέπει να καθορίζεται η ταυτότητα εκείνων στους οποίους παρέχεται ευθύνη επιμέλειας. Θα ήταν πρέπει να διευκρινίζεται ότι δεν υπάρχει καμία υποχρέωση ή ευθύνη επιμέλειας προς τρίτους.
Συμμόρφωση με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα	Στις περιπτώσεις που η εκτίμηση συμμορφώνεται με τις απαιτήσεις των ΕΕΠ, πρέπει να γίνεται αναφορά στον τίτλο Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2016. Πρέπει επίσης να γίνεται σαφής αναφορά και στην περίπτωση που η έκθεση πρέπει να συμμορφώνεται με άλλα πρότυπα.
Η βάση χρέωσης των αμοιβών	Πρέπει να προσδιορίζονται σαφώς όλα τα σχετικά κόστη και οι χρεώσεις που πρέπει να επωμιστεί ο πελάτης. Αν πρόκειται να χρεωθούν έξοδα αυτά πρέπει να συμπεριλαμβάνονται. Για τα ποσά τα οποία μνημονεύονται πρέπει να αναφέρεται αν δεν συμπεριλαμβάνουν Φ.Π.Α. ή άλλους φόρους. Στην περίπτωση που ο πελάτης δεν είναι υπόχρεος αποδόσεως Φ.Π.Α. (όπως ιδιώτης) η συνολική αμοιβή πρέπει να δίδεται συμπεριλαμβανομένου του Φ.Π.Α.. Στις περιπτώσεις όπου οι χρεώσεις καθορίζονται από τρίτους ή προκύπτουν από κανόνες, πρέπει να παρέχεται το πραγματικό ποσό της χρέωσης.

6. Τεκμηρίωση της Εκτίμησης

6.1 Η επαγγελματική εκτίμηση βασίζεται στην αποτίμηση του ακινήτου που κάνει ο εκτιμητής εντάσσοντας 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 εκπόνηση 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 ακίνητο, αφού όταν εκτιμηθούν σωστά, αποτελούν μέρος της βάσης επί της οποίας θα ληφθούν οι αποφάσεις. Τα δεδομένα που τηρούνται μετά την υποβολή μιας εκτίμησης πρέπει να είναι επαρκή ώστε να επιτρέπουν την επαλήθευση ότι κατά τη διαδικασία ή τις διαδικασίες που εφαρμόστηκαν για τον προσδιορισμό της αναφερόμενης αξίας, η ανάλυση και η

εκτίμηση που πραγματοποιήθηκε ήταν επαρκής για το είδος και την κλίμακα της εκτίμησης.

6.2 Αυτοψία ακινήτου – Για να αποκτήσει προσωπική άποψη του ακινήτου, ο εκτιμητής πρέπει να το επιθεωρήσει προσωπικώς. Η αυτοψία συνήθως περιλαμβάνει τους εσωτερικούς χώρους κτηρίων, τη θέση και το περιβάλλον, ώστε να καταγράφονται όλα τα θέματα που φαίνεται να σχετίζονται με την αξία του ακινήτου. Σε ειδικές περιπτώσεις, αν συμφωνήσει ή δώσει εντολή ο πελάτης, μπορεί να γίνει περιορισμένη αυτοψία ή να δοθεί άδεια στον εκτιμητή να βασιστεί σε έκθεση αυτοψίας που εκπονήθηκε από τρίτους, αλλά σε κάθε περίπτωση, αυτό θα πρέπει οπωσδήποτε να αναφέρεται στην έκθεση εκτίμησης. Στην περίπτωση εκτιμήσεων που βασίζονται σε αυτοψίες τρίτων, υπάρχει κίνδυνος ως προς την ποιότητα της αυτοψίας και την ερμηνεία τους από τον εκτιμητή. Ο εκτιμητής πρέπει να υπογραμμίσει ότι τα συμπεράσματα του μπορεί να διαφέρουν αν είχε προβεί ο ίδιος στην αυτοψία.

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

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

6.5 «Από γραφείου» εκτιμήσεις – Μια πρώτη εκτίμηση ενός ακινήτου στη βάση μιας «από γραφείου εκτίμησης», για παράδειγμα χωρίς αυτοψία, εσωτερική ή εξωτερική, δεν θα ανταποκρίνεται στα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα. «Από γραφείου» επανεκτιμήσεις, μπορούν να είναι σύμφωνες με τα Ε.Ε.Π, υπό την προϋπόθεση ότι ο εκτιμητής αρκείται στο ότι δεν έχουν υπάρξει αλλαγές στο περιβάλλον του ακινήτου από την ημερομηνία της προηγούμενης αυτοψίας του, οι οποίες θα μπορούσαν να επηρεάσουν σημαντικά την αξία και υπό την προϋπόθεση ότι ο εκτιμητής έχει τη γραπτή διαβεβαίωση του πελάτη ότι δεν έχουν υπάρξει σημαντικές αλλαγές στο ακίνητο, από την ημερομηνία της προηγούμενης εκτίμησης του.

6.6 Επίσης πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οικονομικά, νομικά και κανονιστικά θέματα που αφορούν το ακίνητο.

6.7 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 αναλύσουν διεξοδικά σε μια κοινή βάση ως αποδεικτικά τιμών και/ή αποδόσεων.

6.8 Εκτιμήσεις για σκοπούς ενυπόθηκου δανεισμού απαιτούν μια αντικειμενική αξιολόγηση των ειδικών παραγόντων κινδύνου του ακινήτου που σχετίζονται με την δομή και τη διάρκεια του προτεινόμενου δανεισμού. Βλέπε ΕΕΕ 2.

6.9 Πρέπει να υπάρχει τεκμηρίωση για όλα τα παρεχόμενα στην εκτίμηση στοιχεία. Η εκτίμηση είναι το τελικό αποτέλεσμα της έρευνας του εκτιμητή και καταδεικνύει την ικανότητα του να συγκεντρώνει στοιχεία από διάφορες πηγές, να τα χρησιμοποιήσει με αποτελεσματικότητα και να παρέχει τελικά μια εμπειριστατωμένη άποψη.

6.10 Το περιεχόμενο της έκθεσης εκτίμησης καθορίζεται από το σκοπό και τους συμφωνηθέντες δεσμευτικούς όρους. Στο ΕΕΠ5 γίνεται αναφορά στη σύνταξη εκτιμητικών εκθέσεων.

6.11 Όταν ο εκτιμητής γνωρίζει ότι η αγορά χαρακτηρίζεται από αβεβαιότητα και αστάθεια ή υπάρχουν αλλά θέματα που θέτουν σε κίνδυνο την αξία, πρέπει να τα εξετάσει και να τα καταγράψει στην αποτίμηση του. Το ΕΕΠΕ2 παρέχει συμβουλές αναφορικά με την εκτιμητική αξιοπιστία και τους κινδύνους της αγοράς.

7. Έλεγχος Εκτιμήσεων

7.1 Μπορεί να ζητηθεί από έναν εκτιμητή να ελέγξει μια εκτίμηση που εκπονήθηκε από άλλον, για διάφορους λόγους που αφορούν τυχόν διενέξεις ή αλλά ευαίσθητα θέματα. Σε ορισμένες περιπτώσεις, πρόκειται για παλαιότερες εκτιμήσεις. Έτσι, ο εκτιμητής πρέπει να δείξει ιδιαίτερη προσοχή πριν συμφωνήσει να ελέγξει τη δουλειά ενός άλλου εκτιμητή. Επίσης, υπάρχουν περιπτώσεις όπου αυτός ο έλεγχος ενισχύει την εμπιστοσύνη ή μειώνει ή αίρει τυχόν αμφιβολίες.

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

- Όταν η εκτίμηση πρόκειται να υποστηρίξει μια εκτίμηση που πραγματοποιήθηκε εσωτερικά,
- Όταν ο εκτιμητής προσπαθεί να συντονίσει το έργο ομάδων ανεξαρτήτων εκτιμητών, και
- Όταν ένα αντιπροσωπευτικό δείγμα ακινήτων παρέχει επαλήθευση της συνολικής ακρίβειας της εκτίμησης.

7.3 Οι εντολές προς τον ελεγκτή εκτιμητή μπορεί να ποικίλλουν από την ανάγκη για γενικά σχόλια σχετικά με την μεθοδολογία και την συμμόρφωση με τα Πρότυπα ως τον ειδικό και ενδελεχή έλεγχο μιας συγκεκριμένης εκτίμησης.

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

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

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

ΕΕΠ5

Σύνταξη Έκθεσης Εκτίμησης

1. Εισαγωγή
2. Πεδίο εφαρμογής
3. Σύνταξη έκθεσης εκτίμησης – ορισμοί
4. Έκθεση εκτίμησης ή Πιστοποιητικό
5. Σχολιασμός της Εκτίμησης

ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ 5

Η εκτίμηση πρέπει να παραδίδεται γραπτώς, σε επαγγελματικό επίπεδο, να είναι σαφής ως προς τις οδηγίες, το σκοπό, την προσέγγιση, τη βάση ανάλυσης, τις μεθόδους και τα συμπεράσματα αυτής, καθώς επίσης και ως προς το σκοπό που πρόκειται να χρησιμοποιηθεί, όπως παρουσιάζεται στους συμφωνηθέντες δεσμευτικούς όρους.

1. Εισαγωγή

Η εκτίμηση, όπως προσδιορίζεται από τον εκτιμητή, πρέπει να γίνεται πλήρως κατανοητή από τον πελάτη. Η έκθεση εκτίμησης θα είναι το έγγραφο στο οποίο θα βασίζεται ο πελάτης προκειμένου να λάβει αποφάσεις. Για το λόγο αυτό, είναι σημαντικό να είναι ακριβής και ως προς το περιεχόμενο και ως προς τις οποιοσδήποτε προειδοποιήσεις ή επιφυλάξεις εκφράζονται σε αυτή.

2. Πεδίο εφαρμογής

Στο Πρότυπο αυτό γίνεται αναφορά σχετικά με την Έκθεση Εκτίμησης με την οποία ο εκτιμητής ενημερώνει τον πελάτη για την αξία του εκτιμώμενου.

3. Σύνταξη έκθεσης εκτίμησης – Ορισμοί

3.1 Ο Ευρωπαϊκός Κανονισμός Κεφαλαιακών Απαιτήσεων 575/2013 ορίζει την Αγοραία Αξία και την Αξία Ενυπόθηκου δανεισμού, σύμφωνα με τον ορισμό που δίνεται στα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα. Επιπροσθέτως, στο Άρθρο 229 αναφέρει:

“Ένας φορέας θα απαιτεί από τον εκτιμητή να προσδιορίσει την Αγοραία Αξία με διαφανή και σαφή τρόπο.”

και

“Οι φορείς θα απαιτούν από τον ανεξάρτητο εκτιμητή... να προσδιορίσει (την Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού) με διαφανή και σαφή τρόπο”.

Αυτό αποτελεί μόνο ένα παράδειγμα μιας κανονιστικής απαίτησης για διαφανή και σαφή αναφορά στην περίπτωση εκτιμήσεων για Τραπεζικά ή οικονομικά ιδρύματα στο πλαίσιο Ενυπόθηκου Δανεισμού.

3.2 Ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας (ή της Αξίας Ενυπόθηκου Δανεισμού) εξετάζεται στο πλαίσιο της Έκθεσης Εκτίμησης.

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

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

4. Έκθεση Εκτίμησης ή Πιστοποιητικό

4.1 Γενικά

4.1.1 Η Έκθεση Εκτίμησης πρέπει να είναι γραπτή, να καταρτίζεται και να παρουσιάζεται με αξιόπιστο και κατανοητό τρόπο στους πελάτες και τους χρήστες της. Αυτό είναι πρόβλημα για μια έκθεση προσδιορισμού της Αγοραίας Αξίας και επίσης για εκθέσεις όλων των άλλων βάσεων εκτίμησης, καθώς προσδίδει αξιοπιστία μεταξύ του εκτιμητή και του πελάτη.

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

4.1.3 Η Έκθεση Εκτίμησης πρέπει να παρέχει σαφή και ξεκάθαρη άποψη για την αξία κατά την ημερομηνία εκτίμησης, με επαρκείς λεπτομέρειες για να διασφαλίζει ότι όλα τα θέματα που συμφωνηθήκαν με τον πελάτη στους δεσμευτικούς όρους και προϋποθέσεις καθώς και όλα τα βασικά σημεία καλυφθήκαν και ότι δεν υπάρχει παρερμηνεία αναφορικά με την πραγματική κατάσταση του ακινήτου.

4.1.4 Η Έκθεση δεν πρέπει να είναι ασαφής, ούτε και να παραπλανεί τον αναγνώστη με οποιοδήποτε τρόπο ή να δημιουργεί ψευδείς εντυπώσεις. Για αυτούς αλλά και για άλλους λόγους πρέπει να συντάσσεται με τέτοιο τρόπο ώστε να είναι κατανοητή και από κάποιον ο οποίος δεν έχει γνώση της κτηματαγοράς ή των εκτιμήσεων ακινήτων.

4.1.5 Η Έκθεση πρέπει να είναι αντικειμενική. Αποφάσεις μπορεί να ληφθούν και πόροι χρηματοδότησης να δεσμεύονται ή να αποσύρονται βασιζόμενοι σε αυτήν. Αν ο εκτιμητής έχει ισχυρές απόψεις σχετικά με τα πλεονεκτήματα ή τα μειονεκτήματα του εκτιμώμενου ακινήτου, πρέπει να τις εκφράσει με αιτιολογημένο και αντικειμενικό τρόπο ο οποίος θα επιτρέψει στον αναγνώστη να κατανοήσει τα συμπεράσματα που συνάγονται.

4.1.6 Σε περίπτωση που έχουν δοθεί οδηγίες στον εκτιμητή παρά την πιθανή σύγκρουση συμφερόντων, αυτή η πιθανή σύγκρουση συμφερόντων πρέπει να δηλωθεί, με καταγραφή ότι ο πελάτης ενημερώθηκε σχετικά, αλλά και των μέτρων που ελήφθησαν, με λεπτομέρειες, προκειμένου να διασφαλιστεί ότι η πιθανή αυτή σύγκρουση συμφερόντων δεν είχε επίπτωση στην αντικειμενικότητα του εκτιμητή.

4.2 Περιεχόμενα της Έκθεσης Εκτίμησης

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

4.2.2 Η Έκθεση Εκτίμησης πρέπει να αναφέρει δεόντως όλα τα θέματα που ορίζονται στους δεσμευτικούς ορούς (βλ. ΕΕΠ4, Παρ 3).

4.2.3 Εκτιμήσεις παρέχονται σε ποικίλους διαφορετικούς πελάτες, για ποικίλους διαφορετικούς λόγους, σε ποικίλες περιστάσεις. Σε ορισμένες περιπτώσεις, ο πελάτης είναι οικείος με το ακίνητο, ενώ σε άλλες περιπτώσεις μπορεί να το ανακαλύπτει μέσω της έκθεσης εκτίμησης. Σε ορισμένες περιπτώσεις, η έκθεση θα παίξει ρόλο στη διαδικασία λήψης απόφασης αναφορικά με μια μεγάλη επένδυση ή την ακύρωση μιας επένδυσης, ενώ σε άλλες περιπτώσεις μπορεί ο πελάτης απλά να επιθυμεί την ενημέρωσή του αναφορικά με την αξία του χαρτοφυλακίου του. Σε ορισμένες περιπτώσεις, αποδέκτες της έκθεσης εκτίμησης μπορεί να είναι και τρίτοι, ενώ σε άλλες ο πελάτης θα είναι ο μοναδικός αποδέκτης.

4.2.4 Επομένως, λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, το περιεχόμενο, το μέγεθος και η λεπτομέρεια της Έκθεσης Εκτίμησης εξαρτώνται απαραίτητα από το σκοπό αυτής, το προφίλ και τις ανάγκες του πελάτη. Η μορφή και το περιεχόμενο της έκθεσης πρέπει ως εκ τούτου να συμφωνηθεί με τον πελάτη στην αρχή της ανάθεσης και να επιβεβαιωθεί γραπτώς μέσω των δεσμευτικών όρων.

4.2.5 Οι Εκθέσεις Εκτίμησης μπορούν να κατηγοριοποιηθούν σε δύο ομάδες: «πλήρεις» εκτιμήσεις και εκείνες όπου μια πιο συνοπτική έκθεση είναι αποδεκτή. Το μέγεθος και ο βαθμός λεπτομέρειας των πλήρων εκθέσεων μπορεί επίσης να ποικίλει ανάλογα με το σκοπό της εκτίμησης και τις ανάγκες του πελάτη.

4.2.6 Μια πλήρης Έκθεση Εκτίμησης θα καλύπτει γενικά τα παρακάτω θέματα, όχι απαραίτητα με τον ίδιο τρόπο ή την ίδια σειρά:

α. Η βάση της ανάθεσης και της εκτίμησης

- Ο πελάτης και η ανάθεση – τα στοιχεία του πελάτη, λεπτομέρειες σχετικά με τον τρόπο ανάθεσης του εκτιμητή (προτείνεται να περιλαμβάνεται αντίγραφο των δεσμευτικών όρων ως παράρτημα της έκθεσης),

- Εξάρτηση από τρίτους – Συμφωνία επί της δυνατότητας παροχής της εκτίμησης προς χρήση από συγκεκριμένα τρίτα μέρη, με απαραίτητη ονομαστική αναφορά αυτών,

- Ιδιοκτησία – όνομα (αν υπάρχει) και διεύθυνση του ακινήτου,

- Έννομο συμφέρον επί του εκτιμώμενου ακινήτου (πλήρης κυριότητα, μίσθωση κλπ),

- Ο σκοπός της εκτίμησης

- Η βάση της εκτίμησης (π.χ. Αγοραία Αξία) και αναφορά στα κατάλληλα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα ή το νόμο ή κανονισμό που ορίζει τη βάση της εκτίμησης ,

- Ειδικές παραδοχές – δήλωση των όποιων ειδικών παραδοχών θα ληφθούν υπόψη (σύμφωνα με το ΕΕΠ1),

- Η ημερομηνία της εκτίμησης

- Η ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης εκτίμησης

- Το καθεστώς του εκτιμητή (εξωτερικός ή όχι, ανεξάρτητος ή όχι).

- Διαβεβαίωση του εκτιμητή ότι διαθέτει την απαιτούμενη εμπειρία και γνώση της αγοράς για την αποτίμηση του ακινήτου,
- Χρήση ειδικών εκτιμητών ή συμβούλων – στην περίπτωση που ο υπογράφων εκτιμητής έχει κάνει χρήση των υπηρεσιών άλλων ειδικών, αυτοί πρέπει να αναφέρονται,
- Επιβεβαίωση ότι δεν υπάρχει πιθανή σύγκρουση συμφερόντων. Για τις περιπτώσεις που υπάρχει πιθανή σύγκρουση συμφερόντων, πρέπει να γίνεται αναφορά στην έκθεση ότι ο πελάτης έχει ενημερωθεί και όλων των μέτρων που ελήφθησαν ώστε να διασφαλιστεί η αντικειμενικότητα της εκτίμησης.

β. Πραγματοποιούμενες έρευνες

- Η αυτοψία – ημερομηνία αυτοψίας, στοιχεία του ατόμου που πραγματοποίησε την αυτοψία, έκταση των επιθεωρηθεισών εγκαταστάσεων. Πρέπει να τονίζεται αν η αυτοψία που πραγματοποιήθηκε ήταν λιγότερο λεπτομερής από ότι απαιτείται συνήθως για το είδος της εκτίμησης.
- Εμβαδόν χώρων – σαφής περιγραφή του χώρου (π.χ. καθαρό εμβαδό, μικτό εμβαδό κλπ), με αναφορά στις επιφάνειες που χρησιμοποιήθηκαν.
- Έγγραφα που παραλήφθηκαν και μελετήθηκαν – ο εκτιμητής πρέπει να δηλώσει τα έγγραφα που παρέλαβε καθώς επίσης να δηλώσει, όπου κρίνει απαραίτητο, ποια απαραίτητα έγγραφα δεν του προσκομίσθηκαν.
- Εξάρτηση στις πληροφορίες που παρασχέθηκαν από τον πελάτη ή από τρίτους – μια σχετική δήλωση πρέπει να περιλαμβάνεται αν τέτοια στοιχεία χρησιμοποιήθηκαν.
- Παραδοχές – Ο εκτιμητής πρέπει να δηλώσει τυχόν σημαντικές παραδοχές αναφορικά με τα έγγραφα ή τις πληροφορίες που δεν του διατέθηκαν κατά την ανάθεση ή τις πληροφορίες που δεν κατάφερε να επιβεβαιώσει.
- Έρευνες που δεν πραγματοποιήθηκαν – για την αποφυγή αμφιβολιών συστήνεται να γίνεται αναφορά τυχόν ερευνών που δεν έγιναν, τα αποτελέσματα των οποίων θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αξία. Τυπικά παραδείγματα αποτελούν το περιβάλλον και έρευνες αναφορικά με τη μόλυνση, δοκιμές του τεχνικού εξοπλισμού κλπ. Όπου απαιτείται, ο εκτιμητής μπορεί να αναφέρει πως η αναφερομένη αξία θα μπορούσε να επηρεαστεί αν τέτοιες έρευνες είχαν οδηγήσει σε δυσμενή συμπεράσματα,
- Επιφυλάξεις - ο εκτιμητής μπορεί να έχει επιφυλάξεις για ορισμένα από τα παραπάνω. Αυτές οι επιφυλάξεις δεν θα πρέπει να χρησιμοποιούνται αδιακρίτως. Ο εκτιμητής πρέπει να διασφαλίσει ότι οι εν λόγω επιφυλάξεις αρμόζουν στο εκτιμώμενο ακίνητο και την εκτίμηση.

γ. Το ακίνητο

- Τοποθεσία.
- Περιγραφή.
- Επίπεδο συντήρησης
- Περιβαλλοντικοί παράγοντες (μόλυνση κλπ), συμπεριλαμβανομένης και της ενεργειακής κατάταξης.
- Μηχανολογικός εξοπλισμός – όπου υπάρχει σημαντικός αριθμός εξοπλισμού, ο εκτιμητής πρέπει να καταστήσει σαφές ποια στοιχεία συμπεριλήφθηκαν στην εκτίμηση του ακινήτου και ποια όχι.
- Όπου απαιτείται ο εκτιμητής πρέπει να αναφέρει εάν στην εκτίμηση περιλαμβάνεται η φήμη και η πελατεία του πελάτη ή αν περιλαμβάνει άυλα στοιχεία (π.χ. για τις αξιολογήσεις ξενοδοχείων)

δ. Νομικό καθεστώς

- Ιδιοκτησιακό καθεστώς – συμπεριλαμβανομένου σχολιασμού αναφορικά με συμβόλαια, περιορισμούς ή υποχρεώσεις οι οποίες θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αξία,
- Μισθώσεις – με στοιχεία των ενοικιαστών, πληροφορίες σχετικά με τους βασικούς μισθωτικούς όρους, τα ποσά των υφιστάμενων μισθωμάτων και οποιονδήποτε συμφωνιών για την μεταβολή αυτών κατά τη διάρκεια μίσθωσης,
- Αστικός σχεδιασμός και έλεγχος ανάπτυξης – πληροφορίες σχετικά με τον τρέχοντα διαχωρισμό ζωνών στο σχετικό σχέδιο ανάπτυξης, τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, κλπ.

ε. Η αγορά

- Προσδιορισμός της αγοράς στην οποία ανήκει το εκτιμώμενο ακίνητο,
- Επαρκείς πληροφορίες σχετικά με την αγορά προκειμένου να μπορέσει να κατανοήσει ο πελάτης τη σχέση του εκτιμώμενου ακινήτου με αυτή,
- Συγκριτικά στοιχεία – πληροφορίες σχετικά με συναλλαγές αναφορικά με παρεμφερείς με την εκτιμώμενη ιδιοκτησίες, παρέχονται συνήθως ως τμήμα μιας πλήρους Έκθεσης Εκτίμησης.

στ. Η Εκτίμηση

- Μεθοδολογία – ποιες διαδικασίες και ποιες μέθοδοι χρησιμοποιήθηκαν,
- Βασικές παραδοχές – αναφορικά με τις κεφαλαιακές αξίες, τις μισθωτικές αξίες και τις αποδόσεις που υιοθετήθηκαν. Προτείνεται η επιλογή των βασικών δεδομένων να επεξηγείται με βάση τα συγκριτικά στοιχεία που παρουσιάζονται,
- Πρόσθετες παραδοχές – αν τα χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου απαιτούν ιδιαίτερες πρόσθετες παραδοχές (όπως η εκ νέου μίσθωση ενός κενού χώρου), οι λεπτομέρειες των παραδοχών που υιοθετήθηκαν,
- Στην περίπτωση που προσφάτως έχει λάβει χώρα συναλλαγή αναφορικά με το εκτιμώμενο ακίνητο ή μια προσωρινή συμφωνηθείσα τιμή αναφορικά με την πώλησή του έγινε γνωστή στον εκτιμητή, πρέπει να αναφέρεται στην έκθεση το κατά πόσο η εκτίμηση στηρίχτηκε σε αυτές τις πληροφορίες,
- Η αβεβαιότητα της εκτίμησης – σε περιπτώσεις όπου υπάρχει μεγάλος βαθμός αβεβαιότητας για το επίπεδο των αξιών, των ενοικίων ή των αποδόσεων, ο εκτιμητής πρέπει να προσθέσει στην έκθεσή του τα σχετικά σχόλια,
- Ειδικές παραδοχές/υποθέσεις – αν έχει υιοθετηθεί οποιαδήποτε ειδική παραδοχή, ο εκτιμητής πρέπει να αναφέρει το πώς αντιμετώπισε την υπόθεση αυτή αναφορικά με τα δεδομένα που χρησιμοποιήσε.

Ζ. Συμπεράσματα

- Η αναφερόμενη αξία πρέπει να δηλώνεται με σαφήνεια και απερίφραστα, με ταυτόχρονη διαβεβαίωση ότι η έρευνα που πραγματοποιήθηκε προκειμένου να αιτιολογηθεί η άποψη του εκτιμητή αναφορικά με την αξία ήταν επαρκής,
- Μια σαφής δήλωση περί του κόστους συναλλαγών, του ΦΠΑ, των φόρων κ.α. για το αν συμπεριλαμβάνονται ή όχι στην αναφερόμενη αξία,
- Νόμισμα - η αναφερόμενη αξία πρέπει να υποδηλώνει με σαφήνεια το νόμισμα το οποίο χρησιμοποιήθηκε στο πλαίσιο της εκτίμησης. Αν η αξία δίνεται σε οποιοδήποτε νόμισμα πέρα από το νόμισμα της χώρας στην οποία βρίσκεται το ακίνητο, πρέπει να αναφέρεται αν ο υπολογισμός της αξίας έγινε αρχικά στο τοπικό νόμισμα και στη συνέχεια μετατράπηκε σε άλλο νόμισμα, περίπτωση στην οποία πρέπει να αναφέρεται η αξία στο τοπικό νόμισμα και ο συντελεστής μετατροπής αυτής ή αν ο υπολογισμός έγινε απευθείας στο νέο νόμισμα. Στη δεύτερη περίπτωση ο εκτιμητής πρέπει να αναφέρει αν αλλαγές

στο συντελεστή μετατροπής μεταξύ τοπικού και άλλου νομίσματος θα επηρέαζαν την αναφερόμενη αξία.

- Περιορισμοί στην έρευνα και τις πληροφορίες – όταν οι έρευνες, η αυτοψία ή οι πληροφορίες υπήρξαν λιγότερο πλήρεις από ότι θα επιθυμούσε ο εκτιμητής σε κανονικές συνθήκες και όπου πληρέστερες πληροφορίες θα οδηγούσαν σε αναθεώρηση της αξίας, αυτό πρέπει να τονίζεται στα συμπεράσματα της Έκθεσης.
- Περιορισμοί στην έκθεση - στο σημείο αυτό, ή σε οποιοδήποτε άλλο σημείο της Έκθεσης, ο εκτιμητής μπορεί να επιθυμεί να δηλώσει οποιουσδήποτε περιορισμούς στη χρήση της Έκθεσης αναφορικά με τη δημοσίευσή της, την εξάρτηση από πληροφορίες τρίτων, κλπ,
- Η έκθεση εκτίμησης πρέπει να υπογράφεται από τον κατάλληλα καταρτισμένο εκτιμητή και να δηλώνεται η ημερομηνία.

4.2.7 Στην περίπτωση εκτιμήσεων για συγκεκριμένους σκοπούς, όπως η εξασφάλιση δανεισμού για κεφάλαιο κίνησης ή για αγορά, μπορεί να χρειαστεί να αντιμετωπιστούν επιπρόσθετες ή εναλλακτικές απαιτήσεις του πελάτη όπως η αναφορά στην καταλληλότητα του υπό εκτίμηση ακινήτου για το προοριζόμενο δάνειο. Στην περίπτωση που οι όροι του δανεισμού δεν έχουν γνωστοποιηθεί, ο εκτιμητής πρέπει να παρέχει γνώμη βασιζόμενος σε συνήθεις όρους δανεισμού, έχοντας υπόψη, το προφίλ των παραγόντων κινδύνου αναφορικά με τις εκτιμήσεις όπως ορίζεται από την Ευρωπαϊκή Ομοσπονδία Κτηματικών Τραπεζών (βλέπε Παράρτημα Γ της ΕΕΕ9).

4.2.8 Επιπρόσθετα στοιχεία – σε ορισμένες περιπτώσεις είναι ίσως απαραίτητο να γίνεται αναφορά στα παρακάτω σημεία, τα οποία συνήθως καταγράφονται στους δεσμευτικούς όρους:

- Ακίνητα ανάπτυξης ή δυνητικά ακίνητα ανάπτυξης - την υπάρχουσα επιτρεπόμενη χρήση, οποιαδήποτε άδεια ή πιθανή συγκατάθεση για εναλλακτική χρήση, συμπεριλαμβανομένης και της πιθανής ή πραγματικής επίδρασης στην αξία την καθορισμένη ημερομηνία εκτίμησης,
- οποιαδήποτε ειδική ή πρόσθετη αξία ή αξία συνέργειας που μπορεί να υπάρξει και αν αυτή η αξία παρέχεται μόνο στον τωρινό ιδιοκτήτη ή αν μπορεί να περάσει και στον νέο ιδιοκτήτη,
- Οποιοσδήποτε ασυνήθιστες συνθήκες αγοράς κατά την ημερομηνία εκτίμησης και αν υπάρχει οποιαδήποτε αβεβαιότητα στην εκτίμηση αναφορικά με τον μικρό όγκο ή την αξιοπιστία των συγκριτικών στοιχείων, την αστάθεια της αγοράς ή άλλους παράγοντες οι οποίοι συνυπολογίστηκαν ή αγνοήθηκαν κατά την εκτίμηση (βλέπε Τεχνικό Έγγραφο 2 Βεβαιότητα Εκτίμησης και Κίνδυνοι Αγοράς),
- οποιοσδήποτε πρόσφατες ή προτεινόμενες αλλαγές στο ακίνητο, στο άμεσο ή τοπικό περιβάλλον ή τη νομοθεσία, οι οποίες θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αξία, και όπου διαπιστώνεται τέτοια επίδραση, το μέγεθος αυτής. Στοιχεία που εμπίπτουν στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνουν την πιθανή ή πραγματική μόλυνση, τα επιβλαβή υλικά ή τον τίτλο (δικαίωμα).

4.2.9 Η Έκθεση θα πρέπει να περιλαμβάνει πρόσθετα σχετικά στοιχεία, αν το ακίνητο έχει ή πρόκειται να αποκτηθεί ως επένδυση, είναι πλήρως εξοπλισμένο ως εμπορική οντότητα ή αποτελεί ή θα αποτελέσει αντικείμενο ουσιαστικής ανάπτυξης, ανακαίνισης ή ανακατασκευής.

4.2.10 Ο Εκτιμητής πρέπει να επιβεβαιώσει αν, αναλαμβάνοντας την εκτίμηση, ενημερώθηκε για θέματα που επηρεάζουν τα αναφερόμενα ποσά. Τα θέματα αυτά

μπορεί να είναι πιθανή μόλυνση πλησίον ή εντός του ακινήτου, ύπαρξη βλαβερών υλικών ή δικαιωμάτων.

4.2.11 Όπου η αγορά στην οποία ανήκει το εκτιμώμενο ακίνητο επηρεάζεται από ασυνήθιστη αβεβαιότητα και αυτό είναι σχετικό με την εκτίμηση, ο εκτιμητής πρέπει να προχωρήσει με προσοχή, να σχολιάσει το γεγονός στον πελάτη και να κάνει τις απαραίτητες δηλώσεις στην έκθεσή του (βλέπε Τεχνικό Έγγραφο 2 Βεβαιότητα Εκτίμησης και Κίνδυνοι Αγοράς).

4.2.12 Διάρκεια ισχύος της αναφερόμενης αξίας – γενικώς, οι εκτιμήσεις πραγματοποιούνται έχοντας υπόψη μια συγκεκριμένη ημερομηνία. Έτσι, αυστηρά μιλώντας, η αξία μπορεί να μην είναι ίδια την επόμενη μέρα της εκτίμησης. Παρόλα αυτά, οι πελάτες περιμένουν γενικά να μπορούν να βασιστούν σε μια έκθεση εκτίμησης για συγκεκριμένη περίοδο μετά την ημερομηνία αυτής. Σε ορισμένες περιπτώσεις, ο εκτιμητής ίσως να επιθυμεί να δηλώσει την περίοδο μετά το πέρας της οποίας η έκθεση εκτίμησης δεν έχει ισχύ. Αυτό μπορεί να είναι ιδιαίτερος σημαντικό σε περιόδους όπου οι αξίες είναι ασταθείς. Αυτό μπορεί να ορίζεται ειδικά μέσω της εθνικής νομοθεσίας σε ορισμένες χώρες ή μέσω των απαιτήσεων της σύμβασης.

4.2.13 Όλες οι Εκθέσεις Εκτίμησης πρέπει να περιλαμβάνουν μια δήλωση αναφορικά με το βαθμό συμμόρφωσης του υπεύθυνου για την εκτίμηση Πιστοποιημένου Εκτιμητή στις απαιτήσεις των ΕΕΠ. Ο εκτιμητής πρέπει να δηλώσει το βαθμό συμμόρφωσης και τους λόγους για τυχόν απόκλιση από τα πρότυπα ή να δηλώσει την παράλειψη οποιουδήποτε σημαντικού μέρους της εκτιμητικής διαδικασίας.

4.3 Συνοπτικότερες μορφές εκθέσεων

4.3.1 Υπάρχουν αρκετές περιστάσεις όπου θα ήταν κατάλληλη η αποδοχή υποβολής μιας συνομότερης έκθεσης. Ένα παράδειγμα μιας τέτοιας περίπτωσης είναι η επικαιροποίηση μιας προηγούμενης έκθεσης εκτίμησης. Εντούτοις, πριν τη συμφωνία για μια πιο σύντομη μορφή, ο εκτιμητής πρέπει πάντα να είναι σίγουρος ότι μια συνομότερη έκθεση δεν θα είναι παραπλανητική ή ακατάλληλη, δεδομένης της φύσης του ακινήτου, του σκοπού της εκτίμησης, των ανθρώπων που είναι πιθανό να βασιστούν σε αυτή και τη χρήση που θα κάνουν.

4.3.2 Συγκεκριμένα, παρά τη χρήση μιας πιο σύντομης μορφής, ο εκτιμητής πρέπει να βεβαιωθεί ότι θα δοθεί η απαιτούμενη προσοχή στους παράγοντες οι οποίοι επηρεάζουν σημαντικά την εκτίμηση, όπως:

- Οποιαδήποτε ασυνήθιστα χαρακτηριστικά του ακινήτου τα οποία επηρεάζουν την αξία, όπως συγκεκριμένα στοιχεία της τοποθεσίας, η κατάστασή του ή το νομικό καθεστώς,
- Οποιοδήποτε περιορισμοί στην έρευνα του και οποιεσδήποτε συστάσεις για πρόσθετη έρευνα την οποία προτείνει,
- Οποιοσδήποτε ειδικές παραδοχές και η επίδρασή τους στην αναφερόμενη αξία,
- Οποιοσδήποτε σημαντικές επιφυλάξεις που έχουν επιπτώσεις στην αναφερόμενη αξία.

4.4 Περίληψη Έκθεσης Εκτίμησης ή «Πιστοποιητικό Εκτίμησης»

4.3.3 Ο όρος «Πιστοποιητικό Εκτίμησης» έχει πολλές διαφορετικές ερμηνείες στις διάφορες χώρες. Αυτές περιλαμβάνουν:

- Μια έκθεση σύντομης μορφής, σχεδιασμένη να παρέχει τα βασικά σημεία με περιεκτικό τρόπο,
- Μια εισαγωγική περίληψη σε μια αξιολόγηση ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων, που εξετάζει τα κοινά μεταξύ τους σημεία,
- Μια σύντομη, επίσημη επιβεβαίωση της αξίας, η οποία είναι απαιτητή από το νόμο ή τους κανονισμούς σε ορισμένες χώρες.

Ανάλογα με την εθνικότητά του, ο αναγνώστης, βλέποντας τον όρο «Πιστοποιητικό Εκτίμησης» μπορεί να θεωρήσει ότι το έγγραφο αυτό έχει νομική ισχύ που ίσως να μην είναι σκόπιμη. Καθώς ολοένα και περισσότεροι άνθρωποι διαβάζουν τις εκθέσεις εκτίμησης, οι εκτιμητές μπορεί να επιθυμούν την αποφυγή του όρου «Πιστοποιητικό Εκτίμησης» αν υπάρχει πιθανότητα ο όρος αυτός να δημιουργήσει σύγχυση σε ορισμένους αναγνώστες.

4.4.2 Αν ζητηθεί από τον εκτιμητή να εκδώσει μια περίληψη των συμπερασμάτων του αναφορικά με την αξία του ακινήτου κατά την ημέρα της εκτίμησης, μπορεί να το πράξει με ξεχωριστό έγγραφο ή να το συμπεριλάβει στην έκθεση εκτίμησης, της οποίας θα μπορούσε να είναι περίληψη. Στο έγγραφό του πρέπει να γίνεται αναφορά στην έκθεση εκτίμησης και ότι για την πλήρη κατανόηση της αναφερόμενης αξίας ο αναγνώστης της περίληψης πρέπει να ανατρέξει στην πρωτότυπη έκθεση.

4.4.3 Σε χώρες όπου η νομοθεσία ή η πρακτική καθορίζει ότι ο εκτιμητής πρέπει να πιστοποιήσει το ποσό της εκτίμησης του ακινήτου, αυτό γίνεται με μια σύντομη επιστολή, της οποίας το περιεχόμενο θα περιλαμβάνει τα παρακάτω:

- Το όνομα και τη διεύθυνση του πελάτη,
- Τα στοιχεία του ακινήτου,
- Την ημερομηνία εκτίμησης,
- Τον σκοπό την ανάθεσης,
- Την ημερομηνία του Πιστοποιητικού
- Τυχόν παραδοχές στις οποίες βασίζεται η εκτίμηση,
- Οποιοσδήποτε ασυνήθιστες πτυχές του ακινήτου ή της εκτίμησης οι οποίες είχαν επίδραση στην προσδιοριζόμενη αξία πρέπει να αναφέρονται, καθώς η παράλειψή τους ενδεχομένως να μπορούσε να παραπλανήσει τους αναγνώστες
- το όνομα, την διεύθυνση και τα προσόντα του εκτιμητή.

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

4.5 Από γραφείου εκτιμήσεις

4.5.1 Για την αποφυγή αμφιβολιών, η αρχική «από γραφείου» εκτίμηση, που για παράδειγμα πραγματοποιείται χωρίς αυτοψία, εσωτερική ή εξωτερική, δεν θα συμμορφώνεται με τα ΕΕΠ.

4.5.2 Οι επανεκτιμήσεις (για παράδειγμα δεύτερες ή επόμενες εκτιμήσεις ενός ακινήτου που έχει ήδη εκτιμηθεί κατόπιν αυτοψίας) μπορούν να είναι σύμφωνες με τα ΕΕΠ ακόμα και ως «από γραφείου» εκτιμήσεις με την προϋπόθεση ότι ο εκτιμητής

αρκείται στο ότι δεν έχουν υπάρξει αλλαγές στο περιβάλλον του ακινήτου από την ημερομηνία της προηγούμενης αυτοψίας του, οι οποίες θα μπορούσαν να επηρεάσουν σημαντικά την αξία και υπό την προϋπόθεση ότι ο εκτιμητής έχει τη γραπτή διαβεβαίωση του πελάτη ότι δεν έχουν υπάρξει σημαντικές αλλαγές στο ακίνητο, από την ημερομηνία της προηγούμενης εκτίμησης του.

4.5.3 Στην έκθεση επανεκτίμησης μιας «από γραφείου» εκτίμησης, ο εκτιμητής πρέπει να:

- Δηλώσει σαφώς ότι δεν έχει πραγματοποιήσει αυτοψία στο ακίνητο, εσωτερική ή εξωτερική, και να
- Δηλώσει ότι αυτό έγινε λόγω της γνώσης του ότι δεν υπάρχουν αλλαγές στην ευρύτερη περιοχή, από την ημερομηνία της τελευταίας αυτοψίας που πραγματοποιήθηκε, που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αξία του υπό εκτίμηση και να
- Δηλώσει τη γνώση του (ή όπως ενημερώθηκε από τον πελάτη) ότι δεν έχουν υπάρξει αλλαγές στο ακίνητο, από την τελευταία αυτοψία που πραγματοποιήθηκε, που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αξία του υπό εκτίμηση.

4.6 Προσχέδια Εκθέσεων

4.6.1 Μπορεί να υπάρξουν περιστάσεις όπου είναι συνετό να δίδεται ένα προσχέδιο έκθεσης σε σύντομη μορφή το οποίο να μη συμμορφώνεται με τα ΕΕΠ. Σε αυτές τις περιπτώσεις, πρέπει να γίνεται αναφορά στην υφιστάμενη ή σε μελλοντική λεπτομερέστερη έκθεση ή πρέπει να γίνει ένα αρχικό περιεκτικό πιστοποιητικό και πρέπει να καταστεί σαφές ότι το προσχέδιο δεν είναι το τελικό έγγραφο και δεν θα πρέπει να βασιστούν σε αυτό ο πελάτης ή τρίτοι.

4.6.2 Σε κάθε περίπτωση ο εκτιμητής πρέπει να αντισταθεί στην όποια πίεση για την παροχή προσχέδιου έκθεσης ή προεκτίμηση της αξίας ή έκθεση πριν τη πραγματοποίηση αυτοψίας στο ακίνητο και να έχει μελετήσει και συνυπολογίσει όλες τις σχετικές πληροφορίες. Αν δοθούν αξίες πολύ νωρίς υπάρχει ο κίνδυνος να πιεστεί ο εκτιμητής να ικανοποιήσει τις απαιτήσεις που έχουν δημιουργηθεί με την προεκτιμώμενη αξία και αυτό μπορεί να δημιουργήσει προβλήματα σε περιπτώσεις όπου νεοαποκτηθείσες πληροφορίες θα τον οδηγούσαν σε προσαρμογή προς τα κάτω της αξίας που δόθηκε ως προεκτίμηση.

4.7 Φόρος Προστιθεμένης Αξίας

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

5. Σχολιασμός της εκτίμησης

5.1. Το ΕΕΠ αυτό, έχει συστήσει σε αρκετά σημεία του ότι ο εκτιμητής και ο πελάτης μπορούν να βρουν χρήσιμη για την έκθεση εκτίμησης, την παροχή σχολιασμού που θα βοηθήσει στην κατανόηση από τον πελάτη ή θα επιτρέψει στον εκτιμητή να τονίσει τα σημεία που ο ίδιος θεωρεί σημαντικά.

5.2 Αυτό μπορεί να είναι ιδιαίτερα σημαντικό στην περίπτωση που ο πελάτης είναι ή μπορεί να γίνει ανυπόμονος να καταλάβει τις απόψεις ως προς τη βεβαιότητα ή τις προοπτικές της αξίας του ακινήτου. Ορισμένες πτυχές αυτών αναφέρονται στο

4^ο μέρος στο πλαίσιο της βεβαιότητας της εκτίμησης. Άλλες προκύπτουν κατά τη συζήτηση περί της «μακροπρόθεσμης αξίας».

5.3 Μια μακροπρόθεσμη Αξία;

5.3.1 Παρ' ότι ο εκτιμητής δεν μπορεί να εκφράσει αξιόπιστη άποψη για μια μελλοντική αξία υπό την αβεβαιότητα των περιστάσεων, μπορεί να φανεί χρήσιμο για ορισμένους πελάτες αν τα σχόλια του στην Έκθεση Εκτίμησής παρουσιάζουν τις αποκλίσεις της τρέχουσας κατάστασης με τις μακροπρόθεσμες τάσεις για τις επόμενες δεκαετίες. Για ενοικίαση εμπορικών ακινήτων, αυτό μπορεί να παραπέμπει στις μακροπρόθεσμες μέσες τιμές αποδόσεων για ακίνητα ίδιας κατηγορίας. Άλλα στοιχεία μπορεί να είναι σχετικά με την αγορά ακινήτων, όπως οι τιμές δοσμένες ως πολλαπλάσια του εισοδήματος.

5.3.2 Η γενική παρατήρηση είναι ότι οι αγορές τείνουν με τον καιρό να επανέλθουν σε μια μέση κατάσταση. Αν μια σχέση μεταξύ των αξιών, όπως π.χ. η απόδοση, έχει αποκλίνει σημαντικά από το μέσο όρο, και αν οι άλλες μεταβλητές είναι σταθερές, είναι πιθανό στο μέλλον να επανέλθει στις προηγούμενες αποδόσεις. Η παρατήρηση αυτή που αφορά τις αγορές στο σύνολό τους πρέπει στη συνέχεια να τροποποιηθεί αναφορικά με τις συνθήκες που ισχύουν για το υπό εκτίμηση ακίνητο, του οποίου το είδος ή η τοποθεσία μπορεί να βελτιώνεται ή να χειροτερεύει καθώς αλλάζει η οικονομία.

5.3.3 Αυτή η μέθοδος μπορεί επίσης να βοηθήσει στις περιπτώσεις που αναφέρονται στο ΕΕΠΕ2, Βεβαιότητα Εκτίμησης και Κίνδυνοι Αγοράς. Εν τούτοις, ενώ μια τέτοια μέθοδος μπορεί να είναι χρήσιμη για ορισμένους πελάτες όπως σημειώθηκε, δεν θα είναι μέτρο προσδιορισμού της Αγοραίας Αξίας, η οποία είναι συγκεκριμένη για μια ορισμένη στιγμή. Η μακροπρόθεσμη αξία δεν είναι μια βάση υπολογισμού αξίας, εντούτοις, ο πελάτης μπορεί να αναθέσει τη χρήση της Αξίας Ενυπόθηκου Δανεισμού (βλέπε ΕΕΠ2 και ΕΕΟ2) ως βάση για τον υπολογισμό κάποιας μορφής βιώσιμης αξίας.

ΜΕΡΟΣ 1Β

Ευρωπαϊκές Εκτιμητικές Εφαρμογές

- ΕΕΟ 1 Εκτιμήσεις για σκοπούς Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
- ΕΕΟ 2 Εκτιμήσεις για σκοπούς δανεισμού
- ΕΕΟ 3 Εκτιμήσεις ακίνητης περιουσίας για σκοπούς Τιτλοποίησης
- ΕΕΟ 4 Αποτίμηση Ασφαλιστέας Αξίας και ζημιών
- ΕΕΟ 5 Αποτίμηση Επενδυτικής Αξίας
- ΕΕΟ 6 Διασυννοριακή εκτίμηση
- ΕΕΟ 7 Εκτίμηση παγίων στοιχείων δυνάμει της Οδηγίας για τους Διαχειριστές Κεφαλαίων Εναλλακτικών Επενδύσεων
- ΕΕΟ 8 Εκτίμηση ακινήτων και Ενεργειακή Απόδοση
- ΕΕΟ 9 EMF και TEGoVA Προδιαγραφές εμπορικού δανεισμού
- ΕΕΟ 10 Εκτιμήσεις: Συμμόρφωση με τα ΕΕΠ

Εκτιμήσεις για σκοπούς Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

1. Εισαγωγή
2. Πεδίο Εφαρμογής
3. Το Εννοιολογικό πλαίσιο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
4. Ταξινόμηση παγίων
5. Επιλογή των κατάλληλων βάσεων εκτίμησης
6. Εύλογη Αξία
7. Επιμερισμός μεταξύ γηπέδων και κτηρίων
8. Εκθέσεις εκτίμησης για την κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων.

1. Εισαγωγή

1.1 Σύμφωνα με τη νομοθεσία της Ευρωπαϊκής Ένωσης, από το 1978 προβλέπεται ένα συνεχώς αναπτυσσόμενο σύνολο κανόνων προκειμένου να συμβάλει στη συνοχή και τη σύγκριση των οικονομικών αναφορών. Οι ισχύοντες κανόνες για τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, τους ενοποιημένους λογαριασμούς και συναφείς εκθέσεις επιχειρήσεων περιέχονται στην οδηγία 2013/34/ΕΕ της 26ης Ιουνίου 2013.

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

1.3 Τα περισσότερα από τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (ΔΛΠ) και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) έχουν υιοθετηθεί στο Ευρωπαϊκό δίκαιο από μεταγενέστερους Κανονισμούς της Επιτροπής, και συγκεκριμένα τον Κανονισμό 1255/2012, που υιοθέτησε το ΔΠΧΑ 13 Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας.

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

- ΔΛΠ 2: Αποθέματα (Inventories)
- ΔΛΠ 11: Συμβάσεις κατασκευής έργων (Construction Contracts)
- ΔΛΠ 16: Ακίνητα, Εγκαταστάσεις και Εξοπλισμός (Property, Plant and Equipment)
- ΔΛΠ 17: Μισθώσεις (Leases)
- ΔΛΠ 40: Επενδύσεις σε Ακίνητα / Επενδυτικά Ακίνητα (Investment Property)
- ΔΛΠ 41: Γεωργία (Agriculture)
- ΔΠΧΑ 5: Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες (Non-current Assets Held for Sale and Discounted Operations)

- ΔΠΧΑ 6: Εξερεύνηση και Αξιολόγηση Ορυκτών Πόρων (Exploration for and Evaluation of Mineral Resources)
- ΔΠΧΑ 13: Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας

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

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

1.7 Πρέπει να σημειωθεί ότι μόνο εισηγμένες στο χρηματιστήριο Κράτους - Μέλους εταιρείες είναι υποχρεωμένες να υιοθετήσουν τα ΔΠΧΑ λογιστικής. Μη εισηγμένες οντότητες μπορεί ή δεν μπορεί να επιλέξουν να υιοθετήσουν τα ΔΠΧΑ - όταν οι εταιρείες έχουν επιλέξει να μην υιοθετήσουν τα ΔΠΧΑ, οι εκτιμητές που ασχολούνται με τα περιουσιακά στοιχεία των εν λόγω επιχειρήσεων θα πρέπει να έρχονται σε επαφή με τους λογιστές του πελάτη και να ακολουθούν τα σχετικά εθνικά πρότυπα, τη νομοθεσία ή τους κανονισμούς.

2. Πεδίο Εφαρμογής

2.1 Η παρούσα Οδηγία αφορά στην εκτίμηση ακινήτων και δικαιωμάτων επί των ακινήτων για λόγους χρηματοοικονομικής αναφοράς σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Θέτει τις βασικές αρχές κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων, τις βάσεις εκτίμησης και παρέχει οδηγίες για την εκτίμηση ακινήτων με βάση την εύλογη αξία.

2.2 Η παρούσα Οδηγία δεν μπορεί να αντικαταστήσει τη γνώση των ισχυόντων ΔΛΠ/ΔΠΧΑ. Οι εκτιμητές που αναλαμβάνουν μια εκτίμηση για λόγους χρηματοοικονομικής αναφοράς θα πρέπει να κατανοούν το «Εννοιολογικό Πλαίσιο», όπως υιοθετήθηκε από τον Οργανισμό Διεθνών Λογιστικών Προτύπων IASB τον Απρίλιο του 2001 και αναθεωρήθηκε το Σεπτέμβριο του 2010, που διέπουν την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων.

2.3 Η παρούσα Οδηγία δεν επιδιώκει να καλύψει αποτιμήσεις σύμφωνα με τα πρότυπα, τη νομοθεσία και τις κανονιστικές διατάξεις, εκτός από τα ΔΠΧΑ, καθώς αυτά μπορεί να διαφέρουν από τις απαιτήσεις των ΔΠΧΑ και από χώρα σε χώρα. Παρ' όλα αυτά, ορισμένα από τα ακόλουθα μπορεί να είναι σχετικά με αποτιμήσεις που δεν ακολουθούν τα ΔΠΧΑ.

3. Το εννοιολογικό πλαίσιο της Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (αποσπάσματα από το ομώνυμο έγγραφο όπως δημοσιεύθηκαν από τον Οργανισμό Διεθνών Λογιστικών Προτύπων IASB το Σεπτέμβριο του 2010)

3.1 Στόχος της χρηματοοικονομικής αναφοράς γενικής χρήσης είναι να παράσχει χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την εταιρεία οι οποίες είναι χρήσιμες στους υπάρχοντες και δυνητικούς επενδυτές, δανειστές και άλλους πιστωτές ώστε να λάβουν αποφάσεις σχετικά με την παροχή πόρων στην εταιρεία. Οι αποφάσεις αυτές αφορούν την αγορά, πώληση ή διακράτηση μετοχών και χρεογράφων και τη χορήγηση ή διακανονισμό δανείων και άλλων μορφών πίστωσης. Οι οικονομικές

καταστάσεις συνήθως καταρτίζονται με την παραδοχή ότι μια εταιρεία βρίσκεται σε λειτουργία και ότι θα συνεχίσει να λειτουργεί στο προβλεπόμενο μέλλον.

3.2 Τα ποιοτικά χαρακτηριστικά των χρήσιμων οικονομικών πληροφοριών – Προκειμένου οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες να είναι χρήσιμες, θα πρέπει να έχουν συνάφεια και να αντιπροσωπεύουν πιστά αυτό που φέρεται να εκπροσωπούν. Η χρησιμότητα των οικονομικών πληροφοριών ενισχύεται αν είναι συγκρίσιμες, επαληθεύσιμες, έγκαιρες και κατανοητές.

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

- (i) Στοιχείο ενεργητικού (πάγιο στοιχείο) είναι ένας ελεγχόμενος από την οικονομική οντότητα πόρος που αποτελεί αποτέλεσμα προηγούμενων γεγονότων, από τον οποίο 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 από την οικονομική οντότητα, που εκφράζουν οικονομικά οφέλη.
- (iii) Καθαρή θέση είναι το υπολειμματικό όφελος των παγίων της οικονομικής οντότητας μετά την αφαίρεση όλων των υποχρεώσεων.
- (iv) Αποτίμηση είναι η διαδικασία προσδιορισμού των χρηματικών ποσών στα οποία καταχωρούνται λογιστικά τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων και μεταφέρονται στον ισολογισμό και στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης. Αυτό συνεπάγεται την επιλογή μιας συγκεκριμένης βάσης αποτίμησης.

4. Ταξινόμηση παγίων

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

- Ιδιοχρησιμοποιούμενα για το σκοπό της εκτίμησης, ανεξαρτήτως αν είναι ειδικά ή μη,
- επενδυτικά, με σκοπό την παραγωγή εισοδήματος ή υπεραξίας,
- πλεονάζοντα σε σχέση με τις απαιτήσεις της επιχείρησης,
- εμπορικό απόθεμα, οριζόμενο ως κυκλοφορούν ενεργητικό, και
- μισθώσεις.

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

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

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

Τα επενδυτικά ακίνητα πρέπει να αναγνωρίζονται ως πάγιο ενεργητικό όταν:

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

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

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

4.6 Μισθώσεις – Σκοπός του ΔΛΠ 17 είναι να υπαγορεύσει, για τους μισθωτές και τους εκμισθωτές, τις κατάλληλες λογιστικές πολιτικές και γνωστοποιήσεις που πρέπει να εφαρμοσθούν για τις μισθώσεις. Το ΔΛΠ 17 θα ισχύει μέχρι το τέλος του 2018, μετά το πέρας του οποίου θα εφαρμόζονται τα ΔΠΧΑ 16 για λογαριασμούς που έχουν καταρτισθεί από την 1η Ιανουαρίου 2019 και μετά (αν και η εταιρεία είναι ελεύθερη να αποφασίσει την πρόωρη υιοθέτηση των ΔΠΧΑ 16, εφόσον το επιθυμεί).

4.7 Σύμφωνα με το ΔΛΠ 17, 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 έναρξη της (ΔΛΠ 17.4, 17.3). Το αν μια μίσθωση είναι χρηματοδοτική ή λειτουργική εξαρτάται από την ουσία της συναλλαγής και όχι από τη μορφή της μίσθωσης. Όταν για παράδειγμα, η σύμβαση μίσθωσης μεταβιβάζει την κυριότητα του παγίου στοιχείου στο μισθωτή μέχρι τη λήξη της μισθωτικής περιόδου ή όταν ορίζει ότι ο μισθωτής έχει δικαίωμα αγοράς του ακινήτου σε τιμή που αναμένεται να είναι επαρκώς χαμηλότερη από την εύλογη αξία κατά την ημερομηνία άσκησης του δικαιώματος, τότε η μίσθωση ταξινομείται ως χρηματοδοτική μίσθωση.

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

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

4.10 Το ΔΛΠ 16 εισάγει μια σειρά από αλλαγές στον τρόπο που λογίζονται οι μισθώσεις, ιδιαίτερα για τους μισθωτές (ενοικιαστές). Ενώ για τους εκμισθωτές (ιδιοκτήτες) η διάκριση μεταξύ χρηματοδοτικών και λειτουργικών μισθώσεων θα διατηρηθεί, από την 1η Ιανουαρίου 2019 δεν θα υπάρχει πλέον διάκριση μεταξύ των δύο τύπων των μισθώσεων για τους μισθωτές - όλες οι μισθώσεις τους θα πρέπει να αντιμετωπίζονται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Ως εκ τούτου, οι μισθώσεις θα

παρουσιάζονται στον ισολογισμό για τις εταιρείες που ενοικιάζουν ακίνητα (εκτός από τις μισθώσεις με διάρκεια μικρότερη των 12 μηνών).

5. Επιλογή των κατάλληλων Βάσεων Εκτίμησης

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

- τη **Μέθοδο Κόστους**: μετά την αναγνώρισή του ως περιουσιακό στοιχείο «ένα πάγιο πρέπει να εμφανίζεται στο κόστος κτήσεως του, μειωμένο με τις σωρευμένες αποσβέσεις και οποιοσδήποτε σωρευμένες ζημίες απομείωσης» (ΔΛΠ 16, παρ. 30), και
- τη **Μέθοδο της Εύλογης Αξίας**: που βασίζεται στην τιμή στην οποία μπορεί να γίνει ανταλλαγή του παγίου στοιχείου ή να εξοφληθεί μια υποχρέωση, σε μια ομαλή συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. (ΔΛΠ 16.31 και ΔΠΧΑ 13 Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας). (βλ. παρακάτω, παρ. 6.1. Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας).

5.2 Τα τέσσερα πιο συναφή Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα που εφαρμόζονται στην εκτίμηση ακινήτων για λογιστικούς σκοπούς είναι το ΔΛΠ 16 (ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια), το ΔΛΠ 17 (μισθώσεις) – πρόκειται να αντικατασταθεί από το ΔΠΧΑ 16 (μισθώσεις), το ΔΛΠ 40 (επενδύσεις σε ακίνητα) και το ΔΛΠ 41 (Γεωργία). Το ακόλουθο σχόλιο εστιάζει στα τέσσερα αυτά Πρότυπα. Λεπτομερής αναφορά γίνεται στην παράγραφο 6 παρακάτω, για το ΔΠΧΑ 13, Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας, η οποία έχει ιδιαίτερη σημασία για τους εκτιμητές ακινήτων.

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

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

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

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

5.3.4 *Εφαρμογή* - Για πρακτικούς λόγους, οι εκτιμητές, θα διαπιστώσουν ότι το ΔΛΠ 16 αφορά ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούνται από την οικονομική οντότητα για ίδιους

επιχειρησιακούς σκοπούς (για παράδειγμα, ένα εργοστάσιο ανήκει σε κατασκευαστική εταιρεία).

5.4 ΔΛΠ 17 – Μισθώσεις

5.4.1 Μέχρι το τέλος του 2018, το ΔΛΠ 17 εφαρμόζεται στη λογιστική για μισθώσεις (εκτός εάν η εταιρεία αποφασίσει την πρόωρη υιοθέτηση των ΔΠΧΑ 16). Σύμφωνα με το ΔΛΠ 17, στην έναρξη της μισθωτικής περιόδου, οι μισθωτές πρέπει να αναγνωρίζουν τις χρηματοδοτικές μισθώσεις ως περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις στους ισολογισμούς τους, στη μικρότερη ανάμεσα στην εύλογη αξία της ιδιοκτησίας και στην παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων (ΔΛΠ 17.20). Η τακτική των αποσβέσεων των περιουσιακών στοιχείων που κατέχονται δυνάμει χρηματοδοτικών μισθώσεων πρέπει να είναι συναφής προς την τακτική που ακολουθείται για τα περιουσιακά στοιχεία που ανήκουν στην οικονομική οντότητα. Αν δεν υπάρχει καμία εύλογη βεβαιότητα ότι κατά τη λήξη της μισθωτικής περιόδου ο μισθωτής θα αποκτήσει την κυριότητα του στοιχείου, τότε η πλήρης απόσβεση του περιουσιακού στοιχείου αυτού θα γίνει στο συντομότερο χρόνο μεταξύ της διάρκειας μίσθωσης και της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου (ΔΛΠ 17.27).

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

5.4.3 Από την 1η Ιανουαρίου 2019, διαφορετικά καθεστώτα εφαρμόζονται σε εκμισθωτές και μισθωτές. Παρ' ότι για τους εκμισθωτές θα συνεχίσει να γίνεται διάκριση μεταξύ χρηματοδοτικών μισθώσεων και λειτουργικών μισθώσεων, οι μισθωτές θα υποχρεούνται να χειρίζονται όλες τις μισθώσεις με διάρκεια μεγαλύτερη των 12 μηνών ως χρηματοδοτικές μισθώσεις.

5.4.4 Οι μισθωτές θα πρέπει να κεφαλαιοποιούν την παρούσα αξία των μισθωμάτων και είτε να τα παρουσιάζουν ως περιουσιακά στοιχεία μίσθωσης («δικαίωμα χρήσης» περιουσιακών στοιχείων) ή να τα παρουσιάζουν μαζί με τα ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμό. Όπου οι πληρωμές (όπως το μίσθωμα) καταβάλλονται σε βάθος χρόνου, η εταιρεία θα πρέπει επίσης να αναγνωρίσει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση που αντιπροσωπεύει την υποχρέωσή της να προβεί σε μελλοντικές πληρωμές. Ως εκ τούτου, οι ισολογισμοί θα δείχνουν αυξημένα ποσά για τα περιουσιακά στοιχεία της μίσθωσης και τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις.

5.4.5 Όσον αφορά το λογαριασμό κερδών και ζημιών, αντί να παρουσιάζεται το μίσθωμα ως δαπάνη, οι μισθωτές θα πρέπει να δείχνουν δύο εγγραφές: μία χρέωση που θα αφορά την απόσβεση για τα περιουσιακά στοιχεία της μίσθωσης και μια χρέωση από τόκους για τις υποχρεώσεις της μίσθωσης. Η πρώτη θα πρέπει να περιλαμβάνεται στην «απόσβεση» και η δεύτερη στα "χρηματοοικονομικά έξοδα" στους οικείους λογαριασμούς.

5.4.6 Οι εκτιμητές θα παρατηρήσουν ότι δεν φαίνεται να υπάρχει καμία απαίτηση για να προσδιοριστεί η εύλογη αξία του μίσθιου στο μισθωτή. Αν και οι εταιρείες θα πρέπει να προσδιορίσουν ένα κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο και να κεφαλαιοποιήσουν τις πληρωμές των μελλοντικών μισθωμάτων, προκειμένου να αναγνωρίσουν μια μίσθωση ως περιουσιακό στοιχείο μίσθωσης, φαίνεται πιθανό ότι αυτό θα είναι ένα οικονομικό προεξοφλητικό επιτόκιο αντί για ένα που προέρχεται από συναλλαγές στην αγορά ακινήτων. Ως εκ τούτου, φαίνεται ότι ο ρόλος των

εκτιμητών ακινήτων να συνδράμουν τους μισθωτές σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ 16 θα είναι περιορισμένος.

5.5 ΔΛΠ 40 - Επενδύσεις σε ακίνητα (Επενδυτικά Ακίνητα)

5.5.1 Το ΔΛΠ 40 ισχύει για γήπεδα ή κτήρια που κατέχονται για να κερδίζονται μισθώματα ή για κεφαλαιακούς σκοπούς ή και για τα δύο. Μια επένδυση σε ακίνητα επιμετράται αρχικά στο κόστος της. Το κόστος συναλλαγής συμπεριλαμβάνεται στην αρχική επιμέτρηση. Μετά την αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρώνται στο κόστος ή στην Εύλογη Αξία. Όταν μια επιχείρηση επιλέξει τη μέθοδο του κόστους, πρέπει, παρ' όλα αυτά, να δημοσιοποιήσει την Εύλογη Αξία των επενδύσεών της σε ακίνητα.

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

5.6 ΔΛΠ 41 – Γεωργία - Πολλές αγροτικές επιχειρήσεις βρίσκονται κάτω των ορίων για τα οποία η χρήση των ΔΛΠ είναι υποχρεωτική ή δεν θα εφαρμόζονται από εισηγμένες εταιρείες σε χρηματιστήρια της ΕΕ. Σ' αυτή την περίπτωση μπορεί να έχουν επιλέξει να μην προετοιμάσουν τους λογαριασμούς τους σύμφωνα με τα λογιστικά πρότυπα ΔΠΧΑ. Ως εκ τούτου, θα είναι αρκετά σπάνιο για εκτιμητές σε Κράτη - Μέλη της ΕΕ να πρέπει να εκτιμούν γεωργικά περιουσιακά στοιχεία σύμφωνα με το ΔΛΠ 41.

5.7 Όπου το ΔΛΠ 41 έχει εφαρμογή, δεν εισάγει καμία νέα βασική αρχή για την εκτίμηση γηπέδων που χρησιμοποιούνται για τη γεωργία, την καλλιέργεια κηπευτικών, την ανθοκομία, τις υδατοκαλλιέργειες ή τη δασοπονία. Έτσι, πρέπει να τηρούνται το ΔΛΠ 16 ή το ΔΛΠ 40, ανάλογα με τις περιστάσεις. Πάρα ταύτα επηρεάζει τη λογιστική αντιμετώπιση των φυτών που καλλιεργούνται και είναι φυσικά συνδεδεμένα με το έδαφος και γίνεται διαχείρισή τους για την παραγωγή προϊόντων ή τη μετατροπή τους σε άλλα φυτά. Ανεξαρτήτως αν πρόκειται για ετήσια καλλιέργεια, όπως σίτου ή πατάτας, ή για πολυετή καλλιέργεια όπως φρούτα από βάλτους, σπυρώνες και αμπελώνες, ή μακροπρόθεσμες καλλιέργειες όπως δασοκομία, ταξινομούνται (μαζί με την κτηνοτροφία) ως βιολογικά περιουσιακά στοιχεία και πρέπει να αποτιμηθούν στην εύλογη αξία τους μειωμένη κατά το εκτιμώμενο κόστος της πώλησής τους ξεχωριστά από το γήπεδο. Αυτό κατά συνέπεια διαφέρει από το συνήθη χειρισμό των αποθεμάτων με βάση το κόστος σύμφωνα με το ΔΛΠ 2.

Το ΔΛΠ 41 αναγνωρίζει ότι αυτό μπορεί να είναι ένα δύσκολο έργο και προτείνει διάφορες επιλογές για την αντιμετώπισή του, συμπεριλαμβανομένης μιας εισοδηματικής βάσης ή επιμερισμού των τιμών που επιτυγχάνονται για γήπεδα που πωλούνται μαζί με τις αναπτυσσόμενες καλλιέργειες. Όταν η εύλογη αξία δεν μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία, είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθεί μια βάση κόστους. Όταν, για παράδειγμα, σε ένα δάσος αναψυχής δεν γίνεται διαχείριση των καλλιεργούμενων φυτών για τη βιολογική δυναμική τους, τότε δεν λαμβάνονται υπόψη.

6. Εύλογη Αξία

6.1 ΔΠΧΑ 13 Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας

6.1.1 Μέχρι το τέλος του 2012 η Εύλογη Αξία οριζόταν στο ΔΛΠ 40, αλλά τα ζητήματα μέτρησης της εξετάστηκαν σε μια σειρά προτύπων ΔΠΧΑ. Ένα νέο πρότυπο, ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας», εκδόθηκε το Μάιο του 2011 και ισχύει για όλους τους λογαριασμούς που αφορούν τις περιόδους από 1^η Ιανουαρίου του 2013 και μετά. Τόσο το ΔΛΠ 16 όσο και το ΔΛΠ 40 αναφέρονται τώρα στο ΔΠΧΑ 13 σχετικά με τον ορισμό και τη μέτρηση της εύλογης αξίας.

6.1.2 Το πρότυπο παρέχει έναν διευκρινιστικό ορισμό καθώς και περαιτέρω οδηγίες για την αποτίμηση της εύλογης αξίας. Επίσης, προσφέρει περισσότερη διαφάνεια αυξάνοντας τις λεπτομερείς παραθέσεις σχετικά με την αποτίμηση της εύλογης αξίας που προκύπτει από τη χρήση μοντέλων. Πρέπει να διευκρινιστεί ότι το πρότυπο αυτό δίνει μια απάντηση μόνο στο ερώτημα «πώς επιμετρών;» και όχι στο ερώτημα «τι επιμετρών;». Το τελευταίο αυτό ζήτημα εξετάζεται από το αρμόδιο ΔΛΠ (συνήθως ΔΛΠ 16 ή ΔΛΠ 40 για την ακίνητη περιουσία).

6.1.3 Το ΔΠΧΑ 13 εφαρμόζεται για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας σε ένα ευρύ φάσμα χρηματοοικονομικών και μη περιουσιακών στοιχείων. Ως εκ τούτου, ορισμένες πτυχές του προτύπου δεν είναι εύκολο να εφαρμοστούν σε περιουσιακά στοιχεία. Σε περιπτώσεις αμφιβολίας οι εκτιμητές μπορεί να επιθυμούν να συσκέπτονται με τους πελάτες και τους ελεγκτές τους για να διασφαλίσουν ότι η ερμηνεία τους είναι σύμφωνη με τους κατάλληλους λογιστικούς κανόνες.

6.2 Ορισμός Εύλογης Αξίας – το ΔΠΧΑ 13 ορίζει την Εύλογη Αξία ως:

«Η τιμή που θα λάμβανε κάποιος για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή που θα κατέβαλλε κάποιος για τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης σε μια ομαλή συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης».

Το ΔΠΧΑ 13 προσθέτει τις ακόλουθες επεξηγήσεις προκειμένου να διευκολύνει την κατανόηση του ορισμού:

6.2.1 *Η λογιστική μονάδα* – Η μέτρηση της αξίας μπορεί να αφορά είτε ένα μεμονωμένο περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα περιουσιακών στοιχείων. Η απόφαση για το αν ένα περιουσιακό στοιχείο πρέπει να αποτιμάται χωριστά ή ως μέρος μιας ομάδας θα εξαρτηθεί από τους κανόνες για τον προσδιορισμό της "λογιστικής μονάδας" στα κατάλληλα ΔΛΠ.

6.2.2 *Η υποθετική συναλλαγή* – η Εύλογη Αξία εκπροσωπεί την τιμή πώλησης σε μια υποθετική συναλλαγή. Αυτή η πώληση πρέπει να θεωρείται ότι πραγματοποιείται είτε στην κύρια αγορά που ανήκει το εν λόγω πάγιο ή, εν απουσία μια τέτοιας αγοράς, στην πιο συμφέρουσα για το περιουσιακό στοιχείο.

6.2.3 *Συμμετέχοντες στην αγορά* – η Εύλογη Αξία μπορεί να μετρηθεί χρησιμοποιώντας τις υποθέσεις που θα χρησιμοποιούσαν οι συμμετέχοντες στην αγορά κατά την αποτίμηση ενός παγίου, με την παραδοχή ότι οι συμμετέχοντες στην αγορά ενεργούν προς το προσωπικό τους οικονομικό συμφέρον.

6.2.4 *Η τιμή* - Η Εύλογη Αξία αποσκοπεί να είναι η τιμή που θα λαμβανόταν από την εκποίηση ενός περιουσιακού στοιχείου κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. Το ΔΠΧΑ 13 ορίζει ρητά ότι πρέπει να είναι μια «τιμή εξόδου», δηλαδή η καθαρή τιμή που θα εισπραχθεί από τον πωλητή, και όχι το ακαθάριστο ποσό που καταβάλλεται από τον

αγοραστή. Συνεπώς, τα κόστη της συναλλαγής δεν περιλαμβάνονται στην Εύλογη Αξία. Εάν είναι απαραίτητο, υπολογίζονται αλλού σύμφωνα με τους κανόνες του κατάλληλου ΔΛΠ.

6.3 Μέγιστη και βέλτιστη χρήση

6.3.1 Σε περίπτωση μη χρηματοοικονομικού παγίου στοιχείου, όπως τα ακίνητα, η επιμέτρηση της εύλογης αξίας λαμβάνει υπόψη την ικανότητα ενός συμμετέχοντα στην αγορά να παράγει οικονομικά οφέλη κάνοντας μέγιστη και βέλτιστη χρήση του παγίου στοιχείου ή πωλώντας το σε άλλο συμμετέχοντα στην αγορά που θα χρησιμοποιούσε το εν λόγω περιουσιακό στοιχείο κατά το βέλτιστο τρόπο (ΔΠΧΑ 13, παρ. 27).

6.3.2 Μέγιστη και βέλτιστη χρήση είναι η χρήση που είναι ταυτοχρόνως φυσικά εφικτή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά συμφέρουσα και η οποία προσφέρει την υψηλότερη αξία για το ακίνητο. Η μέγιστη και βέλτιστη χρήση καθορίζεται από την προοπτική των συμμετεχόντων στην αγορά ακόμα και αν η οικονομική οντότητα εξετάζει μια διαφορετική χρήση για το ακίνητο. Ωστόσο, η τρέχουσα χρήση τεκμαίρεται ότι είναι η μέγιστη και βέλτιστη εκτός αν η αγορά ή άλλοι παράγοντες υποδηλώνουν ότι μια διαφορετική χρήση από τους συμμετέχοντες στην αγορά θα μεγιστοποιήσει την αξία του ακινήτου (ΔΠΧΑ 13, παρ. 29).

6.3.3 Το ΔΠΧΑ 13 απαιτεί από την οντότητα (η οποία γενικά θα είναι ο πελάτης του εκτιμητή) να επιβεβαιώσει ότι το ακίνητο έχει αποτιμηθεί με βάση τη μέγιστη και βέλτιστη χρήση του. Για να είναι η οντότητα σε θέση να κάνει αυτή τη δήλωση, πρέπει ο εκτιμητής να έχει δηλώσει στην έκθεση εκτίμησης ότι έχει αποτιμήσει το ακίνητο με βάση τη μέγιστη και βέλτιστη χρήση του. Στις περισσότερες περιπτώσεις αυτό δεν δημιουργεί δυσκολίες για τον εκτιμητή, καθώς πολλά ακίνητα βρίσκονται ήδη στην υψηλότερη και βέλτιστη χρήση τους, κυρίως όσα είναι επενδυτικά ακίνητα. Σε άλλες περιπτώσεις μπορεί να είναι δυνατό να προβλεφθούν χρήσεις που θα μπορούσαν να δώσουν μια υψηλότερη αξία, αλλά αν καμία από αυτές τις άλλες χρήσεις δεν μπορεί να περάσει την τριπλή δοκιμή οικονομικών, φυσικών και νομικών υποθέσεων που αναφέρονται παραπάνω, τότε το ακίνητο μπορεί επίσης να θεωρηθεί ότι βρίσκεται στην υψηλότερη και βέλτιστη χρήση του. Εάν ο εκτιμητής δεν έχει αποτιμήσει το ακίνητο με βάση την υψηλότερη και βέλτιστη χρήση του, θα πρέπει να το δηλώσει και να αναφέρει τους λόγους για τους οποίους δεν το έπραξε. Η οντότητα στη συνέχεια θα είναι σε θέση να συμπεριλάβει αυτή την πληροφορία στην έκθεση της.

6.3.4 Η τριπλή δοκιμή – «φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή». Ο εκτιμητής μπορεί να πρέπει να αποφασίσει αν μια πιθανή εναλλακτική χρήση περνά αυτή την τριπλή δοκιμή.

«Φυσικά δυνατή»: για να περάσει αυτή τη δοκιμή, η προτεινόμενη χρήση πρέπει να είναι εφικτή ως προς τα φυσικά χαρακτηριστικά και περιορισμούς του ακινήτου. Έτσι, για ένα νέο πιθανό σχέδιο ανάπτυξης ο εκτιμητής θα εξετάσει το μέγεθος και τις διαστάσεις του οικοπέδου, την επάρκεια των οδικών και άλλων προσβάσεων, τη διαθεσιμότητα υπηρεσιών κ.α. Για μια ενδεχόμενη αλλαγή της χρήσης θα εξετάσει το μέγεθος και τη διάταξη των ορόφων, το εσωτερικό ύψος του υφιστάμενου κτηρίου, το βαθμό του διαθέσιμου φυσικού φωτισμού, την επάρκεια εξόδων κινδύνου κλπ.

«Νομικά επιτρεπτή»: αυτή αφορά τυχόν νομικούς περιορισμούς που ενδέχεται να επηρεάσουν τους συμμετέχοντες στην αγορά, στην αποτίμηση τους κατά

την ημερομηνία της εκτίμησης. Ο καθορισμός πολεοδομικών περιορισμών είναι το πιο προφανές παράδειγμα, αλλά σε πολλές περιπτώσεις η αλλαγή της χρήσης μπορεί να μην είναι δυνατή βραχυπρόθεσμα έως μεσοπρόθεσμα, λόγω της ύπαρξης επαγγελματικών μισθώσεων. Άλλο παράδειγμα είναι η πυρασφάλεια ή οι κανονισμοί ασφαλείας, όπως ισχύουν σήμερα, που μπορεί να καταστήσουν ορισμένες αλλαγές χρήσης των υφιστάμενων κτηρίων αδύνατες.

«Οικονομικά εφικτή»: Αν η προτεινόμενη χρήση είναι φυσικά δυνατή και νομικά επιτρεπτή, αλλά δεν αποδίδει μια αποδεκτή οικονομική απόδοση στα μάτια των συμμετεχόντων στην αγορά, τότε δεν περνάει την δοκιμή.

6.4 Μέθοδοι Εκτίμησης

6.4.1 Το ΔΠΧΑ 13 αναφέρεται στον όρο «τεχνικές αποτίμησης» ενώ οι εκτιμητές χρησιμοποιούν συνηθέστερα τον όρο «μέθοδοι εκτίμησης». Η οντότητα πρέπει να χρησιμοποιεί μεθόδους που είναι «κατάλληλες για τις περιστάσεις και για τις οποίες υπάρχουν επαρκή διαθέσιμα στοιχεία επιμέτρησης της εύλογης αξίας, μεγιστοποιώντας τη χρήση παρατηρήσιμων εισροών και ελαχιστοποιώντας τη χρήση μη παρατηρήσιμων εισροών».

6.4.2 Παρατηρήσιμες εισροές είναι «εισροές που χρησιμοποιούν πληροφορίες της αγοράς, όπως διαθέσιμες στο κοινό πληροφορίες σχετικά με πραγματικές συναλλαγές..., με την παραδοχή ότι οι συμμετέχοντες στην αγορά θα τις χρησιμοποιήσουν ...» Μη παρατηρήσιμες εισροές είναι "εισροές για τις οποίες δεν υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία της αγοράς και αναπτύσσονται χρησιμοποιώντας τις καλύτερες διαθέσιμες πληροφορίες ως προς τις παραδοχές των συμμετεχόντων στην αγορά".

6.4.3 Το ΔΠΧΑ 13 ορίζει τρεις ευρέως χρησιμοποιούμενες τεχνικές αποτίμησης: η προσέγγιση βάσει της αγοράς, η προσέγγιση βάσει του κόστους και η προσέγγιση βάσει του εισοδήματος (IFRS 13.62). Η οντότητα οφείλει να χρησιμοποιεί μεθόδους αποτίμησης σύμφωνες με μία ή περισσότερες από τις προσεγγίσεις αυτές.

6.5 Ιεραρχία εύλογης αξίας

6.5.1 Το ΔΠΧΑ 13 θεσπίζει μια «ιεραρχία εύλογης αξίας» κατηγοριοποιώντας σε τρία επίπεδα τις εισροές που χρησιμοποιήθηκαν στις τεχνικές (μεθόδους) αποτίμησης. Σκοπός αυτής της έννοιας είναι να επιτραπεί στους αναγνώστες των οικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν το βαθμό στον οποίο η αναφερόμενη τιμή βασίζεται σε παρατηρήσιμα στοιχεία ή, προέρχονται από άλλες μεθόδους.

6.5.2 Είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι η έννοια της ιεραρχίας της Εύλογης Αξίας στο ΔΠΧΑ 13 εφαρμόζεται στις **εισροές** που χρησιμοποιούνται στις εκτιμήσεις και όχι στις εκτιμητικές μεθόδους. Πρόκειται για αλλαγή από την προηγούμενη κατάσταση, όπου το ΔΛΠ 40 όριζε μια ιεραρχία με βάση την τεχνική αποτίμησης. Οι εισροές κατηγοριοποιούνται σε ένα από τα επίπεδα 1, 2 ή 3 ως εξής:

- **Εισροές 1ου επιπέδου** είναι μη προσαρμοσμένες επίσημες χρηματιστηριακές τιμές σε ενεργές αγορές για πανομοιότυπα με το επιμετρούμενο πάγιο,
- **Εισροές 2ου επιπέδου**, είναι εισροές άλλες από τις επίσημες χρηματιστηριακές τιμές σε ενεργές αγορές που περιλαμβάνονται στο 1ο επίπεδο, οι οποίες είναι παρατηρήσιμες για το πάγιο στοιχείο ή την υποχρέωση είτε άμεσα είτε έμμεσα,

- **Εισροές 3ου επιπέδου** είναι μη παρατηρήσιμες εισροές. Μια οντότητα αναπτύσσει μη παρατηρήσιμες εισροές χρησιμοποιώντας τις καλύτερες πληροφορίες που έχει στη διάθεσή της, βάσει των περιστάσεων, στις οποίες δύναται να περιλαμβάνονται τα ίδια δεδομένα της εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις εύλογα διαθέσιμες πληροφορίες για τις υποθέσεις που χρησιμοποιούν οι συμμετέχοντες στην αγορά.

6.5.3 Προσαρμογές των εισροών – Το Πρότυπο ορίζει ότι μια προσαρμογή σε μια εισροή του 2ου επιπέδου μπορεί να οδηγήσει σε ταξινόμηση στο 3ο επίπεδο, εάν χρησιμοποιούνται μη παρατηρήσιμες εισροές. Η έννοια αυτή έχει ιδιαίτερη σημασία για την εκτίμηση ακινήτων, όπως θα φανεί παρακάτω. Επομένως οι εκτιμητές θα πρέπει να δίνουν ιδιαίτερη προσοχή στην έννοια των προσαρμογών των παρατηρήσιμων εισροών όταν αποφασίζουν σχετικά με το επίπεδο ιεραρχίας που θα αποδοθεί σε μια εισροή.

6.5.4 Μόλις οι εισροές έχουν κατηγοριοποιηθεί, η επιμέτρηση της Εύλογης Αξίας (εκτίμηση) μπορεί τελικά να ταξινομηθεί ως επίπεδο 1, 2 ή 3 σύμφωνα με την κατάταξη των εισροών που υιοθετήθηκαν και όχι με βάση τη μέθοδο που χρησιμοποιήθηκε. Δεν πρέπει να θεωρηθεί ότι η χρήση μιας μεθόδου οδηγεί αυτόματα την εκτίμηση σε κατάταξη επιπέδου 1, 2 ή 3 – η τελική κατάταξη θα εξαρτηθεί από τη φύση των εισροών που χρησιμοποιήθηκαν ανά περίπτωση. Αν οι εισροές είναι διαφορετικών επιπέδων, η συνολική Εύλογη αξία θα καταταχθεί στο χαμηλότερο επίπεδο εισροών (το 3 είναι το χαμηλότερο). Έτσι αν η εκτίμηση περιέχει μια σημαντική εισροή επιπέδου 3 θα ταξινομείται στο επίπεδο 3.

6.5.5 Είναι σημαντικό να γίνει κατανοητό ότι η ταξινόμηση της επιμέτρησης αξίας σε Επίπεδο 3, αντί σε Επίπεδο 2, για παράδειγμα, δεν έχει σκοπό να προτείνει ότι η εκτίμηση στην οποία έχει βασιστεί είναι χαμηλότερης ή φτωχότερης ποιότητας. Η διάκριση μεταξύ Επιπέδου 2 και Επιπέδου 3 έχει σκοπό να ενημερώσει τους αναγνώστες οικονομικών αναφορών σχετικά με τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν, αντί να αποτελεί κατά κάποιον τρόπο μέτρηση της ποιότητας της εκτίμησης. Ομοίως, η ταξινόμηση της επιμέτρησης της Εύλογης Αξίας σε Επίπεδο 3 δεν έχει σκοπό να υπονοήσει ότι το ακίνητο είναι λιγότερο ρευστοποιήσιμο από άλλα.

6.5.6 Το ΔΠΧΑ 13 αυξάνει τις απαιτήσεις γνωστοποίησης χαρακτηριστικών και κινδύνων για τις κατηγορίες παγίων στοιχείων, των τεχνικών αποτίμησης, του επιπέδου της ιεραρχίας της εύλογης αξίας και των εισροών που χρησιμοποιήθηκαν. Απαιτούνται συγκεκριμένες γνωστοποιήσεις για την αποτίμηση εύλογης αξίας που έχουν χρησιμοποιήσει σημαντικές μη παρατηρήσιμες εισροές 3ου Επιπέδου (ΔΠΧΑ 13.91). Η συμφωνία υπολοίπων από το άνοιγμα έως το κλείσιμο ενός ισολογισμού, καθώς και η εκτενής περιγραφή της διαδικασίας εκτίμησης είναι νέα απαιτούμενα προς εφαρμογή.

6.6 Εύλογη Αξία σε σύγκριση με Αγοραία Αξία

6.6.1 Η TEGoVA θεωρεί ότι τα απαιτούμενα για την εύλογη αξία πληρούνται κυρίως από τον εκτιμητή που υιοθετεί την Αγοραία Αξία (ΕΕΠ 1), αλλά η Εύλογη Αξία και η Αγοραία Αξία δεν είναι συνώνυμες, κυρίως στις περιπτώσεις όπου η Αγοραία Αξία δεν είναι άμεσα αναγνωρίσιμη ή όπου συγκεκριμένα χαρακτηριστικά του ακινήτου μεταφράζονται σε ειδική αξία για τους εμπλεκόμενους.

6.6.2 Οι εκτιμητές πρέπει να δείχνουν ιδιαίτερη προσοχή σε περιπτώσεις όπου η Αγοραία Αξία μπορεί να εμπεριέχει ένα στοιχείο προσδοκώμενης υπεραξίας, πχ. όπου οι συμμετέχοντες σε μία πράξη είναι έτοιμοι να πληρώσουν μία υψηλότερη,

από την κανονική, τιμή επειδή, για παράδειγμα, θεωρούν ότι μπορούν να αποκτήσουν μελλοντικά μία πολεοδομική άδεια η οποία να προσδώσει μια επωφελέστερη χρήση στο ακίνητο. Μολονότι ο ορισμός της Αγοραίας Αξίας στο ΕΕΠ 1 επιτρέπει μία τέτοια προσδοκώμενη υπεραξία να λαμβάνεται υπόψη, σε περίπτωση απουσίας πολεοδομικής μελέτης, η ενδεχόμενη μελλοντική χρήση μπορεί να μην ξεπεράσει τα «νομικά επιτρεπτά» κριτήρια που εμπεριέχονται στον ορισμό του ΔΠΧΑ 13 σχετικά με τη μέγιστη και βέλτιστη χρήση. Σε αυτή την περίπτωση η Εύλογη Αξία θα είναι χαμηλότερη από την Αγοραία Αξία.

6.6.3 Σε οποιαδήποτε περίπτωση που ο εκτιμητής επιλέγει μία Εύλογη Αξία ιδιαίτερα χαμηλότερη από την Αγοραία Αξία, συνίσταται να το επισημάνει στον πελάτη του και να εξηγήσει τον λόγο αυτής της διαφοράς.

6.7 Απαιτήσεις περί γνωστοποίησης

6.7.1 Ανεξάρτητα από την ιεραρχία των μετρήσεων αξίας, μια εταιρεία πρέπει να συμπεριλάβει στην έκθεση της μια περιγραφή των μεθόδων αποτίμησης που υιοθετήθηκαν και των εισροών που χρησιμοποιήθηκαν, καθώς και πληροφορίες σχετικά με τις αλλαγές που έγιναν στις τεχνικές αποτίμησης και τους λόγους που οδήγησαν σε αυτές τις αλλαγές. Ωστόσο αν μια επιμέτρηση κατηγοριοποιηθεί ως 3ου επιπέδου, η έκθεση θα πρέπει να καλύπτει μια σειρά πρόσθετων σημείων μεταξύ των οποίων τα εξής:

- Ποσοτικές πληροφορίες σχετικά με σημαντικές μη παρατηρήσιμες εισροές που χρησιμοποιήθηκαν στην επιμέτρηση της εύλογης αξίας, αν είναι διαθέσιμες
- Περιγραφή της διαδικασίας αποτίμησης, των πολιτικών και διαδικασιών
- Περιγραφή της ευαισθησίας της μέτρησης της εύλογης αξίας σε σημαντικές αλλαγές από μη παρατηρήσιμες εισροές.

6.7.2 Παραμένει ευθύνη της οντότητας να αναφέρει στην οικονομική της έκθεση εάν οι μετρήσεις εύλογης αξίας είναι επιπέδου 1, 2 ή 3. Ωστόσο, ο εκτιμητής μπορεί να κληθεί να παράσχει πληροφορίες αναγκαίες που θα επιτρέψουν στον πελάτη του να συμμορφώνεται με αυτές τις απαιτήσεις. Ενώ πολλές από τις πληροφορίες έχουν ήδη δοθεί από τις εκθέσεις που ακολουθούν τα ΕΕΠ, οι εκτιμητές μπορεί να κληθούν να προσδιορίσουν τις σημαντικές εισροές (inputs) στις εκθέσεις τους και να σχολιάσουν το επίπεδο ιεραρχίας βάσει του ΔΠΧΑ 13.

7. Επιμερισμός μεταξύ γηπέδων και κτηρίων

7.1 Ο επιμερισμός αξίας μεταξύ γηπέδων και των επ' αυτών κτηρίων ίσως είναι απαραίτητος ώστε να ακολουθείται η κατάλληλη λογιστική για τις αποσβέσεις και κατά συνέπεια για την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων. Η τεχνική αυτή εργασία δεν πρέπει να συγχέεται με την εκτίμηση. Οι Οδηγίες της ΕΕ και τα διεθνή και εθνικά λογιστικά πρότυπα απαιτούν τον επιμερισμό αυτό για λόγους αποσβέσεων. Σε ορισμένες περιπτώσεις μπορεί να υπερισχύουν οι εθνικοί κανόνες. Περαιτέρω οδηγίες επ' αυτού δίνονται στο ΕΕΠΕ3 στο 3^ο μέρος αυτών των προτύπων.

7.2 Στις περιπτώσεις που η οντότητα έχει επιλέξει τη μέθοδο κόστους, μπορεί να ζητηθεί από τους εκτιμητές να βοηθήσουν στον επιμερισμό τμήματος της αξίας που αποδίδεται στα κτήρια μεταξύ των διαφόρων στοιχείων τους. Για άλλη μια φορά, αυτό θεωρείται τεχνική εργασία και όχι άσκηση αποτίμησης και πρέπει να λαμβάνονται

υπόψη τα κατάλληλα λογιστικά πρότυπα και το ΔΛΠ 16 για τις περιπτώσεις επιμερισμού βάσει του ΔΛΠ 16. Περαιτέρω αναφορά γίνεται στο ΕΕΠΕ3 «επιμερισμός αξίας μεταξύ γηπέδων και κτηρίων».

8. Εκθέσεις εκτίμησης για την κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων

8.1 Οι εκτιμήσεις για την κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων πρέπει να παρουσιάζονται με σαφήνεια και να περιλαμβάνουν κατ' ελάχιστο τις ακόλουθες πληροφορίες:

- την ανάθεση, την ημερομηνία και το σκοπό της εκτίμησης,
- τη βάση εκτίμησης, καθώς και τον τύπο και ορισμό της αξίας,
- το ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου και την ταξινόμηση του ως παγίου
- Αναγνώριση του ακινήτου και της θέσης του,
- την ημερομηνία και έκταση της αυτοψίας
- το κανονιστικό πλαίσιο,
- τυχόν ειδικές παραδοχές και περιοριστικούς όρους,
- τις εγκαταστάσεις, τα μηχανήματα και τον εξοπλισμό,
- τη δήλωση συμμόρφωσης με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (δεν απαιτείται από τα ΔΛΠ/ΔΠΧΑ)
- τις μεθόδους εκτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν,
- τις αξίες και
- άλλα θέματα σχετικά με την εκτίμηση.

Περισσότερες λεπτομέρειες για το περιεχόμενο της Έκθεσης Εκτίμησης παρατίθενται στο ΕΕΠ 5.

ΕΕΟ 2

Εκτιμήσεις για σκοπούς Δανεισμού

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

1. Εισαγωγή

1.1 Οι δανειοδοτικοί οργανισμοί βασίζονται σε έγκυρες εκτιμήσεις όχι μόνο για τους προφανείς λόγους εμπορικής σύνεσης κατά τη χορήγηση δανείων, αλλά και λόγω των κανόνων, οι οποίοι θεσπίστηκαν με τη Συμφωνία της Βασιλείας III, που διέπουν τα χρηματοπιστωτικά τους σχήματα, όπως εφαρμόζονται στα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα στην ΕΕ σύμφωνα με την Οδηγία 2013/36 περί Κεφαλαιακών Απαιτήσεων και τον Κανονισμό (ΕΥ 575/2013) του Ευρωκοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 26^{ης} Ιουνίου 2013 για τις προφανείς απαιτήσεις χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων και τις εταιρίες επενδύσεων.

1.2 Επιπλέον, από την σκοπιά της προστασίας του καταναλωτή, η νομοθεσία της Ευρωπαϊκής Ένωσης αναγνώρισε την σημασία της πρόνοιας για αξιόπιστες εκτιμήσεις με την οδηγία 2014/17/ΕΥ του Ευρωκοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 04^{ης} Φεβρουαρίου 2014, σε σχέση με τις πιστωτικές συμφωνίες για καταναλωτές που αφορούν την οικιστική ακίνητη περιουσία. Το άρθρο 19 υπαγορεύει ότι τα Κράτη Μέλη οφείλουν να θεσπίσουν αξιόπιστα πρότυπα για σκοπούς ενυπόθηκου δανεισμού εντός της επικράτειάς τους. Η παράγραφος 29 της οδηγίας εξειδικεύει ότι προκειμένου τα εκτιμητικά πρότυπα να θεωρηθούν αξιόπιστα, θα πρέπει να λάβουν υπόψη τα διεθνώς αναγνωρισμένα εκτιμητικά πρότυπα, με ρητή αναφορά σε αυτά που αναπτύχθηκαν από την TEGoVA.

1.3 Αυτό σημαίνει ότι η εκτίμηση ακινήτων για σκοπούς δανεισμού απαιτεί υψηλό βαθμό αξιοπιστίας. Η εκτίμηση πρέπει να λαμβάνει υπόψη της, μεταξύ άλλων τους εξής παράγοντες:

- το σκοπό της εκτίμησης,
- τη βάση (εκτίμησης) που απαιτεί ο πελάτης,
- την αντικειμενική εκτίμηση των κινδύνων του ακινήτου που συνδέονται με τη δομή και τη διάρκεια του προτεινόμενου δανείου,
- την πιθανή μελλοντική ζήτηση της αγοράς για το εν λόγω ακίνητο και τη σαφή αναφορά της ημερομηνίας εκτίμησης, των συνθηκών της αγοράς και των καθαρών ταμειακών ροών.

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

1.5 Αυτή η Ευρωπαϊκή πρακτική αντικατοπτρίζεται στον Κανονισμό 575/2013. Στο άρθρο 229 παράγραφος 1, δηλώνεται ότι τα εχέγγυα θα πρέπει να εκτιμώνται από ανεξάρτητο εκτιμητή σε αξία ίση ή χαμηλότερη από την αγοραία αξία. Στα κράτη μέλη στα οποία έχουν θεσπιστεί αυστηρά κριτήρια για την εκτίμηση της αξίας ενυπόθηκου δανεισμού με νομοθετημένα ή ρυθμιστικά πλαίσια, αντί αυτού, η ιδιοκτησία μπορεί να εκτιμηθεί από ανεξάρτητο εκτιμητή σε αξία ίση ή χαμηλότερη από την αξία ενυπόθηκου δανεισμού.

2. Πεδίο εφαρμογής

2.1 Η Εφαρμογή αυτή αφορά όλες τις περιπτώσεις όπου ζητείται από τον εκτιμητή να παρέχει συμβουλές ή αναφορές προς ιδρύματα και άλλους φορείς που δανείζουν χρήματα με βάση εκτιμήσεις ακινήτων και όπου ο σκοπός της εκτίμησης σχετίζεται με δάνεια, υποθήκες ή ομόλογα.

2.2 Η ΕΕΟ2 εφαρμόζεται σε εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται πριν και ενόψει της σύναψης νέου δανείου, της παράτασης δανείου ή πρόσθετου δανείου. Επίσης, εφαρμόζεται σε ανάλογες περιπτώσεις όπου ένας δανειστής με εξασφάλιση εξετάζει αν θα προβεί σε ανάκτηση (της εξασφάλισης) ή θα διορίσει εκκαθαριστή σε περίπτωση χρεωκοπίας ή/και έχουν δοθεί εντολές για την διάθεση του ακινήτου.

2.3 Ο εκτιμητής πρέπει να είναι ικανός να αναλάβει εκτιμήσεις οι οποίες αφορούν δανεισμό. Εκτός από τον προσδιορισμό της αξίας, ο εκτιμητής θα πρέπει να δώσει, αν αυτό απαιτείται, συμβουλές για το ακίνητο και τους κινδύνους που αφορούν το συγκεκριμένο τομέα. Συνήθως είναι αρμοδιότητα του δανειστή να εκτιμά τον κίνδυνο που συνδέεται με την οικονομική κατάσταση του δανειζόμενου ή με το πλαίσιο της συνολικής γεωγραφικής θέσης, της τομεακής επιρροής και του ίδιου του πελάτη. Ο εκτιμητής θα πρέπει να συμβουλεύει για όλα τα ρίσκα που συνδέονται με το υπό εκτίμηση ακίνητο.

2.4 Τα θέματα αυτά σχετίζονται και εξαρτώνται από το είδος του ακινήτου που θα εξασφαλίσει το δάνειο, τη γεωγραφική θέση ή τον τομέα του ακινήτου, τη δραστηριότητα του πελάτη και κυρίως τις επιπτώσεις της διαδικασίας εκκαθάρισης στη χώρα όπου βρίσκεται το ακίνητο. Περισσότερες λεπτομέρειες για τα προσόντα του εκτιμητή παρέχονται στο ΕΕΠ3.

3. Σχόλια για τις κατηγορίες γηπέδων και ακινήτων

3.1 Οι πέντε κατηγορίες είναι οι εξής:

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

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

3.2 Επενδυτικά ακίνητα

3.2.1 Τα επενδυτικά ακίνητα που παράγουν εισόδημα εκτιμώνται μεμονωμένα, χρησιμοποιώντας ως βάση την αγοραία αξία ή την αξία ενυπόθηκου δανεισμού, λαμβάνοντας υπόψη το μελλοντικό εισόδημα από το ακίνητο και την απόδοση.

3.2.2 Σε περίπτωση χαρτοφυλακίου, μπορεί να γίνει εκτίμηση και να εκπονηθεί αντίστοιχη έκθεση ως αποτίμηση της τρέχουσας αξίας του σχετικού ακινήτου σαν να επρόκειτο να πωληθεί ως μέρος ενός επενδυτικού χαρτοφυλακίου, έτσι ώστε να αντικατοπτρίζεται η απομείωση ή προσαύξηση της αγοράς (market discount or premium) που εφαρμόζεται. Η διάκριση μεταξύ των δύο αξιών πρέπει να αιτιολογείται ξεκάθαρα. Σε ακραίες συνθήκες αγοράς, οι πωλήσεις χαρτοφυλακίου ή/και οι υπεραξίες αγοράς μπορεί να μην είναι εφικτές.

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

3.4 Ακίνητα ανάπτυξης

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

3.4.2 Η εκτίμηση των ακινήτων ανάπτυξης απαιτεί έναν μεγάλο αριθμό υποθέσεων ειδικά αναφορικά με την εξέλιξη των μισθωμάτων, των αποδόσεων, του κόστους και του χρόνου. Προτείνεται οι εκτιμήσεις να βασίζονται σε ανάλυση σκοπιμότητας. Η μεταβλητότητα των αξιών μετά τις αλλαγές σε κάποιες από τις βασικές παραδοχές πρέπει να εξηγηθούν στο δανειστή, ως μέρος της εκτίμησης κινδύνων. Σκόπιμο είναι να καθίστανται σαφείς οι μέθοδοι εκτίμησης και να διασφαλίζεται ότι οι ταμειακές ροές, οι προεξοφλημένες ταμειακές ροές, οι εκτιμήσεις με την υπολειμματική μέθοδο και η εκτίμηση μέσω συγκρίσεων παρουσιάζονται με σαφήνεια, ανάλογα με την περίπτωση, με τις αντίστοιχες επεξηγηματικές σημειώσεις.

3.5 Ακίνητα που συνήθως εκτιμώνται με βάση την εμπορική τους δυναμική

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

3.5.2 Ο εκτιμητής θα πρέπει να δώσει συμβουλές για τις πιθανές μελλοντικές αλλαγές στο καθεστώς του ακινήτου που προσφέρεται ως εξασφάλιση, καθώς και για

το πόσο ευάλωτο είναι στις αλλαγές ενοίκων, τη μόδα, το κανονιστικό πλαίσιο και τις πολιτισμικές αλλαγές.

3.5.3 Οι δανειστές αναμένουν από τους εκτιμητές να αποτιμήσουν την εμπορευσιμότητα του ακινήτου και/ή την καταλληλότητά του για χρήση από τρίτους. Σε ορισμένες περιπτώσεις, είναι σκόπιμο να γίνεται αποτίμηση με βάση την Αξία Εναλλακτικής Χρήσης (Alternative Use Value) ή την Αγοραία Αξία υπό Ειδικές Παραδοχές εφόσον μπορεί να απαιτηθούν χρονικοί περιορισμοί για την πώλησή του. Η χρήση από τρίτα μέρη και η εμπορικότητα είναι εξαιρετικά σημαντικές για ακίνητο με δυνατότητα συναλλαγής.

3.5.4 Όταν κατασκευάζονται ή ανακατασκευάζονται τέτοια ακίνητα για εκμετάλλευση μέσω δανεισμού, πρέπει να υπολογίζεται ο χρόνος για την έκδοση όλων των απαραίτητων αδειών και εγκρίσεων και για τη δημιουργία ενός βιώσιμου επιπέδου εμπορικότητας και εμπορικών κινδύνων και να ενημερώνεται ο δανειστής για τη δυναμική ανάπτυξης του τομέα.

3.6 Πάγια στοιχεία με μειούμενη αξία (Wasting Assets) – Πάγια στοιχεία - ορυχεία

3.6.1 Σε ορισμένες χώρες, αυτά τα πάγια στοιχεία ενδέχεται να μην μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως εξασφάλιση δανείων.

3.6.2 Όταν η χρήση αυτών των πάγιων στοιχείων επιτρέπεται για την εξασφάλιση δανείων, η εκτίμηση θα πρέπει να αντανakλά τις πολύ ειδικές πτυχές αυτών των στοιχείων. Όταν προτείνεται ένα δάνειο, πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη προσοχή στη διάρκεια και τα χρηματοοικονομικά χαρακτηριστικά του δανείου, συμπεριλαμβανομένων των τόκων και των ημερομηνιών αποπληρωμής του κεφαλαίου, αφού σχετίζονται με τη διάρκεια ζωής του παγίου στοιχείου με μειούμενη αξία, καθώς και το προβλεπόμενο χρονοδιάγραμμα για την εξόρυξή του ή την παραγωγική του χρήση. Καθώς μια τέτοια ανάλυση απαιτεί αρκετές παραδοχές με την ανάγκη να ληφθούν υπόψη εξελίξεις που είναι δύσκολο να προβλεφθούν, τα πάγια στοιχεία για εκμετάλλευση μεταλλευμάτων καθώς και άλλα πάγια στοιχεία με μειούμενη αξία δεν αποτελούν κατηγορία παγίων στοιχείων που προτιμούν οι δανειστές.

3.7 Μισθωτικό δικαίωμα (Leasehold Interest) (Εφαρμογή στις Αγγλοσαξωνικές χώρες – Αντίστοιχο του δικαιώματος επιφανείας στην Ελλάδα)

3.7.1 Σε πολλές χώρες, είναι απίθανο οι τράπεζες να δεχτούν επαγγελματικές μισθώσεις ως εξασφάλιση δανείου, καθώς αυτές θεωρούνται γενικά απομειούμενα πάγια (wasting assets), καθώς η αξία της μίσθωσης, αν όντως έχει κάποια αξία, μειώνεται όσο πλησιάζει η λήξη της μίσθωσης. Ωστόσο, μπορεί να υπάρχουν κάποιες εξαιρέσεις, όπως μισθώσεις εμπορικών καταστημάτων, ειδικά σε περιοχές όπου τα μισθώματα διατηρούνται τεχνητώς χαμηλά από τον νόμο.

3.7.2 Παρόλα αυτά, μακροπρόθεσμες μισθώσεις όπως μισθώσεις γης ή κτηρίων πραγματοποιούνται για πολύ μεγάλα χρονικά διαστήματα και είναι καταλληλότερες ως εξασφάλιση δανείου. Συνήθως, τέτοιες μισθώσεις πραγματοποιούνται για 50 έτη ή περισσότερο, συχνά προκειμένου να επιτρέψουν στον μισθωτή να ανεγείρει ένα ή περισσότερα κτήρια, συνήθως με την προοπτική να υπομισθωθούν μετέπειτα σε περιστασιακούς μισθωτές. Ορισμένα μακροχρόνια μισθωτικά δικαιώματα μπορεί να είναι περιζήτητα, όπως λ.χ. αστικά εμπορικά κέντρα. Τα παρακάτω σχόλια αφορούν κυρίως αυτές τις μακροπρόθεσμες μισθώσεις.

3.7.3 Η αρχική χρονική διάρκεια της μίσθωσης συνήθως είναι σταθερή έτσι ώστε η αξία δεν θα αλλοιωθεί κατά την πάροδο του χρόνου κατά τα πρώτα έτη. Ωστόσο, με την πάροδο του χρόνου η διάρκεια του μη ληγμένου όρου, αναπόφευκτα μειώνεται και τελικά επέρχεται το χρονικό σημείο όπου αυτό αρχίζει να έχει αντίκτυπο στο τίμημα. Όταν ο μη λήξας όρος φτάνει κάτω από ένα συγκεκριμένο όριο, το τίμημα αναμένεται να μειώνεται πιο γρήγορα.

3.7.4 Η διάθεση των παικτών της αγοράς μπορεί να διαφέρει σημαντικά ανάλογα με την τρέχουσα θέση στον κύκλο του ακινήτου, επειδή πολύ αγοραστής προτιμούν να μην προβαίνουν σε αγορά δικαιωμάτων επί ακινήτων: για τους αγοραστής υπάρχουν γενικά περισσότερες ελεύθερες ιδιοκτησίες (πλήρους κυριότητας / freehold properties) προς επιλογή, έτσι η ζήτηση για δικαιώματα επί ακινήτων μπορεί να μειωθεί (όπως και οι αξίες τους), ενώ για τους πωλητές τα δικαιώματα επί ακινήτων (leasehold) προσελκύουν το ενδιαφέρον από αγοραστής που δεν βρίσκουν ελεύθερες ιδιοκτησίες που πληρούν τους στόχους απόδοσης. Οι αξίες των μακροχρόνιων μισθωτικών δικαιωμάτων επί ακινήτων δύναται να έχουν μεγαλύτερη διακύμανση από ότι οι αξίες ακινήτων πλήρους κυριότητας.

3.7.5 Αντίθετα από έναν ιδιοκτήτη ο οποίος κατέχει την πλήρη κυριότητα, ο κάτοχος δικαιώματος χρήσης μισθωμένου ακινήτου (leasehold) γενικά θα πρέπει να καταβάλλει μίσθωμα («μίσθωμα γης / ground rent») στον κάτοχο εκτός αν είχε καταβάλλει ένα σημαντικό ποσό όταν πραγματοποιήθηκε η μίσθωση. Στις σύγχρονες μισθώσεις, το ποσό ενός τέτοιου μισθώματος γης θα ποικίλλει κατά την πάροδο του χρόνου, ανάλογα με τις πρακτικές της τοπικής αγοράς, τους νόμους και τους κανονισμούς. Οι υπολογισμοί του εκτιμητή συνεπώς θα πρέπει να λάβουν υπόψη και να συνυπολογίσουν τυχόν μελλοντικές διαφοροποιήσεις. Επιπλέον, η υποχρέωση να καταβληθεί μίσθωμα γης συχνά δεν παύει αν οι υπομισθωτές αποχωρήσουν και η ιδιοκτησία εκκενωθεί, οπότε και ίσως να πρέπει να σχολιαστεί από τον εκτιμητή το γεγονός αυτό.

3.7.6 Τέλος, ορισμένες μισθώσεις γης περιέχουν δυσμενείς όρους για επισκευές, κατεδαφίσεις ή αποκαταστάσεις στο τέλος της μίσθωσης. Αυτά μπορεί να είναι μικρής σημασίας τα πρώτα έτη, αλλά μπορεί να έχουν οικονομικές επιπτώσεις καθώς μειώνεται ο χρόνος μίσθωσης.

Διαβλέποντας αυτά, η τράπεζα θα επιθυμούσε ιδιαίτερα να έχει την άποψη του εκτιμητή για την σημερινή και μελλοντική ρευστοποίηση του ακινήτου σε περίπτωση πώλησής του. Οι εκτιμητές συνεπώς θα πρέπει να δίνουν ιδιαίτερη προσοχή στις εκθέσεις τους, στα παρακάτω σημεία:

- Το δυνητικό αγοραστικό κοινό για δικαιώματα επί ακινήτων – ποιο είδος αγοραστών είναι στην τρέχουσα περίοδο ενεργό; Είναι αυτό τυπικό στοιχείο των συνθηκών της γενικής αγοράς ή υπάρχει επηρεασμός από κυκλικά πρότυπα; Είναι το μίσθωμα πιθανό να έχει μεγαλύτερη διακύμανση από αυτό της αντίστοιχης κενής ιδιοκτησίας;
- Η διάρκεια των όρων της μίσθωσης που δεν έχουν λήξει κατά την ημερομηνία εκτίμησης – είναι αυτό πιθανό να έχει σημαντικό αντίκτυπο στην ρευστοποίηση του ακινήτου σε περίπτωση πώλησης; Θα μεταβληθεί αυτό καθώς η διάρκεια του όρου μειώνεται κατά την διάρκεια του δανεισμού;
- Τρέχουσες και μελλοντικές υποχρεώσεις καταβολής («μισθώματος γης / ground rent»)– αυτά θα πρέπει να αναλύονται λεπτομερώς και αν το τίμημα του («μισθώματος γης / ground rent») είναι πιθανό να αυξηθεί κατά την διάρκεια του δανεισμού, η προσοχή της τράπεζας θα πρέπει να επικεντρωθεί

σε αυτή, καθώς μπορεί να επηρεάσει την ικανότητα του πελάτη να εξυπηρετήσει το δάνειο.

- Ποιά είναι τα χαρακτηριστικά της μίσθωσης όσον αφορά τις υποχρεώσεις των συμβαλλομένων μερών στο τέλος της μίσθωσης; Θα μπορούσαν αυτές να είναι δυσμενείς για τον πελάτη της τράπεζας και να έχουν αντίκτυπο στην αξία κατά την διάρκεια του δανεισμού;

4. Συνήθειες Βάσεις Εκτίμησης

4.1 Η Αγοραία Αξία, ως 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.

4.2 Η Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού, όπως ορίζεται στην Ευρωπαϊκή νομοθεσία, εξετάστηκε σε ένα σύντομο σχόλιο στο ΕΕΠ2. Πρέπει να σημειωθεί ότι, όπως αναφέρθηκε στο ΕΕΠ2, οι εκτιμήσεις αυτές δεν πληρούν τις απαιτήσεις του ορισμού της Αγοραίας Αξίας.

4.3 Η έννοια της αξίας ενυπόθηκου δανεισμού ορίζεται νομοθετικά τόσο από την Ευρωπαϊκή Ένωση και σε ορισμένες χώρες από εθνικούς νόμους και κανόνες. Το άρθρο 124 παράγραφος 4 της Οδηγίας Κεφαλαιακών Απαιτήσεων 575/2013 (CRR) υπαγορεύει ότι η Ευρωπαϊκή Αρχή Τραπεζών (European Banking Authority) οφείλει να αναπτύξει πρόχειρα ρυθμιστικά τεχνικά πρότυπα (RTS) προκειμένου να καθορίσει αυστηρά κριτήρια για την αξιολόγηση της αξίας ενυπόθηκου δανεισμού που αναφέρεται στην Οδηγία Κεφαλαιακών Απαιτήσεων.

Μέχρι την δημοσίευση των ρυθμιστικών τεχνικών προτύπων (RTS) για την αξία ενυπόθηκου δανεισμού, συνίσταται ότι η εφαρμογή της αξίας ενυπόθηκου δανεισμού να ακολουθεί την οδηγία που παρέχεται παρακάτω (παράγραφος 5).

4.4 Σε περίπτωση που ο εκτιμητής κληθεί να εκτιμήσει με βάση διαφορετική από την Αγοραία Αξία, πρέπει να το πράξει μόνο αν η εκτίμηση δεν παραβιάζει την τοπική νομοθεσία ή τους κανονισμούς και δεν είναι παραπλανητική.

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

5. Εφαρμογή της Αξίας Ενυπόθηκου Δανεισμού

5.1 Η Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού είναι σημαντική ως εγκεκριμένη βάση για την αποτίμηση της διασφαλιστικής αξίας ενός ακινήτου για τα πιστωτικά ιδρύματα. Θα πρέπει να παρέχει αποτίμηση της *μακρόχρονης διατηρήσιμης αξίας* της εξασφάλισης, να αποτελεί δηλαδή τη βάση για να εκτιμηθεί αν ένα υποθηκευμένο ακίνητο παρέχει επαρκή εξασφάλιση ενός δανείου για μεγάλη χρονική περίοδο.

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

- δανεισμού που εξασφαλίζεται με ακίνητα,
- κεφαλαιακών απαιτήσεων για πιστωτικά ιδρύματα, όπως αναλύεται στο Ευρωπαϊκό πλαίσιο χρηματοπιστωτικής εποπτείας,
- χρηματοδότησης ενυπόθηκων δανείων μέσω Καλυμμένων Ομολογιών που

- εξασφαλίζονται με ακίνητα, ως τα στοιχεία κάλυψης,
- ανάπτυξης προϊόντων κεφαλαιαγοράς που μετατρέπουν ακίνητα και ακίνητα πρόσθετης εξασφάλισης σε εμπορεύσιμα πάγια στοιχεία (π.χ. ενυπόθηκες εξασφαλίσεις, όπως εξετάζονται στην ΕΕΟ3).

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

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

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

5.6 Η αποτίμηση της Αξίας Ενυπόθηκου Δανεισμού μπορεί να βασίζεται σε μία ή περισσότερες κατάλληλες μεθόδους εκτίμησης:

- Μέθοδος εισοδήματος
- Μέθοδος κόστους (αντικατάστασης)
- Συγκριτική μέθοδος

Συνίσταται η επιλογή της καταλληλότερης από τις παραπάνω μεθόδους για την αποτίμηση της αξίας ενυπόθηκου δανεισμού να εξαρτάται από τον τύπο του ακινήτου και τα διαθέσιμα στοιχεία. Αν παραπάνω από μία μέθοδο εφαρμόζονται, θα πρέπει να δοθεί η δέουσα προσοχή σε ουσιώδεις αποκλίσεις στα αντίστοιχα αποτελέσματα που οδηγούν στην τελική αξία.

5.7 Η αξία ενυπόθηκου δανεισμού προκύπτει από μακροπρόθεσμες παρατηρήσεις των αγορών και των δεδομένων της αγοράς κατά τον χρόνο εκτίμησης βασιζόμενη σε ανθεκτικά χαρακτηριστικά του παγίου στοιχείου και του περιβάλλοντός του και αντικατοπτρίζει την αξία που θα μπορούσε να επιτευχθεί σε μια κανονική συναλλαγή του ακινήτου κατά την διάρκεια μεγάλου χρονικού διαστήματος στο μέλλον. Η εξαίρεση των αποκλειστικά πρόσκαιρων παραγόντων, συμπεριλαμβάνοντας βραχυπρόθεσμες αστάθειες της αγοράς και παραγόντων εξειδικευμένων τρίτων μερών, πραγματοποιείται προκειμένου να διασφαλιστεί ότι η εκτίμηση αντικατοπτρίζει ένα μακροπρόθεσμο, σταθερό σημείο ισορροπίας και τις κατάλληλες εναλλακτικές χρήσεις. Για το σκοπό αυτό, κατά την εκτίμηση της αξίας ενυπόθηκου δανεισμού, ο εκτιμητής θα αγνοήσει τυχόν επιρροές της αξίας που είναι είτε προσωρινής φύσης είτε σχετίζονται αποκλειστικά με εξειδικευμένα μέρη και όχι στην αγορά ως σύνολο.

Όταν προσδιορίζει την Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού ενός ακινήτου, ο εκτιμητής πρέπει να εξετάσει τα ακόλουθα σημαντικά θέματα:

- Να αποτιμήσει προσεκτικά και συνετά τη μελλοντική εμπορευσιμότητα και δυνατότητα πώλησης του ακινήτου. Η υποκείμενη χρονική προοπτική υπερβαίνει τη βραχυπρόθεσμη αγορά και καλύπτει μια μακρά περίοδο.
- Να λάβει υπόψη του, ως βασική αρχή, τα μακροπρόθεσμα διατηρήσιμα χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως η ποιότητα της θέσης του, η κατασκευή και η διαρρύθμισή του.
- Η Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού συνήθως βασίζεται στην υπάρχουσα χρήση του ακινήτου. 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.
- Όλες οι αναγνωρισμένες συνθήκες οι οποίες επηρεάζουν την αξία, ειδικά τυχόν περιορισμοί που χρησιμοποιήθηκαν, θέματα προς επίλυση, δικαιώματα προτίμησης, περιβαλλοντικοί και φυσικοί κίνδυνοι, κτιριακές επιβαρύνσεις και όλοι οι λοιποί περιορισμοί και επιβαρύνσεις πρέπει να αποτιμηθούν. Ο εκτιμητής οφείλει να σχολιάσει τον πιθανό αντίκτυπο στην αξία και/ή στην εμπορικότητα του ακινήτου.
- Το υπό εκτίμηση ακίνητο πρέπει να επιθεωρηθεί ως μέρος της εκτιμητικής διαδικασίας.
- Τυχόν παράγοντες που έχουν αρνητικό αντίκτυπο στην αξία αλλά αυτοί λόγω της φύσης τους μπορούν να θεωρηθούν ως προσωρινοί (π.χ. καθυστέρηση συντήρησης, προσωρινή διαθεσιμότητα, μείωση εισοδήματος για ορισμένο λόγο, χρέωση ή διευκόλυνση για ορισμένο λόγο κ.τ.λ.) πρέπει να αποτιμούνται ξεχωριστά.

5.7.1 Μέθοδος εισοδήματος

- Ο καθορισμός της αξίας ενυπόθηκου δανεισμού πρέπει να εκτιμάται με βάση ένα υποθετικά σταθερό επίπεδο πληρότητας του βιώσιμου εισοδήματος του ακινήτου. Αυτό είναι το εισόδημα που το ακίνητο είναι ικανό να παράγει για οποιονδήποτε υπεύθυνα ικανό ιδιοκτήτη σε μία βιώσιμη βάση, υποθέτοντας ικανή διαχείριση και επιτρεπόμενη χρήση.
- Η πραγματική μίσθωση δεν θα ληφθεί υπόψη υπέρ μιας υποθετικής πληρότητας σε επίπεδα εισοδημάτων που δύνανται να επιτευχθούν μακροπρόθεσμα από έναν λογικά ικανό ιδιοκτήτη. 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 του υπό εκτίμηση ακινήτου 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 αποτίμηση της βιώσιμης απόδοσης με βάση την κρίση της προηγούμενης και τρέχουσας κατάστασης της αγοράς, καθώς και τις μελλοντικές τάσεις αυτής και όχι λαμβάνοντας υπόψη αβέβαια στοιχεία, όπως για παράδειγμα την πιθανή μελλοντική αύξηση του εισοδήματος.
- Σε περίπτωση εμπορικών ακινήτων όπως ξενοδοχεία, σταθμοί αυτοκινήτων, νοσοκομεία, όπου δεν είναι διαθέσιμα συγκριτικά στοιχεία μίσθωσης, το βιώσιμο μίσθωμα μπορεί να βασιστεί σε κατάλληλο ποσοστό του κέρδους που κάθε λογικά ικανός διαχειριστής θα μπορούσε να επιτύχει μακροπρόθεσμα από την λειτουργία της επιχείρησης. Κατά την εκτίμηση του κέρδους, θα πρέπει να δοθεί η δέουσα σημασία στην συνετή αποτίμηση των μακροπρόθεσμα διατηρήσιμων παραγόντων που έχουν αντίκτυπο στα

καθαρά έσοδα και στα κόστη προκειμένου να διασφαλιστεί η εμπορική βιωσιμότητα του ακινήτου. Η αξία ενυπόθηκου δανεισμού πρέπει να αποτιμηθεί χωρίς να συμπεριλάβει αναπόσπαστα στοιχεία, επίπλωση και εξοπλισμό, καθώς και ελαφρύ λειτουργικό εξοπλισμό. [fixtures, furniture and equipment (FF&E) and small operating equipment (SOE)]. Το διατηρήσιμο εισόδημα του ακινήτου πρέπει να απομειωθεί από τα έξοδα που μπορεί να προκύψουν σε βάθος χρόνου από οποιονδήποτε εύλογα αποτελεσματικό ιδιοκτήτη και περιλαμβάνουν επίσης επαρκή αποθεματικά τα οποία είναι απαραίτητα μακροπρόθεσμα για να εξασφαλίσουν την

- ικανότητα παραγωγής εισοδήματος από το ακίνητο.
- Τα μη ανακτητά λειτουργικά κόστη δεν είναι αυτά που θα δημιουργηθούν από τον υφιστάμενο ιδιοκτήτη, αλλά αυτά που θα προκύψουν μακροπρόθεσμα σε κάθε ιδιοκτήτη, με την παραδοχή ότι το ακίνητο είναι υπό ικανή διαχείριση. Ο εκτιμητής πρέπει να αφαιρέσει πλήρως το κόστος διαχείρισης και να λάβει υπόψη του την απαξίωση, την επανεπένδυση, την ετήσια συντήρηση, τον κίνδυνο να παραμείνει κενό ή να υπάρξει μισθωτής που να μην εκπληρώνει τις υποχρεώσεις του, καθώς και άλλους κινδύνους αναφορικά με το μίσθωμα.
- Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης πρέπει να αποτιμάται με σύνεση, λαμβάνοντας υπόψη τα μακροπρόθεσμα στοιχεία και τις τάσεις της αγοράς και να αποκλείει κάθε βραχυπρόθεσμη προσδοκία αναφορικά με την απόδοση των επενδύσεων. Πρέπει να ληφθούν υπόψη τόσο η βιώσιμη ικανότητα του ακινήτου να παράγει εισόδημα, όσο και οι πολλαπλές ή κατάλληλες εναλλακτικές χρήσεις καθώς και η μελλοντική εμπορευσιμότητα του ακινήτου.
- Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης πρέπει να καθοριστεί με βάση την εναπομένουσα ωφέλιμη ζωή του ακινήτου. Αντίθετα με την φυσική ωφέλιμη ζωή, η εναπομένουσα ωφέλιμη ζωή του ακινήτου καλύπτει την περίοδο κατά την οποία το κτήριο μπορεί να είναι οικονομικά λειτουργικό, υποθέτοντας επαρκή συντήρηση και λειτουργία. Η εναπομένουσα ωφέλιμη ζωή του κτηρίου πρέπει να ληφθεί υπόψη στα πλαίσια της μεθόδου εισοδήματος με διαφανή τρόπο λαμβάνοντας υπόψη εθνικές/τοπικές πρακτικές της αγοράς.

5.7.2 Μέθοδος κόστους (αντικατάστασης)

- Η μέθοδος κόστους βασίζεται σε αποτίμηση της αξίας γης προσαυξανόμενη από το κόστος αντικατάστασης του κτηρίου σε σχέση με ένα συγκρινόμενο ακίνητο.
- Η αξία της γης πρέπει να εξαχθεί είτε απευθείας από κατάλληλα μακροπρόθεσμα δεδομένα αγοράς ή από άλλες προσεγγίσεις βασιζόμενες σε βιώσιμες παραμέτρους.
- Το κόστος αντικατάστασης αντιπροσωπεύει τα εκτιμώμενα κόστη για την κατασκευή, σε τρέχουσες τιμές, κατά την ημερομηνία εκτίμησης, ενός κτηρίου με υποδομές αντίστοιχες με το εκτιμώμενο κτήριο, χρησιμοποιώντας σύγχρονα υλικά και σύγχρονες μεθόδους, σχεδιασμό και διαρρύθμιση.
- Το κόστος αντικατάστασης συμπεριλαμβάνει αυτά τα κόστη που προκύπτουν από έναν λογικά ικανό κατασκευαστή που έχει στην ιδιοκτησία του την αδόμητη ιδιοκτησία και όχι αυτά που έχουν ξοδευτεί ή προϋπολογιστεί, όπως π.χ.
 - Κόστος κατασκευής
 - Υποδομές, εγκαταστάσεις ακάλυπτου χώρου, κηπουρικά έξοδα
 - Βοηθητικά κόστη όπως επαγγελματικά, διαχείρισης και τα συνοδεύοντα αυτών, όπως και κόστη ευκαιρίας

- Τα κόστη αντικατάστασης πρέπει να είναι απομειωμένα λόγω παλαιότητας, κατάστασης συντήρησης και λειτουργικής και οικονομικής απαξίωσης του κτηρίου.

5.7.3 Συγκριτική μέθοδος

- Κατά την εφαρμογή της συγκριτικής μεθόδου, μακροπρόθεσμοι παράγοντες και τάσεις υπερισχύουν των τρεχουσών τιμών των ακινήτων.
- Για τον καθορισμό της συγκριτικής αξίας, οι αξίες των ακινήτων πρέπει να αναφέρονται και επαρκώς ανταποκρίνονται στο υπό εκτίμηση ακίνητο, σε όρους διατηρήσιμων χαρακτηριστικών που έχουν μεγάλο αντίκτυπο στην αξία, στην συγκεκριμένη θέση, στο εσωτερικό και στους πιθανούς τύπους χρήσης. Τα συγκριτικά στοιχεία μπορούν να εξαχθούν από αξιόπιστους παρόχους στοιχείων/βάσεων δεδομένων
- Τα συγκριτικά στοιχεία πρέπει να αποτιμώνται με βάση την βιωσιμότητά τους και να προσαρμόζονται όπου απαιτείται.

5.7.4 Περαιτέρω απαιτήσεις

- Περαιτέρω απαιτήσεις, για παράδειγμα αναφορικά με τη συμμόρφωση προς τα εθνικά πρότυπα, τη διαφάνεια, το περιεχόμενο και τη σαφήνεια της εκτίμησης συμπληρώνουν το νομικό πλαίσιο για τον υπολογισμό της Αξίας Ενυπόθηκου Δανεισμού.
- Ο εκτιμητής οφείλει να μην εμπλακεί στην χορήγηση δανείου, στην διαδικασία δανεισμού, στην λήψη απόφασης δανεισμού και στην διαδικασία προσημείωσης. Δεν πρέπει να εμπλακεί στην διαμεσολάβηση, πώληση ή μίσθωση του ακινήτου, ούτε να έχει πραγματικό ή δυνητικό, τρέχον ή μελλοντικό ενδιαφέρον στο αποτέλεσμα της εκτίμησης.
- Ο εκτιμητής πρέπει να κατέχει τις κατάλληλες τεχνικές δεξιότητες και την επαγγελματική εμπειρία να διεξάγει εκτιμήσεις ενυπόθηκου δανεισμού. Αυτό αφορά ειδικά στον τύπο του ακινήτου και την εν λόγω αγορά του ακινήτου.

Ορισμένες από αυτές τις αρχές απαιτούν περαιτέρω σχολιασμό:

- *Μελλοντική εμπορευσιμότητα* – Ο εκτιμητής πρέπει να εντοπίσει καταστάσεις όπου οι τρέχουσες τιμές αντικατοπτρίζουν μια βραχυπρόθεσμη ζήτηση λόγω ανεπάρκειας της αγοράς, που μπορεί να προκύψει για παράδειγμα στον κύκλο ανάπτυξης (ελλείψεις στην προσφορά του είδους του ακινήτου που ακολουθείται από υπερπροσφορά) ή όπου αναγνωρίσιμοι παράγοντες, όπως οι προτιμήσεις των καταναλωτών, στρεβλώνουν μια αγορά ώστε να κινδυνεύει η μελλοντική εμπορευσιμότητα.
- *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 προτύπων πλούτου, των δεικτών εισοδήματος, της απασχόλησης, των κοινωνικοπολιτισμικών καταναλωτικών συνθηκών σε μία συγκεκριμένη ζώνη επιρροής, των υποδομών των μεταφορών, των νομικών και πολιτικών κινδύνων, καθώς και του κόστους χρηματοδότησης και της σχέσης με τις κεφαλαιαγορές, των συναλλαγματικών διακυμάνσεων και των προβλέψεων οικονομικής ανάπτυξης. Εναπόκειται στους εκτιμητές να αναπτύξουν ή να αποκτήσουν, να διατηρήσουν και να χρησιμοποιήσουν επίσημες πληροφορίες σχετικά με τις τοπικές τάσεις και τις βιώσιμες αξίες για να τεκμηριώσουν τις εκτιμήσεις τους, αγνοώντας τα δεδομένα μόνο όταν κατ' εξαίρεση δικαιολογούνται από τις περιστάσεις της

συγκεκριμένης περίπτωσης. Αν τέτοιες πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, ο εκτιμητής θα πρέπει, ωστόσο, να καταδείξει ότι η εκτίμηση βασίζεται σε στοιχεία της αγοράς.

- *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 αύξησης της αξίας. Ωστόσο, η Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού βασίζεται κατά κύριο λόγο στην υπάρχουσα χρήση του ακινήτου, εκτός αν συντρέχουν ειδικές συνθήκες όπως επικείμενη ανάπτυξη, η οποία μπορεί να καταστήσει πιο ρεαλιστική την εκτίμηση με βάση μια εναλλακτική χρήση.
- *Αποκλεισμός κερδοσκοπικών στοιχείων* – Ο εκτιμητής πρέπει να προσδιορίσει με σαφήνεια τυχόν υπάρχοντα φαινόμενα στην αγορά που δεν είναι διατηρήσιμα, όπως μια αυξανόμενη ή μειούμενη τάση η οποία δεν υποστηρίζεται πλέον από τις βασικές αρχές μεγιστοποιείται στο τέλος ενός κύκλου.
- *Σαφής και διαφανής τεκμηρίωση* – Ο δανειστής πρέπει να εμπιστεύεται την εκτίμηση. Κατά συνέπεια, διαφανείς και σαφώς προσδιορισμένες μέθοδοι εκτίμησης πρέπει να υιοθετούνται και να περιγράφονται σαφώς στην έκθεση του εκτιμητή. Πρέπει να χρησιμοποιούνται μόνο ευρέως αναγνωρισμένες εκτιμητικές μέθοδοι, όπως η μέθοδος εισοδήματος (επενδυτική μέθοδος) ή η συγκριτική μέθοδος. Η μέθοδος κόστους χρησιμοποιείται συχνά σε ορισμένες χώρες (όπως για μονοκατοικίες ή διπλοκατοικίες) ή όταν υπάρχουν περιορισμένες πληροφορίες για την αγορά. Αν και βοηθά τους εκτιμητές που λειτουργούν σε σταθερές αγορές όπου κυριαρχεί η ιδιόχρηση, είναι καλύτερο να χρησιμοποιείται ως εργαλείο διασταύρωσης και επιβεβαίωσης, παρά ως βασική εκτιμητική μέθοδος. Η ανάγκη χρήσης μιας μεθόδου κόστους μπορεί να υποδηλώνει ένα ειδικό ακίνητο που συνήθως δεν αγοράζεται και δεν πωλείται και επομένως, δυνητικά, ένα ακίνητο που δεν θα θεωρηθεί κατάλληλο για σκοπούς δανεισμού (ή τιτλοποίησης).

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

6. Αναγκαστική πώληση και πώληση λόγω εκκαθάρισης (ρευστοποίησης)

6.1 Οι δανειστές μπορεί να ζητήσουν από τους εκτιμητές να δώσουν εκτιμητικές συμβουλές όταν το ακίνητο δεν έχει εκτεθεί καταλλήλως στην ελεύθερη αγορά ή όταν μια περιορισμένη υποθετική χρονική περίοδος προώθησης πρέπει να αντικατοπτρίζεται στα αναφερόμενα ποσά.

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

6.3 Πρέπει να υπογραμμίζεται ότι τα αναφερόμενα ποσά υπόκεινται σε συγκεκριμένες ειδικές παραδοχές οι οποίες θα συμφωνηθούν εγγράφως και θα συμπεριληφθούν στους δεσμευτικούς όρους (βλ. ΕΕΠ4). Το αποτέλεσμα θα να είναι μια Αγοραία Αξία, αλλά με βάση τις ειδικές παραδοχές που αναφέρθηκαν. Τα

αναφερόμενα ποσά θα ισχύουν μόνο κατά την ημερομηνία εκτίμησης, λόγω των πιθανών μεταβολών στις συνθήκες της αγοράς.

6.4 Η αξία αναγκαστικής πώλησης δεν είναι βάση εκτίμησης και δεν πρέπει να χρησιμοποιείται. Αν απαιτηθεί να δοθεί αξία για μικρότερη από την συνήθη περίοδο διάθεσης, η αξία θα πρέπει να αναφερθεί ως «Αγοραία Αξία υπό την ειδική παραδοχή ότι η πώληση του ακινήτου πρέπει να ολοκληρωθεί εντός (x) μηνών από την έκθεση του ακινήτου στην αγορά».

Εκτιμήσεις ακίνητης περιουσίας για σκοπούς Τιτλοποίησης

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

1. Εισαγωγή

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

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

1.3 Οι τίτλοι αυτοί προσφέρουν στους αγοραστές τους την ευκαιρία να διαφοροποιήσουν τη χρηματοδότησή τους και να επιτύχουν καλύτερη σχέση μεταξύ της διάρκειας των δανείων τους και της διάρκειας της χρηματοδότησής τους.

1.4 Όταν δημιουργούνται τίτλοι συνδεδεμένοι με ακίνητα από προσημειώσεις (ή χρησιμοποιούνται ως εξασφαλίσεις), οι επενδυτές εκτίθενται κυρίως σε αλλαγές:

- της υποκείμενης αξίας των ακινήτων που εξασφαλίζουν τις προσημειώσεις και
- του εισοδήματος από αυτές τις προσημειώσεις.

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

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

1.6 Είναι επίσης σημαντικό ότι οι εκτιμήσεις ακινήτων που ασφαρίζονται ή που χρησιμοποιούνται ως εχέγγυα για πιστώσεις που καταλήγουν σε ασφαλίσεις μπορεί, υπό ορισμένες δικαιοδοσίες, να συνεπάγονται ευθύνη του εκτιμητή προς τους επενδυτές που δεν ήταν ούτε παρόντες, ούτε αναγνωρίσιμοι κατά τον χρόνο που η εκτίμηση συμφωνήθηκε και διενεργήθηκε.

2. Πεδίο εφαρμογής

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

2.2 Οι εκτιμήσεις που αφορούν τις ΑΕΕΑΠ (Real Estate Investment Trusts - REIT's), τις εταιρίες επενδύσεων σε ακίνητα και τα αμοιβαία κεφάλαια ακίνητης περιουσίας εξετάζονται στην ΕΕΟ1 (Εκτιμήσεις για σκοπούς χρηματοοικονομικής αναφοράς) και στην ΕΕΟ5 (Εφαρμογή της επενδυτικής αξίας σε μεμονωμένους επενδυτές).

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

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 χρηματοοικονομικού τομέα και είναι εισηγμένοι στα χρηματιστήρια.

3.2 Οι συνδεδεμένοι και εγγυημένοι με πάγια στοιχεία τίτλοι (PRABSs) είναι επενδυτικά μέσα εγγυημένα με σύνολα παγίων στοιχείων που παράγουν ταμειακές ροές και πωλούνται σε όχημα ειδικού σκοπού με ελάχιστη επίπτωση σε περίπτωση χρεοκοπίας (a bankruptcy remote special purpose vehicle (SPV)). Τα μέσα αυτά μπορεί να είναι διασφαλίσεις με ενυπόθηκα δάνεια (MBS) ή τίτλοι εγγυημένοι με ακίνητα όπου το πάγιο στοιχείο είναι το ίδιο το ακίνητο. Ορισμένα μέσα μπορεί να συνδυάζουν και τα δύο, όπως τα PRABS που βασίζονται στις προσόδους από προγράμματα ανάπτυξης ακινήτων. Γενικώς, τα MBS διακρίνονται σε δύο τύπους, που αντικατοπτρίζουν τη διαφορά μεταξύ χαρτοφυλακίων λιανικής και επενδυτικής τραπεζικής:

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

3.3 Το Όχημα (Εταιρεία) Ειδικού Σκοπού (SPV) είναι μια οντότητα που συστήνεται ειδικώς για να αγοράσει και να χρηματοδοτήσει συγκεκριμένα πάγια στοιχεία. Συστήνεται συνήθως από τον οργανισμό που κατέχει τα υποκείμενα ακίνητα. Συχνά

διέπεται από ειδικό νομικό καθεστώς ώστε να εξασφαλίσει 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 (παθητικό).

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

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

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

3.8 Σε αυτό το πλαίσιο, το **προφίλ κινδύνου** συνοψίζει 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 στους κινδύνους που αφορούν το ή τα ακίνητα που προσημειώνονται, ώστε τα ενδιαφερόμενα μέρη να μπορούν να κατανοήσουν:

- την αγοραία αξία (και/ή την αξία ενυπόθηκου δανεισμού) των μεμονωμένων ακινήτων,
- την καθαρή αξία ενεργητικού ή τη διατηρήσιμη αξία ενεργητικού ενός χαρτοφυλακίου,

- τους κινδύνους που συνδέονται με την αγορά και το ακίνητο, διευκολύνοντας έτσι την ανάπτυξη χαρτοφυλακίων ενυπόθηκων δανείων, την αξιολόγηση των χαρτοφυλακίων και τις αποφάσεις των επενδυτών.

4.3 Είναι σημαντικό ο πελάτης και ο εκτιμητής να συμφωνήσουν, πριν την έναρξη της εκτίμησης, για την έκταση των οδηγιών προς τον εκτιμητή – πρέπει απλά να καθορίσει την Αγοραία Αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία εκτίμησης, ή επιπλέον απαιτείται να προετοιμάσει το προφίλ κινδύνου του ακινήτου; Σε ορισμένες περιπτώσεις μπορεί να ζητηθεί να συμμετέχει στον προσδιορισμό της διατηρήσιμης αξίας του παγίου. Οι γραπτοί δεσμευτικοί όροι θα πρέπει να θέτουν ξεκάθαρα την έκταση των οδηγιών προς τον εκτιμητή.

4.4 Στο παρόν έγγραφο, γίνεται η υπόθεση ότι ο εκτιμητής απαιτείται να καθορίσει την Αγοραία Αξία και να προετοιμάσει το προφίλ κινδύνου του ακινήτου. Σε αυτή την περίπτωση, η TEGoVA συμβουλεύει τους εκτιμητές να αναλαμβάνουν το έργο αυτό σε δύο στάδια: τη συμβατική εκτίμηση της ακίνητης περιουσίας και κατόπιν την αξιολόγηση του προφίλ κινδύνου του συγκεκριμένου ακινήτου. Όταν εκτιμούν ένα χαρτοφυλάκιο ακινήτων, η εκτίμηση και η αξιολόγηση των κινδύνων θα πρέπει να καλύπτουν όλο το χαρτοφυλάκιο.

5. Σχόλια

5.1 Το πρώτο βήμα αφορά στην 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 και την ΕΕΟ2. Αν η αποτίμηση αυτή δεν πραγματοποιήθηκε κατά την αρχική προσημείωση, θα πρέπει να γίνει, για κάθε ακίνητο, τη στιγμή που τα ενυπόθηκα δάνεια πωλούνται στην εταιρεία ειδικού σκοπού. Ορισμένοι οργανισμοί αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας μπορεί να επιβάλλουν ειδικές προϋποθέσεις, που πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά την εκτίμηση και τις συμβουλές που παρέχονται.

5.2 Για περαιτέρω οδηγίες για τέτοιου τύπου εκτιμήσεις, γίνεται παραπομπή στην ΕΕΟ 9 της TEGoVA για τις Προδιαγραφές των Εμπορικών Δανείων.

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

5.4 Για περαιτέρω στοιχεία σχετικά με την αποτίμηση κινδύνου, γίνεται παραπομπή στο ΕΕΠΕ7, «Αξιολόγηση των Ευρωπαϊκών Ακινήτων και της Αγοράς : Οδηγός Εκτιμητή».

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

5.6 Το δεύτερο βήμα, όπου αποτιμάται ένα χαρτοφυλάκιο ακινήτων, η αποτίμηση όλου του χαρτοφυλακίου γίνεται προσδιορίζοντας την καθαρή αξία των παγίων στοιχείων και/ή τη διατηρήσιμη αξία των παγίων στοιχείων.

5.7 Η εκτίμηση χαρτοφυλακίων υποθηκών σε οικιστικά ακίνητα 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 η «από γραφείου» εκτίμηση – desktop valuation) λαμβάνοντας υπόψη τους παράγοντες που μπορεί να επηρεάσουν περισσότερο τις αξίες. Αν δεν υπάρχει προηγούμενη εκτίμηση των ακινήτων, τότε πρέπει να γίνει σε αυτό το στάδιο. Ιδανικά, πρέπει να γίνει εσωτερική αυτοψία σε όλα τα ακίνητα, παρόλο που αν πρόκειται για ένα μεγάλο αριθμό τυπικών ακινήτων, η εξωτερική αυτοψία αρκεί. 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 εξαχθεί η καθαρή αξία ενεργητικού όλου του χαρτοφυλακίου, του οποίου αξιολογείται και ο κίνδυνος.

5.8 Για περαιτέρω στοιχεία γίνεται παραπομπή στο ΕΕΠΕ 6 «Αυτοματοποιημένα Μοντέλα Εκτίμησης (AVM)» στο μέρος 4.

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

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

5.11 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.

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

ΕΕΟ 4

Αποτίμηση Ασφαλιστέας Αξίας

1. Εισαγωγή
2. Πεδίο εφαρμογής
3. Ορισμοί
4. Συστάσεις
5. Μέθοδος αποτίμησης
6. Σύνταξη της έκθεσης
7. Άλλα θέματα
8. Ειδικές μνείες και συστάσεις για αποτίμηση ζημιών

Προσοχή

Η ΕΕΟ4 εξετάζει την αποτίμηση της αξίας των κτηρίων για ασφαλιστική κάλυψη κατά ζημίας ή καταστροφής και εφαρμόζεται όταν αυτός είναι ο κύριος στόχος της αξίας που θα εκτιμηθεί δυνάμει της σχετικής εντολής (βλ. παρ. 1.7). Δεν εξετάζει τις άλλες ασφαλιστικές καλύψεις που μπορεί να χρειαστούν έναντι άλλων κινδύνων που προκύπτουν από αυτή τη ζημία ή καταστροφή ούτε και τη συνεπαγόμενη διακοπή της επιχειρηματικής δραστηριότητας ή άλλες ασφαλιστικές καλύψεις που συνήθως χειρίζονται όσοι διαχειρίζονται ακίνητα.

Επισημαίνεται ότι ορισμένα ακίνητα μπορεί να μην δύναται να ασφαλιστούν εξαιτίας ειδικών συνθηκών ή απρόβλεπτα υψηλών κινδύνων. Ο Ασφαλιστής ή ο Ασφαλιζόμενος πρέπει να είναι ενήμεροι ότι υπάρχει τέτοια περίπτωση. Το ακίνητο μπορεί να βρίσκεται σε τοποθεσία όπου οι χρήσεις είναι περιορισμένες ή υπόκεινται σε αλλαγές, το κτήριο μπορεί να έχει ανεγερθεί παράνομα, μπορεί να υπάρχουν περιβαλλοντικά θέματα που περιορίζουν τη μελλοντική χρήση και μπορεί να υπάρχουν επαναλαμβανόμενα ιστορικά γεγονότα συγκεκριμένων τύπων ζημιών π.χ. πλημμύρες, σεισμοί και ηφαιστιακή δραστηριότητα κ.τ.λ.

1. Εισαγωγή

1.1 Η παρούσα εφαρμογή έχει ως σκοπό να αποτελέσει έναν γενικό οδηγό για την αποτίμηση της ασφαλιστέας αξίας και του κόστους ζημιών ή απωλειών ακινήτων. Η εφαρμογή δεν λαμβάνει υπόψη λεπτομερείς νομικούς ή ειδικούς εθνικούς κανονισμούς ή ειδικούς περιορισμούς που τίθενται από την ασφαλιστική εταιρία.

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

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

1.4 Ο εκτιμητής θα αποτιμήσει το κόστος της επισκευής ζημιών ή κατεστραμμένων κτηρίων ή ακινήτων προκειμένου να καθοριστεί το ποσό με το οποίο ο ασφαλισμένος θα πρέπει να αποζημιωθεί σε περίπτωση ζημιάς ή καταστροφής. Εκτός και αν το ασφαλιστήριο συμβόλαιο ρητά αφαιρεί την μέγιστη ευθύνη του ασφαλιστή, ο περιορισμός της αποζημίωσης θα είναι το ασφαλιζόμενο ποσό, αν και αυτό μπορεί να μην αντιστοιχεί στην πλήρη αποζημίωση. Σε περίπτωση ολικής ζημιάς, οι ασφαλιστές θα καταβάλουν μόνο, ως μέγιστο ποσό, το ασφαλισμένο ποσό. Κατά συνέπεια, είναι σημαντικό το ποσό αυτό να εξετάζεται με προσοχή και τακτικά. Παρόλα αυτά, δεν αποτελεί έργο του εκτιμητή ο προσδιορισμός των περιορισμών του συμβολαίου.

1.5 Σε περίπτωση μερικής ζημιάς (όπου καταστρέφεται μόνο μέρος του κτηρίου), οι ασφαλιστές συμβατικά θα καταβάλουν, ως μέγιστο ποσό, το ποσό που αντιστοιχεί στο ασφαλισμένο ποσό ως ποσοστό της κατάλληλης ασφαλισμένης αξίας, όπως ισχύει στην πολιτική ασφάλισης. Ο εκτιμητής θα αποτιμήσει το κόστος ανακατασκευής και συνεπώς θα συνεισφέρει στον καθορισμό της αναλογίας της ασφαλιστέας αξίας.

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

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

1.8 Μία αποτίμηση μπορεί επίσης να απαιτείται σε σχέση με το διακανονισμό της ζημιάς, μετά από απαίτηση του υφιστάμενου ασφαλιστηρίου καθώς και για ζημιές που συνδέονται με την αιτία της απαίτησης. Τα κριτήρια αποκατάστασης μπορεί να προσδιορίζονται στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο. Αν και το πλαίσιο της παρούσας ΕΕΟ γενικώς σχετίζεται με το διακανονισμό της ζημιάς και τον υπολογισμό των ζημιών, οι απαιτήσεις που θέτει το ΕΕΠ3 αναφορικά με την κατάλληλη εμπειρία του εκτιμητή, που περιλαμβάνουν και αποδεδειγμένα προσόντα, ισχύουν και για αυτή την εξειδικευμένη εργασία.

Σε πολλές περιπτώσεις, ο εκτιμητής πρέπει επίσης να αποτιμήσει την μισθωτική αξία παρόμοιου ακινήτου για προσωρινή χρήση από τον ασφαλισμένο. Εξαιρούμενων τυχόντων περιορισμών για την αποζημίωση, η αποζημίωση, κάτω από δεδομένες συνθήκες θα αποτιμηθεί επίσης με βάση την Αγοραία Αξία. Αυτό θα συμβεί περιστασιακά όταν η εκ νέου ανέγερση δεν επιτρέπεται από την νομοθεσία ή ειδικούς κανονισμούς ή άλλους λόγους πέρα από τον έλεγχο των δύο πλευρών.

Σε ορισμένες περιπτώσεις, ο εκτιμητής απαιτείται να βοηθηθεί από πρόσωπα που έχουν λεπτομερή γνώση για την αξία ειδικών αντικειμένων (βλ. 3.24), καθώς και περίπλοκων κατασκευών και εγκαταστάσεων.

Ο γενικός κανόνας είναι ότι «ο εκτιμητής πρέπει να συγκεντρώσει όλες τις απαραίτητες πληροφορίες και να διενεργήσει όλες τις αυτοψίες που θεωρεί απαραίτητες», προφανώς εντός ορίων και σε συμφωνία με την ασφαλιστική εταιρία. Αυτό συνεπάγεται ότι ο εκτιμητής πρέπει να αποκτήσει/συγκεντρώσει συμπληρωματικές πληροφορίες, όπου απαιτείται, όταν η εξειδικευμένη γνώση του είναι περιορισμένη. Ως παραδείγματα αναφέρονται η εξειδίκευση σε στατικούς υπολογισμούς, ειδικές τεχνικές εγκαταστάσεις, γεωτεχνικές έρευνες, ιστορικά κτήρια, έργα τέχνης, ειδικά αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά κ.τ.λ. Εφαρμόζονται οι συστάσεις στο ΕΕΠ 3, 5.4.8 σχετικά με τον πιστοποιημένο εκτιμητή.

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

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

1.11 Σε περίπτωση **φυσικών καταστροφών** διαφαίνεται μια αυξητική τάση ότι τέτοιες καταστροφές συμβαίνουν συχνότερα και ότι έχουν μεγαλύτερη έκταση από παλιότερα. Αυτό το φαινόμενο σχετίζεται με τις κλιματικές αλλαγές και συνεπώς θα πρέπει να δίνεται προτεραιότητα σε προληπτικά μέτρα εφόσον αυτά είναι εφικτό να εφαρμοστούν.

Οι τοπικές αρχές που ασχολούνται με τον σχεδιασμό αυτών θα πρέπει να λάβουν υπόψη την πιθανότητα μελλοντικών φυσικών καταστροφών στις εξής περιπτώσεις:

- Κατά τον σχεδιασμό νέων αναπτύξεων
- Όταν τα ακίνητα που έχουν υποστεί καταστροφές απαιτείται να ανακατασκευαστούν. Περαιτέρω εξέταση πρέπει να γίνεται για κατασκευή σε άλλες τοποθεσίες.
- Όταν προληπτικά μέτρα απαιτούνται για εγκαταστάσεις προκειμένου να προστατεύσουν ακίνητα που θεωρείται ότι βρίσκονται σε επικίνδυνη ζώνη.

Παρόλα αυτά, σε αυτό το πλαίσιο, η εργασία του εκτιμητή πρέπει να βασίζεται στην υφιστάμενη εθνική και τοπική πολιτική και στους κανονισμούς, και πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η πιθανότητα μελλοντικών προληπτικών μέτρων που θα εφαρμοστούν.

1.12 Σε πολλές χώρες, η αποτίμηση της ασφαλιστέας αξίας και ασφαλισμένων ζημιών δεν διενεργείται απαραίτητα από επαγγελματίες εκτιμητές. Στην Σερβία, την Ισλανδία και σε άλλες χώρες, η αποτίμηση των ασφαλιστέων ζημιών σε περίπτωση καταστροφών παραδοσιακά διενεργείται από μηχανικούς που δεν έχουν εκτιμητικά προσόντα. Σε αυτές περιπτώσεις θα πρέπει να γίνεται εφαρμογή των οδηγιών της παραγράφου 1.8

2. Πεδίο εφαρμογής

2.1 Η Εφαρμογή αυτή εξετάζει την αποτίμηση από έναν εκτιμητή της ασφαλιστέας αξίας κτηρίων για να αξιολογηθεί η ευθύνη ενός ασφαλιστή κτηρίων σε περίπτωση

που αυτά υποστούν ζημιές ή καταστραφούν. Δεν εξετάζει άλλα είδη ασφάλισης που μπορεί να χρειάζονται έναντι άλλων κινδύνων που προκύπτουν από αυτή τη ζημία ή καταστροφή ή τη συνεπαγόμενη διακοπή της επιχειρηματικής δραστηριότητας ή άλλες ασφαλιστικές καλύψεις που συνήθως χρειάζονται όσοι διαχειρίζονται ακίνητα.

2.2 Ο Οδηγία επίσης θεωρεί την αποτίμηση ζημιών από εκτιμητή, οι οποίες αποτελούν αντικείμενα αποζημιώσεων, συνήθως το κόστος αποκατάστασης ζημιών σε ασφαλισμένα κτήρια ή ακίνητα, ως τη βάση αποτίμησης της υποχρέωσης του ασφαλιστή κτηρίων ή ακινήτων ή την αποζημίωση αν τα κτήρια ή τα ακίνητα έχουν καταστραφεί.

2.3 Ανάλογα με την κάλυψη, ο εκτιμητής θα πρέπει, σε ορισμένες περιπτώσεις, να αποτιμήσει το υφιστάμενο κόστος, που καλύπτεται από άλλες ασφάλειες, που πιθανόν να απαιτείται, για παράδειγμα οι κίνδυνοι που θα προκύψουν από την ζημία ή την καταστροφή ή τη διακοπή της επιχειρηματικής δραστηριότητας ή άλλες ασφάλειες που συνήθως χειρίζονται οι διαχειριστές ακινήτων.

3. Ορισμοί

3.1 Η **Ασφαλιστέα Αξία** ενός ακινήτου είναι το ποσό που αναγράφεται στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο και ισχύει για το συγκεκριμένο ακίνητο ως ευθύνη του ασφαλιστή σε περίπτωση ζημίας και οικονομικής απώλειας που θα υποστεί ο ασφαλισμένος λόγω ενός κινδύνου που ορίζεται στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο του συγκεκριμένου ακινήτου. Όταν του ζητηθεί να προσδιορίσει την ασφαλιστέα αξία, ο εκτιμητής πρέπει να προσδιορίσει το ποσό που θα αντιστοιχεί στην κατάλληλη ασφαλιστική κάλυψη για το ακίνητο. Πρόκειται για θέμα που όχι μόνο αφορά τον ασφαλιστή και τον ασφαλισμένο αλλά και άλλους, όπως κάποιος που έχει συνάψει δάνειο εξασφαλισμένο με το ακίνητο. Σε αυτή τη βάση, η Ασφαλιστέα Αξία λαμβάνει υπόψη της το συνολικό κόστος ανακατασκευής μαζί με συμπληρωματικούς παράγοντες, ανάλογα με την περίπτωση. Σε περίπτωση ασφαλιστικής κάλυψης που περιορίζεται στα κτήρια («μόνο κτήρια»), το ποσό δεν πρέπει να περιλαμβάνει κανένα στοιχείο εγκαταστάσεων και μηχανημάτων, εμπορικού εξοπλισμού και άλλων υλικών που δεν αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της κατασκευής, αλλά συνήθως καλύπτονται από άλλες ασφαλίσσεις που συνάπτει ο κάτοχος ή άλλο αρμόδιο πρόσωπο.

3.2 Ως **ζημία** ορίζεται η φυσική καταστροφή κατά την οποία επέρχεται απώλεια, καταστροφή ή βλάβη ή απώλεια της χρήσης του ενσώματου αγαθού, συμπεριλαμβάνοντας μετατροπή, παραβίαση, όχληση ή επιβλαβή παρέμβαση στην άσκηση δικαιωμάτων στο ακίνητο.

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

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

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

3.4 Ανακατασκευή, επισκευή ή επαναφορά στο πλαίσιο της αποκατάστασης σημαίνει αντικατάσταση με μεθόδους ή υλικά που πληρούν τους ισχύοντες κανονισμούς ή νομοθεσία για την οικοδομή, την πυροπροστασία και άλλα. Το ποσό πρέπει να περιλαμβάνει αποτίμηση του κόστους κατεδάφισης, καθαρισμού του χώρου, κατασκευής ικριωμάτων και υποστήριξης, καθώς και όλες τις υποχρεωτικές και επαγγελματικές αμοιβές που θα καταβληθούν για την ανακατασκευή.

3.5 Ακίνητο σημαίνει γήπεδα και κτήρια, πάνω ή κάτω από την επιφάνεια του εδάφους, συμπεριλαμβανομένων αγωγών, καλωδίων και άλλων εγκαταστάσεων που συνδέονται με το ακίνητο.

3.6 Ως κόστος αντικατάστασης ορίζεται το κόστος της αντικατάστασης του κατεστραμμένου ακινήτου με παρόμοιας ποιότητας υλικά χωρίς καμία απομείωση για απαξίωση. Αν δοθεί εντολή στον εκτιμητή να χρησιμοποιήσει το Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης ή αν ενδείκνυται να γίνει αυτό, ο εκτιμητής πρέπει να αποτιμήσει το κόστος αντικατάστασης με νέο και στη συνέχεια να απομειώσει λόγω παλαιότητας και συνήθους φθοράς της κατασκευής. Η κάλυψη αυτή ισοδυναμεί με την αντικατάσταση του κτηρίου όπως είναι, και όχι με αντικατάστασή του με νέο κτήριο.

3.7 Σημαντικές ανακαινίσεις όπου ορίζονται από την οδηγία 2010/31/EU – Ενεργειακή Απόδοση Κτηρίων : «σημαντική ανακαίνιση» σημαίνει την ανακαίνιση ενός κτηρίου όπου:

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

Στην περίπτωση αυτή τα Κράτη Μέλη μπορούν να επιλέξουν την επιλογή (α) ή (β)

3.8 Φυσικές καταστροφές. Ζημιές που οφείλονται σε:

- Πλημμύρες
- Καταιγίδες
- Κατολισθήσεις και χιονοστιβάδες
- Κύματα θύελλας
- Σεισμούς
- Ηφαιστειακή έκρηξη

Τέτοιες καταστροφές θεωρούνται ως Ανωτέρα Βία. Το φαινόμενο της κλιματικής αλλαγής δεν πρέπει να υποτιμάται και μπορεί να επηρεάσει το γεγονός, το μέγεθος και την συχνότητα πλημμυρών, καταιγίδων και χιονοστιβάδων, όπως και κυμάτων θύελλας.

Η ασφαλιστική αποζημίωση μπορεί να μειωθεί ή να εκπέσει εντελώς αν η έκταση των ζημιών, ολικά ή μερικώς οφείλεται σε:

- Αδύναμη κατασκευή, λαμβάνοντας υπόψη τις προδιαγραφές που το κτήριο ή το τμήμα που εξετάζεται οφείλει να υπόκειται.
- Έλλειψη συντήρησης
- Έλλειψη επίβλεψης

- Ο ασφαλιζόμενος να είναι υπόλογος για την μη λήψη μέτρων ελαχιστοποίησης της έκτασης της ζημιάς (η ικανότητα του ασφαλιζόμενου πρέπει να ληφθεί υπόψη).

Προκειμένου οι ζημιές να χαρακτηριστούν ως «φυσικές καταστροφές» πρέπει να δοθεί έμφαση στα παρακάτω σημεία:

- Οι ζημιές δεν πρέπει να έχουν προκληθεί από ανθρώπινες κατασκευές ή εγκαταστάσεις
- Έχουν οι καιρικές συνθήκες χαρακτηριστεί ως αναπάντεχες για κάθε τύπο ζημιάς;
- Το κατεστραμμένο ακίνητο έχει ανεγερθεί σε συμφωνία με τους κανονισμούς και τις οικοδομικές άδειες;
- Έχουν συμβεί παρόμοιες ζημιές και ήταν εφικτό να προβλεφθεί επανεμφάνιση των ζημιών λόγω αναπάντεχων συνθηκών;
- Είχαν τηρηθεί τα ενδεικνυόμενα μέτρα σχετικά με την πρόληψη των ζημιών;

3.9 Άλλοι κίνδυνοι

- Φωτιά
- Νερό
- Βιολογικοί συμπεριλαμβάνοντας έντομα, τρωκτικά κλπ.
- Κλοπή και ζημιές από κακόβουλες ενέργειες
- Τρομοκρατικές ενέργειες
- Άλλοι κίνδυνοι π.χ. εκρήξεις, εγκατάλειψη θύματος, μηχανική βλάβη, υπερφόρτωση κ.τ.λ.

Συνήθως απαιτείται πρόσθετη ασφάλιση.

3.10 Ζημιά από πλημμύρες - Η πλημμύρα συμβαίνει όταν ρέματα, ποταμοί και λίμνες υπερχειλίζουν τις όχθες τους, τα φυσικά τους όρια δηλαδή και εξαιτίας αυτού προκαλούν ζημιές.

Συνήθως δύο τύποι ζημιών επέρχονται:

- Καταστροφές σε κτήρια. Αυτός ο τύπος ζημιών συνήθως συνοδεύεται από ζημιές στη γη, στις επικοινωνίες, στην ηλεκτροδότηση κ.τ.λ. έχοντας ως αποτέλεσμα να επηρεάζονται πολλά κοινωνικά συμφέροντα.
- Διάβρωση όχθων ποταμών με αποτέλεσμα κατολισθήσεις ή σχηματισμό νέων κοιτών, συχνά προκαλώντας ζημιές σε υπό ανοικοδόμηση περιοχές.

3.11 Ζημιά από θύελλες – Το γενικό όριο για ασφαλιστική κάλυψη είναι συνήθως τα 20,80 m/sec, 41 κόμβοι ή 75 Km/h. Σε συμφωνία με τις διεθνείς πρακτικές, οι ταχύτητες των ανέμων πρέπει, όπου είναι εφικτό, να μετρούνται 10 μέτρα πάνω από το επίπεδο του εδάφους, ως μέσος όρος, για χρονική διάρκεια 10 λεπτών. Ριπές ανέμου μπορεί να έχουν αρκετά μεγαλύτερη δύναμη από τον μέσο όρο των δεδομένων που αποκτούνται από μετεωρολογικούς σταθμούς στην περιοχή. Παρομοίως, πρέπει να ληφθούν υπόψη οι τοπογραφικές συνθήκες που θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε μια έντονη αύξηση της ταχύτητας του ανέμου. Για παράδειγμα, ένα στενό φιόρδ, ψηλά βουνά και απότομες πλαγιές κοιλάδων, φθινοπωρινοί άνεμοι κ.τ.λ. Η ταχύτητα του ανέμου μπορεί να μετρηθεί σε m/sec, κόμβους ή km/h.

3.12 Ζημιές από κατολισθήσεις ή χιονοστιβάδες – Η αναπάντεχη, εκτός ελέγχου, κίνηση φυσικών αποθεμάτων από μεγάλες ή μικρές μάζες βράχων, εδάφους, λάσπης

ή χιονιού . Ζημιά από κατολισθήσεις (όχι χιονοστιβάδες) δεν θεωρείται ως φυσική καταστροφή, αν η επίχωση έχει πραγματοποιηθεί από ανθρώπινη παρέμβαση τα τελευταία 30 έτη.

3.13 Ζημιές από κύματα θύελλας – Κατά τη διάρκεια περιόδων χαμηλού βαρομετρικού και σε ορισμένες περιπτώσεις συνδυαζόμενου με έντονους ανέμους από κατεύθυνση που προκαλεί συσσώρευση νερού, η στάθμη των υδάτων μπορεί να γίνει ασυνήθιστα υψηλή. Αν αυτό συμπίπτει με τον ετήσιο κύκλο παλίρροιας, αυτό το υψηλό επίπεδο υδάτων θεωρείται ως κύμα θύελλας. Ζημιές από κύματα θύελλας δεν θεωρούνται ως φυσικές καταστροφές αν το επίπεδο των υδάτων δεν υπερβαίνει τον πενταετή κύκλο επαναφοράς. Αυτός ο τύπος της ζημίας συμβαίνει ως αποτέλεσμα συνδυασμού μεταξύ αστρονομικών (π.χ. φάσεις της σελήνης) και μετεωρολογικών παλιρροιών που οφείλονται σε χαμηλά βαρομετρικά. Το νερό πλημμυρίζει το έδαφος. Η ζημιά οφείλεται κυρίως στο νερό που καταστρέφει το ακίνητο. Ζημιά οφειλόμενη σε ψηλά κύματα μπορεί να καλυφθεί και σε αυτή την περίπτωση. Είναι επίσης αξιοσημείωτο ότι τα κύματα θύελλας δεν συνοδεύονται αναγκαστικά από έντονους ανέμους. Υψηλά επίπεδα υδάτων μπορεί να συμβούν σε συνδυασμό με επίπεδη και ήρεμη θάλασσα λόγω έντονων καιρικών φαινομένων σε κάποια άλλη τοποθεσία, μη παράκτια.

3.14 Ζημιές από σεισμούς – Οι σεισμοί δονούν την επιφάνεια του εδάφους προκαλούμενοι από μια απότομη απελευθέρωση ενέργειας/έντασης στον φλοιό της γης. Όταν συμβαίνει υποθαλάσσιος σεισμός σε ωκεανό, μπορεί να προκαλέσει τσουνάμι. Σε ορισμένες χώρες υπάρχει περιορισμός κάλυψης ότι ο σεισμός πρέπει να έχει μέγεθος που υπερβαίνει τα 3.7 της κλίμακας Ρίχτερ.

3.15 Ζημιές λόγω ηφαιστειακής δραστηριότητας – Ένα ηφαίστειο εκρήγνυται όταν ο φλοιός της γης διαρρηγνύεται επιτρέποντας στη λάβα, στην ηφαιστειακή τέφρα και σε αέρια να απελευθερωθούν από τον υπόγειο θύλακα μάγματος.

3.16 Ζημιές από πυρκαγιά – Φωτιά, δηλαδή φλόγες εκτός ελέγχου, επικίνδυνη και απρόβλεπτη αιθάλη, έκρηξη, κεραυνός (το αντικείμενο έχει χτυπηθεί απευθείας από κεραυνό και έχει σημαδευτεί ξεκάθαρα), βραχυκυκλώματα ή άλλα ηλεκτρικά φαινόμενα ή άλλες παρόμοιες ζημιές, αεροσκαφών ή πτώσεις τμημάτων του αεροσκάφους ή από το αεροσκάφος.

3.17 Ζημιές από ύδατα – συμπεριλαμβάνοντας άλλα υγρά, αέριο ή σκόνη. Ζημιές που οφείλονται σε ξαφνική ή απρόβλεπτη εκροή από αγωγούς συμπεριλαμβάνοντας προσαρτημένο εξοπλισμό σε κτήριο. Αυτή η ζημιά δύναται να σχετίζεται με ρωγμές, διαρροές ή υπερχειλίσσεις συστημάτων, διαρροές υδάτων μέσω ανοιγμάτων ή άλλες διαρροές, όπως επίσης και ζημιές σε κτιριακές κατασκευές. Ζημιές σε κτήριο απευθείας από το έδαφος λόγω βροχόπτωσης, λιώσιμο πάγου ή χιονιού, όπως και οτιδήποτε προέρχεται από την αύξηση της στάθμης υδάτων πάνω από την χαμηλότερη στάθμη του κτηρίου, διαρροές από πιστοποιημένο σύστημα πυρόσβεσης και την κεντρική παροχή από τον κύριο κρουνό του πυροσβεστικού συστήματος εντός του κτηρίου.

3.18 Κλοπή και ζημιές από κακόβουλες ενέργειες – περιορίζονται σε αντικείμενα εντός κτηρίου. Ο εκτιμητής πρέπει να περιγράψει το πραγματικό γεγονός και πρέπει να είναι εξοικειωμένος με τις προδιαγραφές και τους περιορισμούς της ασφαλιστικής πολιτικής. Σχετικές αποκλίσεις και ο υπεύθυνος (ασφαλιστής) πρέπει επίσης να αναφερθούν. Ειδική αντιμετώπιση πρέπει να έχουν θέματα σχετικά με τις θύρες πρόσβασης, τα παράθυρα και τα άλλα ανοίγματα που οδηγούν στις εγκαταστάσεις. Ο εκτιμητής πρέπει να διερευνήσει αν το γεγονός έχει αναφερθεί στις αστυνομικές αρχές, ενώ δεν πρέπει να γίνει είσοδος στις εγκαταστάσεις πριν τη λήψη

εξουσιοδότησης από τις Αρχές. Η αναφορά πρέπει να διεξαχθεί όπως στις κανονικές ζημιές.

3.19 Πλήρης αξία ανακατασκευής – Κόστος πλήρους αντικατάστασης – Εγγυημένο κόστος αντικατάστασης – Πλήρης κάλυψη

3.19.1 Ως **πλήρης αξία ανακατασκευής** θεωρείται μια μορφή ασφάλισης που καλύπτει τα κτήρια με ένα ποσό που αντιστοιχεί στην αξία ανακατασκευής. Η ασφαλιστέα αξία βασίζεται και καθορίζεται από τον ασφαλιστή ή τον επαγγελματία εκτιμητή του και θα πρέπει να καθορίζεται στο ασφαλιστήριο. Οποιαδήποτε επέκταση ή τροποποίηση που επηρεάζει την αξία του κτηρίου θα πρέπει να αναφέρεται στον ασφαλιστή προκειμένου να καλυφθεί από την ασφάλεια. Αν ο ασφαλιστής δεν ενημερωθεί για αυτό, αποζημίωση θα καταβληθεί για το τμήμα της ζημιάς που αντιστοιχεί στην αναλογία μεταξύ της αξίας ανακατασκευής συμπεριλαμβάνοντας και εξαιρώντας αντίστοιχα την τροποποίηση. Όταν η ασφάλιση καλύπτει επίσης κτήρια χωρίς εξειδίκευση στην ασφαλιστική πολιτική, το ίδιο εφαρμόζεται σε νέα κτήρια, για τα οποία δεν είναι ενήμερος ο ασφαλιστής.

3.19.2 Κόστος πλήρους αντικατάστασης είναι το πληρωτέο ποσό που περιορίζεται στην ασφαλιστέα αξία όπως αναφέρεται στο ασφαλιστήριο. Αν το ασφαλισμένο ακίνητο καταστραφεί, η ασφαλιστική εταιρία είναι υποχρεωμένη να αντικαταστήσει πλήρως ή να επανενεργήσει το ακίνητο χωρίς καμία απομείωση για απαξίωση. Προκειμένου να καλυφθεί το κόστος πλήρους αντικατάστασης για το ακίνητο, επί και υπεράνω της ασφαλιστέας αξίας, η ασφαλιστική εταιρία θα πρέπει να χρεώσει ετήσιο ποσό που κυμαίνεται από 10% έως 20% περισσότερο από την πραγματική ασφαλιστική αξία αποζημίωσης.

3.19.3 Εγγυημένο κόστος αντικατάστασης είναι το πληρωτέο ποσό που περιορίζεται στην ασφαλιστέα αξία όπως αναφέρεται στην ασφαλιστική πολιτική, αλλά αν η ζημιά υπερβεί τα όρια της πολιτικής αυτής, η ασφαλιστική εταιρία είναι υποχρεωμένη να αντικαταστήσει πλήρως ή να επανενεργήσει το ακίνητο χωρίς καμία απομείωση για απαξίωση. Οι πολιτικές εγγυημένου κόστους αντικατάστασης δεν είναι αυτές που κάποιος μπορεί να φαντάζεται. Οι ασφαλιστές περιορίζουν το ποσό που καταβάλλουν προκειμένου να αντικατασταθεί ή επανενεργηθεί το ακίνητο συνήθως όχι πάνω από το 20% του ποσού για το οποίο το ακίνητο ασφαλίζεται. Αν το ακίνητο αποτιμάται πέρα από το επίπεδο της κάλυψης, το συμβόλαιο δεν θα καλύψει αυτό το ποσό – παρόλο που ο ασφαλιζόμενος μπορεί να έχει την εντύπωση ότι η εγγυημένη κάλυψη αντικατάστασης είναι σε ισχύ.

3.19.4 Πλήρης κάλυψη. Οποιαδήποτε μορφή κάλυψης που παρέχει πλήρη αποζημίωση (π.χ. χωρίς περιορισμό αφαιρούμενης ή συνασφαλιζόμενης αξίας) για όλες τις απώλειες που προκλήθηκαν από τον ασφαλισμένο κίνδυνο.

Σημείωση

Οι παραπάνω όροι έχουν διαφορετικούς ορισμούς σε κάθε χώρα. Για τους σκοπούς της παρούσας οδηγίας, οι παραπάνω ορισμοί χρησιμοποιούνται ως τυπικά παραδείγματα. Αν η ασφαλιστική πολιτική δεν περιλαμβάνει διακανονισμό πάνω από την ασφαλιζόμενη αξία όπως αναφέρεται στην πολιτική της εταιρίας, είναι επιτακτικό η ασφαλιζόμενη αξία να επανεξετάζεται σε τακτά χρονικά διαστήματα προκειμένου να αποφευχθεί η υπασφάλιση.

3.20 Η ασφάλιση πρώτης απώλειας είναι ένας τύπος ασφάλισης και δικαιωμάτων που καλύπτει ζημιές που περιλαμβάνονται στο ασφαλιστέο ποσό. Αποζημίωση υπασφάλισης δεν θα αξιωθεί.

3.21 Σταθερό ποσό – Το ασφαλιστέο ποσό είναι σταθερό από τον ασφαλισμένο και καθορίζεται στην ασφαλιστική πολιτική. Το ασφαλιστέο ποσό διασφαλίζεται ως το ελάχιστο που πρέπει να ανταποκρίνεται στην αξία επανάκτησης προκειμένου να αποφευχθεί υπασφάλιση.

3.22 Η αξία επανάκτησης ανταποκρίνεται στα κόστη που απαιτούνται για την επανάκτηση των ασφαλιζόμενων αντικειμένων κατά την ημερομηνία της ζημιάς. Όταν το ασφαλιστέο ποσό είναι χαμηλότερο από την αξία επανάκτησης, αποζημίωση παρέχεται για το τμήμα της ζημιάς που αντιστοιχεί στην αναλογία μεταξύ του ασφαλιστέου ποσού και της αξίας επανάκτησης (υπασφάλιση).

3.23 Ως αξία ανακατασκευής ορίζεται το κόστος της ανακατασκευής ενός αντίστοιχου ή σχετικά αντίστοιχου κτηρίου στην θέση της ζημιάς την ημερομηνία της ζημιάς. Πρόσθετα έξοδα σε συνδυασμό με τις μεθόδους ανέγερσης και εξοπλισμού τα οποία δεν είναι συμβατά με τις τρέχουσες μεθόδους ανέγερσης κ.τ.λ. δεν συμπεριλαμβάνονται κατά τον καθορισμό της αξίας ανακατασκευής.

3.24 Ειδικά ακίνητα όπως ιστορικά κτήρια, έργα τέχνης, ειδικά αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά κ.τ.λ. Σε αυτές τις περιπτώσεις αυτές, ο εκτιμητής πρέπει να βοηθηθεί από πρόσωπα που έχουν λεπτομερή γνώση της αξίας παρόμοιων αντικειμένων.

4. Συστάσεις

4.1 Η εκτιμητική διαδικασία, το κύρος του εκτιμητή, διευκρινίζοντας αν ενεργεί ως εξωτερικός και ανεξάρτητος, διευκρινίζοντας την εταιρική ή την ατομική του ταυτότητα, ή ως εσωτερικός εκτιμητής, πρέπει να επικοινωνείται ξεκάθαρα στα εμπλεκόμενα μέρη όπως καθορίζονται στο ΕΕΠ 4. Κατά την διευθέτηση απαιτήσεων, είναι καίριας σημασίας ο ασφαλιζόμενος να αποζημιωθεί πλήρως για το ποσό που δικαιούται ανάλογα με την ασφαλιστική πολιτική.

4.2. Είναι επιτακτικό ο εκτιμητής, επιπλέον των προσόντων του ως εκτιμητής σύμφωνα με τα ΕΕΠ, να είναι γνώστης των μεθόδων που εμπλέκονται σε αυτό τον τύπο εργασίας και να έχει την απαραίτητη εξειδίκευση (γνώση και κατανόηση) και να έχει την απαιτούμενη εμπειρία να αναλάβει τέτοιες εργασίες. Τα ελάχιστα απαιτούμενα προσόντα αναφέρονται παρακάτω και ο εκτιμητής αναμένεται να κατέχει πλήρη γνώση των θεμάτων που περιλαμβάνουν:

- Κτηριακά κόστη και κατασκευαστικές γνώσεις
- Τοπικούς και εθνικούς κατασκευαστικούς κανονισμούς
- Τοπικούς περιορισμούς σχεδιασμού
- Ασφαλιστήρια συμβόλαια
- Ασφαλιστική κάλυψη και περιορισμούς
- Εκτιμήσεις χρόνου αποκατάστασης ζημιών
- Αγοραίες αξίες
- Μισθωτικές αξίες

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

4.4 Η εξαίρεση από την κάλυψη δεν αίρει την ευθύνη αναφοράς τυχόν ζητημάτων που επηρεάζουν τις αποφάσεις του ασφαλιστή. Αυτά μπορεί να είναι ζητήματα που μπορεί να εξαιρεθούν από την ασφαλιστική κάλυψη (αν και πρέπει να εξετάζονται στην αποτίμηση) ή για τα οποία η κάλυψη μπορεί συγκεκριμένα να περιορίζεται στο

ασφαλιστήριο συμβόλαιο. Θέματα που έχουν μερικώς ή ολικώς εξαιρεθεί από την ασφαλιστική κάλυψη, ή έχουν δοθεί περιορισμένες καλύψεις ή εναλλακτικές καλύψεις, μπορούν να καταγραφούν στην αναφορά ζημιών και στην έκθεση να παραλειφθούν ή να περιοριστούν κατά τον υπολογισμό της αποζημίωσης.

Παρόλα αυτά, σε ορισμένες χώρες, μόνο στοιχεία που καλύπτονται από την ασφαλιστική πολιτική απαιτείται να συμπεριληφθούν στην αναφορά ζημιών.

Στη συνέχεια, δίνονται παραδείγματα όσον αφορά τις διαδικασίες που υιοθετούνται σε ορισμένες χώρες. Η πρακτική διαφέρει από χώρα σε χώρα και η ασφαλιστική πολιτική διαφέρει από εταιρία σε εταιρία. Ορισμένες χώρες έχουν νομοθεσία που καλύπτει τις ελάχιστες απαιτήσεις ενός ασφαλιστηρίου συμβολαίου, ενώ σε άλλες χώρες τα περιεχόμενα των ασφαλιστηρίων συμβολαίων μπορεί να μην έχουν καθοριστεί.

Παραδείγματα των προτεινόμενων σημείων ελέγχου προκειμένου να εντοπιστούν συνθήκες που θα υπονοούν ότι ορισμένα στοιχεία θα μπορούσαν συνολικώς ή μερικώς να εξαιρεθούν από την κάλυψη δίνονται παρακάτω. Η λίστα είναι ενδεικτική:

- Αμιάντος και άλλα βλαβερά υλικά, (σε ορισμένες χώρες επιβλαβή υλικά συμπεριλαμβάνονται, με βάση την νομοθεσία, πάντα στην ασφαλιστική πολιτική).
- Ζημίες από πλημμύρα, κυρίως αν οι χώροι βρίσκονται σε κοιλάδα και έχουν πλημμυρίσει κατά το παρελθόν.
- Πιθανές ζημίες από θύελλα στην περιφέρεια.
- Κατάσταση της στέγης, αφού οι ασφαλιστές μπορεί να εξαιρέσουν ζημίες από θύελλα όταν η κατάστασή της δεν είναι ιδιαίτερα καλή.
- Ζημίες από πυρκαγιά μπορεί να εξαιρεθούν αν το ηλεκτρικό σύστημα δεν έχει πιστοποιηθεί ή δεν υπάρχει επαρκής πυροπροστασία (π.χ. πυροσβεστήρες). Συνήθως τέτοιος περιορισμός πρέπει να είναι μέρος του ασφαλιστηρίου συμβολαίου και πρέπει να εκτιμάται και να συμπεριλαμβάνεται στην αναφορά του εκτιμητή.
- Για χώρους με συστήματα καταιονισμού, οι ζημίες από ύδατα μπορούν να εξαιρεθούν, εκτός αν συναφθεί ασφαλιστήριο για διαρροή καταιονιστήρων.
- Σε περιοχές επιρρεπείς σε προβλήματα καθιζήσεων, μπορεί να εξαιρεθεί η κάλυψη των καθιζήσεων, ενώ κανονικά, δευτερογενείς ζημίες θα συμπεριλαμβάνονται στην πολιτική ασφάλισης.
- Σε ορισμένες περιοχές, οι σεισμοί μπορεί να αποτελούν εξαιρούμενο κίνδυνο.
- Απώλεια μισθώματος, κόστος παροχής εναλλακτικής στέγασης και συνδεδεμένοι κίνδυνοι καλύπτονται συνήθως αλλά πρέπει να επιβεβαιωθεί από τον εκτιμητή πριν ληφθούν υπόψη.
- Ο εκτιμητής πρέπει να εκτιμήσει αν κτηριακοί περιορισμοί διαφοροποιούν κατασκευαστικές λεπτομέρειες, με αποτέλεσμα επιπλέον κόστη.
- Εσφαλμένες πληροφορίες από τον ασφαλισμένο και οικονομικές επιπλοκές απόκρυψης πληροφοριών ή παροχή παραπλανητικών πληροφοριών.
- Εξαπάτηση και η πιθανότητα απώλειας όλων των δικαιωμάτων της ασφαλιστικής πολιτικής.

4.5 Εκτός αν υπάρχουν σαφείς αποδείξεις για το αντίθετο ή αν έχουν δοθεί συγκεκριμένες εντολές στον εκτιμητή, θεωρείται ότι η φύση του κτηρίου και οι εδαφικές συνθήκες του χώρου δεν θα προκαλέσουν την ανάγκη χρήσης ειδικών τεχνικών κατασκευής, όπως πλάκες έδρασης (γενική κοιτόστρωση), πασσάλωση κ.ά. και δεν επικρατούν συνθήκες μόλυνσης εδάφους που μπορεί να επιβαρύνουν το κόστος αποκατάστασης. Προτείνεται η έκθεση αποτίμησης να κάνει αναφορά σε αυτές τις επιπτώσεις.

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

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

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

5. Μεθοδολογία αποτίμησης

5.1 Συμβατικός σκοπός της ασφαλιστικής κάλυψης είναι να αποζημιώσει την απώλεια που προκαλείται από μια ζημία. Η αποτίμηση της Ασφαλιστέας Αξία πρέπει να βασίζεται στο πλήρες κόστος αντικατάστασης και όχι στην Αγοραία Αξία ή άλλη βάση, εκτός αν ο εκτιμητής λάβει συγκεκριμένη διαφορετική εντολή. Στην περίπτωση αυτή, η έκθεση πρέπει να διευκρινίζει ότι η αξία που συνάγεται δεν αποτελεί αποτίμηση του κόστους αποκατάστασης και θα πρέπει να αναφέρεται η βάση εκτίμησης που χρησιμοποιήθηκε.

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

5.3 Το κόστος κατασκευής, στα πλαίσια της ασφάλισης, συνήθως είναι σημαντικά υψηλότερο από το πραγματικό κόστος ενός κτηρίου που ολοκληρώθηκε πρόσφατα σε κενό γήπεδο. Το κόστος νέας κατασκευής αντικατοπτρίζει ουσιαστικά το γεγονός ότι ο χώρος δεν περιείχε κτήρια και ο κατασκευαστής μπορούσε να χρησιμοποιήσει αποτελεσματικές μεθόδους κατασκευής. Σε περίπτωση ανακατασκευής, ο χώρος μπορεί να περιορίζεται από άλλα κτήρια που βρίσκονται ήδη στο γήπεδο καθώς και άλλα περιβάλλοντα κτήρια που έχουν ήδη κατασκευαστεί. Κάποιο κτήριο που συνδέεται με άλλο ακίνητο μπορεί να χρειαστεί να υποστηριχθεί προσωρινά και να προστατευθεί από τα καιρικά φαινόμενα. Στην αναφορά ζημιών, ο εκτιμητής οφείλει να συμπεριλάβει τέτοια πρόσθετα κόστη στο κόστος αποκατάστασης.

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

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

5.6 Επίσης, πρέπει να ληφθεί υπόψη το κόστος που συνδέεται με τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης ενός κατάλληλου για αυτό κτηρίου. Η Οδηγία 2010/31/ΕΕ για την Ενεργειακή Απόδοση των Κτηρίων απαιτεί βελτιωμένη ενεργειακή απόδοση σε περίπτωση «ανακαίνισης μεγάλης κλίμακας» (βλ. ορισμούς). Ο εκτιμητής πρέπει να συμπεριλάβει τέτοιους υπολογισμούς στην αναφορά ζημιών.

5.7 Στον υπολογισμό της ασφαλιστέας αξίας πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι αμοιβές για τους αρχιτέκτονες, τους τοπογράφους, τους πολιτικούς μηχανικούς καθώς και άλλες σχετικές αμοιβές, όπως άλλωστε και το κόστος και οι αμοιβές για την έκδοση πολεοδομικών αδειών και την έγκριση του οικοδομικού κανονισμού. Αυτό υπονοεί ότι ο εκτιμητής πρέπει επίσης να λάβει υπόψη αυτούς τους παράγοντες όταν υπολογίζει την αξία αποζημίωσης στην αναφορά ζημιών.

5.8 Οι επιφάνειες των κτηρίων είναι εξαιρετικής σημασίας κατά τον υπολογισμό των ασφαλιστέων αξιών και της αποτίμησης της απώλειας κατά την καταστροφή. Οι εκτιμητές πρέπει να διασφαλίσουν ότι η βάση μέτρησης που υιοθετείται συνάδει με τη βάση που υιοθετούν οι συντάκτες ενός αναγνωρισμένου οδηγού και με την πρακτική που υιοθετείται στην αντίστοιχη χώρα.

5.9 Τα ασφαλιστήρια συμβόλαια έχουν διαφορετικούς όρους σχετικά με την αποδοχή και τους περιορισμούς. Ο εκτιμητής συνεπώς πρέπει να είναι καλά πληροφορημένος και εξοικειωμένος με το συγκεκριμένο ασφαλιστήριο συμβόλαιο που σχετίζεται με το ακίνητο. Η έκθεση θα πρέπει να λάβει υπόψη αυτούς του παράγοντες προκειμένου να παρέχουν στον ασφαλισμένο έναν ορθό ασφαλιστικό διακανονισμό.

6. Σύνταξη της έκθεσης

6.1 Προτεινόμενες διαδικασίες για την σύνταξη έκθεσης της ασφαλιστέας αξίας και των ασφαλιστέων ζημιών. Ο εκτιμητής πρέπει να προβεί σε αποτίμηση και σε προσήκουσα περιγραφή των εξής:

6.1.1 Γενικές αρχές σύνταξης της έκθεσης

- της θέσης και της χρήσης τόσο του εν λόγω ακινήτου όσο και των παρακείμενων, όπως και την διεύθυνση των δικαιούχων του ασφαλιστηρίου συμβολαίου,
- της διαρρύθμισης, του αριθμού των ορόφων, των υπηρεσιών και της πρόσβασης,
- των εσωτερικών και εξωτερικών εγκαταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης της καταγραφής κατασκευαστικών λεπτομερειών, διαστάσεων, εξοπλισμού και χρήσης, παράλληλα με εκτενή φωτογραφική καταγραφή τους. Ειδική αναφορά

πρέπει να γίνει σε υλικά ή χαρακτηριστικά που δεν υπάρχουν συνήθως σε αντίστοιχα ακίνητα ή των οποίων το κόστος αντικατάστασης θα είναι υψηλότερο από το σύννηθες,

- των σχετικών πολεοδομικών αδειών και εγκρίσεων,
- της κατάστασης του ακινήτου, συμπεριλαμβανομένης της αποτίμησης οποιουδήποτε είδους υποβάθμισης λόγω ζημιών, ηλικίας, ελαττωμάτων ή επισκευών που δεν έγιναν. Σε ορισμένες περιπτώσεις τέτοιες καταστάσεις θα έχουν ως αποτέλεσμα μειώσεις στην ασφαλιστική αποζημίωση.
- σε περιπτώσεις όπου ο ασφαλισμένος δεν είναι εφικτό να ανακτήσει τον καταβληθέντα Φ.Π.Α., ο εκτιμητής πρέπει να διευκρινίσει αν είναι εφικτό σύμφωνα με την ασφαλιστική πολιτική ή την εθνική νομοθεσία να αυξήσει τα αποτιμώμενα κόστη ανάλογα.

6.1.2 Ειδικές αρχές για την ασφαλιστέα αξία

- προσδιορισμός του κόστους ανακατασκευής και του απαραίτητου πρόσθετου κόστους που σχετίζεται με την αποκατάσταση,

6.1.3 Ειδικές αρχές για τις ζημίες

- η αιτία της ζημιάς πρέπει να αναφερθεί. Παρόλα αυτά, η φωτιά και ο εμπρησμός είναι εγκληματικές ενέργειες και πρέπει να υπάρξει χειρισμός από την αστυνομία ή άλλους αρμόδιους. Οι βαθύτερες αιτίες της ζημιάς δεν χρειάζεται να αναφερθούν, ενώ το γεγονός ότι αυτές είναι υπό διερεύνηση από άλλους αρμόδιους πρέπει να συμπεριληφθεί στην αναφορά.
- έκταση των ζημιών
- επισκευές, κόστος αντικατάστασης και συμβατικοί όροι σχετικά με την αγοραία τιμή για τις κατασκευαστικές εργασίες που απαιτούνται για την επισκευή της ζημιάς
- ο προσδιορισμός των εξόδων ανακατασκευής μαζί με τα απαραίτητα πρόσθετα έξοδα που σχετίζονται με την επανεγκατάσταση. Το κόστος των βελτιώσεων πρέπει να αναφερθεί ρητά στην έκθεση ή εναλλακτικά να εξαιρεθεί ρητά
- αθέτηση ειδικών όρων στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο, ταυτοποίηση, αιτιολόγηση και σε ορισμένες περιπτώσεις υποχρέωση και υπαναχώρηση.
- επιφυλάξεις και υποχρεωτικοί περιορισμοί

7. Άλλα θέματα

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

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

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

7.4 Συνήθως δεν χρειάζεται να αποτιμηθεί το υποκείμενο γήπεδο, εκτός αν υπόκειται σε αναγνωρισμένο κίνδυνο που καλύπτεται από το ασφαλιστήριο συμβόλαιο (για παράδειγμα, πλημμύρα, μόλυνση ή κατολίθωση). Σε ορισμένες χώρες τέτοιες ζημιές είναι υπό ξεχωριστή κάλυψη.

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

8. Ειδικές διατάξεις και συστάσεις για την αποτίμηση των ζημιών

8.1 Μια τυπική λίστα διαδικασιών έχει ως εξής:

- Αναγνώριση της ανάθεσης
- Να γίνει επικοινωνία με τον αντιπρόσωπο του ασφαλιζόμενου χωρίς καθυστέρηση
- Η αυτοψία να διενεργηθεί με την παρουσία όλων των εμπλεκόμενων μερών
- Να καταγραφεί η ιδιοκτησία που έχει υποστεί ζημιές και οι ζημιές σε αυτό
- Να καθοριστεί η αιτία των ζημιών
- Αν ο ασφαλιζόμενος δεν συμφωνεί με τα συμπεράσματα του εκτιμητή, η άποψη του ασφαλιζόμενου θα πρέπει να καταγραφεί πριν την υποβολή των οριστικών συμπερασμάτων του εκτιμητή.
- Η υποκείμενη αιτία της ζημιάς περιγράφεται συμπεριλαμβάνοντας αναφορά σε επίσημους κανονισμούς και άλλα νομοθετήματα
- Σε περιπτώσεις φυσικών καταστροφών πρέπει να σημειωθούν τα παρακάτω:
 - Αρχεία από την ημερομηνία του περιστατικού σχετικά με τον άνεμο, το ύψος κυμάτων και την επανάληψή τους, κατασκευές κ.τ.λ.
 - Εκτίμηση παραγόντων όπως η αντοχή που έπρεπε να έχει η κατασκευή σύμφωνα με τους κτιριοδομικούς κανονισμούς κατά την χρονολογία της κατασκευής
 - Σε περίπτωση μη συμμόρφωσης με τον κτιριοδομικό κανονισμό, μήπως υπάρχει συνάφεια σε αυτό το σημείο και την έκταση της ζημιάς;
 - Είναι η έκταση της ζημιάς αποτέλεσμα έλλειψης συντήρησης και/ή εσφαλμένου σχεδιασμού της κατασκευής;
 - Αιτίες για λανθασμένους σχεδιασμούς και/ή κατασκευές πρέπει να αναφερθούν και ποιος ήταν υπεύθυνος

- Η έκθεση δεν πρέπει να θέτει ευθύνες αλλά μόνο να αναφέρεται σε πραγματικές καταστάσεις
-
- Καταγραφή της έκτασης των ζημιών
- Εξέταση και αναφορά της ανάγκης για άμεσα μέτρα για την διαφύλαξη του ακινήτου και την αποφυγή περαιτέρω ζημιών
- Η αναφορά ζημιών πρέπει να περιλαμβάνει περιγραφή των επισκευών που απαιτούνται, ακολουθούμενες από υπολογισμό των εξόδων
- Σε ορισμένες περιπτώσεις, η αυτοψία και η αναφορά δεν είναι εφικτό να συνταχθούν αμέσως και μια ενδιάμεση έκθεση πρέπει να συνταχθεί για την εκτίμηση προϋπολογιστικού κόστους
- Σε αυτές τις περιπτώσεις τα συμβαλλόμενα μέρη πρέπει να συμφωνήσουν για τις διαδικασίες κατεδάφισης προκειμένου να καθοριστούν οι ακριβείς αιτίες και η έκταση των ζημιών
- Παρέχεται πληροφόρηση για την προτεινόμενη μέθοδο επισκευών
- Σύνταξη τελικής έκθεσης

8.2 Τυπικές επιπτώσεις ζημιών και τυπικά σημεία ελέγχου

Οι παρακάτω λίστες λειτουργούν ως παράδειγμα και δεν είναι πλήρεις.

8.2.1 Πλημμύρα

- Εκτεταμένη μακροπρόθεσμη ζημιά σε δομικά στοιχεία και προσαρτήματα
- Εκτεταμένη και συχνά ουσιώδης παρέμβαση στην αντικατάσταση κύριων στοιχείων ενός κτηρίου
- Μεγάλες περίοδοι απορρόφησης της υγρασίας
- Συχνές εκτεταμένες εξωτερικές ζημιές στο έδαφος και στα εργοτάξια
- Προειδοποιητικά συστήματα καλής λειτουργίας μπορούν να αποτρέψουν ή να ελαττώσουν τις απώλειες
- Σε ορισμένες περιπτώσεις αργή εισχώρηση λιμνάζοντων υδάτων
- Σε άλλες περιπτώσεις απότομη εισχώρηση υδάτων, λάσπης και λίθων αυξάνοντας την έκταση των ζημιών
- Αποτρεπτικά μέτρα όπως τοποθέτηση σάκων άμμου, εκσκαφή κοίτης ποταμών κ.τ.λ. μπορεί να μειώσουν την έκταση των ζημιών
- Επίσημα έγγραφα και χάρτες μπορεί να συμπεριλαμβάνουν πληροφορίες σχετικά με περιοχές χαρακτηρισμένες ως μη ασφαλείς

8.2.2 Καταιγίδες

- Ύπαρξη χρόνου προειδοποίησης
- Συνήθως πολύ λίγα προληπτικά μέτρα μπορεί να εφαρμοστούν
- Συχνά «παλαιές κατασκευές αντέχουν περισσότερο»
- Σύγχρονα κτήρια ανεγείρονται συχνά σε εκτεθειμένες τοποθεσίες
- Το φαινόμενο της κλιματικής αλλαγής είναι αυξανόμενο
- Υποδιαστασιοποιημένες κατασκευαστικές λεπτομέρειες
- Έλλειψη κατανόησης για εφαρμογή προληπτικών μέτρων

8.2.3 Κατολισθήσεις και χιονοστιβάδες

- Έντονη βροχόπτωση συχνά συνοδεύεται από κατολισθήσεις
- Συχνές κατολισθήσεις συμβαίνουν σε περιοχές που ιστορικά θεωρούνται ως ασφαλείς

- Επίσημα έγγραφα και χάρτες μπορεί να συμπεριλαμβάνουν πληροφορίες σχετικά με περιοχές χαρακτηρισμένες ως μη ασφαλείς

8.2.4 Κύματα θύελλας

- Πίνακες παλιρροιών και αρχεία ιστορικών δεδομένων πρέπει να συλλεχθούν
- Επίσημοι καταγραφικοί σταθμοί πρέπει να μελετηθούν
- Ζημιές πρέπει να αναφερθούν σε δευτερεύοντα παράκτια βοηθητικά κτίσματα
- Ζημιές σε έργα ανάπτυξης όπως επιχώσεις, κυματοθραύστες, λιμάνια, αποβάθρες και προβλήτες
- Κλιματική αλλαγή που έχει ως αποτέλεσμα αυξητικά επίπεδα θαλάσσιων υδάτων

8.2.5 Σεισμοί

- Ειδικές περιοχές είναι επιρρεπείς σε αυτό το φαινόμενο αλλά σπάνια με προειδοποίηση
- Ειδικές κατασκευαστικές τεχνικές εφαρμόζονται σε εκτεθειμένες περιοχές
- Πρέπει να ληφθεί φροντίδα για τον καθορισμό της άμεσης αιτίας της ζημιάς, ενώ συχνά άλλες αιτίες καταδεικνύουν παρόμοια συμπτώματα π.χ.
 - Τριχοειδείς ρωγμές, απλές ρωγμές, ρωγμές φόρτισης, ρωγμές μεταξύ ανομοιογενών υλικών
 - Κατασκευαστική επέκταση
 - Θέρμανση
 - Θραύση υαλοπινάκων
 - Εδαφικές πιέσεις
 - Εξασθενημένες κατασκευές
 - Συρρίκνωση και ξηρότητα υλικών
 - Παγωνιά και πάγος
 - Θεμελιώσεις

8.2.6 Ηφαιστειακές δραστηριότητες

- πτώση στάχτης
- πυρκαγιά
- χρόνος εκκένωσης
- σημαντική ζημιά σε κτήρια, έδαφος, αέρα και νερό
- μακροπρόθεσμη επίπτωση

8.2.7 Φωτιά

- φωτιά, δηλαδή φλόγες εκτός ελέγχου
- ξαφνική και απρόβλεπτη αιθάλη
- σπύρες
- έκρηξη
- κεραυνός δηλαδή το αντικείμενο έχει χτυπηθεί απευθείας από κεραυνό και έχει σημαδευτεί ξεκάθαρα από αυτόν
- βραχυκυκλώματα και άλλα ηλεκτρολογικά φαινόμενα ή παρόμοιες ζημιές
- ανάφλεξη από εργασίες που απαιτούν θέρμανση π.χ. οξυγονοκόλληση, κοπή ασφίδων
- πυρκαγιές σε καμινάδες έχοντας ως αποτέλεσμα σε ζημιές της δομής της καμινάδας που μπορεί να είναι αποτέλεσμα έντονης θέρμανσης λόγω

εκτεταμένης χρήσης του τζακιού. Ανακαλύπτεται μετά από επαγγελματική επιθεώρηση της καμινάδας.

8.2.8 Νερό και άλλα υγρά, αέριο ή σκόνη – ξαφνικά και απρόβλεπτα συμβάντα

- διαφυγή από σωληνώσεις κτηρίου και προσαρτημένο εξοπλισμό σε συνδυασμό με ρωγμές, διαρροές ή πλημμύρα
- διαρροή νερού ή άλλων υγρών από εξωτερικές σωληνώσεις, δεξαμενές αποστράγγισης, σηπτικές δεξαμενές πετρελαίου, ενυδρεία
- διαρροή νερού από ανοίγματα ή ρωγμές
- διαρροή νερού στο κτήριο απευθείας από το έδαφος λόγω βροχόπτωσης, λιώσιμο χιονιού ή πάγου, όσο ανέρχεται σε επίπεδα πάνω από το χαμηλότερο επίπεδο
- διαρροή πυροσβεστήρα από το εγκεκριμένο σύστημα πυρόσβεσης και της γραμμής παροχής από τον κεντρικό κρουνό του συστήματος πυρόσβεσης εντός του κτηρίου
- ζημιά από παγωνιά, μειονεκτική θέρμανση και πλημμελή μόνωση
- εσφαλμένα διαστασιολογημένοι αγωγοί ομβρίων ή ιζήματα σε αγωγούς ομβρίων
- επιστροφή από δημοτική αποχέτευση
- ζημιά σε υπόγειους αγωγούς αποστράγγισης νερού
- υπευθυνότητα και υπαναχώρηση

8.2.9 Κλοπή και κακόβουλες ενέργειες

- μόνο σχετικά με αντικείμενα εντός του κτηρίου

8.2.10 Βιολογικές ζημιές συμπεριλαμβάνοντας ζημιές από έντομα και τρωκτικά κ.τ.λ.

- μύκητες, αποσύνθεση και σήψη: πρέπει να διενεργηθεί ανάλυση για τον καθορισμό της φύσης και του τύπου του συμβάντος και στη συνέχεια να καθοριστεί η εξάλειψη του αναπτυσσόμενου περιβάλλοντος όπως και των κατασκευαστικών, αισθητικών και υγειονομικών επιπτώσεων
- τρωκτικά: αναζήτηση τρόπου πρόσβασης και της ζημιάς που δημιουργήθηκε (διαταραγμένη μόνωση, σημάδια δαγκωνιών στην ηλεκτρολογική εγκατάσταση, περιπτώματα και οσμή/δυσοσμία
- Έντομα: ανάλυση της φύσης και του τύπου. Επισκευή ζημιών
- Ζημιές που προκλήθηκαν από οικόσιτα ζώα συνήθως δεν καλύπτονται από συνήθεις ασφαλιστικές πολιτικές
- Έλεγχος αρχείων για «καταγεγραμμένα ζώα» όπως νυχτερίδες, είδη πτηνών κ.τ.λ.
- Παροχή συμβουλών για την πρόληψη υποτροπής συνήθως καλύπτεται.

8.2.11 Άλλες ξαφνικές και απρόβλεπτες ζημιές στα κτήρια

- Εσωτερική παγωνιά
- Άνεμος που είναι πιο αδύναμος από την καταιγίδα
- Ζημιές λόγω χιονιού ή φορτίο χιονιού
- Διολισθαίνον χιόνι στην ή από την οροφή
- Θραυσμένοι υαλοπίνακες κουφωμάτων και άλλες κατασκευές υάλου που είναι σταθερές στις μόνιμες θέσεις τους

- Ζημιές που έχουν ως αποτέλεσμα σταδιακή ή σημαντική βλάβη που προκαλείται από σκουριά, διάβρωση, άλλη διαβρωτική αιτία ή φθορά
- Ζημιά που οφείλεται σε φύρα, ρωγμές και σχισμές, κηλίδες, γρατσουνιές και θρύμματα
- Ζημιές που προκαλείται από ζώα, έντομα, βακτήρια, μύκητες ή μούχλα
- Ζημιά που επηρεάζει μόνο μηχανολογικές ή ηλεκτρολογικές συσκευές
- Ζημιά που επηρεάζει τμήμα κτηρίου που δεν είναι τοποθετημένο στην μόνιμη θέση του
- Ζημιά σε υαλοπίνακες, συσκευές, εξοπλισμό και υγειονομικό εξοπλισμό που έχουν τοποθετηθεί ειδικά από ή για τον μισθωτή
- Ζημιά σε υαλοπίνακες λόγω του γεγονότος ότι το υαλοστάσιο του διπλού υαλοπίνακα έχει αλλοιωθεί
- Πτώση αεροσκάφους ή αντικειμένων από αεροσκάφος

ΕΕΟ5

Αποτίμηση της Επενδυτικής Αξίας

1. Εισαγωγή
2. Πεδίο εφαρμογής
3. Ορισμοί
4. Οδηγίες
5. Σχόλια

1. Εισαγωγή

Οι επενδύσεις σε ακίνητα είναι μια πολύ σημαντική αγορά στην Ευρώπη, καθώς διακινούνται αρκετές εκατοντάδες δισεκατομμύρια ευρώ κάθε χρόνο. Παρά τις ανησυχίες για τις οικονομικές συνθήκες, οι επενδυτές σε ευρωπαϊκά ακίνητα αναζητούν διαρκώς κερδοφορία και διασπορά επενδύσεων συνδυάζοντας ισχυρές και ενεργές καθώς και ανακάμπουσες αγορές, όσον αφορά την τοποθεσία και το είδος της ιδιοκτησίας.

Για αυτό, είναι σημαντικό να καθιερωθεί ο τρόπος προσδιορισμού της αξίας του ακινήτου η οποία θα αποκτηθεί από τους συγκεκριμένους επενδυτές.

Από ποσοτική άποψη, οι επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία είναι παρόμοιες με τις επενδύσεις στις κεφαλαιακές αγορές: προκειμένου να κάνουν πετυχημένες επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία, οι επενδυτές θα αξιολογήσουν την αξία των ακινήτων που αγοράζουν κάνοντας υποθέσεις για το μελλοντικό ενδεχόμενο κέρδος των επενδύσεων, είτε μέσω αποτίμησης των ακινήτων, είτε μέσω εισοδημάτων από ενοίκια ή με τον συνδυασμό τους. Ως εκ τούτου, οι υποθέσεις των επενδυτών για την κερδοφορία των παγίων και την ικανότητα κεφαλαιακού κέρδους, σε συνδυασμό με την αναμενόμενη περίοδο διακράτησης και των ειδικών απαιτήσεων για την απόδοση της επένδυσης, θα είναι το κλειδί για τον προσδιορισμό της επενδυτικής αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου.

2. Πεδίο εφαρμογής

Η Εφαρμογή αυτή εξετάζει τη βάση αξίας και τη μέθοδο ανάλυσης που χρησιμοποιούνται για τον καθορισμό της επενδυτικής αξίας ενός ακινήτου για έναν συγκεκριμένο επενδυτή. Αυτή η διαδικασία πρέπει να διακρίνεται από τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας: ενώ Αγοραία Αξία είναι η καλύτερη τιμή που θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται στην ανοικτή αγορά, λαμβάνοντας υπόψη όλους τους πιθανούς πλειοδότες, η επενδυτική αξία είναι η μέγιστη τιμή που ένας γνωστός μεμονωμένος πλειοδότης θα προσέφερε, σύμφωνα με τις ειδικές επενδυτικές του απαιτήσεις.

Το ΕΕΠ 5_έχει εφαρμογή όταν ένας επενδυτής πρέπει να εκτιμήσει την μέγιστη τιμή που θα πληρώσει για να αγοράσει ένα ακίνητο, λαμβάνοντας υπόψη τα οφέλη που θα λάβει από την κατοχή αυτού του περιουσιακού στοιχείου.

3. Ορισμοί

3.1 Όλες οι βάσεις εκτίμησης που χρησιμοποιούνται στο ΕΕΟ5 έχουν οριστεί στο ΕΕΠ2 (Βάσεις εκτίμησης άλλες από την Αγοραία Αξία).

3.2 Ωφέλιμη διάρκεια ζωής ακινήτου. Στο πλαίσιο αυτής της Οδηγίας, η ωφέλιμη διάρκεια ζωής είναι η περίοδος κατά την οποία το ακίνητο θα είναι σε θέση να χρησιμοποιηθεί αποτελεσματικά για την σκοπό του. Σημειώνεται ότι ο ορισμός αυτός διαφέρει από τον ορισμό της ωφέλιμης διάρκειας ζωής ενός παγίου που εμφανίζεται στα ΔΠΧΑ για λογιστικούς σκοπούς, ο οποίος αναφέρεται περισσότερο στην περίοδο για την οποία η οντότητα (ιδιοκτήτης) θα χρησιμοποιεί το πάγιο, παρά στην περίοδο για την οποία θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί το περιουσιακό στοιχείο από κάθε ιδιοκτήτη ή χρήστη.

4. Οδηγίες

4.1 Κατηγορίες Επενδυτικών ακινήτων

4.1.1 Τα επενδυτικά ακίνητα μπορούν να χωριστούν σε τέσσερις κύριες κατηγορίες:

- ακίνητα που κατέχονται ως επένδυση λόγω της δυνατότητάς τους να παράγουν εισόδημα και/ή κεφαλαιακά κέρδη,
- ακίνητα που βρίσκονται σε φάση ανάπτυξης,
- ακίνητα που κατέχονται για μελλοντική ανάπτυξη
- επενδυτικά ακίνητα για χρήση από τον ιδιοκτήτη.

4.1.2 Τα ακίνητα που κατέχονται ως επένδυση συνήθως περιλαμβάνουν ακίνητα των οποίων έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή και τα οποία κατέχονται με στόχο τη μίσθωσή τους, παράγοντας εισόδημα από μισθώματα για τα οποία γίνεται διαπραγμάτευση με τρίτους σε συνήθη συναλλακτική κίνηση.

4.1.3 Τα ακίνητα που βρίσκονται σε φάση ανάπτυξης περιλαμβάνουν ακίνητα που έχουν αποκτηθεί κενά με στόχο τη γρήγορη μίσθωσή τους σε τρίτους σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, ανεξαρτήτως αν χρειάζονται εργασίες επισκευής ή βελτίωσης. Εκτός από τα ακίνητα όπου ήδη πραγματοποιούνται εργασίες, η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει και κάθε ακίνητο όπου επίκειται η έναρξη εργασιών, για το οποίο έχουν ληφθεί όλες οι άδειες και εγκρίσεις και έχει υπογραφεί η σύμβαση κατασκευής.

4.1.4 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 προηγούμενες κατηγορίες.

4.1.5 Ακίνητα που αγοράζονται για χρήση από τον ιδιοκτήτη - στους εκτιμητές μπορεί επίσης να ζητηθεί να συμβουλευτούν τους αγοραστές ως προς το τίμημα το οποίο πρέπει να καταβάλουν για να αποκτήσουν ακίνητα που στη συνέχεια θα χρησιμοποιήσουν οι ίδιοι. Αυτό θα μπορούσε να περιλαμβάνει την αγορά ακινήτων αναψυχής όπως ξενοδοχεία, πάρκα αναψυχής, κ.λπ. Ενώ δεν θα μπορούσαν να θεωρηθούν ως επενδυτικά ακίνητα για λογιστικούς σκοπούς, τέτοιες οδηγίες μπορούν να θεωρηθούν ότι εμπίπτουν σε αυτή την Οδηγία.

4.2 Βάση αξίας

Οι εκτιμήσεις αυτές πρέπει να γίνονται με βάση την Επενδυτική Αξία (βλ. ΕΕΠ2), δηλαδή την αξία ενός ακινήτου για έναν συγκεκριμένο ενδιαφερόμενο αγοραστή για επένδυση, ιδιοχρησία ή λειτουργικούς σκοπούς.

4.3 Πληροφορίες για συλλογή

Προκειμένου να εκτελέσει μια σωστή εκτίμηση για επενδυτικούς σκοπούς, ο εκτιμητής κανονικά θα χρειαστεί τις παρακάτω πληροφορίες από τον επενδυτή:

- κτηματολόγιο και κτηματολογικά έγγραφα,
- τοπογραφικό με όρια,
- άδειες κάθε είδους που αφορούν την ιδιοκτησία,
- κατόψεις ορόφων, υφιστάμενων ή προτεινόμενων,
- κατάσταση μισθώσεων / τρέχοντα συμβόλαια μίσθωσης ή/και ενδεχόμενα να κλείσουν/υπογραφούν,
- σε περιπτώσεις πολλαπλών μισθώσεων, στοιχεία για τα κοινόχρηστα έξοδα (service charges) καθώς και οι ενδεχόμενες πρόσθετες χρεώσεις σε περίπτωση μειωμένης πληρότητας (του κτηρίου).
- αναμενόμενοι προϋπολογισμοί,
- τυχόν ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της επιχείρησης του επενδυτή ή του επενδυτικού χαρτοφυλακίου του που επηρεάζουν τις μελλοντικές ταμειακές ροές που παράγονται από το υπό μελέτη ακίνητο,
- τα επενδυτικά κριτήρια του επενδυτή (όπως απόδοση-στόχος ή διάρκεια της επένδυσης)

Και επίσης, συνήθως από άλλες πηγές, πληροφορίες ως προς:

- στοιχεία της αγοράς αναφορικά με το ακίνητο,
- επιτόκια και αναμενόμενες αλλαγές,
- δυνατότητα διάθεσης του ακινήτου,
- νομικά και αναπτυξιακά θέματα που επηρεάζουν το ακίνητο, συμπεριλαμβανομένων, όπου εφαρμόζεται, κατοικιών πολλαπλών ενοίκων (houses in multiple occupation), αδειοδοτήσεις, τεχνικές εκθέσεις και/ή περιβαλλοντικές μελέτες,
- τρέχων και μελλοντικός πληθωρισμός.

4.4 Μέθοδοι Εκτίμησης

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

4.5 Έκθεση Εκτίμησης

Η έκθεση εκτίμησης η οποία εκπονείται σύμφωνα με την ΕΕΟ 5, πρέπει να αναφέρει ότι βάση εκτίμησης είναι η Επενδυτική Αξία και **όχι** η Αγοραία Αξία. Η έκθεση θα πρέπει να τονίζει ότι η Αγοραία Αξία μπορεί να είναι διαφορετική από την Επενδυτική Αξία που έχει υπολογιστεί. Θα πρέπει να γίνεται σαφές ότι η έκθεση έχει συνταχθεί μόνο για τον συγκεκριμένο επενδυτή στον οποίο απευθύνεται, ότι περιέχει συγκεκριμένες απαιτήσεις και υποθέσεις που αφορούν αποκλειστικά αυτόν τον επενδυτή και ότι δεν πρέπει να χρησιμοποιηθεί από τρίτους.

5. Σχόλια

5.1 Οι ταμειακές ροές πρέπει να υπολογίζονται για την περίοδο κατά την οποία ο επενδυτής αναμένεται να κατέχει το ακίνητο, λαμβάνοντας υπόψη όλους τους παράγοντες που μπορεί να τις επηρεάσουν. Έχοντας αξιολογήσει τις εισροές και τις εκροές μαζί με τους αντίστοιχους κινδύνους τους για την περίοδο κατοχής του ακινήτου από τον επενδυτή, το τελικό αποτέλεσμα από τις ταμειακές ροές θα είναι η αναμενόμενη Επενδυτική Αξία στην ημερομηνία της μελλοντικής πώλησης μείον τα έξοδα πώλησης.

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

5.3 Το προεξοφλητικό επιτόκιο που εφαρμόζεται στα μελλοντικά εισοδήματα και κόστη θα είναι αυτό που θα επιλέξει ο επενδυτής και θα αντικατοπτρίζει τις επενδυτικές απαιτήσεις του.

5.4 Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την τις προεξοφλημένες ταμειακές ροές (DCF) και την υπολειμματική μέθοδο, παρακαλώ ανατρέξτε στο ΕΕΠ 5 (Μεθοδολογία Εκτίμησης),

5.5 Τέλος, οι εκτιμητές πρέπει να είναι σε θέση να διακρίνουν την διαφορά μεταξύ της Επενδυτικής Αξίας και της Αγοραίας Αξίας υπό συγκεκριμένες ειδικές υποθέσεις.

5.5.1 Επενδυτική Αξία είναι η μέγιστη τιμή την οποία θα πλήρωνε κάποιος γνωστός πλειοδότης, λαμβάνοντας υπόψη τις προσωπικές οικονομικές του απαιτήσεις, συγκεκριμένα όσον αφορά τις αποδόσεις των επενδύσεών του.

5.5.2 Σε αντίθεση, η **Αγοραία Αξία υπό μία συγκεκριμένη ειδική υπόθεση** σκοπεύει να καθορίσει την καλύτερη τιμή που θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται στην ανοιχτή αγορά, σύμφωνα με τον ορισμό της Αγοραίας Αξίας, αλλά ενσωματώνοντας τη συγκεκριμένη ειδική υπόθεση που έχει συμφωνηθεί με τον πελάτη. Η ειδική υπόθεση θα σχετίζεται με το ακίνητο και τη φυσική, λειτουργική, νομική ή πολεοδομική κατάσταση, παρά στα οικονομικά χαρακτηριστικά του κάθε δυνητικού αγοραστή.

Διασυνοριακή εκτίμηση

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

1. Εισαγωγή

1.1 Οι πελάτες αναζητούν ολοένα και περισσότερο εκτιμήσεις ακινήτων εκτός των εθνικών συνόρων. Τα προγράμματα Πιστοποιημένου Ευρωπαϊκού Εκτιμητή (REV) της TEGoVA και Εκτιμητή Οικιστικών Ακινήτων της TEGoVA (TRV) βοηθούν τους πελάτες και τους εκτιμητές τους να αναγνωρίσουν πιστοποιημένους εκτιμητές σε άλλες χώρες στους οποίους μπορούν να αναθέσουν το έργο αυτό. Επίσης, οι ίδιοι οι εκτιμητές μπορεί να έχουν εμπειρία σε εκτιμήσεις σε άλλες χώρες και να αναλάβουν να προβούν σε τέτοιες εκτιμήσεις, συνηθέστερα ίσως σε περιπτώσεις όπου συγκεκριμένες αγορές ακινήτων υπερβαίνουν πλέον τα εθνικά σύνορα. Οι διαφορετικές συνθήκες της αγοράς, η νομοθεσία και οι πρακτικές κάθε χώρας απαιτούν να δίδεται ιδιαίτερη προσοχή κατά την ανάληψη εκτίμησης σε άλλη χώρα.

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

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

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

- προσόντα,
- επαγγελματική εμπειρία,
- γνώση της αγοράς,
- συμμόρφωση με τους τοπικούς κανόνες,
- διαφάνεια,

- ανεξαρτησία,
- αποφυγή σύγκρουσης συμφερόντων.

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

2. Πεδίο εφαρμογής

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

3. Προσόντα εκτιμητών

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

3.2 Οι εκτιμητές θα πρέπει, όπου κρίνεται σκόπιμο, να έχουν επαρκή γνώση της γλώσσα της χώρας όπου βρίσκεται το ακίνητο, καθώς τα έγγραφα και άλλες συγκεκριμένες πληροφορίες του ακινήτου ενδέχεται να είναι διαθέσιμες μόνο στην ξένη γλώσσα.

3.3 Αν και το δίκαιο της ΕΕ απαλλάσσει τον εκτιμητή από οποιαδήποτε υποχρέωση κατοχής προσόντων της χώρας υποδοχής, η κατοχή συγκεκριμένων σχετικών προσόντων από αναγνωρισμένους επαγγελματικούς φορείς καθώς και η μακροχρόνια επαγγελματική εμπειρία μπορούν να επιδείξουν περαιτέρω αυτές τις δεξιότητες στους πελάτες.

4. Επαγγελματική εμπειρία και γνώση της αγοράς

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

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

4.2 Οι εκτιμητές πρέπει να έχουν και να διατηρούν καλή και ενεργή γνώση και εμπειρία στην κτηματαγορά της χώρας υποδοχής, τους νόμους και τις πρακτικές που αφορούν την εκτίμηση ακινήτων, τουλάχιστον όσον αφορά τους τομείς στους οποίους δέχονται οδηγίες.

4.3 Σε περίπτωση που η χώρα υποδοχής δεν είναι μόνο η χώρα όπου βρίσκεται το προς εκτίμηση ακίνητο, αλλά και η χώρα του πελάτη, οι εκτιμητές πρέπει να μπορούν

να επικοινωνούν αποτελεσματικά με τον πελάτη για θέματα τοπικής επαγγελματικής συνάφειας. Αυτά περιλαμβάνουν όλες τις ερωτήσεις που σχετίζονται με την αξία του ακινήτου, καθώς και επαγγελματικά θέματα αναφορικά με την άσκηση των δραστηριοτήτων του εκτιμητή.

5. Δεσμευτικοί όροι

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

5.2 Αν ο εκτιμητής δεν διαθέτει την απαραίτητη εμπειρία ή ικανότητα για την εκτίμηση ακινήτων στη θέση και την κατηγορία που ανήκει το ακίνητο, πρέπει να ενημερώσει τον πελάτη και με τη σύμφωνη γνώμη του τελευταίου, να προσπαθήσει να θεραπεύσει την ανεπάρκεια αυτή συνεργαζόμενος με έναν κατάλληλα πιστοποιημένο εκτιμητή ή, αν χρειάζεται, με άλλους επαγγελματίες της περιοχής όπου βρίσκεται το συγκεκριμένο ακίνητο, τους οποίους διορίζει ο πελάτης. Η επαγγελματική βοήθεια που παρέχεται πρέπει να αναφέρεται ρητώς στην έκθεση εκτίμησης. Για να διασφαλιστεί περαιτέρω η ποιότητα της τοπικής βοήθειας, ο εκτιμητής που αναζητά βοήθεια στη χώρα υποδοχής πρέπει να αναζητήσει την υποστήριξη αρμόδιου τοπικού εκτιμητή, όπως ενός Πιστοποιημένου Ευρωπαϊκού Εκτιμητή (REV) ή Εκτιμητή Οικιστικών Ακινήτων της TEGoVA (TRV).

6. Συμμόρφωση με τοπικούς κανόνες

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

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

7. Ασφάλιση

Οι εκτιμητές πρέπει να γνωρίζουν ότι μπορεί να χρειαστούν ασφάλιση επαγγελματικής ευθύνης, όταν εργάζονται σε ορισμένες ευρωπαϊκές χώρες και ότι αυτή η ασφάλεια θα πρέπει να παρέχει επαρκή κάλυψη των ενδεχόμενων υποχρεώσεων τους προς τους πελάτες τους και προς τρίτους με απαιτούμενη προσοχή, όπου απαιτείται, σε δικαστικά έξοδα και τόκους.

8. Σύνταξη έκθεσης

8.1 Όσο λιγότερα γνωρίζει ο πελάτης για την αγορά στην οποία βρίσκεται το ακίνητο, τόσο πιο σημαντικό είναι η έκθεση εκτίμησης να περιλαμβάνει όλα τα στοιχεία και τις δηλώσεις με σαφή, κατανοητό και επαληθεύσιμο τρόπο, επιτρέποντας έτσι στον

πελάτη να κατανοήσει την ανάπτυξη της έκθεσης εκτίμησης, από την καταγραφή των σχετικών με την εκτίμηση στοιχείων μέχρι την εφαρμογή των κατάλληλων μεθόδων και την αποτίμηση των αποτελεσμάτων.

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

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

ΕΕΟ7

Εκτίμηση ακινήτων δυνάμει της Οδηγίας για τους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων

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

1. Εισαγωγή

1.1 Ως αποτέλεσμα της οικονομικής κρίσης η οποία εμφανίστηκε το 2007, η Ευρωπαϊκή Ένωση υιοθέτησε την Οδηγία 2011/61/ΕΕ της 8ης Ιουνίου 2011 σχετικά με τους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων η οποία παρέχει κανονισμούς και εποπτεία των οντοτήτων που δραστηριοποιούνται στη Διαχείριση Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων (ΔΟΕΕ/Alternative Investment Funds (AIFM)).

1.2 Η Οδηγία θεσπίζει ένα εναρμονισμένο ευρωπαϊκό πλαίσιο για την παρακολούθηση και εποπτεία του κινδύνου που οι ΔΟΕΕ ενέχουν για τους επενδυτές, τους συμβαλλόμενους, όσους συμμετέχουν σε άλλες χρηματαγορές και για την οικονομική σταθερότητα.

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

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

1.5 Οι επενδυτικοί οργανισμοί που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της Οδηγίας είναι όλοι οι οργανισμοί που δεν ρυθμίζονται κανονιστικά από την Οδηγία ΟΣΕΚΑ: για παράδειγμα τα αντισταθμιστικά αμοιβαία κεφάλαια υψηλού κινδύνου (hedge funds), τα ιδιωτικά επενδυτικά κεφάλαια, τα αμοιβαία κεφάλαια εμπορευμάτων και τα κεφάλαια υποδομών και ακινήτων.

1.6 Το Άρθρο 19 της Οδηγίας προβλέπει εκτενείς κανόνες για την εκτίμηση παγίων στοιχείων. Οι ΔΟΕΕ πρέπει να θεσπίσουν κατάλληλες και συναφείς διαδικασίες ώστε να διασφαλιστεί η κατάλληλη και ανεξάρτητη εκτίμηση των παγίων στοιχείων. Οι διαχειριστές των οργανισμών πρέπει να υπολογίζουν την καθαρή αξία του παγίου

στοιχείου ανά μερίδιο τουλάχιστον μία φορά τον χρόνο, σύμφωνα με την ισχύουσα εθνική νομοθεσία και τους κανόνες ΔΟΕΕ.

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

1.8 Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή ενέκρινε τον υπ αριθμ. 231/2013 κατ 'εξουσιοδότηση κανονισμό (ΕΕ) της 19ης Δεκεμβρίου του 2012 που καθορίζει τις γενικές συνθήκες λειτουργίας για τους ΔΟΕΕ, συμπεριλαμβανομένων και των αρχών εκτίμησης. Τα άρθρα 67 έως 74 του κατ 'εξουσιοδότηση κανονισμού ορίζουν τους κανόνες για εφαρμογή από τους ΔΟΕΕ για την αποτίμηση των περιουσιακών τους στοιχείων. Οι ΔΟΕΕ απαιτείται να:

- θεσπίζουν γραπτές πολιτικές και διαδικασίες οι οποίες διασφαλίζουν ορθή, διαφανή, ολοκληρωμένη και δεόντως τεκμηριωμένη διεργασία αποτίμησης,
- εφαρμόζουν με συνέπεια τις πολιτικές και διαδικασίες αποτίμησης,
- εξηγούν και δικαιολογούν τα μοντέλα εκτίμησης που χρησιμοποιούνται,
- επανεξετάζουν περιοδικά τις πολιτικές, τις διαδικασίες αποτίμησης καθώς και τις επιμέρους αξίες των περιουσιακών στοιχείων
- διασφαλίζουν ότι η καθαρή αξία ενεργητικού ανά μερίδιο υπολογίζεται επ' ευκαιρία κάθε έκδοσης ή εγγραφής ή εξόφλησης ή ακύρωσης μετοχών ή μεριδίων, αλλά τουλάχιστον μία φορά το έτος.

2. Πεδίο εφαρμογής

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

2.2 Το ακόλουθο Σχόλιο βασίζεται στην Οδηγία και στον κατ 'εξουσιοδότηση κανονισμό. Οι εκτιμητικοί κανόνες και οι διαδικασίες υπολογισμού της καθαρής αξίας του παγίου στοιχείου που ακολουθούν οι ΟΕΕ συνήθως παρατίθενται στα ενημερωτικά φυλλάδια των ΟΕΕ ή στα καταστατικά τους έγγραφα.

3. Ορισμοί

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

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

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

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

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

4. Περιγραφή της Εφαρμογής

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

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

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

5. Σχόλια

5.1 Γενικά

5.1.1 Ούτε η Οδηγία αλλά ούτε ο κατ'εξουσιοδότηση κανονισμός της Επιτροπής παρέχουν γενικές εφαρμοστέες διαδικασίες ή πρότυπα εκτίμησης για τον υπολογισμό της αξίας του ενεργητικού ενός ΟΕΕ. Οι κανόνες που ισχύουν για την εκτίμηση παγίων στοιχείων θεσπίζονται στη νομοθεσία του κράτους όπου εδρεύει ο ΟΕΕ και/ή στους κανόνες ή τα καταστατικά έγγραφα του ΟΕΕ.

5.1.2 Ο ΔΟΕΕ ευθύνεται για την προσήκουσα εκτίμηση του ενεργητικού του ΟΕΕ. Ο κατ'εξουσιοδότηση κανονισμός κατά συνέπεια, απαιτεί από τον ΔΟΕΕ να θεσπίσει εγγράφως πολιτικές και διαδικασίες περιγράφοντας τον ρόλο και τα καθήκοντα όλων των μερών που εμπλέκονται στη διαδικασία εκτίμησης, διαφανείς και ορθές διαδικασίες εκτίμησης καθώς και εφαρμοστέες μεθόδους.

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

5.2 Εσωτερική ή εξωτερική εκτίμηση

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

5.2.2 Ωστόσο, ο ΔΟΕΕ μπορεί να προβεί στην εκτίμηση παγίου στοιχείου μόνος του, αν η εκτίμηση είναι λειτουργικά ανεξάρτητη από τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου και η πολιτική αμοιβών καθώς και άλλα μέτρα εξασφαλίζουν την άμβλυνση των

συγκρούσεων συμφερόντων και την αποτροπή άσκησης αθέμιτης επιρροής στους υπαλλήλους (βλ. Άρθρο 19, παρ. 4 της Οδηγίας).

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

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

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

5.2.5 Σύμφωνα με το άρθρο 73 του κατ'εξουσιοδότηση κανονισμού, οι επαγγελματικές εγγυήσεις που θα προσφερθούν πρέπει να περιλαμβάνουν αποδείξεις για τα προσόντα και την ικανότητα του εξωτερικού εκτιμητή να προβεί στην εκτίμηση με:

- (i) επαρκές προσωπικό και τεχνικούς πόρους,
- (ii) επαρκείς διαδικασίες για τη διασφάλιση ενδεδειγμένης και ανεξάρτητης αποτίμησης,
- (iii) επαρκή γνώση και κατανόηση
- (iv) επαρκώς καλή φήμη και επαρκή πείρα στον τομέα της αποτίμησης.

5.2.6 Η Οδηγία επαυξάνει την ευθύνη του εκτιμητή. Η παράγραφος 2 του Άρθρου 19(10) ορίζει ότι ο εξωτερικός εκτιμητής υπέχει ευθύνη απέναντι στον ΔΟΕΕ για ζημίες που ενδέχεται να υποστεί ο ΔΟΕΕ ως αποτέλεσμα αμέλειας ή σκόπιμης μη εκπλήρωσης των καθηκόντων του εξωτερικού εκτιμητή (για περισσότερες οδηγίες βλ. ΕΕΠ3). Καθώς αυτή η υποχρέωση έχει σχεδιαστεί χωρίς περιορισμό, οι εξωτερικοί εκτιμητές καλούνται να παρέχουν επαρκή ασφαλιστική κάλυψη.

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

5.3 Συχνότητα εκτίμησης και επανεξέταση των αυτοτελών αξιών

5.3.1 Αν και η Οδηγία περιλαμβάνει τη βασική αρχή ότι τα μη χρηματοοικονομικά πάγια στοιχεία εκτιμώνται τουλάχιστον μία φορά τον χρόνο (Αρ. 19(3), παρ.2), προσδιορίζεται ότι η εκτίμηση αυτών των παγίων στοιχείων των οργανισμών ανοιχτού τύπου πρέπει επίσης να γίνεται με συχνότητα προσήκουσα για τα πάγια στοιχεία και για τη συχνότητα έκδοσης και εξόφλησής τους (βλ. Άρθρο 19(3), παρ. 3 της Οδηγίας).

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

5.3.3 Με τον υπ' αριθμ. 694/2014 κατ' εξουσιοδότηση κανονισμό (ΕΕ) της 17ης Δεκεμβρίου 2013, η Επιτροπή έδωσε τον ακόλουθο ορισμό του ανοικτού τύπου (open-ended fund) αμοιβαίων κεφαλαίων: ένα Εναλλακτικό Ταμείο Επενδύσεων θα θεωρείται ανοικτού τύπου όταν οι μετοχές ή μερίδια του, κατόπιν αιτήματος οποιουδήποτε από τους μετόχους ή των μεριδιούχων του, εξαγοράζονται ή εξοφλούνται, άμεσα ή έμμεσα, από τα περιουσιακά στοιχεία του Ταμείου.

5.3.4 Στην περίπτωση οργανισμών κλειστού τύπου (closed-ended funds), οι εκτιμήσεις πρέπει επίσης να γίνουν σε περίπτωση αύξησης ή μείωσης του κεφαλαίου του ΟΕΕ (Άρθρο 19(3), παρ. 4). Επιπλέον, οι αξίες των αυτοτελών παγίων στοιχείων πρέπει να επανεξετάζονται όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι δεν είναι πλέον κατάλληλες. Αυτό μπορεί να συμβεί σε περίπτωση ασταθών ή χωρίς μεγάλο συναλλακτικό ενδιαφέρον αγορών. Ο ΔΟΕΕ πρέπει να διαθέτει συστήματα κατάλληλα για την επεξεργασία της έγκρισης των αξιών των παγίων του ΟΕΕ.

Εκτίμηση ακινήτων και ενεργειακή απόδοση

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

1. Εισαγωγή

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

1.2. Θεωρείται ότι τα κτήρια ευθύνονται για το 40% περίπου των εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα στην Ευρωπαϊκή Ένωση και επομένως οι ενεργειακές ανησυχίες αποτελούν σήμερα σημαντικό παράγοντα της νομοθεσίας που αφορά τα ακίνητα. Τόσο η ΕΕ όσο και οι μεμονωμένες χώρες ελπίζουν να επηρεάσουν τους κατόχους ακινήτων ώστε να αλλάξουν τη συμπεριφορά τους, να μειώσουν την κατανάλωση, να βελτιώσουν την απόδοση και να κάνουν καλύτερη χρήση των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας. Σχετικά με αυτό, τα κτήρια έχουν εμφανώς μεγαλύτερη διάρκεια ζωής από τον εξοπλισμό ή τα συστήματά τους. Πολλά ακίνητα, κυρίως κατοικίες, είναι ηλικίας μεγαλύτερης των 100 ετών. Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή αναμένει 75% έως 90% του τρέχοντος κτηριακού αποθέματος να βρίσκεται σε χρήση το 2050, με τον ετήσιο ρυθμό κατεδάφισης να ανέρχεται σε 0,10% και τον αντίστοιχο ρυθμό ανακαίνισης σε 1,20%.

1.3. Η Οδηγία 2010/31/ΕΕ για την Ενεργειακή Απόδοση των Κτηρίων αναπτύσσει την προσέγγιση της προηγούμενης Οδηγίας 2002/91. Στο Προοίμιό της αναφέρεται ότι:

«Ο τομέας διευρύνεται, γεγονός το οποίο μετά βεβαιότητας θα αυξήσει την ενεργειακή του κατανάλωση»

καθώς και ότι:

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

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

Οι διατάξεις της ανωτέρω Κοινοτικής Οδηγίας εφαρμόζονται από τα Κράτη Μέλη, μέσω της νομοθετικής και εκτελεστικής εξουσίας.

1.4. Στο πλαίσιο της από Φεβρουαρίου 2015 πολιτικής Ενεργειακής Σύγκλισης της ΕΕ, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή πραγματοποίησε διαβούλευση σχετικά με την εμπειρία και την αποτελεσματικότητα της Οδηγίας κατά το 2015, με σκοπό την ενδεχόμενη αναθεώρηση της μέχρι το τέλος του 2016. Η εν λόγω αναθεώρηση προβλέπεται στο Άρθρο 19 της Οδηγίας. Η Επιτροπή έχει δηλώσει ότι επιθυμεί να αυξήσει τον αριθμό των ριζικών ανακαινίσεων ακινήτων (οι οποίες παρέχουν εξοικονόμηση 60% ή και περισσότερο) καθώς και τον ρυθμό ανακαίνισης σε ποσοστό άνω του 2% ετησίως, αναγνωρίζοντας ότι η χρηματοδότηση του εγχειρήματος αποτελεί πρόκληση (*Αξιολόγηση Οδηγίας 2010/31/ΕΕ – Ενεργειακή Απόδοση Κτηρίων; Ιούνιος 2015*). Η αξιολόγηση κατευθύνεται από την πρόθεση για την επίτευξη μείωσης 30% στις εκπομπές αερίων θερμοκηπίου μέχρι το 2030 από τομείς, όπως τα ακίνητα, οι οποίοι δεν καλύπτονται από το Σύστημα Εμπορίας Δικαιωμάτων Εκπομπών της ΕΕ.

1.5. Η οδηγία 2012/27/ΕΕ για την Ενεργειακή Απόδοση απαιτεί, μεταξύ πολλών άλλων μέτρων:

- οι κεντρικές κυβερνήσεις να αγοράζουν μόνο κτήρια που είναι ενεργειακά αποδοτικά και να διενεργούν ενεργειακά αποδοτικές ανακαινίσεις, σε ποσοστό όχι μικρότερο του 3% των κτηρίων που κατέχουν και χρησιμοποιούν;
- τα κράτη μέλη να σχεδιάσουν μακροπρόθεσμες στρατηγικές ανακαίνισης κτηρίων, συμπεριλαμβανομένων των πολιτικών οι οποίες αποσκοπούν στην τόνωση της εκ βάθρων ανακαίνισης του υπάρχοντος κτηριακού αποθέματος, ως μέρος των Εθνικών Σχεδίων Δράσης Ενεργειακής Απόδοσης που τελούν υπό την εποπτεία της ΕΕ;
- την παρουσίαση αυτόνομων μετρήσεων ή έξυπνων μηχανισμών μέτρησης;
- την αντιμετώπιση από τα κράτη μέλη των προβλημάτων που μπορεί να τεθούν για την ανάληψη δράσης η οποία αποσκοπεί στην βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης, σύμφωνα με τα συμφέροντα των ιδιοκτητών και μισθωτών/χρηστών, συμπεριλαμβανομένων εθνικών κανόνων και μέτρων για την ρύθμιση διαδικασιών λήψης αποφάσεων σε ακίνητα με πολλαπλούς ιδιοκτήτες.

Οι διανομείς ενέργειας δεσμεύονται από εθνικά σχέδια δράσεων σχετικά με τις υποχρεώσεις τους αναφορικά με την ενεργειακή απόδοση, με σκοπό από το 2014 έως το τέλος του 2020 να επιτύχουν μια σωρευτική εξοικονόμηση ενέργειας ίση με το 1,5% της ετήσιας ενέργειας που πωλούν στους τελικούς πελάτες. Η ενθάρρυνση ενεργειακής εξοικονόμησης στα ακίνητα μπορεί να αποτελέσει ένα από τα μέσα επίτευξης του ανωτέρω στόχου.

1.6. Οι συμμετέχοντες στην αγορά ενδεχομένως να ανταποκριθούν σε αυτό το πλαίσιο πολιτικής, καθώς εξελίσσεται. Ο επαγγελματίας εκτιμητής πρέπει να εκθέσει την άποψή του αναφορικά με την αξία του ακινήτου σύμφωνα με τις οδηγίες που έχει λάβει από τον πελάτη του με βάση τα στοιχεία που έχουν τεθεί στη διάθεσή του, τα οποία περιλαμβάνουν και στοιχεία για τις αξίες από την αγορά. Αυτό είναι σημαντικό για την έννοια της «Αγοραίας Αξίας». Το ενεργειακό κόστος και η απόδοση

αποτελούν ένα μέρος αυτού και επομένως ένα από τα πολλά θέματα που θα εξετάσει ο εκτιμητής.

2. Πεδίο εφαρμογής

Η παρούσα Εφαρμογή αφορά την εξέταση των θεμάτων ενεργειακής απόδοσης κατά την εκτίμηση ακινήτων και πιο συγκεκριμένα εν όψει της θέσπισης των μέτρων που θα λάβουν τα κράτη μέλη της ΕΕ δυνάμει της Οδηγίας 2010/31/ΕΕ για την Ενεργειακή Απόδοση των Κτηρίων. Η παράγραφος «Σχόλια» βασίζεται στην εν λόγω Οδηγία. Οι εκτιμητές πρέπει να γνωρίζουν ότι αν και τα κράτη μέλη είναι υποχρεωμένα να εφαρμόσουν την Οδηγία, είναι ελεύθερα να θεσπίσουν υψηλότερες προδιαγραφές. Επισημαίνεται ότι η εν λόγω Οδηγία βρίσκεται υπό αξιολόγηση και οι διατάξεις της ενδέχεται να αναθεωρηθούν.

3. Ορισμοί

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

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

Σημείωση – Ο εν λόγω ορισμός αποκλείει από τα πρότυπα ενεργειακής απόδοσης και το καθεστώς έκδοσης Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) έναν αριθμό κατασκευών που συνήθως μπορεί να καλούνται κτήρια, κυρίως αυτά για τα οποία δεν χρειάζεται να καταβληθούν προσπάθειες για την θέρμανση ή την ψύξη τους.

3.3. «**Πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης**» σημαίνει πιστοποιητικό αναγνωρισμένο από το Κράτος Μέλος ή νομικό πρόσωπο ορισθέν από αυτό, το οποίο αναφέρει την ενεργειακή απόδοση ενός κτηρίου ή κτηριακής μονάδας, η οποία υπολογίζεται βάσει μεθοδολογίας που εγκρίνεται σύμφωνα με το Άρθρο 3» (Άρθρο 2(12)).

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

3.5. «**Κτήριο με σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας**» σημαίνει ένα κτήριο με πολύ υψηλή ενεργειακή απόδοση, προσδιοριζόμενη σύμφωνα με το Παράρτημα 1. Η σχεδόν μηδενική ή πολύ χαμηλή ποσότητα ενέργειας που απαιτείται θα πρέπει να συνίσταται σε πολύ μεγάλο βαθμό σε ενέργεια από ανανεώσιμες πηγές περιλαμβανόμενης της παραγόμενης επιτόπου ή πλησίον του κτηρίου» (Άρθρο 2(2)).

3.6. «**Τεχνικό σύστημα κτηρίου**» σημαίνει τεχνικός εξοπλισμός για θέρμανση, ψύξη, αερισμό, παραγωγή ζεστού νερού, φωτισμό ή για συνδυασμό τους, ενός κτηρίου ή μιας κτηριακής μονάδας» (Άρθρο 2(3)).

4. Περιγραφή της Εφαρμογής

4.1. Ο επαγγελματίας εκτιμητής πρέπει να εκθέσει την άποψη του αναφορικά με την αξία του ακινήτου σύμφωνα με τις οδηγίες που έχει λάβει από τον πελάτη του με βάση στοιχεία που έχουν τεθεί στην διάθεση του. Η ενεργειακή απόδοση ενός κτηρίου μπορεί να συνδέεται με την αξία του ακινήτου, είτε επειδή μπορεί να αναγνωριστεί από την αγορά, είτε λόγω ρυθμιστικών θεμάτων όπως η κατάταξη ενεργειακής κατηγορίας με βάση το ΠΕΑ που μπορεί να επηρεάσει την τρέχουσα ή μελλοντική χρήση του ακινήτου. Τα ανωτέρω θέματα, σε συνδυασμό με το σχετικό ενεργειακό κόστος, αποτελούν μόνο έναν από τους παράγοντες που λαμβάνονται υπόψη (κατά την αποτίμηση ενός ακινήτου).

4.2. Όταν η εκτίμηση γίνεται στο πλαίσιο κατασκευής, πώλησης ή μίσθωσης σε νέο κάτοχο/μισθωτή, τότε η ενεργειακή κατηγορία και τυχόν σημαντικές συστάσεις με βάση το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ), πρέπει να αναφέρονται και, ανάλογα με την κρίση του εκτιμητή να λαμβάνονται υπόψη στην εκτίμηση.

4.3. Πιο συγκεκριμένα:

- όταν εξετάζεται ένα ακίνητο με ΠΕΑ, ο εκτιμητής θα λάβει υπόψη του την ενεργειακή κατηγορία και τις συστάσεις στο βαθμό που χρειάζεται, αντικατοπτρίζοντας τις συνθήκες της αγοράς, ώστε να εκφράσει την άποψη του σχετικά με την αξία του ακινήτου σύμφωνα με μια αναγνωρισμένη βάση εκτίμησης.
- όταν του ζητείται να συμβουλέψει ή να συμβάλλει ώστε να προσδιοριστεί αν διάφορες εργασίες αποτελούν «ανακαίνιση μεγάλης κλίμακας» σε ένα κράτος μέλος που έχει υιοθετήσει την επιλογή με βάση το κόστος και την αξία, κατόπιν λήψης σχετικής εντολής ο εκτιμητής πρέπει:
 - i. να κρίνει αν η ανακαίνιση που χρειάζεται το κτήριο αρκεί για να οδηγήσει σε αναβάθμιση της απαιτούμενης ελάχιστης ενεργειακής απόδοσης του κτηρίου
 - ii. ανάλογα με τα προσόντα του εκτιμητή, καθώς και τις εντολές που έχει λάβει, να κάνει μια αξιόπιστη εκτίμηση κόστους ή να συμβουλεύσει τον πελάτη να λάβει μια σχετική εκτίμηση για το κόστος της εν λόγω αναβάθμισης, ώστε η απόφαση του πελάτη να στηριχθεί σε πλήρεις και έγκυρες πληροφορίες.

5. Σχόλια

5.1. Γενικά

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

- ολοκληρωμένα πρότυπα ενεργειακής απόδοσης που βασίζονται τόσο στα θερμικά χαρακτηριστικά κάθε κτηρίου, όσο και στα συστήματα ανανεώσιμης ενέργειας, τα οποία:
 - ορίζονται από κάθε κράτος μέλος για όλα τα κτήρια
 - επιβάλλονται όχι μόνο στα νέα κτήρια αλλά και στα υφιστάμενα, υπό την προϋπόθεση ότι έχουν υποστεί «ανακαίνιση μεγάλης κλίμακας», και
- πιστοποιητικά ενεργειακής απόδοσης (ΠΕΑ). Υφιστάμενα ΠΕΑ, τα οποία έχουν συνταχθεί με βάση την από 2002 Οδηγία παραμένουν σε ισχύ.

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

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

5.2. Νέα Κτήρια – Σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας

5.2.1 « Τα Κράτη Μέλη μεριμνούν ώστε:

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

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

5.3. Υφιστάμενα Κτήρια και «Ανακαίνιση Μεγάλης Κλίμακας»

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

5.3.2 «**Ανακαινίσεις μεγάλης κλίμακας**» - Το Προοίμιο υπογραμμίζει ότι «Οι ανακαινίσεις μεγάλης κλίμακας υφιστάμενων κτηρίων, ανεξάρτητα από το μέγεθος, δίνουν την ευκαιρία για την λήψη οικονομικών συμφερόντων μέτρων για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης.» (Αιτιολογική σκέψη 16).

5.3.3 Σύμφωνα με το Άρθρο 7 της Οδηγίας: «Τα Κράτη Μέλη θα λάβουν όλα τα αναγκαία μέτρα ώστε να εξασφαλισθεί ότι, όταν τα κτήρια υφίστανται ανακαίνιση μεγάλης κλίμακας, η ενεργειακή απόδοση του κτηρίου ή του ανακαινιζόμενου τμήματός του αναβαθμίζονται ώστε να πληρούν τις ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης...».

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

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

- α. η συνολική δαπάνη που αφορά το κέλυφος του κτηρίου ή τα τεχνικά συστήματα του υπερβαίνει το 25% της αξίας του κτηρίου, εξαιρουμένης της αξίας του γηπέδου επί του οποίου έχει κατασκευαστεί το κτήριο, ή
- β. βρίσκεται υπό ανακαίνιση άνω του 25% της επιφάνειας του κελύφους του κτηρίου.

Τα Κράτη Μέλη μπορούν να επιλέγουν μεταξύ της επιλογής (α) και της επιλογής (β).» (Άρθρο 2(10)).

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

5.3.6 Βάσει των στοιχείων κάθε περίπτωσης, αποτελεί θέμα ερμηνείας αν μια επέκταση ισοδυναμεί με ανακαίνιση (η οποία λόγω της απουσίας περαιτέρω ορισμού, θεωρείται ότι περιορίζεται στη συνήθη έννοια που αφορά στην βελτίωση ή επαναφορά σε καλή κατάσταση, μέσω εκσυγχρονισμού και αποκατάστασης).

5.3.7 Για την επιλογή (α), η Οδηγία δεν προσδιορίζει τη βάση με την οποία θα προσδιοριστεί η «αξία». Εξ' ορισμού, θεωρείται ότι πρόκειται για την Αγοραία Αξία που αποτιμάται σύμφωνα με το ΕΕΠ1, εκτός αν υπάρχουν βάσιμοι λόγοι υιοθέτησης άλλης βάσης (αν και η Αιτιολογική Σκέψη 16 της Οδηγίας αναφέρεται στην «αναλογιστική αξία» και στο κόστος ανοικοδόμησης, ως πιθανές βάσεις). Η κατοχή του κτηρίου δεν φαίνεται να σχετίζεται με την αποτίμηση αυτή. Πρόκειται για σύγκριση του κόστους των προτεινόμενων εργασιών με την αξία του κτηρίου, έχοντας εξαιρέσει την αξία του γηπέδου όπου βρίσκεται το κτήριο. Ο έλεγχος δεν απαιτεί επιμερισμό της αξίας, αλλά εξαίρεση της αξίας του γηπέδου. Αυτό σημαίνει ότι στις περισσότερες περιπτώσεις ο έλεγχος φαίνεται να απαιτεί δύο εκτιμήσεις για κάθε κτήριο που κανονικά θα πωληθεί με το υποκείμενο γήπεδο του:

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

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

5.3.8 Η επιλογή (β) απαιτεί αξιολόγηση των παρακάτω φυσικών χαρακτηριστικών παρά των αξιών:

- το συνολικό εμβαδόν του κτηρίου, συμπεριλαμβανομένων των τοίχων και της στέγης του; και
- Πόσο τμήμα του ανωτέρω εμβαδού, πρόκειται να υποστεί ανακαίνιση

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

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

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

- να κρίνει αν η ανακαίνιση που χρειάζεται το κτήριο αρκεί για να επιφέρει την αναβάθμιση της απαιτούμενης ελάχιστης ενεργειακής απόδοσης του κτηρίου;
- ανάλογα με τα προσόντα του και τις εντολές που έχει λάβει, να εκτιμήσει, να λάβει αξιόπιστη κοστολόγηση ή να συμβουλευθεί τον πελάτη να λάβει σχετική κοστολόγηση για το ύψος αυτής της αναβάθμισης, ώστε ο πελάτης να

μπορέσει να λάβει μια απόφαση βασισμένη σε πλήρεις και έγκυρες πληροφορίες.

5.4. Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ)

5.4.1 Το ΠΕΑ καταγράφει μια μελέτη/αξιολόγηση, από εγκεκριμένο επιθεωρητή, της ενεργειακής απόδοσης ενός κτηρίου, χρησιμοποιώντας μια πρότυπη βάση αξιολόγησης και κάνοντας συγκρίσεις και συμβουλευτικές συστάσεις για τη βελτίωση της. Η αξιολόγηση συνοψίζει σε ένα γράμμα ή αριθμό τα θερμικά χαρακτηριστικά του κτηρίου και το βαθμό εξάρτησης του κτηρίου από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας. Οι εν λόγω αξιολογήσεις βασίζονται σε τυποποιημένες μεθοδολογίες σχετικά με την κατασκευή του κτηρίου και των τυπικών χρήσεων. Κατά συνέπεια, δεν απηχούν κατ' ανάγκη, τα πραγματικά θερμικά χαρακτηριστικά του κτηρίου ή οποιαδήποτε πραγματική χρήση του, η οποία πραγματοποιείται από τον εκάστοτε χρήστη. Η ισχύς του ΠΕΑ δεν μπορεί να υπερβαίνει τα δέκα χρόνια. Τα πιστοποιητικά που έχουν εκδοθεί σύμφωνα με την Οδηγία 2002 παραμένουν σε ισχύ για μέγιστη χρονική διάρκεια 10 ετών. Η αναφερόμενη κατηγορία απόδοσης μπορεί να αναγράφεται σε διαφημιστικό υλικό για την προώθηση του ακινήτου και το ΠΕΑ πρέπει να επιδεικνύεται στο δυνητικό αγοραστή ή μισθωτή.

5.4.2 Η απόκτηση έγκυρου ΠΕΑ αποτελεί νομική απαίτηση για την κατασκευή, πώληση ή μίσθωση σε νέο μισθωτή των περισσότερων κτηρίων και για όλα τα κτήρια που χρησιμοποιούνται από δημόσιες αρχές ωφέλιμης επιφάνειας άνω των 250μ². Το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης ή αντίγραφο του επιδεικνύεται στον υποψήφιο νέο ενοικιαστή ή αγοραστή και παραδίδεται στον αγοραστή ή νέο ενοικιαστή.» (Άρθρο 12(2)).

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

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

5.4.4 Είναι απαραίτητο το ΠΕΑ; - Όταν ένα κτήριο εξετάζεται ως μέρος εκτίμησης ενός ακινήτου, ο εκτιμητής συνήθως επιθυμεί να προσδιορίσει αν απαιτείται ΠΕΑ και, αν ναι ότι έχει εκδοθεί έγκυρο (σε ισχύ) ΠΕΑ.

5.4.5 Με την επιφύλαξη των παρακάτω εξαιρέσεων, το ΠΕΑ είναι υποχρεωτικό:

- για κτήρια που:
 - κατασκευάζονται,
 - πρόκειται να πωληθούν,
 - πρόκειται να μισθωθούν σε νέο μισθωτή;
- για κτήρια που χρησιμοποιούνται από δημόσιες αρχές και που επισκέπτεται συχνά το κοινό, με ελάχιστη «ωφέλιμη» επιφάνεια άνω των 250μ².

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

5.4.7 Κτήρια που δεν χρειάζονται ΠΕΑ – Σύμφωνα με τον ορισμό του κτηρίου που δίνει η Οδηγία (βλέπε Παρ. 3.2 ανωτέρω), ο οποίος αναφέρεται σε στεγασμένη κατασκευή με τοίχους «για την οποία χρησιμοποιείται ενέργεια προς ρύθμιση των κλιματικών συνθηκών εσωτερικού χώρου», το ΠΕΑ δεν είναι υποχρεωτικό για κτήρια όπου δεν απαιτείται προσπάθεια ρύθμισης των κλιματικών τους συνθηκών. Τα εν λόγω κτήρια δεν υπόκεινται στο καθεστώς του ΠΕΑ. Ανάμεσα στα ανωτέρω κτήρια μπορεί να περιλαμβάνονται αποθηκευτικοί χώροι και πολλά αγροτικά κτήρια.

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

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

Σημείωση – Η εν λόγω εξαίρεση ισχύει μόνο στο βαθμό που η συμμόρφωση θα αλλοίωνε το χαρακτήρα ή την εμφάνιση του κτηρίου, όπως ίσως θα αλλοιωνόταν η εμφάνιση ενός ιστορικού κτηρίου αν τοποθετούνταν διπλοί υαλοπίνακες ή εξωτερική μόνωση. Συνεπώς, η εφαρμογή της στα προαναφερθέντα είδη κτηρίων μπορεί αποτελέσει ζήτημα ερμηνείας και εφαρμογής της σχετικής Οδηγίας στην σχετική εθνική νομοθεσία.

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

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

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

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

– τα προσωρινά κτήρια περιλαμβάνουν αυτά που χρησιμοποιούνται σε εργοτάξια και για συγκεκριμένες εκδηλώσεις όπως και αυτά με προσωρινή πολεοδομική άδεια;

– φαίνεται ότι η εξαίρεση που αφορά τις «χαμηλές ενεργειακές απαιτήσεις» όχι μόνο ισχύει για αγροτικά κτήρια πλην κατοικιών αλλά χαρακτηρίζει και τις βιομηχανικές εγκαταστάσεις και τα εργαστήρια. Οι «χαμηλές ενεργειακές απαιτήσεις» δεν ορίζονται στην Οδηγία. Ορισμένα κράτη μέλη ωστόσο μπορεί να τις ορίζουν;

– Οι τομεακές συμφωνίες για την ενεργειακή απόδοση που καλύπτουν τα αγροτικά κτήρια αφορούν μάλλον τις επιχειρήσεις που ασχολούνται με τη χοιροτροφία, την πτηνοτροφία καθώς και ορισμένες επιχειρήσεις οπωροκηπευτικών.

δ. κτήρια κατοικίας τα οποία προβλέπεται να χρησιμοποιούνται είτε λιγότερο από τέσσερις μήνες τον χρόνο είτε, εναλλακτικά, για περιορισμένο χρονικό διάστημα κάθε χρόνο και με αναμενόμενη ενεργειακή κατανάλωση μικρότερη

από το 25% εκείνης που θα προέκυπτε από χρήση καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου.

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

ε. αυτοτελή κτήρια με συνολική «ωφέλιμη» επιφάνεια μικρότερη των 50μ².

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

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

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

5.4.12 Ο εκτιμητής πρέπει να εξετάσει το ΠΕΑ (να καταγράψει τον εκδότη του, τον αριθμό καταχώρησής του, την αναφερόμενη ενεργειακή κατηγορία και την ημερομηνία λήξεως) και να διαπιστώσει ότι πρόκειται για το ισχύον πιστοποιητικό για τους σκοπούς της εκτίμησης που του έχει ανατεθεί. Τυχόν αλλαγές που πραγματοποιήθηκαν στο κτήριο μετά την ημερομηνία έκδοσης του ΠΕΑ μπορεί να επηρεάσουν το πόσο αυτό είναι συναφές με την εκάστοτε περίπτωση.

5.4.13 Όταν απαιτείται ΠΕΑ, η αναγραφόμενη κατηγορία ενεργειακής απόδοσης μπορεί να επηρεάσει την αξία. Ο εκτιμητής πρέπει να αξιολογήσει το γεγονός αυτό με βάση τις γνώσεις του για την κτηματαγορά, τις επιδράσεις που έχει στην αξία, εφόσον μπορούν να αναγνωριστούν στην αγορά, οι οποίες μπορεί να διαφέρουν ανάλογα τον τύπο του ακινήτου, την τοποθεσία καθώς και άλλους παράγοντες.

5.4.14 Ο εκτιμητής πρέπει να συμβουλεύσει τον πελάτη όταν δεν διατίθεται ΠΕΑ ή, εφόσον υπάρχει, ότι δεν αποτελεί αξιόπιστο δείκτη της ενεργειακής απόδοσης του κτηρίου και να αξιολογήσει την κατάσταση στην έκθεσή του, όπως κρίνει προσήκον σύμφωνα με τις περιστάσεις και τις διαθέσιμες γνώσεις και πληροφορίες.

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

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

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

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

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

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

Προδιαγραφές του ΕΟΕΔ (EMF) και της TEGoVA για Δάνειο εμπορικών ακινήτων

Το έγγραφο που παρουσιάζεται παρακάτω εκδόθηκε από την Ευρωπαϊκή Ομοσπονδία Ενυπόθηκου Δανεισμού (European Mortgage Federation - EMF) τον Οκτώβριο 2014 κατόπιν συζητήσεων μεταξύ της Ομοσπονδίας και της TEGoVA.

Προδιαγραφές του ΕΟΕΔ & της TEGoVA για εκτιμήσεις με σκοπό ενυπόθηκο δανεισμό εμπορικών ακινήτων

1. Εισαγωγή
2. Πεδίο εφαρμογής
3. Γενικοί Ορισμοί
4. Όροι Εμπορικού Δανείου
5. Παραρτήματα

1. Εισαγωγή

Η παρούσα Εφαρμογή προορίζεται να χρησιμοποιηθεί από εκτιμητές κατά την παροχή εκτιμητικών συμβουλών σε δανειστές που είναι μέλη της ΕΟΕΔ ή μέλη των οργανισμών μελών της ΕΟΕΔ και όταν ο σκοπός της εκτίμησης αφορά εξασφάλιση δανεισμού.

2. Πεδίο Εφαρμογής

2.1 Η προδιαγραφή αυτή εφαρμόζεται στις αποτιμήσεις που συντάχθηκαν πριν, και κατά την διάρκεια εξέτασης έκδοσης, ενός νέου δανείου, ενός επισκευαστικού δανείου ή ενός συμπληρωματικού δανείου.

2.2 Η παρούσα εφαρμογή δεν ισχύει σε εκτιμήσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο προορίζεται για οικιστική χρήση, ούτε για ακίνητο που η χρήση του έχει προσαρμοστεί ώστε να χρησιμοποιηθεί ως χώρος διαβίωσης.

2.3 Η παρούσα εφαρμογή παρέχει αρχές βέλτιστης πρακτικής; βάσει των οποίων δανειστές και εκτιμητές θα συμφωνήσουν τους επιμέρους όρους και προϋποθέσεις σύμφωνα με τους εθνικούς κανόνες ή/και τα νομικά πλαίσια.

3. Γενικοί Ορισμοί

3.1 Εκτιμητικά Πρότυπα αναφέρονται στην τρέχουσα έκδοση Προτύπων, όπως δημοσιεύθηκε από αναγνωρισμένους φορείς καθορισμού προτύπων εκ μέρους της ΕΕ, και πιο συγκεκριμένα, το Διεθνές Συμβούλιο Εκτιμητικών Προτύπων (IVSC), την Ευρωπαϊκή Ένωση Εκτιμητικών Οργανισμών και το Βασιλικό Ινστιτούτο Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS).

3.2 Δεσμευτικοί Όροι είναι οι όροι της σύμβασης μεταξύ του εκτιμητή και του πελάτη. Οι εν λόγω Όροι υποβάλλονται στον πελάτη ή υποψήφιο πελάτη κατόπιν

λήψης εντολών για την παροχή εκτιμητικών υπηρεσιών. Για να συμφωνεί με τις απαιτήσεις της παρούσας εφαρμογής, ο πελάτης πρέπει να είναι κάποιος αναγνωρισμένος δανειστής και όχι κάποιο τρίτο πρόσωπο.

3.3 Αγοραία Αξία είναι ο ορισμός της αξίας που έχει καθοριστεί από τους φορείς καθορισμού προτύπων στην παράγραφο 3.1.

3.4 Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού ορίζεται ως - Η αξία του ακίνητου, όπως καθορίζεται από μια συντηρητική αποτίμηση της μελλοντικής εμπορευσιμότητας του, λαμβάνοντας υπόψη τα μακροχρόνια διατηρήσιμα χαρακτηριστικά του, τις συνήθειες και τις τοπικές συνθήκες της αγοράς, την τρέχουσα χρήση και τις κατάλληλες εναλλακτικές χρήσεις του. Για την εκτίμηση της Αξίας Ενυπόθηκου Δανεισμού δεν πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τυχόν κερδοσκοπικά στοιχεία.

3.5 Ο Πιστοποιημένος Εκτιμητής (συμπεριλαμβανομένων των εκτιμητών που απασχολούνται σε εκτιμητικές εταιρείες) είναι υπεύθυνος για την κατάρτιση και την εποπτεία εκτιμήσεων και αναλαμβάνει την ευθύνη για αυτές.

3.6 Επαγγελματικό Ακίνητο αναφέρεται σε μη-οικιστικό ακίνητο

4. Όροι Εμπορικού Δανείου

4.1 Δεσμευτικοί Όροι

4.1.1 Οι Όροι πρέπει να συμφωνηθούν εγγράφως πριν την παράδοση της εκτίμησης στον δανειστή.

4.1.2 Σε περίπτωση όπου παρόμοιας φύσης εκτιμήσεις παρέχονται σε τακτά χρονικά διαστήματα στον ίδιο δανειστή και ο εκτιμητής ή η εταιρεία έχει παραδώσει κατά το παρελθόν όρους οι οποίοι έχουν συμφωνηθεί, ο εκτιμητής θα πρέπει να επιβεβαιώσει γραπτώς ότι οι εν λόγω όροι παραμένουν σε ισχύ εκτός, αν έχει συμφωνηθεί διαφορετικά με τον πελάτη. Ο πελάτης πρέπει να ενημερωθεί εγγράφως για τυχόν μεταγενέστερες μεταβολές αμέσως μόλις τεθούν σε ισχύ.

4.1.3 Ρητή αναφορά στα παρακάτω πρέπει να συμπεριληφθεί στους όρους που θα συμφωνηθούν:

- α. δήλωση ότι δεν υφίσταται σύγκρουση συμφερόντων σε σχέση με το ακίνητο ή με πελάτες του δανειστή; ή; σε περιπτώσεις όπου έχει αναγνωριστεί το ενδεχόμενο να προκύψει σύγκρουση συμφερόντων, ο δανειστής έχει λάβει γνώση του εν λόγω ενδεχόμενου και έχει συμφωνήσει ότι ο εκτιμητής μπορεί να προχωρήσει με την εκτίμηση;
- β. επιβεβαίωση της θέσης του εκτιμητή ότι ενεργεί ως εξωτερικός ή εσωτερικός εκτιμητής, κατέχοντας την απαραίτητη εμπειρία, τις πιστοποιήσεις και την εξειδίκευση ώστε να αναλάβει την εκτίμηση για σκοπούς δανεισμού του συγκεκριμένου ακινήτου;
- γ. επιβεβαίωση ότι ο υπεύθυνος εκτιμητής ενεργεί ως ανεξάρτητος εκτιμητής;
- δ. λεπτομέρειες σχετικά με την πληρωτέα αμοιβή, ή την βάση επί της οποίας θα υπολογιστεί η αμοιβή, λαμβάνοντας υπόψη επιπρόσθετα έξοδα ή χρεώσεις συμπεριλαμβανομένων των φόρων;
- ε. επιβεβαίωση ότι ο εκτιμητής διαθέτει επαρκή ασφάλεια επαγγελματικής ευθύνης για το εκτιμώμενο ακίνητο;
- στ. σε περίπτωση που τα μέρη έχουν συμφωνήσει σε ανώτατο όριο σχετικά με την ενδεχόμενη ευθύνη του εκτιμητή, επιβεβαίωση του εν λόγω ορίου;

- ζ. επιβεβαίωση ότι το σύνολο των όρων της εντολής δεν πρόκειται δημοσιοποιηθούν;
- η. δήλωση με την οποία επιβεβαιώνεται ότι η εκτίμηση δεν θα αναληφθεί από υπεργολάβο εκτιμητή; ή τμήμα ή το σύνολο της εντολής θα αποτελέσει υπεργολαβία, για την οποία έχει συμφωνήσει εγγράφως ο πελάτης;
- θ. επιβεβαίωση της ημερομηνίας της έκθεσης εκτίμησης;
- ι. επιβεβαίωση ότι η εκτίμηση θα συνταχθεί με βάση τις απαιτήσεις της παρούσας εφαρμογής;
- κ. δήλωση αν απαιτείται από τον εκτιμητή να προχωρήσει σε μετρήσεις επί του ακινήτου. Σε περίπτωση που ο εκτιμητής δεν προχωρήσει σε μετρήσεις, να δηλωθεί ότι η έκθεση θα περιλαμβάνει δήλωση ότι, ο εκτιμητής διατηρεί το δικαίωμα αναθεώρησης της εκτίμησης, εφόσον κατόπιν μεταγενέστερης μέτρησης στο κτήριο προκύψει ότι οι υφιστάμενες επιφάνειες είναι σημαντικά διαφορετικές από αυτές που έχουν υιοθετηθεί.

4.1.4 Οι εκτιμητές πρέπει να παρουσιάσουν στους δεσμευτικούς όρους ότι είναι ικανοί να παρέχουν συμβουλές σχετικά με παρόμοια ακίνητα και τους κινδύνους που σχετίζονται με τον τομέα. Ενώ αποτελεί υποχρέωση του δανειστή να αξιολογήσει το ρίσκο που σχετίζεται με την οικονομική κατάσταση του δανειζόμενου ή γενικά της περιοχής, του τομέα, και της θέσης του πελάτη, ενδέχεται να ζητηθεί, λόγω της εξειδικευμένης γνώσης του, η συμβουλή του εκτιμητή για οποιοδήποτε από τα ανωτέρω θέματα.

4.1.5 Δεν αναμένεται από τους εκτιμητές να σχολιάσουν ή να παρέχουν συστάσεις σχετικά με τους όρους της υποθήκης ή του ποσού της προκαταβολής. Οι εν λόγω αποφάσεις αποτελούν αποκλειστική υποχρέωση του δανειστή.

4.1.6 Σε περίπτωση που οι δανειστές διαθέτουν συνήθεις δεσμευτικούς όρους οι οποίοι αναφέρονται στην παρούσα εφαρμογή, ο εκτιμητής οφείλει να εξετάσει με λεπτομέρεια τους εν λόγω όρους ώστε να διασφαλίσει ότι όλες οι σχετικές απαιτήσεις των εκτιμητικών προτύπων καθώς και οι απαιτήσεις της παρούσας εφαρμογής έχουν καλυφθεί

4.1.7 Ρητή αναφορά στην παρούσα προδιαγραφή εντός των δεσμευτικών όρων, λαμβάνοντας υπόψη ότι είτε ο εκτιμητής είτε ο δανειστής έχει καταργήσει την απαίτηση να συμπεριληφθεί αναφορά στις παρακάτω υποθέσεις και ειδικές υποθέσεις:

- α. θεωρείται ότι κατά την ολοκλήρωση της πώλησης το ακίνητο παραμένει κενό; ή στην περίπτωση επενδυτικών ακινήτων, ότι οι λειτουργικές μισθώσεις θα συνεχιστούν;
- β. θεωρείται ότι έχουν ληφθεί όλες οι εγκρίσεις και εκδοθεί οι οικοδομικές άδειες για τα κτήρια και τις εγκατεστημένες χρήσεις σύμφωνα με το ισχύον νομικό πλαίσιο, ενώ τα ακίνητα βρίσκονται σε πλήρη συμμόρφωση με αυτές;
- γ. δεν απαιτείται από τον εκτιμητή να προβεί σε έλεγχο νομοθετικών αποφάσεων;
- δ. δεν χρησιμοποιήθηκαν επιβλαβή ή επικίνδυνα υλικά κατά την κατασκευή του ακινήτου ή των βοηθητικών κτισμάτων;
- ε. η γη και τα κτήρια δεν έχουν μολυνθεί και είναι ελεύθερα από περιβαλλοντικούς κινδύνους;
- στ. ο έλεγχος των τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου δεν θα αποκαλύψει ασυνήθιστους ή ειδικά επαχθείς περιορισμούς ή βάρη και ότι δεν θα γίνεται αναφορά στους τίτλους ότι απαιτήθηκαν ασυνήθιστα υψηλά έξοδα για το ακίνητο;

- ζ. τα αποτελέσματα ελέγχων νομικών εγγράφων και ερευνών, οι οποίοι διενεργούνται στα πλαίσια αξιολόγησης του προσυμφώνου, δεν θα καταδείξουν ότι το ακίνητο και η κατάσταση του, χρήση ή προβλεπόμενη χρήση ήταν, ή θα ήταν παράνομη;
- η. ο εκτιμητής διατηρεί το δικαίωμα να αναθεωρήσει τα αποτελέσματα που έχει καταγράψει; σε περίπτωση που λάβει γνώση για την ύπαρξη ελαττωμάτων τα οποία δεν υπήρχαν κατά την διάρκεια της περιορισμένης αυτοψίας στο ακίνητο.

4.1.8 Σε περιπτώσεις ακινήτων τα οποία προορίζονται για ανάπτυξη ή βρίσκονται υπό κατασκευή, ο εκτιμητής, εκτός αν λάβει διαφορετική εντολή, θα στηριχθεί στην ειδική υπόθεση ότι το ακίνητο έχει αποπερατωθεί πλήρως, σύμφωνα με την οικοδομική άδεια και πληροί τους εκάστοτε όρους δόμησης και τις πολεοδομικές διατάξεις.

4.1.9 Σε περίπτωση που ο δανειστής απαιτήσει ένα προϋπολογισμό κόστους ανακατασκευής, τότε ο δανειστής θα πρέπει να ενημερωθεί ότι το εν λόγω κόστος προορίζεται για γενική καθοδήγηση, και παρέχεται μόνο όταν το κτήριο έχει κατασκευαστεί με σύγχρονα υλικά και δεν προστατεύεται ή δεν έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο. Για την παροχή εκτίμησης ασφαλιστέας αξίας σύμφωνα με τις απαιτήσεις των προτύπων ενδέχεται να χρειαστεί ξεχωριστή εντολή.

4.2 Αυτοψία και Έρευνες

4.2.1 Το ακίνητο πρέπει να επιθεωρηθεί τόσο εξωτερικά όσο και εσωτερικά από τον υπεύθυνο εκτιμητή.

4.2.2 Το είδος της αυτοψίας θα εξαρτηθεί από το ακίνητο, την εθνική νομοθεσία και την τρέχουσα πρακτική, αλλά ο εκτιμητής πρέπει να καταγράψει τα βασικά χαρακτηριστικά του ακινήτου και το σύνολο των στοιχείων που ενδέχεται να επηρεάσουν την εκτίμηση ή την μεταπώληση του ακινήτου.

4.2.3 Η τοποθεσία, το μέγεθος και η κατάσταση του ακινήτου πρέπει να φωτογραφηθούν, τόσο εσωτερικά όσο και εξωτερικά.

4.2.4 Σε περίπτωση όπου η αυτοψία αποκαλύψει στοιχεία τα οποία σχετίζονται με οποιαδήποτε υπόθεση ή ειδική υπόθεση που αναφέρεται στους δεσμευτικούς όρους, ή συμπεριλαμβάνεται στις περιπτώσεις (α-η) της παραγράφου 4.1.7 παραπάνω, τα εν λόγω στοιχεία θα πρέπει να καταγραφούν και να γνωστοποιηθούν στον πελάτη.

4.2.5 Οποιαδήποτε εγκατεστημένη χρήση στο ακίνητο που ενδέχεται να βρίσκεται εκτός των επιτρεπόμενων χρήσεων που θέτουν οι τοπικές αρχές, θα πρέπει να καταγραφεί και να γνωστοποιηθεί στον πελάτη.

4.2.6 Πρόσφατες τροποποιήσεις ή επεκτάσεις στο ακίνητο θα πρέπει να καταγραφούν και να γνωστοποιηθούν στον πελάτη.

4.2.7 Σε περίπτωση που η αυτοψία αποκαλύψει την χρήση επιβλαβών ή επικίνδυνων υλικών κατά την κατασκευή, τότε θα πρέπει να καταγραφεί, να γνωστοποιηθεί στον πελάτη και να ζητηθούν επιπρόσθετες οδηγίες.

4.2.8 Σε περίπτωση που η αυτοψία αποκαλύψει το ενδεχόμενο μόλυνσης ή άλλους περιβαλλοντικούς κινδύνους, ο εκτιμητής θα πρέπει να καταγράψει την υποψία και να την αναφέρει στον πελάτη, με σύσταση για περαιτέρω διερεύνηση από ειδικούς συμβούλους ή εργολάβους.

4.2.9 Σε περίπτωση που η αυτοψία αποκαλύψει υποψία ελαττωμάτων τα οποία θα μπορούσαν να έχουν σημαντικό αντίκτυπο στην αξία του ακινήτου, ο εκτιμητής πρέπει να καταγράψει αυτή την υποψία και να την αναφέρει στον πελάτη, προτείνοντας την διενέργεια μιας πιο λεπτομερούς έρευνας. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, ο εκτιμητής μπορεί να προτείνει στον δανειστή να «παγώσει» την σύνταξη της έκθεσης εκτίμησης, εν αναμονή των αποτελεσμάτων των περαιτέρω ερευνών.

4.2.10 Σε περίπτωση που ο δανειστής απαιτήσει ένα προϋπολογισμό κόστους ανακατασκευής, ο εκτιμητής θα πρέπει να εκτιμήσει τα έξοδα κατεδάφισης και απομάκρυνσης υλικών, συμπεριλαμβανομένου του κόστους ανακατασκευής του ακινήτου σύμφωνα με το υφιστάμενο σχέδιο, χρησιμοποιώντας σύγχρονες τεχνικές και υλικά, και σε κατάσταση συντήρησης όμοια με το υφιστάμενο ακίνητο και σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς δόμησης και άλλες κανονιστικές διατάξεις.

4.2.11 Σε περίπτωση που ο δανειστής καθορίζει την μορφή της έκθεσης (format) και ο εκτιμητής κατά την αυτοψία διαπιστώσει στοιχεία τα οποία ενδεχομένως να επηρεάσουν την αξία, τα εν λόγω στοιχεία θα πρέπει να καταγραφούν στην έκθεση, ανεξάρτητα από τους περιορισμούς στην μορφή της έκθεσης.

4.2.12 Σε περίπτωση που η αυτοψία αποκαλύψει ελαττώματα που πρέπει να κοστολογηθούν ώστε να εκτιμηθεί η αξία του ακινήτου κατά την υφιστάμενη κατάσταση του, τότε ο εκτιμητής θα πρέπει είτε να παρέχει μια εκτίμηση κόστους, υποθέτοντας ότι η εν λόγω εκτίμηση κόστους βρίσκεται εντός του πλαισίου των ικανοτήτων του, ή να αναζητήσει συμβουλή από εξειδικευμένο επαγγελματία. Η παράδοση της εκτίμησης θα πρέπει να αναβληθεί, εν αναμονή των αποτελεσμάτων της συμβουλής του εξειδικευμένου επαγγελματία.

4.2.13 Οδηγίες σχετικά με το εύρος των αυτοψιών και ερευνών που αναμένονται από τον εκτιμητή παρουσιάζονται στο Παράρτημα Α.

4.3 Η Έκθεση Εκτίμησης

4.3.1 Η έκθεση εκτίμησης θα πρέπει να είναι περιεκτική και να αντανακλά το εύρος των αυτοψιών και ερευνών που διενεργήθηκαν. Συνίσταται ο εκτιμητής να λαμβάνει υπόψη το προφίλ των κριτηρίων ρίσκου των εκτιμήσεων που υιοθετούνται από μέλη της ΕΟΕΔ (EMF), ως μέρος της διαχείρισης κινδύνων δανειοδοτήσεων, όπως παρουσιάζονται στο Παράρτημα Γ.

4.3.2 Η έκθεση εκτίμησης θα πρέπει να περιλαμβάνει λεπτομέρειες της ανάθεσης, την βάση και τον σκοπό της εκτίμησης και τα αποτελέσματα της ανάλυσης, συμπεριλαμβανομένων, όπου κρίνεται απαραίτητο, λεπτομερειών για τα συγκριτικά στοιχεία τα οποία χρησιμοποιήθηκαν στα πλαίσια της μελέτης εκτίμησης ώστε να υποστηριχθεί η άποψη επί της αξίας. Τα ενοίκια και οι αποδόσεις περιλαμβάνονται.

4.3.3 Η έκθεση εκτίμησης πρέπει να παρέχει μια ξεκάθαρη γνώμη σχετικά με την αξία, κατά την ημερομηνία εκτίμησης με επαρκή λεπτομέρεια ώστε να διασφαλίζει ότι έχουν καλυφθεί όσα έχουν συμφωνηθεί με τον πελάτη στους δεσμευτικούς όρους, καθώς και ότι έχουν γνωστοποιηθεί όλα τα σημαντικά σημεία.

4.3.4 Η γνώμη της αξίας που παρουσιάζεται δεν θα πρέπει να επηρεαστεί από πιέσεις που θα ασκηθούν από τον πελάτη ή από κάποιο τρίτο πρόσωπο, με σκοπό να παραχθεί συγκεκριμένο αποτέλεσμα σχετικά με την εκτίμηση και κάποια άλλη

σχετική συμβουλή. Όταν ο εκτιμητής έχει γνωστοποιήσει στον πελάτη την ύπαρξη σύγκρουσης συμφερόντων και έχει λάβει την εντολή να προχωρήσει με την εκτίμηση, τότε η εν λόγω σύγκρουση θα πρέπει να συμπεριληφθεί στην έκθεση και στους δεσμευτικούς όρους.

4.3.5 Η έκθεση εκτίμησης δεν πρέπει να είναι ασαφής και σε καμία περίπτωση να μην είναι παραπλανητική για τον αναγνώστη, ούτε να δημιουργεί λάθος εντυπώσεις. Η έκθεση θα πρέπει, κατά το μέγιστο δυνατό βαθμό, να αποφεύγει την χρήση τεχνικών όρων οι οποίοι μπορεί να μην είναι κατανοητοί από τον πελάτη.

4.3.6 Σε περίπτωση που επικρατούν συνθήκες αβεβαιότητας στην αγορά εντός της οποίας εντοπίζεται το εκτιμώμενο ακίνητο, οι οποίες επηρεάζουν σημαντικά την αξία, τότε ο εκτιμητής θα πρέπει να σχολιάσει τους λόγους και τον βαθμό αβεβαιότητας στην έκθεση.

4.3.7 Σε περίπτωση όπου η αγορά στην οποία εντοπίζεται το εκτιμώμενο ακίνητο κρίνεται ασταθής, τότε ο εκτιμητής μπορεί να δηλώσει την περίοδο μετά την πάροδο της οποίας παύει να ισχύει η εκτίμηση.

4.3.8 Ο εκτιμητής θα πρέπει να αναφέρει στην έκθεση του την χρήση της παρούσας προδιαγραφής, και κατ' εξαίρεση, το εύρος και τους λόγους οποιαδήποτε απόκλισης ή γιατί κάποιο βασικό μέρος της εκτιμητικής διαδικασίας έχει παραλειφθεί.

4.3.9 Θέματα που πρέπει να περιλαμβάνονται σε μια έκθεση εκτίμησης παρουσιάζονται στο Παράρτημα Β.

5. Παραρτήματα

Παράρτημα Α – Το Εύρος της Αυτοψίας και Έρευνας

Παράρτημα Β – Περιεχόμενα Έκθεσης Εκτίμησης

Παράρτημα Γ – Προφίλ συσχετιζόμενων κριτηρίων κινδύνου για εκτιμήσεις κατά το
EMF

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α

Έκταση της Επιθεώρησης/Αυτοψίας και της Έρευνας

1. Η έκταση της επιθεώρησης/αυτοψίας και της έρευνας που πραγματοποιείται, πρέπει να πληροί τις προδιαγραφές της οδηγίας όπως ορίζονται στην παρ.4.2 παραπάνω.
2. Δεν απαιτείται επιθεώρηση/αυτοψία στους χώρους της στέγης, στα τμήματα επάνω από την μαρκίζα καθώς και πάνω από την ψευδοροφή.
3. Τμήματα κτηρίων στα οποία δεν είναι δυνατή η αυτοψία, όπως χώροι τηλεπικοινωνιακών συστημάτων, εγκαταστάσεων θέρμανσης / ψύξης, εργαστήρια και άλλοι χώροι ασφαλείας, πρέπει να επισημαίνονται και να σχολιάζονται καταλλήλως, με πρόσθετα σχόλια, αν ο εκτιμητής θεωρεί ότι η κατάσταση ή η ύπαρξη τέτοιων τμημάτων τα οποία δεν επιθεωρήθηκαν, δύναται να έχουν αντίκτυπο στην αξία ή υφίσταται κίνδυνος ο οποίος σχετίζεται με οποιοδήποτε δανεισμό, αναφέροντας την αιτιολόγηση/λογική για τον πρόσθετο σχολιασμό.
4. Δεν απαιτείται από τον εκτιμητή η μετακίνηση επίπλων, εξοπλισμού ή μηχανημάτων ή το σήκωμα καταπακτών ή η επιθεώρηση οπών ή υπερυψωμένων/υποβιβασμένων τμημάτων από το δάπεδο. Ο εκτιμητής απαιτείται να επισημαίνει και να αναφέρει οποιαδήποτε αντίκτυπο θα είχε η επί τόπου αφαίρεση των παραπάνω, τόσο στην στατική επάρκεια του κτηρίου, όσο και η αποκάλυψή τους.
5. Δεν απαιτείται έλεγχος των κυρίων παροχών, παρά μόνο σχολιασμός αναφορικά με την παλαιότητα, την προφανή χωρητικότητα και την κατάσταση έκαστης από αυτές.
6. Τα κύρια χαρακτηριστικά της ιδιοκτησίας θα πρέπει να αναφέρονται και να επιμετρούνται, όπου είναι εφικτό, αναφέροντας την μονάδα μέτρησης. Σε χώρες όπου η επιμέτρηση της επιφάνειας των ακινήτων δεν πραγματοποιείται συνήθως από τους εκτιμητές, ή σε περιπτώσεις όπου έχει συμφωνηθεί από τα συμβαλλόμενα μέρη, ο εκτιμητής να μην προβεί σε εμβαδομετρήσεις, πρέπει παρόλα αυτά, να προβεί σε οπτικό έλεγχο και να επιβεβαιώσει ότι το μέγεθος της ιδιοκτησίας συνάδει με αυτό των παρασχεθέντων στοιχείων. Ιδιαίτερη αναφορά πρέπει να γίνεται στα παρακάτω:
 - α. περιγραφή οικοπέδου περιλαμβάνοντας ασφαλτοστρώσεις, θέσεις στάθμευσης, περιοχές κυκλοφορίας οχημάτων, χώρους ανακύκλωσης και εξωτερικής αποθήκευσης
 - β. προσβασιμότητα, συμπεριλαμβάνοντας χώρους περιορισμένης πρόσβασης και δουλείες.
 - γ. θέση της ιδιοκτησίας και τοπογραφία του εδάφους, αναφέροντας την εγγύτητα σε ρέματα, ποτάμια και παράκτιες ζώνες
 - δ. προσανατολισμό και γεωμετρία
 - ε. πιθανές βλάβες ή ρύπανσηστ. περιγραφή των μόνιμων εγκαταστάσεων, συμπεριλαμβάνοντας υλικά κατασκευής και φινιρίσματος των επιπέδων του κτηρίου, των ανοιγμάτων και της επικάλυψης, παρέχοντας συγκεκριμένο σχολιασμό όπου έχουν χρησιμοποιηθεί μη συμβατικά υλικά

- ζ. υφιστάμενη και πιθανή νόμιμη χρήση των εγκαταστάσεων, με εξειδικευμένο σχολιασμό όπου ο εκτιμητής έχει λόγο να πιστεύει ότι αυτό μπορεί να απαγορεύεται σύμφωνα με τη νομοθεσία, τους κανονισμούς, τους όρους μίσθωσης ή οποιεσδήποτε νομικές διατάξεις τρίτων
 - η. προσεγγιστική χρονολογία κατασκευής/παλαιότητα
 - θ. ημερομηνία και το σκοπό τυχόν ανακαινίσεων ή μεταβολών
 - ι. τυχόν ολοκληρωμένες / επικείμενες / απαιτούμενες επιδιορθώσεις ή ανακαινίσεις, επισημαίνοντας οποιαδήποτε ζημιά ή εμφανή μόλυνση
 - ια. διάρκεια της εναπομένουσας οικονομικής (ωφέλιμης) ζωής των κύριων εγκαταστάσεων, σε συνδυασμό με σχολιασμό περί υψηλών εξόδων που πιθανόν αναμένονται, πέραν αυτών της συμβατικής συντήρησης και ανακαίνισης
 - ιβ. πιστοποιημένη ενεργειακή κατάσταση
 - ιγ. είδος και κατάσταση εγκαταστάσεων θέρμανσης βασιζόμενοι σε πρόχειρη επιθεώρηση, με ειδική μνεία, όπου υπάρχει υποψία χρήσης παράνομων ή ανεπιθύμητων προϊόντων (όπως αέριο υδροχλωροφθοράνθρακα 22 (R22)) που σχετίζεται με τον κλιματισμό ή άλλα συστήματα ψύξης
 - ιδ. τυχόν ειδικές εγκαταστάσεις και εξοπλισμό
 - ιε. κατάσταση και στάδιο των επισκευών με συστάσεις ως προς τις όποιες απαιτούμενες βελτιώσεις που πρέπει να αναφερθούν
 - ιστ. σχολιασμό που σχετίζεται με τμήματα που δεν έχουν επιθεωρηθεί
 - ιζ. σχολιασμό που σχετίζεται με ελαττώματα που βρέθηκαν είτε στο ακίνητο είτε στην ευρύτερη περιοχή, τα οποία είναι γνωστό ότι υφίστανται. Ενδεικτικά αναφέρονται πλημμύρες, εγκαταστάσεις εξόρυξης, καθιζήσεις, σαράκι και απειλητική για το ακίνητο βλάστηση
- 7.** Αν το ακίνητο αποτελεί μέρος ενός κτηρίου ή συγκροτήματος, θα πρέπει να καταγράφονται και να αναφέρονται λεπτομέρειες που σχετίζονται με τα ακόλουθα:
- α. κοινόχρηστοι χώροι συμπεριλαμβάνοντας χώρους αναψυχής και την ειδική πρόβλεψη χώρων στάθμευσης
 - β. ανελκυστήρες και κλιμακοστάσια αναφέροντας την κατάστασή τους και τυχόν ανάγκη επισκευής αυτών
 - γ. κοινόχρηστους ή ιδιωτικούς αποθηκευτικούς χώρους, χώρους απορριμμάτων και χώρους ανακύκλωσης
 - δ. εξωτερικές εγκαταστάσεις συμπεριλαμβάνοντας στροβίλους, εγκαταστάσεις θέρμανσης ή άλλες εγκαταστάσεις
 - ε. πυρασφάλεια και περιοχές ασφαλείας
- 8.** Σε περιπτώσεις επικείμενης ανέγερσης ακινήτου ή εργασιών σε εξέλιξη, θα πρέπει να αναφέρονται λεπτομέρειες που σχετίζονται με τα παρακάτω:
- α. συνολικός αριθμός των ιδιοκτησιών/μονάδων/ συνολική επιφάνεια που θα υλοποιηθεί μετά την περάτωση της ανάπτυξης
 - β. δυνητικό χρονοδιάγραμμα για την ολοκλήρωση των κατασκευαστικών εργασιών
 - γ. οδοί και μονοπάτια, σχολιάζοντας σχετικά με το αν η συντήρησή τους αναμένεται να πραγματοποιείται δημοσία δαπάνη ή όχι
 - δ. αποχέτευση ομβρίων και ακαθάρτων υδάτων, σχολιάζοντας σχετικά με το αν η συντήρησή τους αναμένεται να πραγματοποιείται δημοσία δαπάνη ή όχι

- ε. περιβάλλοντα χώρο και χώρους αναψυχής, σχολιάζοντας σχετικά με το αν η συντήρησή τους αναμένεται να πραγματοποιηθεί δημοσία δαπάνη ή όχι
- ζ. τυχόν υποχρεώσεις σχετικά με τον πολεοδομικό σχεδιασμό, συμπεριλαμβάνοντας ειδικές νομικές ή πολεοδομικές συμφωνίες, και
- η. οποιοδήποτε άλλο θέμα θα μπορούσε να έχει αντίκτυπο στην αξία, την μεταπώληση ή οποιοδήποτε άλλα έννομα συμφέροντα.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β

Περιεχόμενα έκθεσης εκτίμησης

1. Η έκθεση εκτίμησης θα πρέπει να περιλαμβάνει αναφορές σε όλα τα ζητήματα που περιλαμβάνονται στο πεδίο 4.2, την επιθεώρηση / αυτοψία και την έρευνα, όπως και όλα τα ζητήματα που αναφέρονται στην παράγραφο 4.3, ως περιεχόμενα της έκθεσης.
2. Η έκθεση θα πρέπει να περιλαμβάνει περίληψη των επιφανειών που επιμετρήθηκαν ή υιοθετήθηκαν από τον εκτιμητή, μαζί με δήλωση που να αναφέρει εάν αυτές οι επιφάνειες μετρήθηκαν επιτόπου, ή τις παρείχε ένα τρίτο μέρος. Στη δεύτερη περίπτωση, η πηγή του τρίτου μέρους θα πρέπει να αναφερθεί και ο εκτιμητής θα πρέπει να τονίσει οτιδήποτε τον κάνει να πιστεύει ότι οι εμβαδομετρήσεις που του παρασχέθηκαν πρέπει να ελεγχθούν.
3. Φυσικοί παράγοντες που πρέπει να αναφερθούν συμπεριλαμβάνουν λεπτομέρειες της θέσης και της κατάστασης του ακινήτου, συμπεριλαμβανομένης και μιας περιγραφής:
 - α. της ευρύτερης περιοχής και
 - β. της εγγύτερης περιοχής, συμπεριλαμβάνοντας αναφορές στις υποδομές και την προσβασιμότητα του ακινήτου πεζή, με ποδήλατο, αυτοκίνητο και μέσα μαζικής μεταφοράς.
4. Συνοπτική περιγραφή του ακινήτου συμπεριλαμβάνοντας σχολιασμό για την κατηγορία ένταξης του ακινήτου στην κτηματαγορά, όπου απαιτείται.
5. Συνοπτική αναφορά στο νομικό πλαίσιο, συμπεριλαμβάνοντας αναφορά στο ιδιοκτησιακό καθεστώς, στις μισθώσεις που αφορούν το σύνολο ή μέρος της ιδιοκτησίας, σε οποιαδήποτε μικτή χρήση του ακινήτου και στην συμμόρφωση με την επιτρεπόμενη πολεοδομική χρήση και τον χωροταξικό σχεδιασμό.
6. Σχολιασμό σχετικά με την κτηματαγορά του ακινήτου που συμπεριλαμβάνει αναφορά σε:
 - α. παράγοντες οι οποίοι μπορεί να έχουν σημαντικό αντίκτυπο στην αξία ή τη μεταπώληση
 - β. παράγοντες που συνδέονται με τη δομή και τη διάρκεια του προτεινόμενου δανείου, όπου αυτοί είναι γνωστοί
 - γ. περιστάσεις όπου οι τρέχουσες αξίες μπορεί να μην είναι διατηρήσιμες, εξαιτίας της αστάθειας της αγοράς, των βραχυπρόθεσμων μειώσεων στην διαθεσιμότητα ή αυξήσεων στη ζήτηση, τοποθεσιών οι οποίες μπορεί να μην διατηρήσουν την αξία τους σε διαφορετικούς οικονομικούς κύκλους και της όποιας σχεδιασμένης ή πραγματικής κατάστασης, η οποία μπορεί να προκαλέσει διαστρέβλωση της αγοράς και
 - δ. πιθανό αντίκτυπο των ευρύτερων οικονομικών και κοινωνικών παραγόντων, όπως η αγορά εργασίας και οι κοινωνικοπολιτικές καταναλωτικές συνήθειες εντός της περιοχής επιρροής, τις υποδομές μέσων μαζικής μεταφοράς, το νομικό και πολιτικό κίνδυνο και τις εκτιμήσεις της οικονομικής ανάπτυξης.

7. Περίληψη της κατάστασης και του βαθμού ανακαίνισης του ακινήτου, παρέχοντας σχόλια τα οποία σχετίζονται με όποια προφανή ένδειξη σοβαρής ερείπωσης, ή πιθανό κίνδυνο στο ακίνητο, και όποια άλλα ζητήματα είναι πιθανό να επηρεάσουν σημαντικά την αξία και τη μεταπώληση. Αυτά θα πρέπει να συμπεριλαμβάνουν:
- α. αναφορά σε ζητήματα τα οποία δεν είναι σημαντικά κατά την ημερομηνία της επιθεώρησης/αυτοψίας, αλλά θα μπορούσαν να γίνουν σημαντικά χωρίς την κατάλληλη συντήρηση και επισκευή
 - β. άλλα στοιχεία ερείπωσης ή κακού σχεδιασμού, ή έλλειψης συντήρησης, τα οποία θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς τη στατική δομή του ακινήτου μελλοντικά
 - γ. υποψία για οποιοδήποτε σοβαρό κατασκευαστικό ελάττωμα, το οποίο απαιτεί περαιτέρω εξέταση από έναν ειδικό σύμβουλο ή εργολάβο
 - δ. αναφορά σε συστάσεις για το ότι ο δανειστής διατηρεί μέρος του προοριζόμενου δανείου για την ολοκλήρωση των απαραίτητων εργασιών που εκκρεμούν
 - ε. συστάσεις για έναρξη προγράμματος συντήρησης, ώστε να αποτραπεί οποιαδήποτε σημαντική επίδραση στην αξία ή τη μεταπώληση
 - στ. συστάσεις για διενέργεια περαιτέρω ερευνών, όπου υπάρχει η πιθανότητα να έχουν χρησιμοποιηθεί στην κατασκευή του ακινήτου επιβλαβή υλικά όπως τσιμέντο με υψηλή περιεκτικότητα σε οξειδία αλουμινίου ή αμίαντο
 - ζ. συστάσεις ότι θα πρέπει να συνταχθεί μελέτη εκτίμησης περιβαλλοντικών επιπτώσεων όπου απαιτείται
8. Ειδικές λεπτομέρειες των ασφαλιστικών συμβολαίων του κτηρίου, όπου απαιτείται από τον πελάτη, παρέχοντας σχολιασμό στους συμφωνημένους δεσμευτικούς όρους του κόστους αποκατάστασης που έχουν τεθεί και την επάρκεια του ποσού αυτού.
9. Περιγραφή της εκτιμητικής μεθοδολογίας και της ανάλυσης που χρησιμοποιήθηκε, αναφέροντας την προσέγγιση που ακολουθήθηκε, ώστε να καταλήξει σε άποψη για την αξία και να θέσει επαρκή, αξιόπιστα δεδομένα, ώστε να δικαιολογηθεί μια σαφής και ξεκάθαρη άποψη της αξίας. Αν το ακίνητο έχει πωληθεί πρόσφατα ή έχει συμφωνηθεί να πωληθεί και ο εκτιμητής είναι ενήμερος για την τιμή που έχει συμφωνηθεί, θα πρέπει να σχολιάσει το βαθμό στον οποίο αυτό έχει επηρεάσει την αναφερόμενη αξία.
10. Σαφής αναφορά θα πρέπει να γίνει σε όποιες παραδοχές ή ειδικές παραδοχές έχουν γίνει.
11. Αν το ακίνητο ανακαινίζεται κατά την διάρκεια της εκτίμησης, θα πρέπει να δίνεται μια αξία για το ακίνητο στην τρέχουσα κατάσταση, καθώς και μια αξία μετά την ολοκλήρωση της ανακαίνισης, σχολιάζοντας το κόστος και την επάρκεια της ανακαίνισης.
12. Σχολιασμός θα πρέπει να παρέχεται ως προς την καταλληλότητα του ακινήτου, ως εξασφάλιση για το δανειστή, η οποία να βασίζεται στην υπόθεση συμβατικών όρων δανεισμού και της διάρκειας αυτού. Να δηλώνεται πόσο χρονικό διάστημα θα θεωρούσατε εσείς μια λογική περίοδο για διαπραγμάτευση της πώλησης του ακινήτου και να σχολιάζονται σχετικές πιθανές δυσκολίες που δύναται να προκύψουν αν η πώληση πραγματοποιηθεί.

13. Η άποψη της αξίας θα πρέπει να αναφέρεται στην συμφωνηθείσα βάση και να ακολουθείται από έγγραφο ορισμό της βάσης (της αξίας). Η έκθεση θα πρέπει να φέρει υπογραφή και ημερομηνία.
14. Αν είναι εφικτό, να επισυνάπτεται ένα αντίγραφο όποιας επιστολής οδηγιών και των δεσμευτικών όρων.
15. Αν το ακίνητο υπόκειται σε δαπάνες παροχής υπηρεσιών και όπου είναι εφικτό, ο εκτιμητής θα πρέπει να αναφέρεται στα παρακάτω:
- α. κόστη επισκευής και συντήρησης του κτηρίου και του εδάφους, τις τρέχουσες χρεώσεις που πρέπει να καταβληθούν με ειδική αναφορά σε σημαντικές επικείμενες ή βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις οι οποίες δεν καλύπτονται από τις υπάρχουσες συμφωνίες παροχής υπηρεσιών
 - β. παρουσία ή μη, των κατάλληλων νομικών συμφωνιών οι οποίες διασφαλίζουν έναν δίκαιο και εφαρμόσιμο αναλογικό διαχωρισμό των δαπανών, επιβεβαιώνοντας εάν είναι ή όχι επαρκής η χρέωση παροχής των υπηρεσιών.
 - γ. όποιες προφανείς ανεπάρκειες στο σύστημα διαχείρισης και/ή συντήρησης οι οποίες επηρεάζουν σημαντικά την αξία ή τη μεταπώληση του ακινήτου
16. Αν το ακίνητο είναι μισθωμένο, και όπου ενδείκνυται, ο εκτιμητής θα πρέπει να αναφέρει τα παρακάτω:
- α. συγκεκριμένες λεπτομέρειες του ιδιοκτησιακού καθεστώτος, με αναφορά στους όρους του εν ισχύ μισθωτηρίου, συμπεριλαμβάνοντας περίληψη των κύριων όρων μίσθωσης και του μισθώματος, όπως και οποιονδήποτε παράγοντα που ενδέχεται να αυξήσει το μίσθωμα. Αν το μισθωτήριο δεν είναι διαθέσιμο για επισκόπηση, πρέπει να αναφέρεται στην έκθεση.
 - β. οποιοδήποτε ποσό που καταβλήθηκε από τον ιδιοκτήτη ή τον ένοικο και το οποίο καθορίζει ότι το τρέχον μίσθωμα δεν συμφωνεί με το αγοραίο μίσθωμα που είχε συμφωνηθεί, αναφέροντας όποιες σημαντικές δυνητικές ή πραγματικές αλλαγές που τυχόν προκύπτουν στο τρέχον μίσθωμα με την ανανέωση του συμβολαίου του μισθώματος
 - γ. οποιονδήποτε όρο του μισθωτηρίου θα μπορούσε να έχει ως αποτέλεσμα τον πρώιμο καθορισμό του μισθωτηρίου
 - δ. οποιαδήποτε απόδειξη ρήξης του μισθωτηρίου συμβολαίου, συμπεριλαμβάνοντας τυχόν απόδειξη σημαντικών απαιτήσεων ή αγωγών που αφορά τη μίσθωση του υπό εξέταση ακινήτου ή όποιου άλλου εντός του συγκροτήματος
 - ε. τυχόν ασυνήθιστους περιορισμούς στην εκχώρηση ή υπενοικίαση του ακινήτου
 - στ. τυχόν σημαντικό κίνδυνο για την υγεία ή την ασφάλεια, όπως καθορίζεται από τη νομοθεσία, τον κανονισμό ή το συμβόλαιο του μισθωτηρίου
17. Αν το ακίνητο πρόκειται να κατασκευαστεί ή κατασκευάζεται, πρέπει να αναφερθούν λεπτομέρειες που σχετίζονται με τα παρακάτω:
- α. τυχόν εγγύηση ή υπόσχεση που προσφέρθηκε από, ή εκ μέρους του πωλητή ή του κατασκευαστή αναφορικά με τα κτήρια, τις εγκαταστάσεις και τον εξοπλισμό
 - β. προσδοκώμενη έκπτωση από την δηλωμένη αξία την οποία ο δανειστής θα πρέπει να αναμένει, αν η ιδιοκτησία πωληθεί μισθωμένη

γ. λεπτομέρειες για τυχόν κίνητρα που δόθηκαν στον δανειολήπτη στα πλαίσια της συμφωνίας πώλησης του ακινήτου, με ειδική αναφορά σε κίνητρα τα οποία δεν θα μετακυλήσουν σε μεταγενέστερο αγοραστή, ή μπορεί να έχουν αντίκτυπο στην επιτευχθείσα αξία μεταγενέστερης μεταπώλησης.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ

Ευρωπαϊκή Ομοσπονδία Ενυπόθηκου Δανεισμού (EMF): Προφίλ συσχετιζόμενων κριτηρίων κινδύνου για εκτιμήσεις

Όλα τα είδη ιδιοκτησιών

Η εκτίμηση ακινήτου για σκοπούς δανεισμού πρέπει να λαμβάνει υπόψη τα παρακάτω κριτήρια κινδύνου:

1. Κίνδυνοι της αγοράς

- Χρονική στιγμή (τρέχουσες συνθήκες αγοράς)
- Κύκλοι της αγοράς
- Μεταβλητότητα / σταθερότητα / ρευστότητα της αγοράς
- Προσφορά και ζήτηση
- Οικονομική σταθερότητα της αγοράς
- Διάρθρωση της αγοράς
- Ελκυστικότητα των περιφερειακών (τοπικών) αγορών
- Αγορά που καθοδηγείται από τον επενδυτή ή τον ιδιοκτήτη/ένοικο.
- Συμπεριφορά των συμμετεχόντων στην αγορά
- Δημογραφικές τάσεις
- Προσφορά εργατικού δυναμικού
- Άλλες επενδυτικές ευκαιρίες

2. Κίνδυνοι τοποθεσίας

- Χωροταξία και ανάπτυξη της άμεσης γειτονιάς και του ευρύτερου περιβάλλοντος (μικρο και μακρο),
- Ανάπτυξη της περιοχής, της πόλης και της περιφέρειας,
- Ανταγωνισμός: μικρο-τάσεις της τοπικής οικονομίας / άλλες εναλλακτικές επενδυτικές ευκαιρίες σε τοπικό επίπεδο,
- Καταλληλότητα της θέσης για επενδύσεις, έσοδα και αύξηση της αξίας,
- Υποδομές,
- Παροχές κοινής ωφελείας / τοπικές παροχές,
- Ελκυστικότητα της θέσης για εταιρείες.

3. Κίνδυνοι σχετικά με την κατασκευή του ακινήτου

- Θέματα κατασκευής / αρχιτεκτονικής / ποιότητας ακινήτου (εξοπλισμός, παλαιότητα κ.ά.),
- Απαιτήσεις συντήρησης
- Οικονομική αποδοτικότητα,
- Περιβαλλοντική αποδοτικότητα,
- Εμπορευσιμότητα και καταλληλότητα για τρίτους χρήστες,
- Ευελιξία για εναλλακτικές χρήσεις,
- Ρύπανση / μόλυνση γης
- Κόστος ανακατασκευής

4. Μισθωτές / μισθώσεις

- Ισχύς μισθωτών,
- Φήμη μισθωτών,
- Κίνδυνοι ταμειακών ροών,
- Ισχύς επενδυτών.

5. Φορολογικοί κίνδυνοι

- Τρέχουσες φορολογικές συνθήκες,
- Πιθανές θετικές / αρνητικές μεταβολές,
- Τοπικό φορολογικό καθεστώς,
- Περιφερειακά κίνητρα.

6. Νομικοί κίνδυνοι

- Ιδιοκτησία,
- Πολεοδομικές άδειες,
- Ειδικές, εθνικές μισθωτικές διατάξεις,
- Επιδοτήσεις,
- Αποδοτικότητα της επιβολής (ανάκτησης) και αναγκαστικής πώλησης,
- Ευθύνη για ρύπανση.

ΕΕΟ 10

Εκτιμήσεις: Συμμόρφωση με τα ΕΕΠ

1. Εισαγωγή
2. Πεδίο εφαρμογής
3. Εκτιμήσεις σύμφωνα με ΕΕΠ
4. Εκτιμήσεις οι οποίες δεν απαιτείται να συμμορφώνονται με τα ΕΕΠ
5. Σχόλια

1. Εισαγωγή

1.1 Εκθέσεις εκτίμησης οι οποίες βασίζονται στα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA αντιπροσωπεύουν την βέλτιστη πρακτική. Η έκθεση πρέπει να συντάσσεται από πιστοποιημένο επαγγελματία εκτιμητή του οποίου η εμπειρία, η ικανότητα, η επιμέλεια και το ήθος συνάδουν με την οδηγία. Η έκθεση θα παρέχει επαγγελματική και εμπειριστατωμένη άποψη της αξίας που τεκμηριώνεται με μια αναγνωρισμένη βάση ή βάσεις εκτίμησης.

1.2 Για πελάτες και χρήστες των εκτιμήσεων, τα ΕΕΠ εξασφαλίζουν συνέπεια στην προσέγγιση, σαφήνεια σχετικά με τους δεσμευτικούς όρους, την βάση ή βάσεις εκτίμησης και κατάλληλη γνωστοποίηση θεμάτων που αφορούν την εκτίμηση.

1.3 Δεν υποχρεούνται όλες οι εκθέσεις εκτίμησης να συμμορφώνονται με τα ΕΕΠ

2. Πεδίο εφαρμογής

2.1 Αυτή η Κατευθυντήρια Οδηγία παρέχει διευκρινήσεις για τις εκτιμήσεις που συμμορφώνονται (με τα ΕΕΠ), εξηγεί τους κύριους λόγους για τους οποίους μια εκτίμηση δεν είναι απαραίτητο να συμμορφώνεται ή μπορεί να αποκλίνει από τις απαιτήσεις της TEGoVA, και σχολιάζει αναφορές στα ΕΕΠ1-ΕΕΠ5, σε Κατευθυντήριες οδηγίες, Ενημερωτικά Δελτία ή Κώδικες. Αυτό το έγγραφο επίσης επισημαίνει την σημασία συμμόρφωσης των Δεσμευτικών όρων με τον Κώδικα Δεοντολογίας και Συμπεριφοράς των Ευρωπαϊκών Εκτιμητών της TEGoVA.

2.2 Ο όρος «εκτιμητής» μπορεί να αφορά είτε ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή, είτε εκτιμητική εταιρεία.

3. Εκτιμήσεις που συμμορφώνονται με τα ΕΕΠ

3.1 Μία εκτίμηση συμμορφώνεται με τα ΕΕΠ 2016 όταν έχει συνταχθεί ή πρόκειται να συνταχθεί αυστηρά σύμφωνα με τις απαιτήσεις των ΕΕΠ 1-5, τους δεσμευτικούς όρους, την επαγγελματική και ηθική συμπεριφορά, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας και συμπεριφοράς της TEGoVA.

3.2 Εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται με περιορισμένη διαθεσιμότητα πληροφοριών, ή βασίζονται σε ειδικές παραδοχές, συμμορφώνονται με τα ΕΕΠ, εφόσον ο εκτιμητής έχει αναφέρει τους περιορισμούς και τις ειδικές παραδοχές στους Δεσμευτικούς Όρους, που έχουν συμφωνηθεί.

3.3 Εκτιμήσεις που παρέχονται σε μορφή που καθορίζεται από τον πελάτη, θα συμμορφώνονται με τα ΕΕΠ με την προϋπόθεση, ότι ο εκτιμητής αναφέρει εγγράφως ότι πληρούνται οι Δεσμευτικοί Όροι και οι απαιτήσεις που καθορίζονται από τα ΕΕΠ 1-5 όπως αναφέρονται στην παράγραφο 3.1.

3.4 Αν ο εκτιμητής ή η εκτιμητική εταιρεία κατά την σύνταξη μιας εκτίμησης απαιτείται να αποκλίνει από κάποιες απαιτήσεις των ΕΕΠ, η τελική έκθεση εκτίμησης θα συμμορφώνεται με τα ΕΕΠ όταν τα συγκεκριμένα σημεία απόκλισης αιτιολογούνται, επισημαίνονται, έχουν συμφωνηθεί με τον πελάτη και αναφέρονται ρητά στην έκθεση εκτίμησης, η οποία κατά τα άλλα θα συμφωνεί με τα ΕΕΠ.

4. Εκτιμήσεις οι οποίες δεν απαιτείται να συμμορφώνονται με τα ΕΕΠ

4.1 Για εκτιμητικές συμβουλές οι οποίες παρέχονται μόνο για εσωτερική χρήση και για τις οποίες δεν υπάρχει καμία ευθύνη του εκτιμητή ή της εκτιμητικής εταιρείας, και όταν η παρεχόμενη συμβουλή δεν δημοσιοποιείται ούτε κοινοποιείται σε τρίτους.

4.2 Εκτιμητική συμβουλή που παρέχεται αποκλειστικά για πρακτορείο ή μεσιτικό γραφείο, σε συνδυασμό με πραγματικές ή δυνητικές οδηγίες, για την εκδήλωση ενδιαφέροντος για την μίσθωση ή την πώληση ενός ακινήτου.

4.3 Εκτιμητική συμβουλή που παρέχεται στα πλαίσια θεσμικής λειτουργίας ή καθήκοντος, όπου οι προκαθορισμένες οδηγίες καθορίζουν την μη συμμόρφωση με τα ΕΕΠ.

4.4 Συμβουλές που παρέχονται σε σχέση με την εκτίμηση της ασφαλιστέας αξίας, εκτός αν ο κύριος σκοπός της έκθεσης είναι η παροχή άποψης για την αξία του παγίου και το μεγαλύτερο μέρος αυτής συμφωνεί με τις απαιτήσεις των ΕΕΠ.

4.5 Εκτιμητικές συμβουλές που παρέχονται για μια ιδιοκτησία ή για έννομο συμφέρον σε μια ιδιοκτησία χωρίς την διενέργεια αυτοψίας, ανεξάρτητα από το εάν οι συμβουλές στηρίζονται σε συγκριτικά στοιχεία, στοιχεία από βάσεις δεδομένων ιδιοκτησιών ή στοιχεία που προκύπτουν από την χρήση ενός αυτοματοποιημένου μοντέλου εκτίμησης (AVM). Αυτό περιλαμβάνει αλλά δεν περιορίζεται σε οδηγίες που περιγράφονται ως «από γραφείου» ή «διερχόμενης αυτοψίας» εκτίμηση. Τέτοιου είδους συμβουλές δεν πληρούν τις προϋποθέσεις της εκτίμησης για εξασφαλισμένο δανεισμό.

5.Σχόλια

5.1 Ενώ τα ΕΕΠ 2016 ισχύουν από 01 Ιουνίου 2016, οι ενημερώσεις, οι πρόσθετες οδηγίες και πληροφορίες θα δημοσιεύονται διαδικτυακά, μέσα από την ιστοσελίδα της TEGoVA. Συνεπώς συμμόρφωση με τα ΕΕΠ σημαίνει ότι μια εκτίμηση συμφωνεί με τα πιο πρόσφατα δημοσιευμένα πρότυπα.

5.2 Οι απαιτήσεις για τους έγγραφους Δεσμευτικούς όρους που έχουν συμφωνηθεί, αναφέρονται στο ΕΕΠ4. Αδυναμία σύνταξης έγγραφων όρων που έχουν συμφωνηθεί με τον πελάτη, έχει ως αποτέλεσμα την μη συμμόρφωση με τα ΕΕΠ 2016. Επιπρόσθετα από τον σκοπό της εκτίμησης, οι Όροι απαιτούν (μεταξύ άλλων) επιβεβαίωση της ανεξαρτησίας του εκτιμητή, περιλαμβάνοντας δήλωση για το αν ο εκτιμητής είχε προηγούμενη συναλλαγή με την ιδιοκτησία ή τους πελάτες. Επιπλέον απαιτείται επιβεβαίωση ότι ο εκτιμητής διαθέτει την απαιτούμενη γνώση της

κτηματογοράς και τα προσόντα για την αξιόπιστη σύνταξη της εκτίμησης. Αν ο εκτιμητής ή η εκτιμητική εταιρεία δεν είναι σε θέση να παρέχει με ειλικρίνεια αυτή την επιβεβαίωση, οι Όροι είναι ελλιπείς και η εκτίμηση δεν θα συμμορφώνεται με τα ΕΕΠ.

5.3 Το ΕΕΠ 4 δηλώνει ότι για να επιτραπεί σε μια άποψη σχετικά με την αξία να δοθεί, αυτή πρέπει να υποστηριχθεί και όχι μόνο να δηλωθεί. Αδυναμία να παρασχεθεί η κατάλληλη τεκμηρίωση, θα σήμαινε ότι η εκτίμηση δεν συμμορφώνεται με τα ΕΕΠ, εκτός αν έχει συμφωνηθεί με τον πελάτη στους Όρους ότι η τεκμηρίωση δεν θα πρέπει να αναφερθεί. Σε τέτοιες περιπτώσεις η ανάλυση και η εκτιμητική μεθοδολογία που χρησιμοποιήθηκαν στην προσέγγιση της αναφερόμενης αξίας πρέπει να καταγραφούν και να διατηρηθούν σε αρχείο εργασίας.

5.4 Η TEGoVA απαιτεί από κάθε ένωση μέλος να θεσπίζει, να καταγράφει, να επιβάλλει και να ελέγχει την εφαρμογή κώδικα δεοντολογίας, τουλάχιστον ισοδύναμου και συναφούς με τις απαιτήσεις του Κώδικα Δεοντολογίας και Συμπεριφοράς της TEGoVA, εκτός εάν η νομοθεσία ή οι κανονισμοί απαγορεύουν τη συμμόρφωση με μέρος του Κώδικα. Οι θεμελιώδεις αρχές που ενσωματώνει ο Κώδικας περιλαμβάνουν την αμεροληψία, τον προσήκοντα επαγγελματικό σεβασμό προς τους άλλους και τα πρότυπα, την υπευθυνότητα και την αξιοπιστία. Οποιαδήποτε απόκλιση από τις θεμελιώδεις αρχές του Κώδικα θα έχει ως αποτέλεσμα την μη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις των ΕΕΠ.

5.5 Εκτιμήσεις που παρέχονται σε μορφή που καθορίζεται από το πελάτη, χρησιμοποιούνται κυρίως για εξασφαλισμένο δανεισμό οικιστικών ακινήτων. Ο εκτιμητής πρέπει να καταγράφει και να διατηρεί σε αρχείο εργασίας όλα τα σημαντικά ζητήματα που έχει καταγράψει κατά την διάρκεια της αυτοψίας και της έρευνας. Τα ζητήματα αυτά, που έχουν σημαντική επίπτωση στην αξία, πρέπει να αναφέρονται ανεξάρτητα από τους περιορισμούς της μορφοποίησης, προκειμένου να εξασφαλισθεί συμμόρφωση με τα ΕΕΠ.

5.6 Αν εκτιμητικές συμβουλές παρέχονται αποκλειστικά για πρακτορείο ή μεσιτικό γραφείο, ο εκτιμητής θα πρέπει να αναφέρει σε κάθε αλληλογραφία ή αναφορά ότι η φύση της συμβουλής δεν εμπίπτει στο πλαίσιο των ΕΕΠ.

5.7 Εκτιμητική συμβουλή που παρέχεται στα πλαίσια θεσμικής λειτουργίας ή καθήκοντος μπορεί να είναι συμβατή με τα ΕΕΠ, όταν η εκτίμηση αποτελεί τμήμα εγγράφου που υποβλήθηκε στις οικονομικές αρχές (εφορία).

5.8 Η χορήγηση προκαταρκτικής συμβουλής ή προσχεδίου εκτίμησης, πριν την ολοκλήρωση της εκτίμησης, δεν συμμορφώνεται με τα ΕΕΠ όπως αναφέρεται στην παρ. 4.4. παραπάνω. Σε τέτοιες περιπτώσεις συστήνεται να ενημερωθεί ο πελάτης, ότι η τελική έκθεση θα συμμορφώνεται με τις απαιτήσεις των ΕΕΠ, ότι η άποψη που του έχει παρασχεθεί είναι προσωρινή και θα οριστικοποιηθεί στην τελική έκθεση, ενώ χορηγείται σε αυτόν μόνο για εσωτερική χρήση και δεν επιτρέπεται η δημοσιοποίηση της.

5.9 «Από γραφείου» εκτιμήσεις – Μια πρώτη εκτίμηση ενός ακινήτου με «από γραφείου» εργασία, για παράδειγμα χωρίς αυτοψία, εσωτερική ή εξωτερική, δεν θα συμμορφώνεται με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα. «Από γραφείου» επανεκτιμήσεις, μπορούν να είναι σύμφωνες με τα ΕΕΠ, υπό την προϋπόθεση ότι ο εκτιμητής λαμβάνει την παραδοχή ότι δεν έχουν υπάρξει αλλαγές στην ευρύτερη περιοχή από την ημερομηνία της προηγούμενης αυτοψίας του, οι οποίες θα μπορούσαν να έχουν σημαντικό αντίκτυπο στην αξία και υπό την προϋπόθεση ότι ο

εκτιμητής έχει τη γραπτή διαβεβαίωση του πελάτη, ότι δεν έχουν υπάρξει σημαντικές αλλαγές στο ακίνητο από την ημερομηνία της προηγούμενης εκτίμησης.

5.10 Αν η εκτιμητική συμβουλή βασίζεται στην προϋπόθεση «αξίας αναγκαστικής πώλησης», αυτή δεν πληροί τις απαιτήσεις των ΕΕΠ. Μια συμμορφούμενη με τα ΕΕΠ εκτίμηση μπορεί να συνταχθεί όταν ο εκτιμητής καθορίζει το είδος των συγκεκριμένων περιορισμών που τίθενται από τον πελάτη και τους αναφέρει στους Όρους που συμφωνήθηκαν και έπειτα προβαίνει στον καθορισμό της Αγοραίας αξίας που βασίζεται σε αυτές τις συγκεκριμένες, ειδικές παραδοχές.

5.11 Παροχή συμβουλών σχετικά με την ασφαλιστέα αξία, μπορεί να συμπεριληφθεί σε μία έκθεση εκτίμησης που σχετίζεται πρωτίστως με την άποψη της αξίας ενός ακινήτου. Σε αυτές τις περιπτώσεις, η εκτίμηση συμμορφώνεται με τα ΕΕΠ. Μια εκτίμηση για ασφαλιστικούς σκοπούς, πρέπει να ακολουθεί την άποψη για την αξία και να είναι υπογεγραμμένη. Μια μεμονωμένη εκτίμηση για ασφαλιστέα αξία δεν συμμορφώνεται με τα ΕΕΠ.

ΜΕΡΟΣ 2^ο

Ευρωπαϊκοί Κώδικες

- ΕΚ 1 Ευρωπαϊκός Κώδικας Δεοντολογίας και Συμπεριφοράς των Εκτιμητών**
- ΕΚ 2 Ευρωπαϊκός Κώδικας Μέτρησης**

ΕΚ 1

Ευρωπαϊκός Κώδικας Δεοντολογίας και Συμπεριφοράς των Εκτιμητών

1. Κώδικας
2. Εισαγωγή
3. Πεδίο Εφαρμογής
4. Ορισμοί
5. Σχόλιο

1. Κώδικας

1.1 Σύμφωνα με τον Χάρτη των Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης, και συγκεκριμένα το Άρθρο 8 σχετικά με την Προστασία των προσωπικών δεδομένων, το Άρθρο 17 σχετικά με το Δικαίωμα Ιδιοκτησίας, το Άρθρο 21 σχετικά με την Απαγόρευση Διακρίσεων και το Άρθρο 38 σχετικά με την Προστασία του Καταναλωτή.

1.2 Και σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Σύμβαση Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων και συγκεκριμένα το Άρθρο 14 σχετικά με την Απαγόρευση των Διακρίσεων.

1.3 Οι Ευρωπαίοι εκτιμητές πρέπει να συμμορφώνονται με τον ακόλουθο κώδικα :

A. Οι εκτιμητές πρέπει να συμμορφώνονται με όλους τους σχετικούς νόμους και κανονισμούς των χωρών στις οποίες δραστηριοποιούνται, υπό την προϋπόθεση ότι αυτοί οι νόμοι και κανονισμοί είναι συμβατοί με την ελευθερία να προσφέρουν τις υπηρεσίες τους στο εσωτερικό της ΕΕ, σε κάθε κράτος μέλος, χωρίς περιορισμούς.

B. Οι εκτιμητές πρέπει να ενεργούν πάντα με ακεραιότητα ώστε να διασφαλίζουν την εμπιστοσύνη που τους επιδεικνύουν οι συνάδελφοι, οι εργοδότες, οι πελάτες τους καθώς και οποιοσδήποτε άλλος για τον οποίο έχουν υποχρέωση να δρουν προς το συμφέρον του.

Γ. Οι εκτιμητές πρέπει να διατηρούν ένα επίπεδο επαγγελματικών γνώσεων και τεχνικών προσόντων σύμφωνα με τις προσδοκίες και τις απαιτήσεις των εθνικών τους επαγγελματικών εκτιμητικών φορέων, αναφορικά με όλες τις νομικές, κανονιστικές, δεοντολογικές και συμβατικές απαιτήσεις. Επίσης, οι εκτιμητές δεν πρέπει να αποδέχονται αναθέσεις που υπερβαίνουν το γνωστικό τους πεδίο.

Δ. Οι εκτιμητές που έχουν πρόσβαση σε προνομιακές ή εμπιστευτικές πληροφορίες δεν πρέπει να τις χρησιμοποιούν ή να τις αποκαλύπτουν με στόχο το προσωπικό τους όφελος ή αυτό άλλων.

Ε. Οι όροι και προϋποθέσεις κάθε εντολής ανάθεσης εκτίμησης πρέπει να συμφωνούνται και να ορίζονται με σαφήνεια, εγγράφως, πριν την εκπόνηση της εκτίμησης.

ΣΤ. Οι εκτιμητές δεν πρέπει να προσφέρουν, υπόσχονται, δίνουν, ζητούν ή αποδέχονται μη ηθικά προνόμια ή δωροδοκία για να αποκτήσουν, να διατηρήσουν ή να προσφέρουν επιχειρηματικό ή άλλο πλεονέκτημα.

Ζ. Ο εκτιμητής δεν πρέπει να αποδέχεται, άμεσα ή έμμεσα, καμία έκπτωση, αμοιβή, προμήθεια ή άλλο όφελος, είτε χρηματικό είτε άλλου είδους, που ευλόγως θα μπορούσε να θεωρηθεί ότι αντιβαίνει με τα συμφέροντα του πελάτη ή του εργοδότη.

Η. Ο εκτιμητής υποχρεούται να γνωστοποιήσει στον εθνικό επαγγελματικό εκτιμητικό φορέα τυχόν σημαντικές τεκμηριωμένες πληροφορίες που ευλόγως υπονοούν ότι ένα άλλο μέλος του φορέα αυτού μπορεί να έχει παραβιάσει τον Κώδικα Δεοντολογίας και Συμπεριφοράς.

2. Εισαγωγή

2.1 Οι πελάτες προσδοκούν ότι μια εκτίμηση θα καταρτιστεί από επαγγελματία και πιστοποιημένο εκτιμητή ο οποίος:

- συμμορφώνεται με έναν συγκεκριμένο κώδικα συμπεριφοράς,
- συμπεριφέρεται δεοντολογικά (με ήθος),
- λειτουργεί με διαφάνεια στη διαχείριση όλων των πτυχών της εντολής ανάθεσης, από την έναρξή της μέχρι την ολοκλήρωσή της. Μεταξύ άλλων, αυτό περιλαμβάνει τη διατύπωση λεπτομερών δεσμευτικών όρων που :

- καλύπτουν τις παραδοχές εκτίμησης,
- επιβεβαιώνουν ότι δεν υφίστανται συγκρούσεις συμφερόντων,
- επιβεβαιώνουν ότι η έκθεση εκτίμησης ανταποκρίνεται στις ανάγκες του πελάτη, όπως αυτές έχουν περιγραφεί, καθώς και με τις απαιτήσεις των νόμων και κανονισμών και τις δεσμεύσεις εμπιστευτικότητας του εκτιμητή.

2.2 Επίσης, ο πελάτης αναμένει από τον εκτιμητή να συμπεριφέρεται καταλλήλως και δεοντολογικά, ώστε να προβαίνει στις ενδεδειγμένες ενέργειες, να έχει το σθένος να τις ολοκληρώσει και να αντιμετωπίζει τις συνέπειες και τα αποτελέσματά τους, και όλα αυτά με ακεραιότητα, για την εκπόνηση μιας επαρκούς, επαγγελματικής εκτίμησης.

2.3 Το ΕΕΠ4 κάνει ειδική αναφορά στην απαίτηση για λεπτομερείς δεσμευτικούς όρους ανάθεσης στον εκτιμητή, που καλύπτουν τις παραδοχές, τις ευθύνες του εκτιμητή και τη βάση της αμοιβής του. Οι όροι αυτοί πρέπει να συμφωνούνται εγγράφως (Κεφ. 3ο). Το Πρότυπο αυτό επίσης απαιτεί από τον εκτιμητή να καταγράφει το καθεστώς άσκησης του καθήκοντός του, διευκρινίζοντας αν ενεργεί ως εξωτερικός και ανεξάρτητος εκτιμητής, προσδιορίζοντας την εταιρική ή ατομική του υπόσταση, ή αν είναι εσωτερικός εκτιμητής (παρ. 3.9). Το ΕΕΠ5 προβλέπει την ανάγκη για ειλικρίνεια, αναφέροντας ότι οι γνωμοδοτήσεις για την αξία πρέπει να αναφέρονται με διαφανή και σαφή τρόπο (παρ. 3.1), ενώ το ΕΕΠ3 αναφέρει ότι: «Η εκτίμηση πρέπει να εκπονείται από Πιστοποιημένο Εκτιμητή και να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις παροχής επαγγελματικών υπηρεσιών. Το άτομο αυτό συνήθως είναι μεμονωμένος επαγγελματίας, αλλά σε ορισμένες περιπτώσεις και σε ορισμένες χώρες, η εκτίμηση μπορεί να γίνεται και από εταιρεία με νομική υπόσταση. Σε κάθε περίπτωση, την αντίστοιχη εργασία θα πρέπει να αναλαμβάνουν επαρκώς καταρτισμένα άτομα που θα επιδείξουν επαγγελματικά προσόντα, γνώσεις και ανεξαρτησία σύμφωνα τόσο με τα ΕΕΠ όσο και με τον Ευρωπαϊκό Κώδικα Δεοντολογίας και Συμπεριφοράς των Εκτιμητών. Ο εκτιμητής πρέπει να μπορεί να επιδείξει επαγγελματικά προσόντα, γνώσεις και ικανότητες κατάλληλες για το είδος

και το εύρος της εκτίμησης και θα πρέπει να παρουσιάσει όλους τους παράγοντες που μπορεί να επηρεάσουν μια αντικειμενική αποτίμηση.»

3. Πεδίο Εφαρμογής

3.1 Ο Κώδικας αυτός αφορά την προσωπική ευθύνη, την εταιρική ευθύνη καθώς και τις ευθύνες έναντι του επαγγέλματος. Οι θεμελιώδεις αρχές που ενσωματώνει ο Κώδικας περιλαμβάνουν την αμεροληψία, τον προσήκοντα επαγγελματικό σεβασμό προς τους άλλους και τα πρότυπα, την ευθύνη και την αξιοπιστία. Οι βασικές του απαιτήσεις περιλαμβάνουν την ακεραιότητα, την αναγνώριση των προσωπικών του ικανοτήτων και συμφερόντων αλλά και τη διατήρηση προσόντων και ικανοτήτων. Αυτά τα επαγγελματικά πρότυπα υπερβαίνουν τις απαιτήσεις της νομοθεσίας και συνεπάγονται ισορροπία μεταξύ διαφάνειας, ειλικρίνειας, εμπιστευτικότητας έναντι του πελάτη και εξωτερικής επικοινωνίας με πελάτες, εταίρους και οποιονδήποτε άλλο για τον οποίο έχουν υποχρέωση να δρουν προς το συμφέρον του. Οι βασικές αυτές αρχές επιτείνουν την ανάγκη επαγγελματισμού, ανάληψης ευθύνης και εστίασης στον πελάτη.

3.2 Εναπόκειται στον εθνικό επαγγελματικό φορέα του εκτιμητή να προβάλλει και να διατηρεί αυτές τις επαγγελματικές αξίες μέσω των κανόνων, των δομών διαχείρισης και της ανάληψης ευθύνης καθώς και των πειθαρχικών διαδικασιών, αν χρειάζονται. Ο φορέας αυτός είναι υπεύθυνος για την παρακολούθηση και επιβολή της συμμόρφωσης προς αυτούς και για τον καθορισμό των ενεργειών που θα γίνονται σε περίπτωση που υπάρχει γνωστή δραστηριότητα ή υποψία δραστηριότητας που δεν συνάδει με τις απαιτήσεις ενός Πιστοποιημένου Εκτιμητή.

3.3 Ο Κώδικας αυτός δεν έχει στόχο τον περιορισμό του νόμιμου και εύλογου επιχειρηματικού ανταγωνισμού. Ωστόσο, η συμμόρφωση προς αυτόν απαιτεί σαφήνεια αναφορικά με το εύρος των υπηρεσιών και τις ευθύνες του εκτιμητή.

4. Ορισμοί

4.1 Ο εκτιμητής μπορεί να είναι μεμονωμένο άτομο, γραφείο, εταιρεία ή άλλος εταιρικός φορέας ή εταιρεία με νομική υπόσταση που αναλαμβάνει ή συνδράμει σε μια εκτίμηση.

4.2 Πιστοποιημένος εκτιμητής είναι αυτός που πληροί τις προδιαγραφές υπόληψης, εκπαίδευσης και εμπειρίας που θεσπίζονται στο ΕΕΠ3 και ιδιαίτερα στην παράγραφο 4.1 αυτού.

4.3 Ο εκτιμητής μπορεί να είναι ένας εκ των συντακτών μιας έκθεσης εκτίμησης. Την ευθύνη για την έκθεση αυτή φέρει ο πιστοποιημένος εκτιμητής.

5. Σχόλιο

5.1 Η TEGoVA απαιτεί από κάθε ένωση μέλος της, να θεσπίζει ελέγχει και επιβάλλει απαιτήσεις τουλάχιστον ισοδύναμες και συναφείς με τις απαιτήσεις του Κώδικα αυτού, εκτός αν οι νόμοι ή κανονισμοί απαγορεύουν τη συμμόρφωση με μέρος του Κώδικα.

5.2 Για να συνδράμει στη συμμόρφωση, η ένωση μέλος πρέπει να παρέχει κατάλληλα μέσα κατάρτισης και να διασφαλίζει τη συνεχή επαγγελματική εξέλιξη.

ΕΚ 2

Ευρωπαϊκός Κώδικας Μέτρησης

1. **Εισαγωγή**
2. **Πεδίο Εφαρμογής**
3. **Γενικοί ορισμοί**
4. **Μετρήσεις κτηρίων στην πράξη**

1. Εισαγωγή

Όλες οι ευρωπαϊκές χώρες χρησιμοποιούν παρόμοιες βάσεις για τη μέτρηση της επιφάνειας των κτηρίων, αλλά ο τρόπος με τον οποίον αυτά τα στοιχεία ομαδοποιούνται και κωδικοποιούνται διαφέρει σημαντικά από χώρα σε χώρα. Αυτό σημαίνει ότι οι συγκρίσεις μεταξύ των διαφόρων τύπων επιφανειών συχνά είναι ιδιαίτερα παραπλανητικές. Αρκετές χώρες έχουν αρχές που διέπουν την πρακτική μέτρησης οι οποίες ορίζονται από συγκεκριμένες προδιαγραφές και τη νομοθεσία της χώρας. Θα πρέπει να ακολουθούνται αυστηρά. Σε τέτοιες περιπτώσεις, εάν πραγματοποιηθεί καταγγελία για επαγγελματική αμέλεια εναντίον ενός εκτιμητή, μια γενική αναφορά στη χρήση άλλων πρακτικών μέτρησης ή προτάσεων, κατά πάσα πιθανότητα θα απορριφθεί από το Δικαστήριο. Το ίδιο θα ισχύσει και για τις μετρήσεις και τους υπολογισμούς που εφαρμόζονται σύμφωνα με τις προτάσεις αυτού του Κώδικα της TEGoVA, εάν διαφέρουν από την τοπική πρακτική και τους τοπικούς κανονισμούς.

2. Πεδίο Εφαρμογής

Ο Κώδικας αυτός δεν προσδιορίζει πώς πρέπει να επιμετρούνται λεπτομερώς τα διάφορα είδη ακινήτων, αφού αυτό εξαρτάται από τις τοπικές συνθήκες, τα πρότυπα και τους κανονισμούς. Οι εκθέσεις εκτίμησης θα πρέπει να αναφέρουν και να εξηγούν με σαφήνεια τις βάσεις μέτρησης που χρησιμοποιήθηκαν και να προσδιορίζουν τυχόν ασυνήθιστες βάσεις ή παρεκκλίσεις από τον Κώδικα που περιγράφεται εδώ.

3. Γενικοί ορισμοί

3.1 Συνήθως οι μετρήσεις γίνονται και καταγράφονται χρησιμοποιώντας το μετρικό σύστημα. Ωστόσο, μεμονωμένες χώρες και τομείς μπορεί συμβατικά να χρησιμοποιούν το αυτοκρατορικό σύστημα (επίσης γνωστό ως Βρετανικό αυτοκρατορικό – British imperial - ή σύστημα του θησαυροφυλακίου - Exchequer Standards - του 1825) ή ακόμα και τοπικές μονάδες που συνήθως χρησιμοποιούνται στην εθνική πρακτική ή για να συμβαδίζουν με την πρακτική της αγοράς.

3.2 Με την επιφύλαξη τυχόν νομικών διατάξεων ή οδηγιών του πελάτη, η επιλογή των μονάδων και του αριθμού των ψηφίων μετά την υποδιαστολή, αποτελεί πρακτικό θέμα που πρέπει να προσδιορίσει ο εκτιμητής ανάλογα με τις συνθήκες του παγίου στοιχείου και τις ανάγκες που αναμένεται να έχει ο πελάτης.

3.3 Μονάδες

- Η απόσταση είναι μέτρηση μήκους μίας διάστασης και πρέπει να εκφράζεται σε μέτρα (μ).
- Η επιφάνεια είναι μέτρηση δύο διαστάσεων και πρέπει να εκφράζεται σε τετραγωνικά μέτρα (μ²).
- Οι μεγαλύτερες εκτάσεις, τα αγροτικά ακίνητα και τα παλαιότερα κτήρια συνήθως έχουν ακανόνιστο σχήμα. Πρέπει να δίνεται ιδιαίτερη προσοχή στην ακριβή μέτρηση τέτοιων εμβαδών, με τη χρήση τοπογραφικών διαγραμμάτων ή με χρήση ψηφιακών χαρτών. Η επιφάνεια μπορεί να εκφράζεται σε εκτάρια.
- Ο όγκος είναι μέτρηση σε τρεις διαστάσεις και πρέπει να εκφράζεται σε κυβικά μέτρα (μ³).

3.4 Απόσταση

- Μικτό μήκος είναι η οριζόντια απόσταση μεταξύ είτε των εξωτερικών όψεων των εξωτερικών τοίχων ή μεταξύ των κέντρων των εσωτερικών τοίχων. Η επιλογή της βάσης πρέπει να αναφέρεται.
- Καθαρό μήκος είναι η οριζόντια απόσταση μεταξύ των εσωτερικών όψεων των εξωτερικών τοίχων, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη τα εσωτερικά δομικά στοιχεία, όπως κολώνες, αντηρίδες ή δοκάρια που δεν είναι πλήρεις τοίχοι,
- Μικτό ύψος είναι η κάθετη απόσταση μεταξύ του επάνω μέρους ενός τελικού δαπέδου και:
 - το επάνω μέρος του τελικού δαπέδου ενός δωματίου που βρίσκεται πάνω του, ή
 - το επάνω μέρος της οροφής (στέγης) πάνω από αυτό.
- Καθαρό ύψος είναι η κάθετη απόσταση μεταξύ του επάνω μέρους ενός τελικού δαπέδου και του κάτω μέρους της οροφής, δαπέδου ή στέγης που βρίσκεται πάνω από αυτό, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη τα εσωτερικά δομικά στοιχεία που δεν είναι πλήρους οροφής.
- Ελεύθερο ύψος είναι η κάθετη απόσταση μεταξύ του επάνω μέρους ενός τελικού δαπέδου και του κάτω μέρους μιας ψευδοροφής πάνω από αυτό.

3.5 Επιφάνεια και όγκος

- Το μικτό εμβαδόν προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας τα μικτά μήκη.
- Το καθαρό εμβαδόν προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας τα καθαρά μήκη.
- Ο μικτός όγκος προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας τα μικτά μήκη.
- Ο καθαρός όγκος προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας τα καθαρά μήκη.

3.6 Όρια ακινήτου και επιφάνεια γηπέδου

- **Επιφάνεια γηπέδου** είναι η επιφάνεια εντός των ορίων του. Αυτή ορίζεται από τις κρατικές υπηρεσίες (όπως το Κτηματολόγιο ή οι κτηματολογικές ή τοπικές αρχές) και μετράται σε οριζόντιο επίπεδο. Το εμβαδόν γηπέδου μπορεί τότε, ανάλογα με την περίπτωση, να διακριθεί σε δομημένη επιφάνεια και ακάλυπτη επιφάνεια.
- **Δομημένη επιφάνεια** είναι το τμήμα της επιφάνειας του γηπέδου που καλύπτεται από κτίσματα στην τελική τους μορφή, τόσο πάνω όσο και κάτω από την στάθμη του εδάφους,
- **Ακάλυπτη επιφάνεια** είναι το εναπομείναν τμήμα της επιφάνειας του γηπέδου που δεν χαρακτηρίζεται ως δομημένη επιφάνεια.

3.7 Προσδιορισμός των εξωτερικών ορίων – Οι εκτιμητές πρέπει να είναι προσεκτικοί ώστε να διαπιστώσουν ότι έχουν ακριβή εικόνα των ορίων του ακινήτου. Είναι σημαντικό να διαπιστωθεί αν και ποια χαρακτηριστικά των ορίων ανήκουν στο ακίνητο και επομένως να υπάρχει βεβαιότητα για τα κοινά όρια με τα όμορα ακίνητα. Το ίδιο ισχύει και για τις μεσοτοιχίες μεταξύ κτηρίων.

3.8 Η επιφάνεια του ακινήτου, όπως προκύπτει από καταγραφές για τον εκτιμητή, ίσως δεν είναι η ορθή. Οι παλαιότερες καταγραφές ίσως είναι απαρχαιωμένες.

3.9 Για παράδειγμα, το γήπεδο ίσως είχε αποτελέσει αντικείμενο απαλλοτρίωσης ή κατάτμησης. Επίσης, η επιφάνεια των ακινήτων αλλάζει όταν αλλοιώνονται τα όρια συνεπεία συμφωνιών μεταξύ γειτόνων οι οποίοι δεν καταγράφουν πάντα επισήμως τις συμφωνίες τους.

3.10 Τα όρια, όπως όρια δασικών εκτάσεων, δενδροστοιχίες, θαμνοφράχτες και ποτάμια δεν είναι πάντοτε ακριβείς περιγραφές των ορίων και μπορεί να αλλάξουν με την πάροδο των ετών. Οι φράκτες και άλλα σημάδια, ίσως έχουν τοποθετηθεί εσφαλμένα ή έχουν μετατεθεί και συνεπώς οι μετρήσεις με GPS που χρησιμοποιούνται για την κατάρτιση ψηφιακών χαρτών ίσως δεν αντικατοπτρίζουν την αληθινή θέση.

3.11 Όταν τα όρια δεν καταγράφονται με ακρίβεια ή αποτελούν αντικείμενο διένεξης, υπάρχουν τοπικές πρακτικές και ερμηνείες που προσφέρουν τεκμήρια για τον προσδιορισμό των ορίων.

3.12 Μέτρηση των ορίων – Οι μέθοδοι καταγραφής ορίων και μέτρησης της επιφάνειας εντός των ορίων αυτών, έχουν αναπτυχθεί σημαντικά περνώντας από τη μέτρηση των αποστάσεων και των γωνιών στον παγκόσμιο προσδιορισμό θέσης και την ηλεκτρονική χαρτογράφηση. Σε κάθε περίπτωση, η μέτρηση εξαρτάται από τους περιορισμούς της χρησιμοποιούμενης μεθόδου, αφού ακόμα και τα παγκόσμια συστήματα εντοπισμού θέσης, που διατίθενται για εμπορική χρήση, λειτουργούν με βάση ορισμένες αποκλίσεις και μπορεί να επηρεαστούν από στρατιωτικές ή άλλες αιτίες.

3.13 Σήμερα, το Διαδίκτυο προσφέρει πολλές δυνατότητες απεικόνισης των ακινήτων, από ψηλά ή από τον δρόμο, γεγονός που αποτελεί πολύτιμο εργαλείο ιδίως για να διαμορφωθεί μια προκαταρκτική ή γενική άποψη. Ωστόσο, οι φωτογραφίες ίσως είναι παλαιού χρόνου και το ακίνητο να έχει αλλάξει έκτοτε. Η λήψη μετρήσεων από αυτές τις υπηρεσίες παρουσιάζει συγκεκριμένα προβλήματα και δεν πρέπει να βασιζόμαστε σε αυτές.

3.14 Σε περίπτωση εργασίας με βάση παλαιότερα αρχεία και καταγραφές, όπως μια εκτίμηση χωρίς αυτοψία, τα δεδομένα αναφορικά με τις μετρήσεις θα ισχύουν όπως λήφθηκαν την ημερομηνία που καταγράφηκαν και υπόκεινται όχι μόνο σε αλλαγές που μπορεί να έχουν επέλθει έκτοτε, αλλά και σε παραλείψεις ή σφάλματα κατά τη συλλογή τους.

3.15 Ο εκτιμητής πρέπει να αναφέρει την πηγή (και την ημερομηνία) του εμβαδού του ακινήτου που αναφέρει στην εκτίμησή του.

3.16 Σε ορισμένες περιπτώσεις, η αξία του γηπέδου επηρεάζεται από την τοπογραφία του που μπορεί να του αποδίδει μεγαλύτερη ή μικρότερη ωφέλιμη επιφάνεια— οι γεωργικές εκτάσεις με κλίση ή αναβαθμούς προσφέρουν μεγαλύτερη καλλιεργήσιμη επιφάνεια σε σχέση με τις επίπεδες (οριζόντιες).

3.17 Ταξινόμηση ειδών επιφανειών γηπέδων

α) φυσικό τοπίο:

- δάση,
- χώροι πρασίνου, συμπεριλαμβανομένων μεμονωμένων φυτών,

- φυτεμένες εκτάσεις,
- γεωργικές εκτάσεις που μπορεί να διακριθούν περαιτέρω ανάλογα με τη χρήση, την ποιότητα ή άλλα χαρακτηριστικά, συμπεριλαμβανομένου της κατηγοριοποίησης τους σύμφωνα με τους κανόνες επιδοτούμενων προγραμμάτων,
- φυσικές εκτάσεις νερού,
- άλλα φυσικά τοπία (άμμος, βράχια),
- εκτάσεις που γειτνιάζουν ή βρίσκονται πάνω σε αιγιαλό

β) πλακοστρωμένοι χώροι:

- διαδρομές για πεζοπούς ή ποδηλάτες,
- οδοί για ελαφρά και βαρέα οχήματα,
- χώροι στάθμευσης, συμπεριλαμβανομένων των εσωτερικών οδών,
- χώροι αθλοπαιδιών και παιδικές χαρές, καθώς και χώροι άθλησης και κολυμβητικές δεξαμενές,
- σιδηροτροχιές

γ) δομικά στοιχεία:

- τοιχία και άλλα εσωτερικά στοιχεία οριοθέτησης,
- προστατευτικά συστήματα (για ήχο και φως)
- ράμπες, κλιμακοστάσια, σκαλοπάτια,
- γέφυρες, στενά πεζοδρόμια,
- σκίαστρα, υπόστεγα, πέργκολες,
- δεξαμενές, σιντριβάνια, κρήνες

δ) τεχνικά στοιχεία:

- παροχής νερού
- λυμάτων,
- παροχών αερίου,
- υπηρεσίες θέρμανσης και ψύξης,
- γεωθερμικοί εναλλάκτες,
- άλλες τεχνικές μονάδες

Ειδικοί ορισμοί κτιριακών επιφανειών

3.18 Επιφάνεια είναι το τμήμα/τμήματα της επιφάνειας του γηπέδου που χρησιμοποιείται για ένα ή περισσότερα κτίσματα ή προορίζεται για την κατασκευή τους.

3.19 Κέλυφος κτηρίου είναι το περίγραμμα των κτηριακών εγκαταστάσεων, τόσο πάνω, όσο και κάτω από το έδαφος, με βάση τις μέγιστες διαστάσεις του.

3.20 Αποτύπωμα / ίχνος κτηρίου είναι ορθή προβολή του περιγράμματος των κτιριακών εγκαταστάσεων (των εξωτερικών τοίχων ή των ορίων των εξωστών ή ακόμα και της στέγης) στο έδαφος, με βάση τις μέγιστες διαστάσεις του.

3.21 Μικτή Εξωτερική Επιφάνεια (ή Μικτή Επιφάνεια Ορόφου - ΜΕΟ) είναι το εμβαδόν που ορίζεται από το εξωτερικό μέρος των εξωτερικών τοίχων του κελύφους του κτηρίου και επομένως περιλαμβάνει το πάχος των περιμετρικών τοίχων του κτηρίου («εκτός των τειχών»).

3.22 Επιφάνεια Εξωτερικής Κατασκευής (ΕΕΚ) είναι το εμβαδόν των περιμετρικών τοίχων.

3.23 Μικτή Εσωτερική Επιφάνεια (γνωστή και ως Εσωτερική Επιφάνεια Ορόφου – ΕΕΟ) είναι η μικτή εξωτερική επιφάνεια μετά την αφαίρεση της επιφάνειας εξωτερικής κατασκευής («εντός των τειχών»). Άρα, $EEO = MEO - EEK$.

3.24 Επιφάνεια Εσωτερικής Κατασκευής (ΕΕσΚ) είναι η επιφάνεια των εσωτερικών δομικών στοιχείων του κτηρίου, εντός των περιμετρικών τοίχων, άρα καταγράφει το εμβαδόν που καταλαμβάνουν τα υποστυλώματα και η φέρουσα τοιχοποιία.

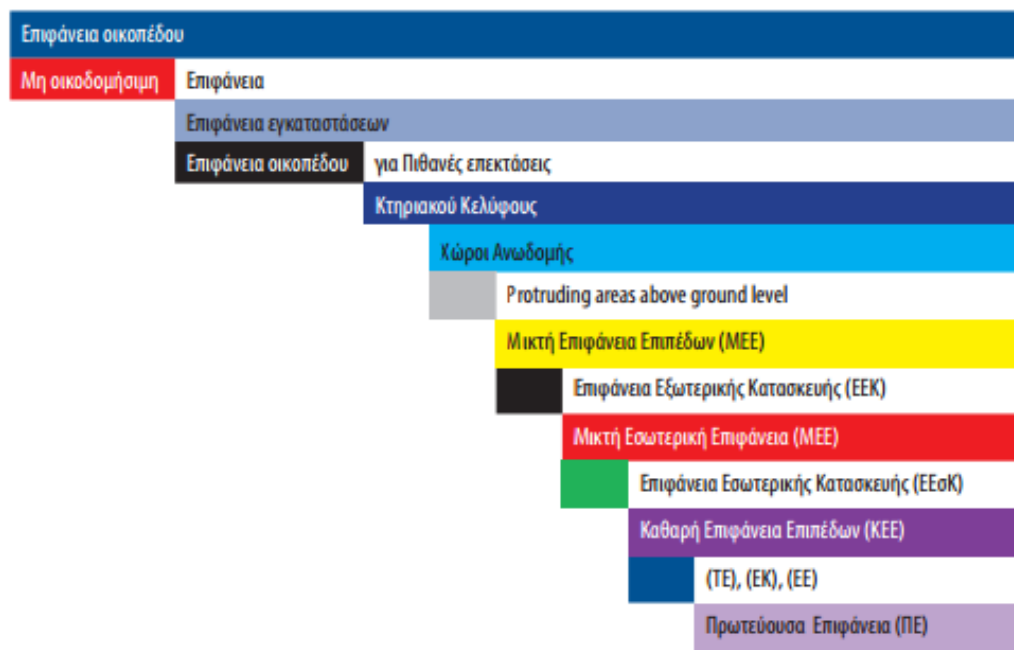
3.25 Καθαρή Επιφάνεια Ορόφου (ΚΕΟ) (γνωστή και ως Ωφέλιμη Επιφάνεια Ορόφου) είναι η Εσωτερική Επιφάνεια Ορόφου (ΕΕΟ) μετά την αφαίρεση της Επιφάνειας Εσωτερικής Κατασκευής (ΕΕσΚ). Άρα $ΚΕΟ = ΕΕΟ - ΕΕσΚ$.

3.26 Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια – ΜΕΕ - (GLA) ορίζεται ως η συνολική επιφάνεια ορόφου προορισμένη για εκμίσθωση και αποκλειστική χρήση των μισθωτών, συμπεριλαμβανομένων υπογείων και μεσοπατωμάτων. Η Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια καταστημάτων συνήθως υπολογίζεται μετρώντας από την οικοδομική γραμμή του κτηρίου στην περίπτωση πρόσοψης σε δρόμο, από τις εσωτερικές επιφάνειες των υπόλοιπων εξωτερικών τοίχων του κτηρίου και από τις εσωτερικές επιφάνειες των διαδρόμων και των άλλων σταθερών διαχωριστικών, και από το κέντρο των διαχωριστικών που διαχωρίζουν τις μετρούμενες επιφάνειες από τις όμορες εκμισθώσιμες επιφάνειες. Δεν αφαιρούνται οι προθαλάμοι εντός της οικοδομικής γραμμής ή οι κολώνες και προεξοχές που είναι απαραίτητες δομικά στο κτήριο. Δεν προστίθενται οι τζαμωτές προεξοχές που εκτείνονται πέραν της οικοδομικής γραμμής του κτηρίου.

3.27 Επιφάνειες Τεχνικών Υπηρεσιών (ΤΕ), Κυκλοφορίας (ΕΚ), Εγκαταστάσεων (ΕΕ) κ.ά. είναι κοινόχρηστες επιφάνειες, που μετρούνται ως καθαρή επιφάνεια ορόφου.

3.28 Πρωτεύουσα επιφάνεια (ΠΕ) νοείται ως το τμήμα της Καθαρής Επιφάνειας Ορόφου (ΚΕΟ) που χρησιμοποιείται για την εξυπηρέτηση των επιχειρηματικών αναγκών και εργασιακών διαδικασιών, για παράδειγμα ΤΕ-Τεχνική Επιφάνεια, ΕΚ-Επιφάνεια Κυκλοφορίας, ΕΕ-Επιφάνεια Εγκαταστάσεων.

Σχήμα 1 – Απεικόνιση των διαφόρων τύπων εμβαδού και σχέση μεταξύ τους



4. Μετρήσεις κτηρίων στην πράξη

4.1 Οι μετρήσεις αυτές αφορούν όλον τον διαθέσιμο χώρο ενός κτηρίου, σε κάθε σχετικό όροφο που πληροί τον εν λόγω ορισμό.

4.2 Μικτή Επιφάνεια Ορόφων (ΜΕΟ)

(α) Κάθε όροφος θα πρέπει να μετρείται έτσι ώστε να περιλαμβάνει τις εξωτερικές όψεις και προεξοχές του περιβάλλοντος τοίχου. Στη μέτρηση αυτή περιλαμβάνεται το πλήρες πάχος του περιμετρικού τοίχου του κτηρίου. Οι μη λειτουργικοί χώροι, όπως μεγάλοι ανοιχτοί χώροι (χωρίς δάπεδο) δεν θα πρέπει να περιλαμβάνονται – αν αυτοί οι χώροι πρόκειται να συμπεριληφθούν, τότε πρέπει να προσδιορίζεται η επιφάνειά τους.

(β) Η μέτρηση θα πρέπει να περιλαμβάνει επιφάνειες που καταλαμβάνονται από:

- Εσωτερικούς τοίχους, διαμερισμάτων, υποστυλώματα, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες, κυλιόμενες σκάλες, κατακόρυφους αεραγωγούς ή άλλους αγωγούς,
- Μηχανοστάσια ανελκυστήρων, κεντρικής θέρμανσης ή κλιματισμού (αερισμού), χώρους δεξαμενών καυσίμων, χώρους μετασχηματιστών και/ή χαμηλής τάσης, διαδρόμους και άλλους χώρους κυκλοφορίας, όλους τους χώρους υγιεινής,
- Ημιυπαίθριους χώρους, ράμπες, κλειστούς χώρους στάθμευσης, αποθηκευτικούς χώρους, χώρους αρχειοθέτησης (υπόγειο).

4.3 Εσωτερική Επιφάνεια Ορόφου (ΕΕΟ)

(α) Η ΕΕΟ κάθε ορόφου θα πρέπει να υπολογίζεται μεταξύ των εσωτερικών επιφανειών των εξωτερικών τοίχων του κτηρίου. Η ΕΕΟ είναι η Μικτή Επιφάνεια Ορόφου (ΜΕΟ) μετά την αφαίρεση της Επιφάνειας Εξωτερικής Κατασκευής (ΕΕΚ).

(β) Οι μετρήσεις πρέπει να γίνονται σε συγκεκριμένο ύψος πάνω από το δάπεδο. Όταν οι οροφές είναι επικλινείς, ο εκτιμητής πρέπει να εξηγήσει πώς έχει μετρήσει την επιφάνεια.

4.4 Καθαρή Επιφάνεια Ορόφου (ΚΕΟ)

Πρόκειται για την ωφέλιμη επιφάνεια που προκύπτει από όλους τους ορόφους ενός κτηρίου σύμφωνα με τις ακόλουθες βάσεις:

(α) Κάθε οροφος μετρείται σε όλα τα επίπεδα μεταξύ των εσωτερικών επιφανειών των εξωτερικών τοίχων του κτηρίου. Η ΚΕΟ είναι η Εσωτερική Επιφάνεια Ορόφου (ΕΕΟ) μετά την αφαίρεση της Επιφάνειας Εσωτερικής Κατασκευής (ΕΕσΚ),

(β) Οι μετρήσεις πρέπει να γίνονται σε συγκεκριμένο ύψος πάνω από το δάπεδο. Όταν οι οροφές είναι επικλινείς, πρέπει να προσδιορίζονται οι κανόνες μέτρησης.

(γ) Οι ακόλουθες επιφάνειες κάθε ορόφου πρέπει να εξαιρούνται από τον υπολογισμό:

- Εσωτερικοί φέροντες τοίχοι,
- Κατακόρυφος αερισμός, αγωγοί καλωδίων ή αεραγωγοί και φέροντα υποστυλώματα (γενικά εξαιρούνται στοιχεία μεγαλύτερα του ενός τετραγωνικού μέτρου, αλλά μπορεί να υπάρχουν διαφορετικές πρακτικές ανά χώρα),
- Κλιμακοστάσια και φρεάτια ανελκυστήρων,
- Μηχανοστάσια ανελκυστήρων, χώροι δεξαμενών καυσίμων (άλλοι από αυτούς που χρησιμοποιούνται για δραστηριότητες επεξεργασίας), χώροι μετασχηματιστών, χώροι υψηλής και χαμηλής τάσης,
- Χώρος που καταλαμβάνεται από μόνιμο εξοπλισμό κλιματισμού, θέρμανσης ή ψύξης και τοποθετημένους αγωγούς, που καθιστούν τον χώρο μη χρησιμοποιήσιμο για τους σκοπούς για τους οποίους θεωρείται ότι προορίζεται. Αυτό δεν ισχύει για τον εξοπλισμό που εγκαθίσταται από ή για λογαριασμό του μισθωτή ή χρησιμοποιείται στο κτήριο για ειδικούς σκοπούς, όπως η λειτουργία ηλεκτρονικών υπολογιστών, η επεξεργασία ή παραγωγή.

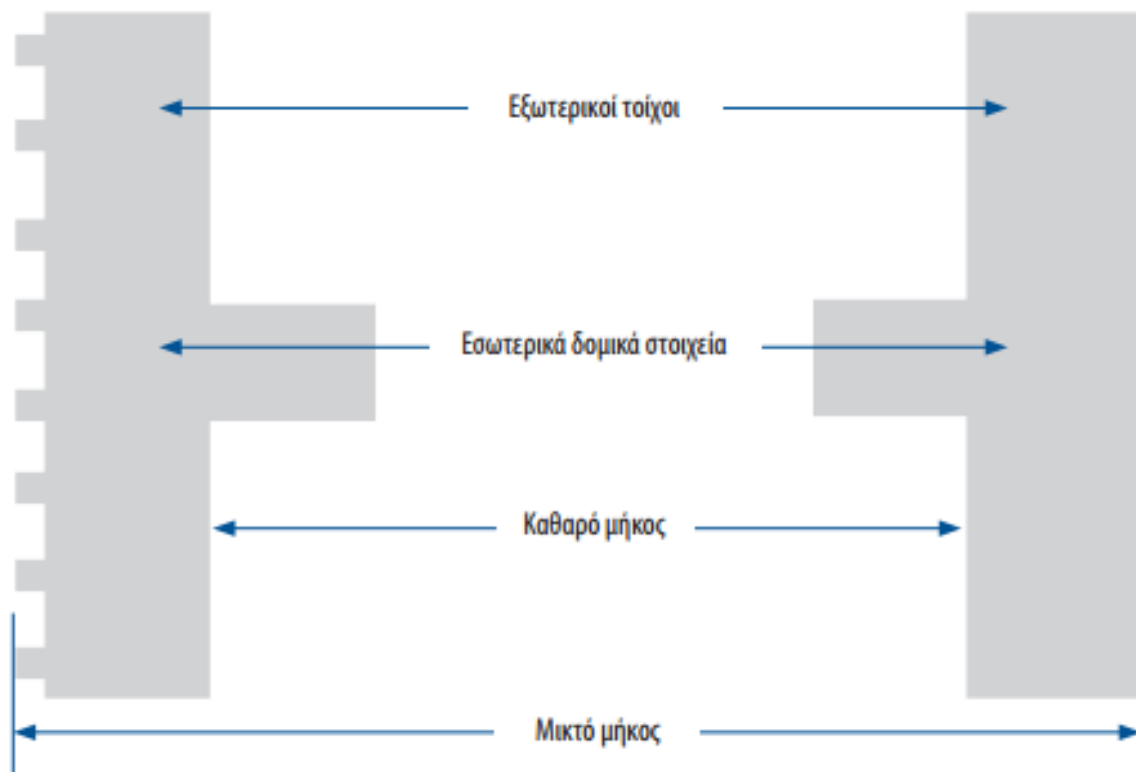
Κατά τον υπολογισμό της επιφάνειας αυτής για κτήρια γραφείων, πρέπει να εξαιρεθούν τα εξής:

(α) χώροι που διατίθενται ειδικά για την παροχή εγκαταστάσεων ή εξυπηρέτησης του κτηρίου και όχι προς αποκλειστική χρήση των ενοίκων του κτηρίου,

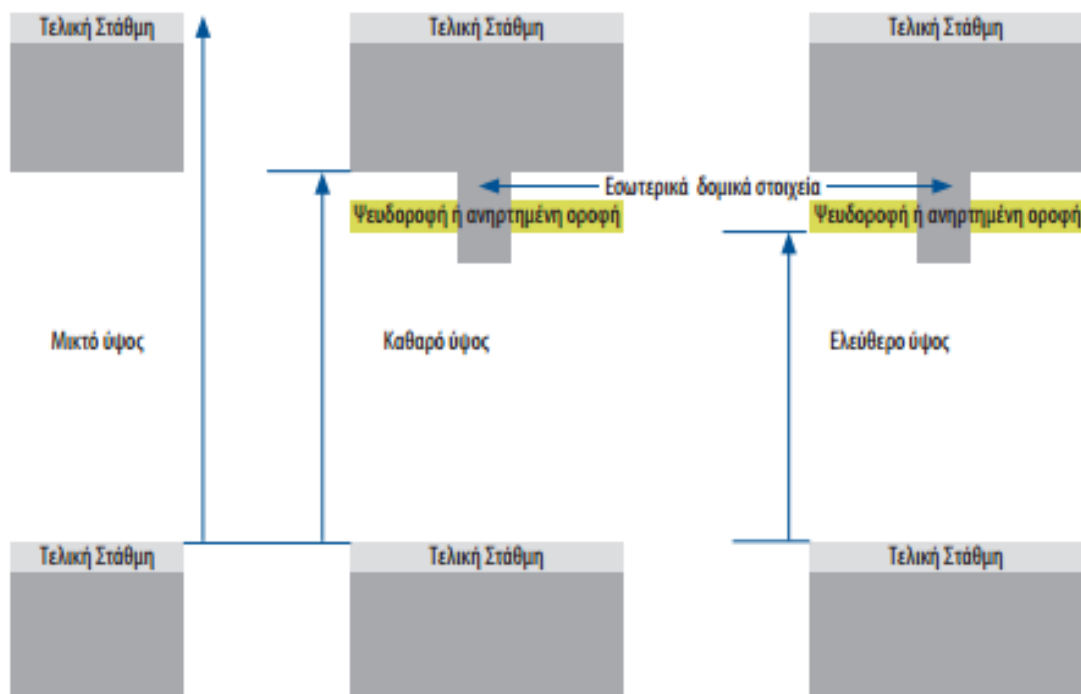
(β) χώροι που διατίθενται ειδικά ως κοινόχρηστοι χώροι για διέλευση, οι οποίοι δεν χρησιμοποιούνται αποκλειστικά από τους ενοίκους του κτηρίου (Σημείωση: πρόσθετοι κοινόχρηστοι χώροι που μπορεί να δημιουργηθούν από διαίρεση ενός ενιαίου ορόφου ώστε να φιλοξενήσει περισσότερους από έναν μισθωτές πρέπει να περιλαμβάνονται στους υπολογισμούς)

(γ) τμήματα του κτηρίου όπως είσοδοι, πλατύσκαλα και εξώστες που χρησιμοποιούνται ως κοινόχρηστοι. Σε ορισμένες περιπτώσεις, τα τμήματα αυτά μπορεί να κατανέμονται μεταξύ των χρηστών του κτηρίου.

Σχήμα 2 – απεικόνιση των βάσεων μέτρησης εμβαδού κτηρίων



Σχήμα 3 – απεικόνιση των βάσεων μέτρησης του ύψους των κτηρίων



4.5 Χωρισμός σε ζώνες

4.5.1 Για ορισμένα ακίνητα, κυρίως στον τομέα του λιανικού εμπορίου, η επιφάνεια ανάμεσα στα δηλωμένα βάθη από την πρόσοψη του κτηρίου μπορεί να αποτελέσει σημαντικό παράγοντα κατά την εκτίμηση. Τυπικά, η επιφάνεια που είναι πιο κοντά στην πρόσοψη περιγράφεται ως Ζώνη Α και έχει την υψηλότερη αξία ανά μονάδα επιφανείας – στη λιανική αγορά αυτή μπορεί να προσφέρει το μεγαλύτερο ποσοστό πωλήσεων. Οι επιφάνειες προοδευτικά βαθύτερα πίσω από αυτήν (Ζώνες Β, Γ κλπ.) έχουν η κάθε μια τη δική της αξία, που υπολογίζεται συνήθως αναλογικά ως ποσοστό της Ζώνης Α και συνήθως μειώνεται όσο αυξάνεται η απόσταση από την πρόσοψη (βάθος). Αυτός είναι ένας τρόπος τόσο για την αποτίμηση της εμπορικής χρηστικότητας τόσο του υπό εκτίμηση κτηρίου όσο και την ανάλυση των συγκριτικών.

4.5.2 Οι συζητήσεις για το χωρισμό σε ζώνες μπορεί να παραπέμπουν στο Δομημένο Βάθος, που μετρά το χώρο από το πίσω μέρος του κτηρίου ως την πρόσοψή του σε δημόσια οδό, εντός του οποίου υφίστανται οι σχετικές Ζώνες.

4.5.3 Κατά την ανάλυση συγκρίσιμων ακινήτων είναι σημαντικό να χρησιμοποιούνται τα ίδια βάθη ζώνης που χρησιμοποιούνται και για την εκτίμηση του ακινήτου που μας ενδιαφέρει. Τα χρησιμοποιούμενα βάθη ποικίλουν ανάλογα με τη χώρα και το είδος ακινήτου, αλλά για παράδειγμα το βάθος των 6 μέτρων χρησιμοποιείται συχνά στο Ηνωμένο Βασίλειο.

4.6 Ειδικές διατάξεις

4.6.1 Όπου χρειάζεται, πρέπει να αναφέρεται και το ύψος του χώρου. Οι διαδικασίες μέτρησης χώρων με επικλινείς οροφές πρέπει να αναφέρονται.

4.6.2 Τα πατάρια (ημιώροφοι), τόσο προσωρινά όσο και μόνιμα, πρέπει να καταγράφονται, όπως επίσης και το ελεύθερο ύψος πάνω και κάτω από αυτά.

4.6.3 Οι επιφάνειες ειδικών χρήσεων, όπως χώροι και ύψη που έχουν σχεδιαστεί για ειδικού μεγέθους παλέτες, ή αντίστοιχες χρήσεις πρέπει επίσης να αναφέρονται.

4.6.4 Το ύψος μέχρι το γείσο (μαρκίζες) ενός κτηρίου ή το ύψος της εισόδου αποτελεί βασική μέτρηση για τα κτήρια που χρησιμοποιούνται για οχήματα ή μηχανήματα στους τομείς των μεταφορών, της αποθήκευσης ή της γεωργίας.

4.7 Εφαρμογές των ειδικών βάσεων μέτρησης

4.7.1 Μικτή Επιφάνεια Ορόφων (ΜΕΟ)

- Κόστος κατασκευής ή κόστος αντικατάστασης (και για λόγους Ασφαλιστέας Αξίας),
- Ποσοστό κάλυψης,
- Σχεδιασμός,
- Χωρισμός σε ζώνες

4.7.2 Εσωτερική Επιφάνεια Ορόφου (ΕΕΟ)

- Εκτίμηση κατασκευαστικού κόστους,
- Μεσιτεία βιομηχανικών κτηρίων, καταστημάτων και αποθηκών,
- Εκτίμησης

4.7.3 Καθαρή Επιφάνεια Ορόφου (ΚΕΟ)

- Μεσιτεία και εκτιμήσεις,
- Κατανομή κοινόχρηστων δαπανών

4.7.4 Αποτύπωμα / ίχνος κτηρίου

- Χρήση γης

4.7.5 Κτηριακό κέλυφος

- Χρήση γης

ΜΕΡΟΣ 3

ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗΣ ΕΝΩΣΗΣ (ΕΕ) ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

1. Γενική εισαγωγή
2. Η Εσωτερική Αγορά της ΕΕ
 - 2.1 Εσωτερική Αγορά - Διατάξεις για την Εκτίμηση Ακινήτων
 - 2.1.1 Εκτίμηση Ακίνητης Περιουσίας (Παγίων Περιουσιακών Στοιχείων) για Λογιστικούς Σκοπούς
 - 2.1.2 Εκτίμηση Ακίνητης Περιουσίας για Χρηματοπιστωτικά Ιδρύματα
 - 2.1.3 Εκτίμηση Ακίνητης Περιουσίας για Ιδρύματα Ασφάλισης και Αντασφάλισης
 - 2.1.4 Εκτίμηση Ακίνητης Περιουσίας για Κεφάλαια Εναλλακτικών Επενδύσεων (Alternative Investment Funds)
 - 2.1.5 Εκτίμηση Ακίνητης Περιουσίας για τους Κανόνες Κρατικών Ενισχύσεων
 - 2.2. Εσωτερική Αγορά – Φορολογική Νομοθεσία
 - 2.2.1 Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ) και Ακίνητη Περιουσία
 - 2.2.2 ΦΠΑ και Συναλλαγές Γης και Κτηρίων
 - 2.2.3 ΦΠΑ και μισθώσεις
 - 2.2.4 Μισθώσεις μεταξύ Ιδιοκτητών, Μισθωτών και Παραχωρησιούχων
 - 2.2.5 Άλλα θέματα ΦΠΑ αναφορικά με τα ακίνητα
3. Υγιεινή και Ασφάλεια
4. Ενέργεια
5. Περιβάλλον
 - 5.1 Γενικά
 - 5.2 Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και Στρατηγικές Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
 - 5.3 Ύδατα
 - 5.4 Μολυσμένη Χώροι και Περιβαλλοντική Ευθύνη
 - 5.5 Ρύπανση
 - 5.6 Αμιάντος και Άλλες Ουσίες
 - 5.7 Βιοποικιλότητα και Διατήρηση
6. Κοινή Αγροτική Πολιτική

Προσοχή – Το κείμενο αυτό έχει συνταχθεί εν είδει συνοπτικής, γενικής επισκόπησης της νομοθεσίας της ΕΕ όπως αυτή μπορεί να εφαρμοστεί στα ακίνητα. Στόχο έχει να βοηθήσει γενικά τους εκτιμητές μόνο στα επαγγελματικά τους καθήκοντα, σε κανέναν άλλο ρόλο, συμπεριλαμβανομένης της ιδιοκτησίας ακίνητης περιουσίας, και βασίζεται στην κατανόηση της νομοθεσίας όπως αυτή ίσχυε τον Φεβρουάριο 2016.

Προσφέρει γενικές και όχι εξειδικευμένες οδηγίες για σύνθετα τεχνικά θέματα και δεν μπορεί να είναι διεξοδικό ή να επιμένει σε ειδικούς τομείς. Ο εκτιμητής πρέπει να αναζητήσει περαιτέρω ειδικές και αναλυτικές πληροφορίες όταν προκύπτει ένα ειδικό θέμα που σχετίζεται με την εκτίμηση.

Ειδικότερα, είναι μια επισκόπηση της νομοθεσίας Της ΕΕ, κυρίως ανά Οδηγία, γεγονός που σημαίνει ότι τα κράτη μέλη γενικά έχουν χρησιμοποιήσει τη δική τους νομοθεσία για την εφαρμογή των Οδηγιών. Πολλοί κανονισμοί της ΕΕ μπορούν επίσης να εφαρμοστούν με την υποστήριξη της εθνικής νομοθεσίας. Κατά συνέπεια, είναι πιθανόν να υπάρχουν τοπικά χαρακτηριστικά που αποδίδονται στην εκάστοτε Οδηγία καθώς και αλληλεπιδράσεις με άλλη εγχώρια νομοθεσία, συμπεριλαμβανομένης αυτής για τη φορολογία.

1. Γενική εισαγωγή

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

1.2 Η Συνθήκη για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης ορίζει ρητά στο άρθρο 345 ότι:

«οι Συνθήκες δεν προδικάζουν με κανένα τρόπο το καθεστώς της ιδιοκτησίας στα κράτη μέλη.»

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

1.3 Αντιστοίχως, αν και τα ακίνητα περιουσιακά στοιχεία, όντας «ακίνητα» δεν αποτελούν αντικείμενο της νομοθεσίας της ΕΕ, η οποία διασφαλίζει την ελεύθερη διακίνηση εμπορευμάτων εντός της Ευρωπαϊκής Ένωσης, εντούτοις η Συνθήκη και η νομοθεσία της ΕΕ διασφαλίζουν την ελεύθερη κυκλοφορία κεφαλαίων και επομένως τη δυνατότητα για αγορά και πώληση ακίνητης περιουσίας οπουδήποτε εντός της ΕΕ.

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

1.5 Αν και η φορολόγηση εναπόκειται στη διακριτική ευχέρεια των κρατών μελών, οι οδηγίες της ΕΕ θεσπίζουν ένα κοινό πλαίσιο για τον Φόρο Προστιθέμενης Αξίας, ο οποίος έχει ένα συγκεκριμένο καθεστώς για δικαιώματα στην ακίνητη περιουσία, με

βάση την εξαίρεσή της και τη δυνατότητα απαλλαγής από αυτόν. Το γεγονός αυτό επηρεάζει τις συναλλαγές και έχει επιπτώσεις σε όσους δεν δικαιούνται πλήρους επιστροφής του ΦΠΑ. Γενικότερα, οι νομοθετικές διατάξεις της ΕΕ για την απαγόρευση των διακρίσεων, έχουν αναγκάσει σε αλλαγές την εθνική φορολογική νομοθεσία.

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

1.7 Για περισσότερα από τριάντα χρόνια, αναπτύχθηκαν εντυπωσιακά δύο συγκεκριμένοι τομείς της πολιτικής της ΕΕ που επηρεάζουν τα ακίνητα, και συγκεκριμένα:

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

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

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

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

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

1.11 Η ουσιαστική δημιουργία της Ενιαίας Αγοράς (σήμερα καλείται Εσωτερική Αγορά) επηρέασε τις κτηματαγορές, τόσο σε ό,τι αφορά τη ζήτηση για ακίνητα όσο και τη διαθεσιμότητα χρηματοδότησης για αυτά. Το γεγονός αυτό, στη συνέχεια, είχε επιπτώσεις σε θέματα που σχετίζονται με τις εκτιμήσεις. Το πνεύμα και οι κανόνες της επηρεάζουν επίσης τη νομοθεσία που αφορά τα ακίνητα.

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

1.13 Οι διασυνοριακές επενδύσεις σε ακίνητα αυξήθηκαν κατακόρυφα από τα χαμηλά επίπεδα που βρισκόνταν στο μέσον της δεκαετίας του '90 και, ακόμα και μετά την οικονομική κρίση και τη συνεπαγόμενη γενική πτώση των επενδύσεων,

διατηρήθηκαν στα επίπεδα των €36,2 δισ. ευρώ το 2010 (€21,4 δισ. ευρώ εντός της ΕΕ και €14,8 δισ. ευρώ εκτός της ΕΕ. Πηγή: DTZ Research). Οι επενδύσεις σήμερα έχουν ανακάμψει και ξεπερνούν τα επίπεδα προ κρίσης. Ενώ αρχικά οι επενδύσεις διατηρούνταν μόνο από μεγάλες και συχνά εισηγμένες εταιρείες, από εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητα και από ταμεία, που επικεντρωνόντουσαν σε προνομιούχα ακίνητα πρωτευουσών, στην συνέχεια η διαδικασία των επενδύσεων διευρύνθηκε για να συμπεριλάβει και μικρότερες εταιρείες ακινήτων που επενδύουν και σε εξειδικευμένες αγορές, ενώ και πολλοί ιδιώτες έχουν επενδύσει σε οικιστικά ακίνητα.

1.14 Κατά την υλοποίηση της πολιτικής Εσωτερικής Αγοράς, η Οδηγία για τις Υπηρεσίες (Οδηγία 2006/123 σχετικά με τις υπηρεσίες στην εσωτερική αγορά) αποτέλεσε το επίσημο εργαλείο για το άνοιγμα της Ευρωπαϊκής αγοράς των υπηρεσιών. Ενεργεί ώστε να αποκλειστεί κάθε εθνικό μέτρο το οποίο, μολονότι εφαρμόζεται χωρίς διακρίσεις στον τομέα της εθνικότητας, εμποδίζει την πρόσβαση στην αγορά για τους παρόχους υπηρεσιών ή τις επιχειρήσεις από άλλα κράτη μέλη και έτσι παρεμποδίζει το εμπόριο εντός της ΕΕ. Η οδηγία περιλαμβάνει και τις υπηρεσίες εκτίμησης.

1.15 Ωστόσο, το μεγαλύτερο μέρος του έργου της «διασυνοριακής» εκτίμησης παράγεται από τοπικούς εκτιμητές που διαθέτουν εξειδικευμένες γνώσεις για την εξυπηρέτηση ξένων επενδυτών, δηλαδή από την δραστηριότητα του ξένου επενδυτή δίδεται το διασυνοριακό στίγμα και όχι από τον εκτιμητή. Οι επενδυτές αυτοί, που συχνά δραστηριοποιούνται για πρώτη φορά σε μια μη οικεία αγορά, χρειάζονται τους τοπικούς εκτιμητές πιστοποιημένους σύμφωνα με κάποιο αναγνωρισμένο Ευρωπαϊκό πρότυπο. Τα προγράμματα του Αναγνωρισμένου Ευρωπαϊκού Εκτιμητή (REV) και του Εκτιμητή Οικιστικών Ακινήτων (TRV) της TEGoVA είναι το μέσο για όσους έχουν ανάγκη εκτιμητικών υπηρεσιών σε άλλες χώρες, ώστε να εντοπίσουν καταρτισμένους επαγγελματίες εκτιμητές που θα μπορούν να εκπονήσουν εκτιμήσεις στην εκάστοτε χώρα.

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

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

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

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

1.20 Σε όλο αυτό το διάστημα, οι επιπτώσεις της νομοθεσίας στα ακίνητα είναι γενικώς διπτές:

- όταν αφορούν τη δραστηριότητα σε μια ευρύτερη περιοχή ή σε μια συγκεκριμένη τοποθεσία, δημιουργώντας ευκαιρίες ή επιβάλλοντας περιορισμούς ανάλογα με τη θέση, και
- όταν αφορούν στα ακίνητα ή στις δραστηριότητες που συνδέονται στενά με την ιδιοκτησία, την κατοχή ή τη χρήση.

1.21 Ο **αναδυόμενος ρόλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης στην οικονομική πολιτική** μπορεί να ασκήσει μεγαλύτερη επιρροή στην αγορά των ακινήτων. Το αναπτυσσόμενο πλαίσιο της Οικονομικής Διακυβέρνησης ΕΕ/Ευρωζώνης περιλαμβάνει διαδικασίες για τον συντονισμό των εθνικών οικονομικών και δημοσιονομικών πολιτικών, επηρεάζοντας έτσι το ευρύτερο μακροοικονομικό πλαίσιο. Ειδικότερα, οι συστάσεις του Συμβουλίου για συγκεκριμένες χώρες περιλαμβάνουν την απελευθέρωση του ελέγχου των μισθωμάτων, τον εξορθολογισμό του χωροταξικού νόμου και προτείνουν την αύξηση της φορολογίας επί των ακινήτων, ιδιαίτερα αυτών με μεγάλη αξία, για να διευκολυνθεί η φορολογία επί της εργασίας. Στα κράτη μέλη της Ευρωζώνης, σε περίπτωση μη εφαρμογής των συστάσεων, δύναται να επιβληθεί πρόστιμο 0,1 τοις εκατό επί του ΑΕΠ. Έμφαση δίνεται στην μετατόπιση της φορολόγησης των κατοικιών, από φόρο συναλλαγής σε επαναλαμβανόμενους φόρους, και στην αναθεώρηση των φορολογικών εκπτώσεων επί των τόκων των στεγαστικών δανείων. Πολλά κράτη μέλη θεωρούν την μεταβλητότητα στις αξίες των κατοικιών σημαντικό ζήτημα.

Η Φύση της Ευρωπαϊκής Νομοθεσίας

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

1.23 Το μεγαλύτερο μέρος της εξεταζόμενης εδώ ευρωπαϊκής νομοθεσίας έχει θεσπιστεί με Οδηγίες που απαιτούν από τα κράτη μέλη να τις ενσωματώσουν στο εθνικό τους δίκαιο – όπως τα κράτη μέλη έχουν νομοθετήσει για το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης, το οποίο απαιτείται από την Οδηγία για την Ενεργειακή Απόδοση των Κτηρίων. Όταν ψηφιστεί μια Οδηγία τότε καθίσταται «δεσμευτική ως προς το αποτέλεσμα που πρέπει να επιτευχθεί» για τα κράτη μέλη, εντός του χρονικού πλαισίου που καθορίζεται από την Οδηγία. Η ισχύς αυτού καταδεικνύεται από την απόφαση του ΔΕΕ *στην υπόθεση της Επιτροπής κατά Ηνωμένου Βασιλείου (C-337/89 [1992])* που αποφάσισε ότι η συμμόρφωση με την Οδηγία “Για Το Πόσιμο Νερό” αποτελεί απόλυτη υποχρέωση – δεν ήταν επαρκής η λήψη όλων των πρακτικών μέτρων. Όταν μια Οδηγία υπαγορεύει ένα συγκεκριμένο αποτέλεσμα, όπως μια συγκεκριμένη ποιότητα νερού, το αποτέλεσμα αυτό πρέπει να επιτευχθεί (*Επιτροπή κατά Ηνωμένου Βασιλείου C-56/90 [1993]* σχετικά με την Οδηγία περί της ποιότητας υδάτων κολύμβησης). Κατά συνέπεια, το αποτέλεσμα μιας Οδηγίας εξαρτάται από τον τρόπο που αυτή έχει συνταχθεί. Το αν ένα κράτος μέλος έχει συμμορφωθεί με μια πιο γενική Οδηγία «πλαίσιο», η οποία δεν υπαγορεύει τόσο συγκεκριμένα αποτελέσματα, μπορεί να προσδιοριστεί ανάλογα με την προσέγγιση

που έχει υιοθετηθεί (βλ. *Επιτροπή κατά Ιταλικής Δημοκρατίας (C- 365/97 [2003])* – υπόθεση της κοίτης του χειμάρρου SanRocco).

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

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

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

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

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

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

2. Η Εσωτερική Αγορά της ΕΕ

2.1 Εσωτερική Αγορά - Διατάξεις για την Εκτίμηση Ακινήτων

2.1.1 Εκτίμηση Ακίνητης περιουσίας (Παγίων Στοιχείων) για Λογιστικούς Σκοπούς των επιχειρήσεων

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

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

2.1.1.3 Η προσέγγιση αυτή:

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

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

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

Το θέμα αυτό έχει συζητηθεί στο ΕΕΠ1, παρ. 4.3 παραπάνω.

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

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

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

Νομοθεσία

Τέταρτη Οδηγία 78/660 για τους ετήσιους λογαριασμούς εταιρειών ορισμένων μορφών

Έβδομη Οδηγία 83/349 για τους ενοποιημένους λογαριασμούς

- Οι παραπάνω Οδηγίες έχουν τροποποιηθεί από τις Οδηγίες:
 - Οδηγία 90/604 για τις εξαιρέσεις υπέρ των μικρών και μεσαίων εταιρειών καθώς και τη δημοσίευση των λογαριασμών σε ECU,
 - Οδηγία 90/605 για την επέκταση των τύπων εταιρειών,
 - Οδηγία 2006/43 για τους υποχρεωτικούς ελέγχους των ετήσιων και ενοποιημένων λογαριασμών, όπως τροποποιήθηκε από την Οδηγία 2008/30.

Οδηγία 86/635 για τους ετήσιους και ενοποιημένους λογαριασμούς των τραπεζών και λοιπών άλλων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων.

- Τροποποιημένη από τη Σύσταση 2000/408 της Επιτροπής για τη δημοσίευση πληροφοριών σχετικά με χρηματοοικονομικά και άλλα αντικείμενα.
- Οδηγία 2001/65 για την τροποποίηση των Οδηγιών 78/660/ΕΟΚ, 83/349/ΕΟΚ και 86/335/ΕΟΚ όσον αφορά τους κανόνες αποτίμησης για τους ετήσιους και ενοποιημένους λογαριασμούς εταιρειών ορισμένων μορφών καθώς και τραπεζών και άλλων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων.
- Οδηγία 91/674 για τους ετήσιους και τους ενοποιημένους λογαριασμούς των ασφαλιστικών επιχειρήσεων.
- Οδηγία 2003/51 για την τροποποίηση των Οδηγιών 78/660, 83/349, 86/635 και 91/674 σχετικά με τους κανόνες εκτιμητικής για τους ετήσιους και τους ενοποιημένους λογαριασμούς εταιρειών ορισμένων μορφών, καθώς και τραπεζών και άλλων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων.
- Κανονισμός 2000/2909 για τη λογιστική διαχείριση των μη χρηματοοικονομικών πάγιων στοιχείων
- Κανονισμός 2002/1606 για την εφαρμογή διεθνών λογιστικών προτύπων
- Κανονισμός 2003/1725 για την υιοθέτηση συγκεκριμένων λογιστικών προτύπων σύμφωνα με τον κανονισμό 1606/2002

2.1.2 Εκτίμηση Ακίνητης περιουσίας για Χρηματοπιστωτικά Ιδρύματα

2.1.2.1 Τραπεζικές Κεφαλαιακές Απαιτήσεις και Κανονισμός - Οι διεθνείς συνθήκες της Βασιλείας αποσκοπούν στην επιβολή ενός συνετού πλαισίου για τις τράπεζες και έτσι καθορίζουν μια βάση για τον υπολογισμό του κεφαλαίου το οποίο θα πρέπει να διαθέτει το δανειοδοτικό ίδρυμα σε σχέση με το παθητικό του ισολογισμού του. Οι ρυθμιστικές αρχές εφαρμόζουν ένα ποσοστό στην αξία κάθε κατηγορίας διαθέσιμων κεφαλαίων, ανάλογα με τη φύση τους, προκειμένου να υπολογίσουν το κεφάλαιο το οποίο υποχρεούται να διαθέτει το (δανειοδοτικό) ίδρυμα. Ως μία από τις κύριες κατηγορίες κεφαλαίου των τραπεζικών ιδρυμάτων, υφίστανται κανόνες για τον καθορισμό των αξιών των ακινήτων που έχουν χρησιμοποιηθεί ως εξασφάλιση δανείων.

2.1.2.2 Η ΕΕ έχει αντιμετωπίσει τα θέματα αυτά με τις διαδοχικές νομοθετικές οδηγίες περί κεφαλαιακών απαιτήσεων, με πιο πρόσφατο τον Κανονισμό 575/2013 περί Κεφαλαιακών Απαιτήσεων (Capital Requirements Regulation (CRR)), ο οποίος ακολούθησε την αναδιτύπωση της οδηγίας 2013/36. Τα θέματα αυτά εξετάστηκαν στο ΕΕΠ1, παρ. 4.2 στο Μέρος Ι του παρόντος.

2.1.2.3 Το καθεστώς για τις Κεφαλαιακές Απαιτήσεις (πλέον CRD IV) ρυθμίζει τα πιστωτικά ιδρύματα και παρέχει το πλαίσιο για την λειτουργία τους στην εσωτερική αγορά της ΕΕ. Με τον τρόπο αυτό, εφαρμόζει τις απαιτήσεις των συνθηκών της Βασιλείας. Αναφορικά με την εκτίμηση των περιουσιακών στοιχείων:

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

2.1.2.4 Ο οδηγός της TEGoVA για την αξιολόγηση των Παγίων στοιχείων και της Αγοράς, μπορεί να αποδειχθεί χρήσιμο εργαλείο για τους εκτιμητές (βλ. 4ο Μέρος του παρόντος).

2.1.2.5 Οι διατάξεις για τη ρύθμιση του τραπεζικού κλάδου, πρόκειται να αναπτυχθούν και να τυποποιηθούν από την Ευρωπαϊκή Αρχή Τραπεζών (EAT) σε ολόκληρη την Ε.Ε., σε ένα Ενιαίο Εγχειρίδιο Κανόνων για την κοινή εφαρμογή του κανονισμού για την πρόληψη του ρίσκου στον τραπεζικό κλάδο υπό την Βασιλεία III. Η EAT θα αναπτύξει το Εγχειρίδιο μέσω δεσμευτικών τεχνικών προτύπων (BTS) και

μόλις εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, θα είναι νομικά δεσμευτικό και άμεσα εφαρμόσιμο ως εθνικός νόμος στα κράτη μέλη (εκτός αν συμφωνηθεί διαφορετικά). Θα υπάρχει ακόμα και ένα συνοδευτικό κείμενο ερωτήσεων και απαντήσεων ως προς την πρακτική εφαρμογή του.

2.1.2.6 Ως μέτρο αντίδρασης στην χρηματοπιστωτική κρίση, οι τράπεζες όφειλαν να ελέγξουν την ποιότητα του ενεργητικού τους. Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ) ενημέρωσε τον Μάιο του 2014 τις μεγάλες τράπεζες της Ευρωζώνης ότι για την αποτίμηση της ακίνητης περιουσίας στα πλαίσια του απαιτούμενου Ελέγχου της Ποιότητας του Ενεργητικού (Asset Quality Review – AQR), τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα θα υπερίσχυαν σε περίπτωση οποιαδήποτε σύγκρουσης με άλλα πρότυπα:

"5. Εξασφαλίσεις και Αποτίμηση Ακινήτων

Τα ακίνητα θα πρέπει να αποτιμώνται σύμφωνα με τα ευρωπαϊκά πρότυπα EVS 2012 (Blue Book) και άλλα διεθνή πρότυπα, όπως του Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) – όπου διαφαίνεται σύγκρουση τα πρότυπα EVS 2012 θα εφαρμόζονται (για την αποφυγή αμφιβολιών - αυτό πρέπει να θεωρείται ότι εφαρμόζεται σε όλο το κείμενο). Για την αποφυγή αμφιβολιών μία πλήρης π.χ. έκθεση κατά τα πρότυπα του RICS δεν απαιτείται." (*Asset Quality Review*, σελ. 144)

2.1.2.7 Οικιστικές Υποθήκες - Η νομοθεσία της ΕΕ έχει πλέον κάνει μία γενική πρόβλεψη για την αποτίμηση των ακινήτων για τους σκοπούς της χορήγησης δανείων προς τους καταναλωτές, και κυρίως στεγαστικών δανείων. Μεταξύ άλλων θεμάτων, η Οδηγία για την Ενυπόθηκη Πίστη απαιτεί από τα κράτη μέλη να εξασφαλίσουν ότι:

- Αξιόπιστα πρότυπα εκτίμησης χρησιμοποιούνται κατά την αξιολόγηση οικιστικών ακινήτων προς υποθήκευση. Η αιτιολογική σκέψη της Οδηγίας 26 αναφέρει ότι για να είναι τα πρότυπα αξιόπιστα θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τα διεθνώς αναγνωρισμένα πρότυπα αποτίμησης, αναφέροντας συγκεκριμένα εκείνα που αναπτύχθηκαν από την TEGoVA (Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα). Οι πιστωτές θα πρέπει να «υιοθετήσουν πρότυπα εκτίμησης και μεθόδους που οδηγούν σε ρεαλιστικές και τεκμηριωμένες εκτιμήσεις περιουσιακών στοιχείων, ώστε να εξασφαλιστεί ότι όλες οι εκθέσεις εκτίμησης συντάσσονται βάσει επαρκών επαγγελματικών ικανοτήτων και επιμέλειας και ότι οι εκτιμητές πληρούν συγκεκριμένες απαιτήσεις όσον αφορά τα προσόντα, καθώς και να διατηρούν επαρκή στοιχεία που να τεκμηριώνουν την εκτίμηση, τα οποία να είναι κατανοητά και εύλογα.»
- εκείνοι οι οποίοι κάνουν εκτιμήσεις ακινήτων να είναι «επαγγελματικά ικανοί και επαρκώς ανεξάρτητοι από τη διαδικασία της χορήγησης δανείων, έτσι ώστε να μπορούν να παρέχουν αμερόληπτη και αντικειμενική εκτίμηση, η οποία πρέπει να καταγράφεται σε κάποιο μέσο ώστε να μπορεί να βρεθεί όποτε χρειαστεί, και αρχείο της θα πρέπει να τηρείται από τον πιστωτικό φορέα». (Άρθρο 19)

Νομοθεσία

Οδηγία που αφορά στην πρόσβαση στη δραστηριότητα των πιστωτικών ιδρυμάτων και την εποπτεία πρόληψης του ρίσκου των πιστωτικών ιδρυμάτων και των επιχειρήσεων επενδύσεων 2013/36.

Κανονισμός Κεφαλαιακών Απαιτήσεων σχετικά με τις απαιτήσεις εποπτείας πρόληψης του ρίσκου για πιστωτικά ιδρύματα και επιχειρήσεις επενδύσεων 575/2013.

Οδηγία για τα Ενυπόθηκα Δάνεια 2014/17.

2.1.3 Εκτίμηση Ακίνητης Περιουσίας για Ιδρύματα Ασφάλισης και Αντασφάλισης

2.1.3.1 Η ΕΕ έχει θεσπίσει νομοθεσία για τον τομέα αυτό τουλάχιστον από το 1964. Σε μια διαδικασία παρόμοια με εκείνη που επιβλήθηκε στον τραπεζικό κλάδο από τις συμφωνίες της Βασιλείας, ο τομέας της ασφάλισης και αντασφάλισης διέπεται πλέον από το καθεστώς Solvency II κάτω από την Οδηγία-Πλαίσιο 2009/138 / ΕΚ, η οποία απαιτεί οι Κεφαλαιακές Απαιτήσεις Φερεγγυότητας κάθε ιδρύματος να υπολογίζονται τουλάχιστον μία φορά το χρόνο. Όσον αφορά την ακίνητη περιουσία που κατέχεται από αυτές τις επιχειρήσεις, το άρθρο 75 (1) της Οδηγίας απαιτεί από τα κράτη μέλη να:

«Εξασφαλίζουν ότι, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά, οι αξίες των περιουσιακών στοιχείων των ασφαλιστικών και αντασφαλιστικών ιδρυμάτων εκτιμώνται ... στο ποσό για το οποίο μπορούν να ανταλλαθούν μεταξύ καλώς πληροφορημένων και πρόθυμων ατόμων σε μια συνήθη συναλλακτική κίνηση.»

Η Αιτιολογική Σκέψη (46) αναφέρει ότι «οι κανόνες αξιολόγησης για τους σκοπούς της εποπτείας θα πρέπει, κατά το δυνατόν, να είναι συμβατοί με τις διεθνείς εξελίξεις όσον αφορά τους λογαριασμούς, ούτως ώστε να περιορίζεται η διοικητική επιβάρυνση...».

2.1.3.2 Μετά τη Συνθήκη της Λισαβόνας και τη δημιουργία της Ευρωπαϊκής Αρχής Ασφαλίσεων και Επαγγελματικών Συντάξεων (ΕΑΑΕΣ), η Οδηγία 2014/51 (Omnibus II) τροποποίησε την Solvency II ποικιλοτρόπως. Στο Άρθρο 2(22) προβλέπεται ότι οι τεχνικές προδιαγραφές σε θέματα όπως οι εκτιμήσεις μπορούν να καθορίζονται από την ΕΑΑΕΣ. Το πρώτο τμήμα των τεχνικών προδιαγραφών εκδόθηκε τον Οκτώβριο του 2012 (ΕΑΑΕΣ-έγγραφο-12/362 και εγκρίθηκε μέσω του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (ΕΕ) 2015/35, και περιλαμβάνει οδηγίες σχετικά με τις εκτιμήσεις (στις οποίες η ακίνητη περιουσία θα είναι μόνο ένα μέρος της εργασίας) δίνοντας έμφαση στην συμμόρφωση με το άρθρο 75 και τα διεθνή λογιστικά πρότυπα. Οι διατάξεις που σχετίζονται περισσότερο με την εκτίμηση της ακίνητης περιουσίας βρίσκονται στα άρθρα 7 έως 10 του Κανονισμού και προβλέπουν ότι, όπου είναι αναγκαίο, το Άρθρο 75 υπερισχύει των διεθνών λογιστικών προτύπων:

“Όταν οι μέθοδοι εκτίμησης που περιλαμβάνονται στα διεθνή λογιστικά πρότυπα που υιοθέτησε η Επιτροπή σύμφωνα με τον κανονισμό (ΕΚ) αριθ. 1606/2002 δεν είναι σύμφωνες, είτε προσωρινά είτε σε μόνιμη βάση, με την εκτιμητική προσέγγιση που ορίζεται στο άρθρο 75 της οδηγίας 2009/138/ΕΚ, οι ασφαλιστικές και αντασφαλιστικές επιχειρήσεις θα πρέπει χρησιμοποιούν άλλες μεθόδους εκτίμησης που να θεωρούνται συμβατές με τις διατάξεις του άρθρου 75 της οδηγίας 2009/138/ΕΚ” (Άρθρο 9(3)).

2.1.3.3 Τα τεχνικά πρότυπα ΕΑΑΕΣ δεν έχουν πλέον καμία διάταξη που να επιτρέπει τη χρήση λογιστικών αξιών πέρα των ΔΠΧΑ, ακόμη και αν παρέχουν οικονομική εκτίμηση. Καθορίζεται μια ιεραρχία πέντε επιπέδων για την εκτίμηση των περιουσιακών στοιχείων (παράγραφος V5), συμπεριλαμβανομένης μιας μεγαλύτερης ανοχής για την ρύθμιση των τιμών της αγοράς παρόμοιων περιουσιακών στοιχείων και «την μέγιστη χρήση παρατηρήσιμων σχετικών στοιχείων» (επίσης Άρθρο 10(6) του Κανονισμού). Σημειώνεται συγκεκριμένα στον πίνακα της V.1.4 ότι:

- Για τα ΔΛΠ40 (επενδύσεις σε ακίνητα) και 16 (ακίνητη περιουσία, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός): «Οι επιχειρήσεις θα πρέπει να εφαρμόζουν το μοντέλο της εύλογης αξίας και το μοντέλο αναπροσαρμογής των ΔΛΠ40

και ΔΛΠ16 αντίστοιχα κατά την αποτίμηση ακίνητης περιουσίας, συμπεριλαμβανομένων των επενδυτικών ακινήτων, των εγκαταστάσεων και του εξοπλισμού. Η μέθοδος κόστους που επιτρέπεται από τα ΔΛΠ 40 ή τα ΔΛΠ16, σύμφωνα με τα οποία επενδυτικά ακίνητα και (ιδιοχρησιμοποιούμενα) ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τις αποσβέσεις και τις απομειώσεις (impairment), δεν πρέπει να εφαρμόζεται.»,

- Για τα ΔΛΠ17 (μισθώσεις):
"Οι επιχειρήσεις θα πρέπει να αποτιμούν τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις σε μια μίσθωση σύμφωνα με το ΔΛΠ17, ως εξής: οι επιχειρήσεις οι οποίες είναι μισθωτές σε μια χρηματοδοτική μίσθωση, θα πρέπει να εκτιμούν τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις στην εύλογη αξία τους. Οι επιχειρήσεις δεν θα πρέπει να κάνουν μεταγενέστερες προσαρμογές λαμβάνοντας υπόψη την δικιά τους φερεγγυότητα,
- Για τα ΔΛΠ41 (γεωργία):
"Οι επιχειρήσεις θα πρέπει να εφαρμόσουν το ΔΛΠ41 για τα βιολογικά περιουσιακά στοιχεία εάν το εκτιμώμενο κόστος της πώλησης είναι άυλο. Αν τα εκτιμώμενα κόστη της πώλησης δεν είναι άυλα, η επιχείρηση θα προσαρμόσει την τιμή, συμπεριλαμβάνοντας τα έξοδα αυτά. "

Το άρθρο 10(7) του Κανονισμού δίνει οδηγίες σχετικά με τη χρήση των μεθόδων αγοράς (συγκριτικών στοιχείων), εισοδήματος και αποσβεσμένου κόστους για την εκτίμηση.

Νομοθεσία

Οδηγία 2009/138 σχετικά με την ανάληψη και την άσκηση δραστηριοτήτων ασφάλισης και αντασφάλισης (Solvency II).
Οδηγία 2014/51 (Omnibus II).

Κατ 'εξουσιοδότηση Κανονισμός (ΕΕ) 2015/35.

2.1.4 Εκτίμηση Ακίνητης Περιουσίας για Κεφάλαια Εναλλακτικών Επενδύσεων (Alternative Investment Funds)

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

Νομοθεσία

Οδηγία 2011/61 σχετικά με τα κεφάλαια εναλλακτικών επενδύσεων.

2.1.5 Εκτίμηση Ακίνητης Περιουσίας για τους Κανόνες Κρατικών Ενισχύσεων

2.1.5.1 Με την προώθηση από την Ε.Ε. μιας ανοιχτής εσωτερικής αγοράς, επιδιώχθηκε να ρυθμιστεί ο βαθμός στον οποίο οι κυβερνήσεις και οι δημόσιοι οργανισμοί μπορούν να χρησιμοποιήσουν επιδοτήσεις, τόσο έμμεσα όσο και άμεσα, ως εργαλείο προστατευτισμού, στρεβλώνοντας την ελεύθερη λειτουργία της αγοράς. Η Συνθήκη για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης προβλέπει στο άρθρο 107 (1), ότι:

«Ενισχύσεις που χορηγούνται υπό οποιαδήποτε μορφή από τα κράτη ή με κρατικούς πόρους και νοθεύουν ή απειλούν να νοθεύσουν τον ανταγωνισμό διά της ευνοϊκής μεταχειρίσεως ορισμένων επιχειρήσεων ή ορισμένων κλάδων παραγωγής είναι ασυμβίβαστες με την εσωτερική αγορά, κατά το μέτρο που επηρεάζουν τις μεταξύ κρατών μελών συναλλαγές, εκτός αν οι Συνθήκες ορίζουν άλλως.»

Οι Κανόνες της ΕΕ σχετικά με τις Κρατικές Ενισχύσεις αποτελούν ένα μεγάλο μέρος αυτής της πολιτικής, και παρέχουν το νομικό πλαίσιο εντός του οποίου μπορούν τέτοιες ενέργειες να ρυθμιστούν, να εγκριθούν ή να απαγορευτούν στα Κράτη Μέλη. Οι κανόνες που ισχύουν στο σύνολο του ΕΟΧ, έχουν χρησιμοποιηθεί για να ρυθμίσουν την εκτίμηση των περιουσιακών στοιχείων, τις μεθόδους διάθεσης της ιδιοκτησίας και τη διαχείριση κρατικών ή επιδοτούμενων από το κράτος περιουσιακών στοιχείων.

2.1.5.2 Οι κανόνες αυτοί εφαρμόζονται σε κρατικούς φορείς που ασκούν οικονομική δραστηριότητα κατά την προσφορά αγαθών ή υπηρεσιών στην αγορά (*T-319/99 Fenin*). Τέτοια παραδείγματα αποτελούν:

- *Η υπόθεση Brighton West Pier (N560/01 και NN17/02)*, στην οποία βρέθηκε πως ένα δημόσιο Ταμείο λειτουργούσε σαν επιχείρηση καθώς ήταν επιφορτισμένο με τη διαχείριση και κερδοφόρα χρήση ενός χώρου προκειμένου να εξασφαλίσει κεφάλαια για τους σκοπούς του (αν και με βάση τα γεγονότα βρέθηκε πως η χρηματοδότηση της εθνικής κληρονομιάς δεν απέκλειε το δικαίωμα των κρατικών ενισχύσεων),
- *Η υπόθεση του Ιρλανδικού Οργανισμού Επιδότησης Στέγασης (Irish Finance Housing Agency) (N209/2001)*, στην οποία βρέθηκε πως οι τοπικές αρχές που πρόσφεραν κατοικίες χαμηλού κόστους εκτελούσαν οικονομική δραστηριότητα ανταγωνιστική με άλλους φορείς της αγοράς κατοικίας,
- *Το παράδειγμα των Ιρλανδικών νοσοκομείων (N543/2001)*, τα οποία προσφέροντας τόσο δημόσιες και όσο ιδιωτικές υπηρεσίες, ήταν κατ' ουσία επιχειρήσεις.

2.1.5.3 Εκτίμηση Δημόσιας Ακίνητης Περιουσίας - Μετά από μια σειρά από υποθέσεις που αφορούσαν στην πώληση δημόσιας γης, η Επιτροπή εξέδωσε *Ανακοίνωση σχετικά με τα στοιχεία κρατικής βοήθειας στις πωλήσεις γης και κτηρίων από τις δημόσιες αρχές (OJC 209, 10/07/1997, P0003 -0005 - 31997Y0710 (01))*. Παρέχεται λοιπόν μια βάση πάνω στην οποία η δημόσια ακίνητη περιουσία θα πρέπει να εκτιμάται για διάθεση, ώστε να μην εγείρεται ζήτημα κρατικής βοήθειας, είτε επειδή η πώληση πραγματοποιήθηκε σε χαμηλότερη αξία ή σε ευνοούμενους από το κράτος αγοραστής.

2.1.5.4 Οι κανόνες αυτοί συζητήθηκαν στο EVS 1 στην παράγραφο 4.3 και στην ενότητα 5 του Μέρους I παραπάνω. Απαιτούν μια καλά-διαφημιζόμενη, ανοικτή και χωρίς όρους διαδικασία υποβολής προσφορών, συγκρίσιμη με μια δημοπρασία, η οποία αποδέχεται ότι η καλύτερη (ή η μόνη) προσφορά αποτελεί την αγοραία αξία. Αν αυτή η διαδικασία δεν χρησιμοποιείται, τότε απαιτείται μια ανεξάρτητη εκτίμηση.

2.1.5.5 Οι κανόνες χρησιμοποιούν τον ίδιο ορισμό της «Αγοραίας Αξίας», όπως αναφέρονται στην Οδηγία 91/674 (λογαριασμοί για ασφαλιστικές επιχειρήσεις):

"... η τιμή στην οποία η γη και τα κτήρια θα μπορούσαν να πωληθούν με ιδιωτική συμφωνία ανάμεσα σε πωλητή που εκφράζει βούληση πωλήσεως και αγοραστή, σε μια συνήθη συναλλακτική κίνηση, κατά την ημέρα της εκτιμήσεως, υπό την προϋπόθεση ότι τα στοιχεία αυτά διατίθενται σε δημόσια

προφορά, ότι οι συνθήκες που επικρατούν στην αγορά επιτρέπουν κανονική εκποίηση και ότι ο διαθέσιμος χρόνος για τις διαπραγματεύσεις είναι ανάλογος προς τη φύση του προς πώληση ακινήτου“

2.1.5.6 Καθορίζουν τα προσόντα ενός εκτιμητή ακίνητης περιουσίας κατάλληλο για το σκοπό αυτό - βλέπε EVS παράγραφος 3 5.1.2 στο Μέρος I παραπάνω.

2.1.5.7 Κρατικές Επιδοτήσεις για κοινωνικές κατοικίες - Το τελευταίο αυτό θέμα υπογραμμίζεται στην παρέμβαση της Επιτροπής τόσο στην Ολλανδία όσο και στη Σουηδία για τον περιορισμό της δυνατότητας των παρόχων κοινωνικών ή δημοτικών κατοικιών να προσφέρουν ακίνητα που επιχορηγούνται από το δημόσιο για μίσθωση στην ελεύθερη αγορά και έτσι να ανταγωνίζονται αθέμιτα τον ιδιωτικό τομέα για την εξεύρεση μέσου εισοδήματος μισθωτών.

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

2.1.5.9 Στη Σουηδία, σύμφωνα με το σύστημα «ωφέλιμης (χρηστικής) αξίας», τα μισθώματα στον ιδιωτικό τομέα ουσιαστικά ορίζονταν στα επίπεδα των συγκρίσιμων δημοτικών διαμερισμάτων, ωστόσο μόνο οι εταιρείες δημοτικής κατοικίας λάμβαναν κρατικές ενισχύσεις και ανταγωνίζονταν τον ιδιωτικό τομέα για τους ίδιους μισθωτές. Η άτυπη προσφυγή της Επιτροπής δυνάμει των Κανόνων Κρατικών Ενισχύσεων έθεσε τέλος στο σύστημα αυτό το 2011 (πηγή: Ευρωπαϊκή Ομοσπονδία Ακινήτων)

2.1.5.10 Στη δέσμη μέτρων Monti-Kroes του 2005 για τις κρατικές ενισχύσεις στις υπηρεσίες γενικού οικονομικού ενδιαφέροντος, η Επιτροπή διευκρίνισε ότι μόνο οι κρατικές ενισχύσεις για την πραγματική κοινωνική στέγαση θα μπορούσαν να μην ελεγχθούν σχετικά με την συμβατότητα τους με το Κοινοτικό Δίκαιο. Αυτό επιβεβαιώθηκε από την Απόφαση της Επιτροπής της 20ης Δεκεμβρίου 2011, η Αιτιολογική Σκέψη 11 της οποίας ορίζει ότι:

“...επιχειρήσεις επιφορτισμένες με την παροχή κοινωνικών υπηρεσιών, συμπεριλαμβανομένης της παροχής κοινωνικής κατοικίας στους πολίτες που βρίσκονται σε μειονεκτική θέση ή σε ευπαθείς κοινωνικές ομάδες, που λόγω των απαιτήσεων φερεγγυότητας δεν είναι σε θέση να βρουν κατοικία, υπό τους όρους της αγοράς, θα πρέπει επίσης να απαλλάσσονται από την υποχρέωση κοινοποίησης που προβλέπεται στην παρούσα απόφαση...”.

Έτσι, οι κρατικές ενισχύσεις για την στέγαση που δεν προορίζονται ειδικά για μειονεκτούντα άτομα ή για λιγότερο ευνοούμενες κοινωνικές ομάδες πρέπει να κοινοποιούνται στην Επιτροπή, έτσι ώστε να μπορεί να εξετάσει τη νομιμότητά τους, βάσει του δικαίου της ΕΕ.

Νομοθεσία

Συνθήκη για τη Λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης Άρθρο 107(1).

Ανακοίνωση της Επιτροπής 97/C 209/03 σχετικά με τα στοιχεία Κρατικής Ενίσχυσης στην πώληση γης και κτηρίων από δημόσιες αρχές.

Απόφαση της Επιτροπής στις 20.12.2011 σχετικά με την εφαρμογή του άρθρου 106(2) της Συνθήκης για τη Λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης σχετικά με τις Κρατικές Ενισχύσεις υπό μορφή αντιστάθμισης για την παροχή δημόσιας υπηρεσίας που χορηγείται σε ορισμένες επιχειρήσεις επιφορτισμένες με τη διαχείριση υπηρεσιών γενικού οικονομικού συμφέροντος C(2011) 9380 τελικό.

2.2. Εσωτερική Αγορά – Φορολογική Νομοθεσία

2.2.1 Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ) και Ακίνητη Περιουσία

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

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

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

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

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

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

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

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

Αντίστοιχη διάταξη της Έκτης Οδηγίας ήταν το Άρθρο 13(B). Αν και οι αναφορές στο Άρθρο 12 εξαιρούν τα νέα κτήρια από την απαλλαγή (καθιστώντας τα φορολογητέα), το Άρθρο 371 παρέχει ένα «μεταβατικό» δικαίωμα στα κράτη μέλη να διατηρήσουν προς το παρόν την απαλλαγή από τον ΦΠΑ των νέων κτηρίων και των οικοπέδων, ενώ το Άρθρο 370 επιτρέπει τη διατήρηση της φορολόγησης άλλων κτηρίων – θέση που υποστήριξε το ΔΕΕ στην υπόθεση *Norbury Developments Ltd (C-136/97)*.

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

2.2.1.8 Σε ορισμένες περιπτώσεις, σχετικά με την ακίνητη περιουσία, είναι δύσκολο να αξιολογηθεί αν η συναλλαγή είναι μεμονωμένη ή αφορά σύνολο πολλών μικρών παροχών με πιθανή διαφορετική αντιμετώπιση από πλευράς ΦΠΑ. Το ΔΕΕ προχώρησε σε ελέγχους αναφορικά με αυτό στην υπόθεση *Card Protection Plan (C-349/96 [1999])*:

- Υπάρχει μια ενιαία παροχή υπηρεσίας που σε οικονομικό επίπεδο να μπορεί να επιμερίζεται τεχνητά;
- Είναι η ενιαία παροχή το χαρακτηριστικό στοιχείο μιας συναλλαγής;
- Μήπως ορισμένα στοιχεία είναι παρεπόμενα του κύριου σκοπού της παροχής; Θα είναι παρεπόμενα αν δεν αποτελούν ξεχωριστό σκοπό για τον πελάτη, αλλά μέσο για να απολαύσει υπό καλύτερες συνθήκες την παρεχόμενη υπηρεσία.

Όταν υπάρχει ενιαία παροχή που αφορά γη και η γη κυριαρχεί, τότε η όλη συναλλαγή μπορεί να απαλλάσσεται, αλλά αν η πώληση ή μίσθωση της γης βρεθεί, από τους ελέγχους αυτούς, να είναι παρεπόμενη μιας φορολογητέας συναλλαγής, τότε μπορεί να αντιμετωπιστεί σύμφωνα με το καθεστώς ΦΠΑ της εν λόγω συναλλαγής.

2.2.1.9 Μειωμένοι συντελεστές για εργασίες σε ακίνητα – Η Οδηγία 2009/47/ ΕΚ τροποποίησε την Έκτη Οδηγία ΦΠΑ ώστε τα κράτη μέλη να έχουν την ελευθερία να υιοθετήσουν μειωμένους συντελεστές ΦΠΑ (ύψους ως και 5%) για μικρό αριθμό περιπτώσεων, συμπεριλαμβανομένης της «ανακαίνισης και επισκευής ιδιωτικών ακινήτων, εξαιρουμένων των υλικών που αποτελούν σημαντικό μέρος της αξίας της υπηρεσίας» (Άρθρο 106 και Παράρτημα IV (2) της Έβδομης Οδηγίας).

2.2.1.10 Πρόκειται για επιλογή που κάθε κράτος μέλος είναι ελεύθερο να κάνει ή όχι. Οι εκτιμητές πρέπει να γνωρίζουν τον συντελεστή που ισχύει στο κράτος όπου κάνουν την εκτίμηση.

2.2.1.11 Εξαιρέση στη συνήθη διάρθρωση της Έκτης Οδηγίας αποτελεί το Άρθρο 110 που επιτρέπει στα κράτη μέλη να διατηρούν τις απαλλαγές ή τους μειωμένους συντελεστές που ίσχυαν την 1η Ιανουαρίου 1991. Τουλάχιστον σε ορισμένα κράτη μέλη, αυτοί αφορούν ιδιοκτησίες ή εργασίες επί ακινήτων, ενώ η Οδηγία θεσπίζει και έναν περιορισμένο αριθμό ειδικών εθνικών εξαιρέσεων.

2.2.1.12 Εκτίμηση ακινήτων και ΦΠΑ – Ο εκτιμητής πρέπει να κατανοεί ή να αναζητήσει οδηγίες σχετικά με το καθεστώς ΦΠΑ του ακινήτου το οποίο εκτιμά, όταν αυτό απαιτείται. Απαλλάσσεται ή μήπως έχει αρθεί η απαλλαγή; Αν υπόκειται στον φόρο, ποιος συντελεστής ΦΠΑ ισχύει για τις συναλλαγές; Λόγω των υψηλών συντελεστών ΦΠΑ που ισχύουν στις διάφορες χώρες, η αδυναμία εντοπισμού των επιπτώσεων του ΦΠΑ, κυρίως σε αγορές όπου ορισμένοι αγοραστές δεν μπορούν να τον ανακτήσουν πλήρως ή καθόλου, μπορεί να είναι επιβλαβής για την εκτίμηση.

2.2.2 ΦΠΑ και πωλήσεις Γης και Κτηρίων

2.2.2.1 Μια παροχή συνήθως περιλαμβάνει σαφή πρόθεση πώλησης, αλλά το Άρθρο 15(2) επιτρέπει επίσης στα κράτη μέλη να αντιμετωπίζουν τα ακόλουθα ως παροχή αγαθών:

- a) Ορισμένα δικαιώματα σε ακίνητα,
- b) Εμπράγματα δικαιώματα τα οποία παρέχουν στον δικαιούχο δικαίωμα χρήσης σε ακίνητα,
- c) Μετοχές ή το ισοδύναμο σε μετοχές παρέχουν στον δικαιούχο *de jure* ή *de facto* δικαιώματα κυριότητας ή κατοχής επί ακινήτου ή μέρος αυτού.»

2.2.2.2 Έννοια του «γηπέδου» και των «κτηρίων». Υπάρχουν διαφορές μεταξύ των χωρών μελών αναφορικά με το αν τα κτήρια μπορούν να κατέχονται ανεξαρτήτως από τη γη κάτω από αυτά. Στο πλαίσιο αυτό, το «γήπεδο» δεν ορίζεται, αλλά φαίνεται ότι δεν περιλαμβάνει κτήρια, αφού αυτά αποτελούν αντικείμενο ξεχωριστής απαλλαγής. Ωστόσο, η απαλλαγή του Άρθρου 135(1)(ια) για την συναλλαγή κτηρίων περιλαμβάνει τη γη στην οποία βρίσκονται τα κτήρια αυτά. Το Άρθρο 12(2) ορίζει το «κτήριο» ως «κάθε κατασκευή που συνδέεται άρρηκτα με το έδαφος».

2.2.3 ΦΠΑ και μισθώσεις

2.2.3.1 Το Άρθρο 135(1)(ιβ) (πρώην 13(B)(b) της Έκτης Οδηγίας) απαιτεί από τα κράτη μέλη να απαλλάσσουν τις «πάσης φύσεως μισθώσεις (απλές ή χρηματοδοτικές) ακινήτων» υπό τις προϋποθέσεις που αυτά θα ορίσουν. Επειδή αυτή είναι μια σημαντική διάκριση στη φορολογική αντιμετώπιση των ακινήτων, είχε ως αποτέλεσμα αρκετές υποθέσεις να παραπεμφθούν στο ΔΕΕ.

2.2.3.2 Τι είναι Μίσθωση για την ευρωπαϊκή νομοθεσία; Σε συμφωνία με την απόφαση *Marleasing*, οι αποφάσεις του ΔΕΕ καθιστούν σαφές ότι πρόκειται για έννοια που πρέπει να αναλυθεί σύμφωνα με το δίκαιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης και όχι με τις διαφορετικές εθνικές νομοθεσίες περί ακίνητης περιουσίας των κρατών μελών. Αυτό είναι ιδιαίτερα προβληματικό για έναν τόσο εξειδικευμένο τομέα όσο είναι και ο τομέας της νομοθεσίας περί γης στα διάφορα κράτη μέλη.

2.2.3.3 Λίγο φως στην έννοια των «μισθώσεων» ρίχνουν οι τέσσερις εξαιρέσεις από το Άρθρο 135(1)(ιβ) που προβλέπονται στο Άρθρο 135(2):

- (a) Παροχή ξενοδοχειακού καταλύματος (δωμάτιο) στο πλαίσιο του ξενοδοχειακού τομέα ή άλλων τομέων με παρεμφερή χαρακτήρα, περιλαμβανομένης της μίσθωσης χώρου σε οργανωμένη κατασκήνωση (camping),
- (b) Μίσθωση κτηρίων και γηπέδων για τη στάθμευση οχημάτων,
- (c) Μισθώσεις μόνιμα εγκατεστημένου εξοπλισμού και μηχανημάτων, και
- (d) Μισθώσεις τραπεζικών θυρίδων.

Αυτές οι μισθώσεις υπόκεινται σε ΦΠΑ. Αν και δεν μπορούν να επεκτείνουν την απαλλαγή, τα κράτη μέλη μπορούν να προσθέσουν περαιτέρω εξαιρέσεις, ακόμα και στον βαθμό που το ΔΕΕ ενέκρινε την ενέργεια της Ισπανίας να εντάξει όλες τις μισθώσεις στον φόρο, εκτός από τις μισθώσεις κατοικιών (*Miguel Amengual Far κατά Juan Amengual Far(C-12/98)*). Επειδή οι εξαιρέσεις αυτές, λόγω του περιεχομένου τους, θα ενέπιπταν στη «μίσθωση ακινήτων», θεωρήθηκε ότι συμβάλλουν στην ερμηνεία της φράσης αυτής όπως συζητείται στη συνέχεια.

2.2.3.4 Το ΔΕΕ σημείωσε για την υπόθεση *Stichting Goed Wonen(C-326/99 [2001])* ότι οι αιτιολογικές σκέψεις της Έκτης Οδηγίας ανέφεραν τον σκοπό της ομοιόμορφης είσπραξης κοινοτικών πόρων σε όλα τα κράτη μέλη: «...οι απαλλαγές πρέπει να αντιστοιχούν σε αυτοτελείς έννοιες του κοινοτικού δικαίου». Οι προτάσεις του Γενικού Εισαγγελέα στην υπόθεση *Maierhofer κατά Finanz Augsburg-Land(C-315/00 [2003])* ανέφεραν ότι αυτές οι απαλλαγές πρέπει να «έχουν τη δική τους σημασία η οποία πρέπει, κατ' αρχήν, να είναι ανεξάρτητη των εννοιών αστικού δικαίου των μεμονωμένων κρατών μελών». Πιο συγκεκριμένα, είπε ότι «ο όρος που χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της απαλλαγής στο Άρθρο 13B(β) πρέπει να αποκτήσει Κοινοτικό ορισμό».

2.2.3.5 Στην υπόθεση *Breitsohl (C-400/98)*, το ΔΕΕ σχολίασε εν παρόδω τα εξής:

«η έννοια της ... γης δεν είναι δυνατόν να οριστεί με παραπομπή στο εφαρμοστέο εθνικό δίκαιο, λαμβανομένου υπόψη του σκοπού της Έκτης Οδηγίας, η οποία αποσκοπεί να καθορίσει κατά τρόπο ομοιόμορφο και σύμφωνο με τους κοινοτικούς κανόνες τη φορολογική βάση του ΦΠΑ. Η έννοια αυτή, που συμβάλλει στον καθορισμό των προσώπων που τα κράτη μέλη μπορούν να θεωρήσουν υποκείμενα στον φόρο δυνάμει του άρθρου 4, παράγραφος 3, στοιχείο α, της Οδηγίας αυτής, πρέπει κατά συνέπεια να ερμηνεύεται κατά ομοιόμορφο τρόπο σε όλα τα κράτη μέλη.»

Η υπόθεση αυτή κατέληξε ότι η απαλλαγή ή επιλογή υπέρ της φορολόγησης θα εφαρμόζεται μαζί στη γη και τα κτήρια επ' αυτής – δεν θα πρέπει να αντιμετωπίζονται ξεχωριστά.

2.2.3.6 Είναι η ακίνητη περιουσία πραγματικά «ακίνητη»; Στην υπόθεση *Maierhofer* προκατασκευασμένα κτήρια στηρίχθηκαν με κοχλίες σε βάση από σκυρόδεμα τοποθετημένη πάνω στο έδαφος και στη συνέχεια μισθώθηκαν για να χρησιμοποιηθούν για την προσωρινή παραμονή ατόμων που είχαν ζητήσει άσυλο. Τα κτήρια αυτά μπορούσαν να αποσυναρμολογηθούν από οκτώ άτομα σε δέκα ημέρες και κατόπιν να επανασυναρμολογηθούν σε άλλο χώρο. Ο Γενικός Εισαγγελέας υποστήριξε ότι τα κτήρια αυτά είχαν στηριχθεί με ασφάλεια στο έδαφος. Η τελική απόφαση του ΔΕΕ αναφέρει ότι:

«Στο ... ερώτημα πρέπει επομένως να δοθεί η απάντηση ότι η μίσθωση κτηρίου που έχει κατασκευαστεί με προκατασκευασμένα στοιχεία, τα οποία έχουν συνδεθεί με το έδαφος κατά τρόπο ώστε ούτε να

αποσυναρμολογούνται εύκολα ούτε να μετακινούνται εύκολα, αποτελεί μίσθωση ακινήτου, υπό την έννοια του άρθρου 13, Β, στοιχείο β, της Έκτης Οδηγίας, έστω και αν το κτήριο αυτό πρόκειται να αφαιρεθεί κατά τη λήξη της ισχύος της συμβάσεως μισθώσεως και να χρησιμοποιηθεί εκ νέου σε άλλο οικόπεδο.».

Οι όροι της μίσθωσης δεν ήταν αποφασιστικής σημασίας στην περίπτωση αυτή. Τα περιστατικά της υπόθεσης *Maierhofer* ήταν διαφορετικά από αυτά της υπόθεσης της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων κατά της Γαλλικής Δημοκρατίας C-60/96 [1999] όπου τροχόσπιτα, σκηνές, τροχοβίλες και κατοικίες ελαφράς κατασκευής θεωρήθηκαν κινητά. Στην ολλανδική υπόθεση *Coffee shop Siberie (C-158/98)*, ο Γενικός Εισαγγελέας θεώρησε ότι η μίσθωση τραπεζιού σε καφετέρια για την πώληση ναρκωτικών ουσιών δεν ανάγεται σε μίσθωση ακινήτου.

2.2.3.7 Συνέπεια της υπόθεσης *Maierhofer* είναι ότι η μίσθωση αναπόσπαστων εξαρτημάτων, αν θεωρηθεί αυτοτελής παροχή, μπορεί να εξαιρεθεί από την υποχρέωση ΦΠΑ, ως μίσθωση ακίνητης περιουσίας.

2.2.3.8 Τι σημαίνει «Χρηματοδοτική μίσθωση ή Μίσθωση» (Leasing or Letting); Στην υπόθεση της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων κατά του Ηνωμένου Βασιλείου (C-359/97 [2000]), το ΔΕΕ σημείωνε ότι εκτός από ειδικές εξαιρέσεις:

«...η διατύπωση του άρθρου 13, μέρος Β, στοιχείο β'... ουδόλως διευκρινίζει το περιεχόμενο των όρων «χρηματοδοτική ή απλή μίσθωση ακινήτων». Η έννοια «μίσθωση ακινήτων», κατά την ως άνω διάταξη, είναι από ορισμένες απόψεις ευρύτερη εκείνης των διαφόρων εθνικών δικαίων. Για παράδειγμα, Η διάταξη αυτή αναφέρει ότι, προκειμένου να αποκλείεται η απαλλαγή, η σύμβαση για τη μίσθωση δωματίου σε ξενοδοχείο..., λαμβανομένου υπόψη ότι προέχουν οι παρεχόμενες από τον ξενοδόχο υπηρεσίες προς τους πελάτες και ο έλεγχος που ο τελευταίος ασκεί επί της χρήσεως του ακινήτου, δεν λογίζεται, στα πλαίσια ορισμένων εθνικών δικαίων, ως σύμβαση μισθώσεως»

2.2.3.9 Οι προτάσεις του Γενικού Εισαγγελέα στην υπόθεση *Lubbock Fine* είχαν ως εξής:

«Κατά την άποψη μου, μισθώσεις κατά την έννοια του κοινοτικού δικαίου είναι οι θεσμοί που εκφράζουν οι γαλλικοί όροι *'un bail'* και *'convention d'occupation précaire'*.»

Σαφώς, εδώ δεν πρόκειται για διεξοδικό κατάλογο και στην πράξη η νομολογία συνεχίζει να αναπτύσσει την έννοια, καθώς οι διαδοχικές αποφάσεις του ΔΕΕ έχουν λάβει υπόψη τους νέες πιθανές περιπτώσεις.

2.2.3.10 Αν και ο νόμος των κρατών μελών σχετικά με τη γη σχετίζεται με την κατανόηση των δικαιωμάτων που έχουν εκχωρηθεί, δεν σχετίζεται με την ερμηνεία εφαρμογής του ΦΠΑ σε αυτά τα δικαιώματα. Επίσης, δεν έχουν σχέση τα εξής:

- τυχόν τεχνητή παρουσίαση της συναλλαγής – το θέμα είναι ο ουσιαστικός της στόχος,
- η διάρκεια της παροχής (διάρκεια της μίσθωσης ή ενοικίασης),
- αν περιλαμβάνει το έδαφος όπου υπάρχει το ακίνητο (*υπόθεση Maierhofer*).

Η «μίσθωση» δεν πρέπει να γίνεται από ένα πρόσωπο στον εαυτό του (*υπόθεση Seeling (C-269/00)*).

2.2.3.11 Η ερμηνεία αυτής της απαλλαγής από το σύστημα ΦΠΑ εξετάστηκε ενδελεχώς από το ΔΕΕ στην *υπόθεση της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων κατά του Ηνωμένου Βασιλείου (C-359/97 [2000])*, η οποία, παράλληλα με την υπόθεση C-358/97 στην οποία εμπλέκεται η Ιρλανδία, αφορούσε το καθεστώς ΦΠΑ για τα διόδια των οδών (καταδεικνύοντας το δυνητικό εύρος του θέματος). Επιβεβαίωσε ότι, ειδικά επειδή αφορούσε μια δυνητική απαλλαγή από τη φορολογία, η Οδηγία έπρεπε να ερμηνευτεί αυστηρά.

2.2.3.12 Αρχικά διαπιστώθηκε ότι η διάρκεια της παροχής δεν επηρεάζει την ερμηνεία αυτής της απαλλαγής:

«εμπίπτουν, εκ πρώτης όψεως, στην έννοια της μισθώσεως και προσωρινές πράξεις, όπως η χρήση δωματίου ξενοδοχείου για μία και μόνο νύκτα ή η μίσθωση χώρων για τη στάθμευση οχημάτων»

Κατόπιν αναφέρει ότι δεν απαιτείται αποκλειστική κατοχή:

«οι έννοιες της ενοικίασεως δεν προϋποθέτουν την ύπαρξη αποκλειστικού δικαιώματος καταλήψεως ούτε συγκεκριμένη διάρκεια ασκήσεως του δικαιώματος χρήσεως ενός αγαθού. Οποιαδήποτε άλλη ερμηνεία καθίσταται ασυμβίβαστη προς το άρθρο 13, Β, (b) 2, της Έκτης Οδηγίας, από την οποία προκύπτει ότι η μίσθωση χώρων για τη στάθμευση οχημάτων εμπίπτει, εκ πρώτης όψεως, στην ενοικίαση ακινήτου κατά την ως άνω διάταξη. Συγκεκριμένα, σύμβαση της μορφής αυτής δεν συνεπάγεται αποκλειστική χρήση του χώρου σταθμεύσεως, ούτε καν συγκεκριμένης θέσεως εντός του σταθμού αυτοκινήτων.»

Στην περίπτωση αυτή, η «μίσθωση» θεωρείται ότι απαιτεί συμφωνία για τη διάρκεια και ότι η διάρκεια αυτή πρέπει να αντικατοπτρίζεται στο τίμημα που καταβάλλεται.

2.2.3.13 Το ΔΕΕ υιοθέτησε μια πιο σκληρή γραμμή σχετικά με την αποκλειστική κατοχή στην *υπόθεση Stichting Goed Wonen* και άρχισε να αναπτύσσει τον έλεγχο «μίσθωσης» ως παθητική δραστηριότητα που δεν παράγει προστιθέμενη αξία. Ωστόσο, αν το ακίνητο διατίθεται σε άτομο υποκείμενο στον φόρο, τότε εντάσσεται στο οικονομικό σύστημα που συμβάλει στην παραγωγή αγαθών και υπηρεσιών, το κόστος των οποίων μετακυλίεται στην τιμή τους. Η Ολλανδική εταιρεία σωστά επέβαλε ΦΠΑ στη χορήγηση ενός 10ετούς δικαιώματος επικαρπίας για ένα συγκρότημα κατοικιών. Η επικαρπία έγινε αποδεκτή ως παρέχουσα:

«στον ενδιαφερόμενο, για ορισμένη χρονική διάρκεια και έναντι αμοιβής, το δικαίωμα κατοχής ενός ακινήτου ως κύριος και αποκλεισμού κάθε άλλου προσώπου από την απόλαυση του δικαιώματος αυτού.»

Από οικονομικής απόψεως, έχει κοινά χαρακτηριστικά με τη μίσθωση και επομένως τα κράτη μέλη θα μπορούσαν να την αντιμετωπίσουν ως τέτοια, ανεξαρτήτως της διαφορετικής νομικής της φύσεως.

2.2.3.14 Ωστόσο, η προσέγγιση αυτή αναθεωρήθηκε από το ΔΕΕ στην *υπόθεση του Βελγικού Δημοσίου κατά της Temco Europe SA (C-284/03 [2005])*. Η Temco παραχώρησε χώρο σε ένα κτήριο εταιρειών, για διάρκεια αορίστου χρόνου και μίσθωμα που συνδέεται εν μέρει με τον κύκλο εργασιών και τον αριθμό του προσωπικού. Όπως και στην *υπόθεση Stockholm Lindopark (C-150/99)* (βλ. ακολούθως), η απόφαση του ΔΕΕ υπογράμμισε το κριτήριο του παθητικού χαρακτήρα καθώς οι συμβάσεις «μίσθωσης»:

«έχουν κατ' ουσίαν ως αντικείμενο την παθητική διάθεση χώρων ή επιφανειών ακινήτων, έναντι χρηματικής αντιπαροχής που συνδέεται με την πάροδο του χρόνου.»

Η απουσία αποκλειστικού δικαιώματος και συμφωνημένης διάρκειας δεν ήταν καταστροφική. Αλλάζοντας στάση εξήγησε ότι:

- το αποκλειστικό δικαίωμα μπορεί να μοιράζεται και να διατίθεται μόνο σε «όλα τα άλλα πρόσωπα που αποκλείει ο νόμος ή η σύμβαση για την άσκηση δικαιώματος επί του ακινήτου»,
- παλαιότερες αποφάσεις είχαν λάβει υπόψη τους τη διάρκεια για να γίνει διάκριση μεταξύ μίσθωσης και βιομηχανικής και εμπορικής δραστηριότητας, που θεωρούσε την παροχή υπηρεσίας και όχι «απλώς τη διαθεσιμότητα του ακινήτου» «ως δραστηριότητα απλώς συνδεδεμένη με την πάροδο του χρόνου και όχι την παραγωγή σημαντικής προστιθέμενης αξίας».

2.2.3.15 Το ΔΕΕ έκτοτε ακολούθησε την προσέγγιση αυτή στην υπόθεση *Fonden Marseisborg Lystbådehavn(C-428/02)* όπου οι συμβάσεις για τον ελλιμενισμό και την εναπόθεση σκαφών έγιναν αποδεκτές ως «μισθώσεις» παρόλο που όταν ένα σκάφος βρισκόταν μακριά από τη θέση ελλιμενισμού για περισσότερο από μία ημέρα αυτή προσφερόταν σε επισκέπτες χωρίς αποζημίωση, αφού «μία τέτοια περιστασιακή χρήση δεν βλάπτει τον δικαιούχο, και δεν θεωρείται ότι αλλοιώνει τη σύμβαση...»

2.2.3.16 Ποιος είναι ο βασικός χαρακτήρας της παροχής; Για τη νομοθεσία περί ΦΠΑ, πρέπει να προσδιοριστεί ο χαρακτήρας της κύριας παροχής. Για τον σκοπό αυτόν, το ΔΕΕ διακρίνει τις δραστηριότητες που αποτελούν ουσιαστικά παροχή υπηρεσιών και όχι απλή διάθεση του ακινήτου.

2.2.3.17 Στην υπόθεση *Mirror Group plc(C-409/98 [2001])*, ο Γενικός Εισαγγελέας υποστήριξε ότι:

«κατά την άποψή μου, η ιδέα ότι τα χαρακτηριστικά της μίσθωσης πρέπει να είναι κυρίαρχα σε μια σύμβαση, ώστε αυτή να μπορεί να τύχει της αντίστοιχης απαλλαγής, είναι άσχετη με την προκειμένη περίπτωση. Θα αποκλείονται της απαλλαγής και συμβάσεις οι οποίες, αν και έχουν ορισμένα κοινά στοιχεία με τις συμβάσεις μίσθωσης, θα χαρακτηρίζονται ουσιαστικά από παροχή υπηρεσιών συνακόλουθη της χρήσεως του ακινήτου... Για να αναγνωρίσουμε πάντως ποια είναι τα κυρίαρχα στοιχεία μίας σύμβασης, δεν μπορούμε να περιοριστούμε σε συνοπτική ή καθαρά τυπική εξέταση της σύμβασής αυτής, αλλά θα πρέπει να εξακριβώσουμε την οικονομική λειτουργία της, ήτοι τη συγκεκριμένη λειτουργία που καλείται αντικειμενικά να εκπληρώσει για την εξυπηρέτηση των συμφερόντων των μερών. Με άλλα λόγια, πρέπει να αναζητηθεί αυτό το οποίο, στη νομική παράδοση διαφόρων ευρωπαϊκών χωρών, ορίζεται ως αιτία της δικαιοπραξίας, η οποία ακριβώς εκλαμβάνεται υπό την έννοια της οικονομικής λειτουργίας της δικαιοπραξίας με σκοπό τη εκπλήρωση των συμφερόντων των εμπλεκόμενων μερών. Στην περίπτωση της μίσθωσης...αυτή συνίσταται στην εκχώρηση από ένα πρόσωπο σε άλλο, για ορισμένη διάρκεια, του αποκλειστικού δικαιώματος χρήσεως ενός ακινήτου.»

Ολοκλήρωσε υπογραμμίζοντας τη σημασία της διάρκειας του δικαιώματος χρήσης του ακινήτου.

2.2.3.18 Στην υπόθεση *Stockholm Lindopark* μια Σουηδική εταιρία ανάπτυξης ακινήτων διαχειρίζεται ένα γήπεδο γκολφ αποκλειστικά για επιχειρήσεις που μπορούν έτσι να παρέχουν στο προσωπικό τους, καθώς και στους πελάτες τους, τη δυνατότητα να παίζουν γκολφ. Το ΔΕΕ αποφάσισε ότι:

- η δραστηριότητα διαχείρισεως ενός γηπέδου γκολφ συνεπάγεται γενικώς όχι μόνον την παθητική διάθεση ενός γηπέδου, αλλά και μεγάλο αριθμό εμπορικών δραστηριοτήτων και διαρκούς συντήρησης. Η εκμίσθωση του γηπέδου γκολφ δεν μπορεί συνεπώς να αποτελεί την κύρια παροχή.
- η διάθεση ενός γηπέδου γκολφ μπορεί να περιορίζεται όσον αφορά το αντικείμενό της, καθώς και τη διάρκεια της περιόδου χρήσεως. Η διάρκεια της χρήσεως ενός ακινήτου συνιστά ουσιώδες στοιχείο της συμβάσεως μισθώσεως.

2.2.3.19 Στην υπόθεση *Sinclair Collis(C-275/01)*, το ΔΕΕ διαπίστωσε ότι ο εμπορικός στόχος της εγκατάστασης αυτόματων πωλητών τσιγάρων στις εγκαταστάσεις άλλου ατόμου ήταν η πώληση τσιγάρων. Αν και η σύμβαση απέκλειε ανταγωνιστές, δεν μπορούσε να αποτελεί «μίσθωση» ακινήτου, παρόλο που οι μηχανές πώλησης ήταν εμπνεπηγμένες στα κτήρια καθώς είχαν παραχωρηθεί περιορισμένα μόνο δικαιώματα κατοχής ή ελέγχου.

2.2.4 Πληρωμές που αφορούν μισθώσεις μεταξύ Ιδιοκτητών, Ενοικιαστών και Παραχωρησιούχων

2.2.4.1 Για να απαλλαγεί η πληρωμή, πρέπει να αφορά απαλλασσόμενη παροχή. Όταν ένας μισθωτής προβαίνει σε μια καταβολή για μια μίσθωση, θα απαλλαγεί αν πρόκειται για μίσθωμα ή για ασφάλιστρα. Οι παραλλαγές μιας μίσθωσης συνήθως απαλλάσσονται.

2.2.4.2 Οι δαπάνες υπηρεσιών απαλλάσσονται μόνο αν είναι παρεπόμενες μιας απαλλασσόμενης παροχής ακινήτου και παρέχονται από τον ιδιοκτήτη και όχι από τρίτους.

2.2.4.3 Αντίστροφες πληρωμές– Για να απαλλαγεί μια αντίστροφη πληρωμή, δεν πρέπει μόνο να καταδειχθεί ότι πρόκειται για παροχή αλλά και ότι η παροχή αυτή αφορά γη. Ο ΦΠΑ οφείλεται επί της παροχής αγαθών και υπηρεσιών, αλλά όχι για πληρωμές. Αν εντοπιστεί παροχή, τότε είναι θέμα ανάλυσης αν η παροχή εμπίπτει στις απαλλαγές του Άρθρου 135 ή όχι. Οι σημαντικότερες σχετικές υποθέσεις του ΔΕΕ είναι αυτές για τις *Mirror Group plc* και *Cantor Fitzgerald International (C-108/99 [2001])* που ανέτρεψαν την προηγούμενη απόφαση περί *Lubbock Fine (C-63/92 [1994])*.

2.2.4.4 Όταν:

- ο ιδιοκτήτης του ακινήτου πληρώνει έναν μισθωτή για να αναλάβει μια μίσθωση, μπορεί να θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει παροχή από τον μισθωτή ή ότι πιθανόν υπόκειται σε ΦΠΑ – βλ. υπόθεση *Mirror Group plc*, όπως ίσως όταν η καταβολή γίνεται για εργασίες στο κτήριο,
- ο μισθωτής πληρώνει τον ιδιοκτήτη του ακινήτου για να αποδεχθεί την παράδοση του μισθίου – αυτό ίσως υπόκειται σε ΦΠΑ,
- ένας απερχόμενος μισθωτής πληρώνει τον παραχωρησιούχο για να πάρει τη μίσθωση – αυτό μπορεί να αποτελεί παροχή που υπόκειται σε ΦΠΑ από τον νέο μισθωτή – βλ. υπόθεση *Cantor Fitzgerald*.

2.2.5 Άλλα θέματα ΦΠΑ αναφορικά με τα ακίνητα

2.2.5.1 Μεταβίβαση Επιχείρησης σε Λειτουργία – Το Άρθρο 19 της Οδηγίας επιτρέπει στα κράτη μέλη να θεωρούν ότι η μεταβίβαση «συνόλου των περιουσιακών στοιχείων» δεν είναι παράδοση αγαθών αλλά αντιθέτως ότι ο νέος δικαιούχος αντιμετωπίζεται απλώς ως διάδοχος του μεταβιβάζοντα. Αυτό επιτρέπει να πραγματοποιείται εξαγορά μιας επιχείρησης χωρίς χρέωση ΦΠΑ.

2.2.5.2 Καθεστώς κεφαλαιακών αγαθών – Τα Άρθρα 187 ως 191 της Οδηγίας μπορεί να εφαρμόζονται σε διαρκή αγαθά, όπως κτήρια ή σημαντικές εργασίες επ' αυτών, κατανέμοντας την ανάκτηση του φόρου εισροών σε περίοδο αρκετών χρόνων.

Νομοθεσία

Έβδομη Οδηγία ΦΠΑ – Οδηγία 2006/112

Οδηγία 2009/47 για την τροποποίηση της Οδηγίας 2006/112 όσον αφορά τους μειωμένους συντελεστές φόρου προστιθέμενης αξίας.

3. Υγιεινή και Ασφάλεια

3.1 Η Ευρωπαϊκή Ένωση θέτει το νομικό πλαίσιο στον τομέα της υγιεινής και της ασφάλειας στην εργασία, σύμφωνα με το άρθρο 153 της Συνθήκης για τη Λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης, με κύριο μέλημά της να είναι η οδηγία-πλαίσιο για την Ασφάλεια και την Υγεία στην Εργασία (Οδηγία 89/391 σχετικά με την εφαρμογή μέτρων για την προώθηση της βελτίωσης της ασφάλειας και της υγιεινής των εργαζομένων κατά την εργασία), με ειδικότερες οδηγίες που τη συμπληρώνουν, όπως αυτή σε χώρους εργασίας (Οδηγία 89/654). Το τωρινό πλαίσιο Στρατηγικής της ΕΕ για την Υγιεινή και την Ασφάλεια στην Εργασία 2014-2020 παρατίθεται στην ανακοίνωση της Επιτροπής 2014/332. Αυτή η νομοθεσία μπορεί να επηρεάζει τη χρήση των ακινήτων και την αξία τους. Σημαντικοί περιορισμοί για τη χρήση ή τις δυνατότητες αξιοποίησης μπορούν να επιβληθούν από τη νομοθεσία για τις επικίνδυνες δραστηριότητες.

3.2 Κτήρια και άτομα με ειδικές ανάγκες - Η νομοθεσία της ΕΕ κάνει μια σειρά από προβλέψεις που αφορούν την προσβασιμότητα των κτηρίων για άτομα με αναπηρία. Η οδηγία 89/654, στην παράγραφο 20 του παραρτήματος 1 και στην παράγραφο 15 του παραρτήματος 2 της οδηγίας 89/654/ΕΟΚ απαιτεί ότι εφόσον είναι απαραίτητο, τόσο οι νέοι όσο και οι υφιστάμενοι χώροι εργασίας, "πρέπει να οργανωθούν ώστε να ληφθούν υπόψη οι εργαζόμενοι με ειδικές ανάγκες. Η διάταξη αυτή εφαρμόζεται ιδίως για τις θύρες, τους διαδρόμους, τα κλιμακοστάσια, τα ντους, τους νιπτήρες, τα αποχωρητήρια και τους χώρους εργασίας που χρησιμοποιούνται απευθείας από άτομα με ειδικές ανάγκες. "Η Οδηγία 95/16 θέτει τις απαιτήσεις σχετικά με την προσβασιμότητα των ανελκυστήρων από άτομα με ειδικές ανάγκες."

3.3 Η οδηγία 2000/78 για τη διαμόρφωση του γενικού πλαισίου για ίση μεταχείριση στην εργασία και την απασχόληση, επιτυγχάνει την ισορροπία μεταξύ της απαίτησης για εύλογες προσαρμογές για την εξυπηρέτηση των αναγκών των ατόμων με αναπηρία και του κόστους των προσαρμογών αυτών. Το άρθρο 5 έχει ως εξής:

"Για να εξασφαλιστεί η συμμόρφωση με την αρχή της ίσης μεταχείρισης σε σχέση με τα άτομα με ειδικές ανάγκες, πρέπει να γίνουν εύλογες προσαρμογές. Αυτό σημαίνει ότι οι εργοδότες πρέπει να λάβουν τα κατάλληλα μέτρα, που χρειάζονται σε μια συγκεκριμένη κατάσταση, ώστε να επιτραπεί σε άτομα με αναπηρία να έχουν πρόσβαση, να συμμετέχουν, να προωθούνται στην απασχόληση ή να εκπαιδεύονται, εκτός εάν αυτά τα μέτρα συνεπάγονται δυσανάλογη επιβάρυνση για τον εργοδότη. Η επιβάρυνση δεν θα είναι δυσανάλογη όταν αντισταθμίζεται επαρκώς με μέτρα μέσα στο

πλαίσιο της πολιτικής για τα άτομα με αναπηρία του ενδιαφερόμενου κράτους μέλους."

Η εξασφάλιση της προσβασιμότητας των κτηρίων τόσο για την απασχόληση όσο και την πρόσβαση σε υπηρεσίες είναι μέρος της Ευρωπαϊκής Στρατηγικής για τα άτομα με αναπηρία (2010-2020) (Ανανέωση της δέσμευσης για μια Ευρώπη χωρίς φραγμούς). Σε αυτό το πνεύμα, τα έργα που συγχρηματοδοτούνται από τα διαρθρωτικά ταμεία της ΕΕ θα εξετάσουν την προσβασιμότητα για τα άτομα με ειδικές ανάγκες.

Νομοθεσία

Οδηγία 89/391 σχετικά με την εισαγωγή των μέτρων για την προώθηση της βελτίωσης της ασφάλειας και της υγείας των εργαζομένων κατά την εργασία.

Οδηγία 95/16, για την προσέγγιση της νομοθεσίας των κρατών μελών σχετικά με τους ανελκυστήρες.

Οδηγία 2000/78 για τη διαμόρφωση του γενικού πλαισίου για την ίση μεταχείριση στην εργασία και απασχόληση.

3.4 Επικίνδυνες δραστηριότητες– Τα κράτη μέλη υποχρεούνται να υιοθετήσουν στρατηγικές χρήσης και αξιοποίησης γης γύρω από τις ζώνες επικίνδυνων δραστηριοτήτων σύμφωνα με την Οδηγία 2012/18 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου για την αντιμετώπιση των κινδύνων μεγάλων ατυχημάτων. Η οδηγία αυτή είναι γνωστή ως Οδηγία Seveso III, επειδή αφετηρία της ήταν η έκλυση διοξινών λόγω ατυχήματος σε εργοστάσιο χημικών κοντά στην πόλη Seveso. Αντικατέστησε την οδηγία 96/82 στις 1 Ιουνίου 2015 που είχε τροποποιηθεί το 1997 και στη συνέχεια επεκτάθηκε με την Οδηγία 2003/105 μετά τα ατυχήματα στις πόλεις Toulouse, Baia Mare και Enschede. Στόχος είναι να «μεριμνούν ώστε οι στόχοι της πρόληψης μεγάλων ατυχημάτων και του περιορισμού των συνεπειών τους να λαμβάνονται υπόψη στις πολιτικές χρήσης γης ή/και τις άλλες σχετικές πολιτικές.» Τα μέτρα που πρέπει να ληφθούν για να επιτευχθούν οι στόχοι αυτοί περιλαμβάνουν ελέγχους στις νέες αναπτύξεις σε περιοχές γύρω από υφιστάμενες επικίνδυνες εγκαταστάσεις και στη χωροθέτηση νέων επικίνδυνων εγκαταστάσεων. Οι επεκτάσεις του 2003 κάλυπταν κινδύνους που προέρχονταν από δραστηριότητες αποθήκευσης και επεξεργασίας στα ορυχεία, από πυροτεχνικές και εκρηκτικές ουσίες καθώς και από αποθήκευση νιτρικού αμμωνίου και λιπασμάτων με βάση το νιτρικό αμμώνιο. Οι δραστηριότητες που καλύπτονται από άλλη νομοθεσία, όπως οι πυρηνικές εγκαταστάσεις και η μεταφορά επικίνδυνων ουσιών εξαιρούνται.

3.5 Οι κύριες αλλαγές που εισάγονται από την οδηγία Seveso III για την ανάπτυξη αυτού του συστήματος απαιτούν περαιτέρω πρόσβαση του κοινού σε πληροφορίες και αυστηρότερες προδιαγραφές ελέγχων και επιθεωρήσεων.

3.6 Οι απαιτούμενες στρατηγικές προγραμματισμού χρήσης γης μπορούν να περιορίζουν τη χρήση γης κοντά σε σημαντικές βιομηχανικές περιοχές, όπως εργοστάσια χημικών και διυλιστήρια, αλλά το πεδίο εφαρμογής τους μπορεί να επεκταθεί πολύ περισσότερο. Στο Ηνωμένο Βασίλειο, για παράδειγμα, μπορούν να επηρεάσουν τη γη κατά μήκος του άξονα διέλευσης ενός αγωγού αερίου υψηλής πίεσης. Οι περιορισμοί αυτοί στη δυνατότητα αξιοποίησης μπορεί να επηρεάσουν την αξία, ενώ ίσως απαιτήσουν εκτιμήσεις για λόγους αποζημίωσης.

Νομοθεσία

Οδηγία 2012/18 για την αντιμετώπιση των κινδύνων μεγάλων ατυχημάτων σχετιζόμενων με συγκεκριμένες βιομηχανικές δραστηριότητες (Οδηγία Seveso III)

4. Ενέργεια

4.1 Μεγάλο μέρος της ενεργειακής πολιτικής της Ευρωπαϊκής Ένωσης είναι πλέον αφιερωμένο στην επίτευξη πολύ σημαντικής μείωσης της εκπομπής αερίων, που οδηγούν στο φαινόμενο του θερμοκηπίου, από την παραγωγή ενέργειας. Οι βασικοί κινητήριιοι μοχλοί αυτής της πολιτικής είναι οι εξής:

- η ενέργεια πρέπει να προέρχεται από πηγές που δεν συμβάλλουν στην εκπομπή τέτοιων αερίων και επομένως δίνεται εξαιρετικά μεγάλη έμφαση στις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας,
- η ενέργεια για τη θέρμανση και τις μεταφορές πρέπει να προέρχεται ολοένα και περισσότερο από την ηλεκτρική ενέργεια,
- πρέπει να αυξηθεί η ενεργειακή απόδοση.

Αυτά προωθούνται τώρα στο πλαίσιο της γενικής δομής της ΕΕ για την ενέργεια.

4.2 Το θέμα αυτό αντιμετωπίζεται με μια σειρά μέσων που έχουν άμεσες και έμμεσες επιπτώσεις στα ακίνητα και τη χρήση τους, από την Οδηγία για την Ενεργειακή Απόδοση και την Οδηγία για την Ενεργειακή Απόδοση των Κτηρίων μέχρι την Οδηγία για τις Μεγάλες Εγκαταστάσεις Καύσης, με αποτέλεσμα μέλη της ΕΕ να χάνουν περισσότερο από το ένα τρίτο της υφιστάμενης δυναμικότητας παραγωγής τους μέχρι το 2020, εκτός από τη συνήθη απαξίωσή τους.

4.3 Ο στόχος που έχει θέσει η Οδηγία για την Παραγωγή Ενέργειας από Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (2009/28/ΕΚ) είναι η ΕΕ να καλύπτει το 20% των συνολικών αναγκών της σε ενέργεια από ανανεώσιμες πηγές μέχρι το 2020. Από την 31η Δεκεμβρίου 2014, τα κράτη μέλη πρέπει να απαιτούν τη χρήση στοιχειωδών επιπέδων ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές στα νέα κτήρια και τα υφιστάμενα κτήρια που υποβάλλονται σε σημαντική ανακαίνιση. Υπάρχει και παράλληλος στόχος για μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου κατά 20% σε σχέση με τα επίπεδα του 1990 μέχρι το 2020, με πιθανότητα αύξησής του στο 30% αν συνεργαστούν και οι χώρες εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης. - το οποίο υποστηρίζεται από την Οδηγία για την ενεργειακή απόδοση 2012. Πιο πρόσφατοι στόχοι έχουν τεθεί για τη μείωση των αερίων του θερμοκηπίου κατά 40% για το 2030 και για τις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας για την κάλυψη 45% των ενεργειακών αναγκών έως το 2030 (ένα πλαίσιο πολιτικής για το κλίμα και την ενέργεια κατά την περίοδο από το 2020 έως το 2030 COM 2014/15).

4.4 Η πίεση που ασκείται από τη θέσπιση αυτών των στόχων καταδεικνύεται στην Ανακοίνωση της Επιτροπής του Νοεμβρίου 2010 (COM(2010) 639): Ενέργεια 2020-Μια στρατηγική για ανταγωνιστική, αειφόρο και ασφαλή ενέργεια. Ο τίτλος της ανακοίνωσης αντικατοπτρίζει τους στόχους που θέτει η Συνθήκη της Λισσαβόνας για την ενεργειακή πολιτική, αλλά το έγγραφο σημειώνει ότι «τα ενεργειακά συστήματα της Ευρώπης προσαρμόζονται εξαιρετικά αργά ενώ ταυτόχρονα η κλίμακα των προκλήσεων αυξάνει» και εκφράζει ανησυχίες σχετικά με το αν η ΕΕ θα καταφέρει να πετύχει όλους τους ενεργειακούς στόχους της για το 2020:

«Ο χρόνος είναι λίγος. Κατά συνέπεια, η Επιτροπή θα ανακοινώσει κατά τους επόμενους 18 μήνες το μεγαλύτερο μέρος των προτάσεων για την επίτευξη των στόχων του 2020. Οι συζητήσεις, η έγκριση και η εφαρμογή θα πρέπει να ακολουθήσουν γρήγορα. Με τον τρόπο αυτό, η ΕΕ θα μπορέσει να εγκαταστήσει καλύτερα τους δομικούς λίθους για το αποτέλεσμα του 2020 – πρότυπα, κανόνες, κανονισμούς, σχέδια, έργα, οικονομικούς και ανθρωπίνους πόρους, τεχνολογικές αγορές, κοινωνικές προσδοκίες κλπ. –

και να προετοιμάσει τους πολίτες της Ευρώπης για τις επερχόμενες προκλήσεις.»

4.5 Αυτό θα έχει συνέπειες στα ακίνητα είτε από πλευράς θέσης για την παραγωγή ανανεώσιμης ενέργειας ή για τη βελτίωση της ενεργειακής τους απόδοσης. Αν το κόστος των ακινήτων, σε συνδυασμό με τις μεταφορές και άλλους σημαντικούς παράγοντες, αλλάξει σημαντικά, αυτό θα επηρεάσει τις αποφάσεις των χρηστών και των επενδυτών αναφορικά με τη φύση και τη θέση των ακινήτων.

4.6 Ενεργειακή Απόδοση – Παρατηρείται σαφές ενδιαφέρον για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης ώστε να επιτυγχάνονται τα μέγιστα οφέλη από τη μικρότερη δυνατή χρήση των πόρων και έτσι να περιοριστούν οι πιθανές αυξήσεις στη ζήτηση ενέργειας. Μεγάλο μέρος της γενικής πολιτικής προβλέπεται από την Οδηγία για την Ενεργειακή Απόδοση. Τα θέματα ενεργειακής απόδοσης και αερίων του θερμοκηπίου μπορούν να αντιμετωπιστούν μέσω μηχανισμών τιμολόγησης του άνθρακα, όπως το Σύστημα Εμπορίας Εκπομπών της ΕΕ, καθιστώντας τη χρήση ορυκτών καυσίμων για την παραγωγή ενέργειας σχετικά πιο ακριβή. Επίσης, η εξοικονόμηση ενέργειας θα διαδραματίσει εξέχοντα ρόλο σε αυτό και είναι ιδιαίτερα σημαντικός παράγοντας για τα κτήρια.

4.7 Το πιο γνωστό μέτρο της ΕΕ σχετικά με αυτό είναι η Οδηγία για την Ενεργειακή Απόδοση των Κτηρίων του 2010 (αντικαθιστώντας αυτή του 2002). Εφαρμόζεται στα κτήρια και τα τεχνικά τους συστήματα, και όχι στις δραστηριότητες που αναπτύσσονται μέσα σε αυτά.

4.8 Ένας από τους βασικούς της στόχους είναι η αύξηση της ευαισθητοποίησης της αγοράς στην ενεργειακή απόδοση και το κόστος. Η προηγούμενη Οδηγία θέσπισε το σύστημα των Πιστοποιητικών Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ), αποδίδοντας σε κάθε χώρο έναν δείκτη ενεργειακής απόδοσης που βασίζεται σε ένα σχετικώς τυποποιημένο σύστημα. Τα πιστοποιητικά αυτά είναι απαραίτητα για την πώληση ή μίσθωση σε νέο μισθωτή ενός ευρέος φάσματος κτηρίων, κυρίως οικιστικών, εμπορικών και κτηρίων δημόσιας χρήσης, αλλά και πολλών άλλων κτηρίων, εκτός αν χαρακτηρίζονται ως κτήρια «χαμηλής ενεργειακής ζήτησης».

4.9 Η νέα Οδηγία βασίζεται σε αυτό και απαιτεί, οι διαφημίσεις που προβάλλουν ένα ακίνητο προς πώληση ή μίσθωση να αναφέρουν τον δείκτη ενεργειακής απόδοσης του κτηρίου, ενώ απαιτεί και περίοπτη ανάρτηση του ΠΕΑ σε κτήρια μεγαλύτερα των 250m² που δέχονται συχνά επισκέψεις από το κοινό.

4.10 Σύμφωνα με την Οδηγία, τα νέα κτήρια πρέπει να είναι «κτήρια με σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας» ως την 31η Δεκεμβρίου 2020 (μετά την 31η Δεκεμβρίου 2018 για τα κτήρια που στεγάζουν δημόσιες αρχές και είναι ιδιοκτησίας τους) – πρόκειται για έναν απαιτητικό στόχο που ενισχύει άλλες τάσεις στην πολιτική αύξησης των απαιτήσεων ενεργειακής απόδοσης των εθνικών προδιαγραφών για τα κτήρια. Δεν επιβάλλει προδιαγραφές για τα υφιστάμενα κτήρια, εκτός αν η ανακαίνισή τους μπορεί να χαρακτηριστεί «ανακαίνιση μεγάλης κλίμακας», περίπτωση στην οποία απαιτείται συμμόρφωση με τις προδιαγραφές ενεργειακής απόδοσης. Επιβάλλει ένα καθεστώς επιθεωρήσεων για τα συστήματα θέρμανσης και κλιματισμού.

4.11 Η Οδηγία αυτή εξετάστηκε με περισσότερες λεπτομέρειες στην (EVGN8)

Νομοθεσία

Οδηγία 2009/28 για την Προώθηση της Χρήσης Ενέργειας από Ανανεώσιμες Πηγές

Οδηγία 2010/31 για την Ενεργειακή Απόδοση των Κτηρίων

Οδηγία 2012/27 για την Ενεργειακή Απόδοση

5. Περιβάλλον

5.1 Γενικά

5.1.1 Εκτιμήσεις και περιβαλλοντικά θέματα – Η επαγγελματική εκτίμηση ενός ακινήτου δεν μπορεί παρά να αντικατοπτρίζει την τρέχουσα αγορά όπως υφίσταται κατά την ημερομηνία εκτίμησης, με την ισορροπία προσφοράς και ζήτησης, τις ελπίδες και ανησυχίες καθώς και τις πληροφορίες που η αγορά πιστεύει ότι είναι σχετικές, αναγόμενη σε ένα ποσό. Η νομοθεσία και η πολιτική σχετικά με τα ακίνητα αποτελούν μέρος του πλέγματος συνθηκών αλλά δεν μπορεί αναγκαστικά να τις καθοδηγούν. Οι εκτιμήσεις δεν μπορούν να προηγούνται της αγοράς.

5.1.2 Οι περιβαλλοντικοί κανονισμοί μπορεί να επιβάλλουν υψηλό κόστος στα ακίνητα και στους ιδιοκτήτες και χρήστες επιχειρήσεων, έτσι θεωρείται σημαντικό να γίνει κατανοητή η δυναμική των επιπτώσεων σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση και κατά συνέπεια η επίπτωση στις αξίες των ακινήτων. Οι ανησυχίες αυτές διακατέχουν και τους δανειστές. Πρέπει να εξετάζονται σε περιπτώσεις μίσθωσης.

5.1.3 Αύξηση του όγκου της Περιβαλλοντικής Νομοθεσίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση – η αρχική Συνθήκη της Ρώμης του 1957 δεν έκανε καμία αναφορά στο περιβάλλον. Επειδή τα περιβαλλοντικά θέματα έγιναν πιο σημαντικά στις αρχές της δεκαετίας του '70, η πρώτη επίσημη αναφορά της ΕΕ σε αυτά έγινε με μια δήλωση των τότε έξι ηγετών κρατών, τον Οκτώβριο 1972. Αυτό προανήγγειλε τα πρώτα έξι Προγράμματα Δράσης για το Περιβάλλον, που έθεσαν ευρείς στόχους πολιτικής. Το τρέχον, έκτο, Πρόγραμμα καλύπτει την περίοδο από το 2002 ως το 2012 και χαρακτηρίζεται από τέσσερις «σημαντικές περιβαλλοντικές προτεραιότητες»: κλιματική αλλαγή, φύση και βιοποικιλότητα, περιβάλλον με υγεία και ποιότητα ζωής, και φυσικοί πόροι και απόβλητα.

5.1.4 Η νομολογία και στη συνέχεια οι συνθήκες επέκτειναν σταδιακά τη δραστηριότητα της Ευρωπαϊκής Ένωσης στην περιβαλλοντική πολιτική, με βάση το γεγονός ότι πολλά θέματα έχουν αιτίες και αποτελέσματα που ξεπερνούν τη δυνατότητα δράσης των μεμονωμένων χωρών. Από το 1973 ως το 1986, η ευρωπαϊκή περιβαλλοντική νομοθεσία συνεχώς εμπλουτιζόταν σε θέματα σχετικά με τα νερά, τα απόβλητα και κατόπιν την ατμοσφαιρική ρύπανση, πριν της δοθεί περαιτέρω ώθηση από το ατύχημα στο Seveso. Πιο συγκεκριμένα, ο ρόλος της ΕΕ επιβεβαιώθηκε με την Ενιαία Ευρωπαϊκή Πράξη του 1987 (όπως έκτοτε τροποποιήθηκε) και εφαρμόζεται από το ΔΕΕ στις συνταγματικές του ερμηνείες, όπως συνέβη, για παράδειγμα, στην υπόθεση Απόβλητα Διοξειδίου του Τιτανίου (C-300/89 [1991]), που προσπάθησε να ξεπεράσει την επίσημη συνταγματική αλλαγή. Το 1989, συστάθηκε στην Επιτροπή μια ξεχωριστή Διεύθυνση Περιβάλλοντος, ενώ το 1990 συμφωνήθηκε η σύσταση του Ευρωπαϊκού Οργανισμού Περιβάλλοντος, ο οποίος λειτουργώντας από το 1993, εκπονεί μια έκθεση για την κατάσταση του ευρωπαϊκού περιβάλλοντος κάθε τρία χρόνια. Η ΕΕ όχι μόνο υιοθετεί ειδική νομοθεσία αλλά και γενικές περιβαλλοντικές πολιτικές. Το 2001 συμφωνήθηκε η «Στρατηγική για την Αειφόρο Ανάπτυξη».

5.1.5 Πρόκειται για έναν ευρύ, ποικιλόμορφο, περίπλοκο και αναπτυσσόμενο τομέα με σημαντικές συνέπειες στα ακίνητα. Κάθε τμήμα της ευρωπαϊκής νομοθεσίας είναι πιθανό να συνοδεύεται από μεγάλο όγκο νομολογίας και, ειδικότερα για τις Οδηγίες, είναι πιθανό να καλύπτεται και ορισμένες φορές να επεκτείνεται από εθνικούς εκτελεστικούς κανονισμούς. Συχνά υπάρχει μεγάλος όγκος επακόλουθων τροποποιήσεων και σχετική νομοθεσία της ΕΕ για καθεμία εξ αυτών.

5.1.6 Η πρώτη σημαντική παρέμβαση της ΕΕ για την προστασία της φύσης ήταν η Οδηγία του 1979 για τα Άγρια Πτηνά, η οποία θέσπισε μια προσέγγιση για την πολιτική διατήρησης που στη συνέχεια διευρύνθηκε με την Οδηγία για τη διατήρηση των Φυσικών Οικοτόπων. Αυτό το ενδιαφέρον διατήρησης και προστασίας υλοποιήθηκε στη συνέχεια με ευρύτερο τρόπο μέσω της Οδηγίας για την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων από το 1985, που αρχικά αφορούσε σημαντικές αναπτυξιακές προτάσεις, αλλά σήμερα αποτελεί σημαντικό ζήτημα για τα περισσότερα θέματα ανάπτυξης - βλέπε 5.2 παρακάτω.

5.1.7 Η Ενιαία Ευρωπαϊκή Πράξη του 1987 αποτέλεσε την πρώτη επίσημη επιβεβαίωση του ρόλου της Ευρωπαϊκής Ένωσης στην περιβαλλοντική πολιτική, που παλαιότερα ήταν ασαφής. Οι αποφάσεις του ΔΕΕ στις υποθέσεις Απόβλητα Διοξειδίου του Τιτανίου[1991] και Απόβλητα Βαλλωνίας (C-2/90 [1993]) ανέπτυξαν τη θέση αυτή που έκτοτε τεκμηριώθηκε και ενισχύθηκε από τη Συνθήκη του Άμστερνταμ του 1997 με τα Άρθρα 95 και 174 ως 176. Το Άρθρο 174(2) απλώς αναφέρει τα εξής:

«Η πολιτική της Κοινότητας στον τομέα του περιβάλλοντος αποβλέπει σε υψηλό επίπεδο προστασίας και λαμβάνει υπόψη την ποικιλομορφία των καταστάσεων στις διάφορες περιοχές της Κοινότητας. Στηρίζεται στις αρχές της προφύλαξης και της προληπτικής δράσης, της επανόρθωσης των καταστροφών του περιβάλλοντος, κατά προτεραιότητα στην πηγή, καθώς και στην αρχή ότι ο ρυπαίνων πληρώνει».

Από τη Συνθήκη του Άμστερνταμ, το Άρθρο 6 της Συνθήκης της Ευρωπαϊκής Ένωσης αναφέρει τα εξής:

«Οι απαιτήσεις της περιβαλλοντικής προστασίας πρέπει να ενταχθούν στον καθορισμό και την εφαρμογή των κοινοτικών πολιτικών και δράσεων που αναφέρονται στο άρθρο 3, ιδίως προκειμένου να προωθηθεί η αειφόρος ανάπτυξη.»

Το αποτέλεσμα είναι ότι η προστασία του περιβάλλοντος αποτελεί πλέον αναπόσπαστο μέρος του πλαισίου της νομοθεσίας της ΕΕ και ότι, παράλληλα με τις προληπτικές αρχές και την αρχή ότι ο «ρυπαίνων πληρώνει», η «αειφόρος ανάπτυξη» επιβεβαιώθηκε ως βασική αρχή (και αναφέρεται στο τροποποιημένο Άρθρο 2 της Συνθήκης της Ευρωπαϊκής Ένωσης). Τα Άρθρα 95 και 176 επιτρέπουν στα κράτη μέλη να επιβάλλουν πιο αυστηρές απαιτήσεις.

5.1.8 Η προστασία του περιβάλλοντος δεν είναι κυρίαρχος στόχος. Ο Γενικός Εισαγγελέας του ΔΕΕ, στην υπόθεση *The Queen κατά Secretary of State for the Environment Transport and the Regions, ex p First Corporate Shipping Limited* (C-371/98 [2000]), σχολίασε ότι η αναφορά στην «αειφόρο ανάπτυξη» στο Προοίμιο της Συνθήκης δεν σημαίνει ότι:

«τα συμφέροντα που αφορούν το περιβάλλον πρέπει πάντοτε και συστηματικά να υπερέχουν των συμφερόντων που προστατεύονται στο πλαίσιο άλλων πολιτικών, τις οποίες εφαρμόζει η Κοινότητα σύμφωνα με το άρθρο 3 της Συνθήκης ΕΚ.»

Πρόκειται για πολιτικό θέμα συμβιβασμού αντιβαίνοντων συμφερόντων σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης. Αυτό επιβεβαιώθηκε από τον Γενικό Εισαγγελέα στην υπόθεση *Δημοκρατία της Αυστρίας κατά Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου / Συμβουλίου* (C161/04 [2006]):

«...παρά την επιτακτική διατύπωση της διατάξεως αυτής, δεν μπορεί να της δοθεί η ερμηνεία ότι, κατά τον καθορισμό της κοινοτικής πολιτικής, πρέπει να αποδίδεται πρωταρχική σημασία στην προστασία του περιβάλλοντος. Η ερμηνεία αυτή θα περιόριζε ανεπίτρεπτα τη διακριτική ευχέρεια των κοινοτικών οργάνων και του κοινοτικού νομοθέτη. Η ευρύτερη δυνατή ερμηνεία που μπορεί να δοθεί στη διάταξη αυτή είναι ότι υποχρεώνει τα κοινοτικά όργανα να λαμβάνουν δεόντως υπόψη τους σχετικούς με την προστασία του περιβάλλοντος σκοπούς κατά τον καθορισμό της κοινοτικής πολιτικής σε τομείς εκτός της προστασίας του περιβάλλοντος, με τη στενή έννοια του όρου. Μόνον όταν οι σκοποί αυτοί δεν λαμβάνονται υπόψη ή παραβλέπονται πλήρως, επιτρέπεται ο έλεγχος νομιμότητας της Κοινοτικής νομοθεσίας βάσει του άρθρου 6 ΕΚ.»

5.1.9 Μέτρα κατά της κλιματικής αλλαγής– Η Ευρωπαϊκή Ένωση εστιάζει ολοένα και περισσότερο στα μέτρα μετριασμού της κλιματικής αλλαγής. Εν μέρει αυτό γίνεται μέσω της νομοθεσίας για θέματα ενέργειας (βλ. υποκεφάλαιο 4 παραπάνω), αλλά και πιο άμεσα μέσω των περιορισμών στις εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου. Τα κτήρια θεωρούνται υπεύθυνα για το 40% περίπου των εκπομπών, ενώ η διαχείριση των χρήσεων γης μπορεί να επιδεινώσει ή να βελτιώσει το πρόβλημα. Το Σύστημα Εμπορίας Εκπομπών της ΕΕ καθώς και άλλα μέτρα μπορεί να επηρεάσουν τα οικονομικά ορισμένων επιχειρήσεων. Γενικότερα, πολλοί ιδιοκτήτες και μισθωτές ακινήτων θα θεωρήσουν σημαντικό να εξετάσουν τα εμπορικά θέματα που προκύπτουν από τα προγράμματα μείωσης των εκπομπών άνθρακα όταν αποτιμάται το ακίνητο: εφαρμόζονται εύκολα ή η προσαρμογή του είναι δαπανηρή;

5.2 Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και Στρατηγικές Περιβαλλοντικές Μελέτες

5.2.1 Γενικά, η ΕΕ δεν έχει παρέμβει σε μεγάλο βαθμό στην πολιτική χωροταξικού σχεδιασμού, αλλά μάλλον με τρόπο που επηρεάζει τις αποφάσεις σχετικά με συγκεκριμένες προτάσεις. Η πιο γενική παρέμβασή της στον έλεγχο της ανάπτυξης ακινήτων είναι μέσω των οδηγιών που απαιτούν εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων (ΕΠΕ) για συγκεκριμένες κατηγορίες των προτάσεων ανάπτυξης. Πρώτα θεσπίστηκε το 1985, τροποποιήθηκε το 1997, το 2003 και το 2009, ενώ οι κανόνες αυτοί έχουν κωδικοποιηθεί στην οδηγία για την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων του 2011, όπως τροποποιήθηκε το 2014.

5.2.2 Στόχος είναι να διασφαλιστεί ένας συστηματικός έλεγχος, μια αξιολόγηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων, οι πιθανές συνέπειες στο περιβάλλον ενός αναπτυξιακού έργου και κατά συνέπεια η εξέταση μέτρων που θα απέτρεπαν σημαντικές δυσμενείς επιπτώσεις. Αυτό βασίζεται σε μια δομημένη προσέγγιση, με χρήση εκθέσεων από ειδικούς, που συνδράμουν αυτούς που λαμβάνουν τις αποφάσεις χωροταξικού σχεδιασμού. Τα έργα που απαριθμούνται στο Παράρτημα I της οδηγίας πρέπει να έχουν τις ΕΠΕ, ενώ τα κράτη μέλη πρέπει να αποφασίσουν κατά πόσον οι ΕΠΕ είναι αναγκαίες για εκείνους που είναι στη λίστα του παραρτήματος II.

5.2.3 Η απόφαση του ΔΕΕ για την *υπόθεση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής κατά της Ιρλανδίας*(C-215/06) αναφέρει ότι ένα κράτος μέλος δεν δικαιούται να χορηγήσει αναδρομικά άδεια για ένα έργο για το οποίο δεν είχε υποβληθεί ΜΠΕ χωρίς να υποβληθεί νέα ΜΠΕ. Αυτό θα μπορούσε να αποτελέσει σημαντικό θέμα στην αποτίμηση ορισμένων ακινήτων.

5.2.4 Το 2001, η Οδηγία σχετικά με την Στρατηγική Εκτίμηση Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων επεξέτεινε την ανάγκη αξιολόγησης περιβαλλοντικών επιπτώσεων για

έργα ή προγράμματα, θεσπίζοντας το πλαίσιο για τη μελλοντική έκδοση αδειών για δραστηριότητες στον τομέα της γεωργίας, της δασοπονίας, των ιχθυοκαλλιεργειών, της ενέργειας, της βιομηχανίας, των μεταφορών, της διαχείρισης αποβλήτων, της διαχείρισης υδάτων, των τηλεπικοινωνιών, του τουρισμού και της χωροταξικής ανάπτυξης. Αυτό ισχύει για τα έργα που αναφέρονται στο Παράρτημα I ή II της Οδηγίας ΜΠΕ του 1985 και σε κάθε πρόγραμμα που απαιτεί αξιολόγηση δυνάμει της Οδηγίας για τη διατήρηση των Φυσικών Οικοτόπων του 1992.

Νομοθεσία

Οδηγία 2011/92 σχετικά με την Εκτίμηση των Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.

Οδηγία 2014/52/EU για την τροποποίηση της οδηγίας 2011/92 σχετικά με την εκτίμηση των επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων δημοσίων και ιδιωτικών έργων στο περιβάλλον.

Οδηγία 2001/42 σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων (γνωστή ως «Οδηγία για τη Στρατηγική Εκτίμηση Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων»).

5.3 Ύδατα

5.3.1 Τα περισσότερα θέματα που αφορούν τα ύδατα, φυσικά, εμπίπτουν στις ακόλουθες τρεις κατηγορίες:

- ποιότητα των υδάτων- ρύπανση διαφόρων μορφών
- έλλειψη υδάτων – λειψυδρία
- ποσότητα υδάτων – κίνδυνος πλημμύρας

Η πολιτική της ΕΕ γενικώς εστιάζει στην ποιότητα των υδάτων, αλλά η ευρέος φάσματος Οδηγία - Πλαίσιο για τα ύδατα αγγίζει πλέον εμμέσως το θέμα της λειψυδρίας, ενώ η Οδηγία σχετικά με τους κινδύνους πλημμύρας απαιτεί δράση κατά των κινδύνων πλημμύρας. Ο οικολογικός ρόλος των αρμόδιων για τα ύδατα φορέων αναγνωρίζεται από τη νομοθεσία για την προστασία της φύσης, που ορισμένες φορές επιβάλλει σημαντικούς περιορισμούς στην ανάπτυξη.

5.3.2 Η πρώτη νομοθεσία της ΕΕ για την ποιότητα των υδάτων ήταν η Οδηγία για τα Επιφανειακά Ύδατα που προορίζονται για παραγωγή Πόσιμου Ύδατος του 1975, η οποία διευρύνθηκε σταδιακά μέχρι το 1990. Η πιο ισχυρή γενική νομοθεσία είναι η Οδηγία – Πλαίσιο για τα Ύδατα του 2000, η οποία θα έχει εφαρμοστεί πλήρως το 2015, με την προοπτική τα κράτη μέλη να καταβάλλουν πρόστιμα για παραβίαση των προδιαγραφών.

5.3.3 Τα θέματα ρύπανσης διακρίνονται σε θέματα που αφορούν τα σημεία εκπομπής (όπως συγκεκριμένος υπόνομος, αποχέτευση εργοστασίου ή τοπικό ατύχημα) και τη διάχυτη ρύπανση από το ευρύτερο περιβάλλον. Η γενική νομοθεσία για το περιβάλλον μπορεί να περιορίζει αποτελεσματικά τις πιθανότητες ρύπανσης από σημεία εκπομπής και επιβαρυντικά ατυχήματα. Η Οδηγία - Πλαίσιο για τα Ύδατα αντιμετωπίζει τα πολύ πιο δύσκολα προβλήματα της διάχυτης ρύπανσης από ένα περιβάλλον ρυπαντών που μπορεί να κυμαίνονται από το έδαφος, τα λιπάσματα, τους ψεκασμούς για τα ζιζάνια ή τα παράσιτα, τα ζωικά απόβλητα και τις αστικές απορροές μέχρι τα χημικά και τα βακτήρια που υπάρχουν στη φύση.

5.3.4 Η Οδηγία για τη ρύπανση από Επικίνδυνες Ουσίες του 1976 απαιτούσε από τα κράτη μέλη να ελέγχουν τις απαγορευμένες ουσίες ώστε να μην εισέρχονται στους αποχετευτικούς οχετούς. Ενισχύθηκε από μεταγενέστερες οδηγίες αναφορικά με τις

απορρίψεις στους οχετούς. Οι όροι αδειοδότησης της απόρριψης μπορεί να αυξήσουν ή να περιορίσουν την αξία των επηρεαζόμενων κτηρίων.

5.3.5 Η πρώτη Οδηγία περί προστασίας των υπόγειων υδάτων υιοθετήθηκε το 1980 και απαιτούσε από τα κράτη μέλη να λάβουν μέτρα για την αποφυγή της ρύπανσης των υπόγειων υδάτων από ένα ευρύ φάσμα ουσιών, η απόρριψη των οποίων πρέπει να αποφευχθεί ή να ελεγχθεί, ανάλογα με την τοξικότητά τους. Αντικαταστάθηκε από την Οδηγία για τα υπόγεια ύδατα 2006/118 μέρος της οποίας είναι τώρα υπό αναθεώρηση.

5.3.6 Η Οδηγία για τη νιτρορύπανση (Nitrates Directive) εισηχθη το 1991 για τη μείωση της ρύπανσης των υδάτων από αζωτούχες ενώσεις γεωργικής προέλευσης και την πρόληψη περαιτέρω ρύπανσης. Απαιτεί από τα κράτη μέλη να προσδιορίσουν τις ευπρόσβλητες στις αζωτούχες ενώσεις ζώνες εντός των οποίων πρέπει να επιβληθούν «ορθές γεωργικές πρακτικές», περιορίζοντας τη διασπορά αζωτούχων λιπασμάτων και απαιτώντας την αποθήκευση της κοπριάς. Τα επιφανειακά και τα υπόγεια ύδατα στις ζώνες αυτές πρέπει να παρακολουθούνται, όπως και ο βαθμός ευτροφισμού των γλυκών επιφανειακών υδάτων, των υδάτων των εκβολών ποταμών και των παράκτιων υδάτων.

5.3.7 Η Οδηγία για την επεξεργασία των αστικών λυμάτων του 1991 απαιτεί η απόρριψη βιομηχανικών αποβλήτων στα δίκτυα αποχέτευσης ή τους σταθμούς επεξεργασίας λυμάτων να αποτελεί αντικείμενο ρύθμισης και επομένως τυχόν απαραίτητης πρωτοβάθμιας επεξεργασίας για τη μείωση της δυνατότητας ρύπανσής τους, και τη χρήση δικτύων αποχέτευσης που να σχεδιάζονται και να συντηρούνται σύμφωνα με τις «καλύτερες τεχνικές γνώσεις χωρίς να συνεπάγονται υπερβολικές δαπάνες». Αυτό ισχύει για σταθμούς που μετρούνται με «ισοδύναμο πληθυσμό» (i.π.) – population equivalent”(pe) -, μια μονάδα μέτρησης του βιοδιασπώμενου οργανικού φορτίου που επιβάλλεται από τα απόβλητα. Πιο αυστηρά κριτήρια εφαρμόζονται στις «ευαίσθητες» περιοχές.

5.3.8 Η Οδηγία – Πλαίσιο για τα Ύδατα εφαρμόζεται στα επιφανειακά ύδατα (λίμνες, ταμιευτήρες, ποτάμια, εκβολές καναλιών και ύδατα ως και ένα ναυτικό μίλι από την ακτή) καθώς και στα υπόγεια ύδατα. Στόχος της είναι:

- να αποτρέπει την περαιτέρω επιδείνωση των υδάτων, να προστατεύει και να βελτιώνει την κατάσταση των υδάτινων οικοσυστημάτων,
- να προωθεί τη βιώσιμη χρήση του νερού, βάσει μακροπρόθεσμης προστασίας των διαθέσιμων υδάτινων πόρων,
- να μειώνει τις απορρίψεις, εκπομπές και διαρροές επικίνδυνων ουσιών και να παύσει ή να εξαλείψει σταδιακά τις απορρίψεις, εκπομπές και διαρροές των επικίνδυνων ουσιών στο υδάτινο περιβάλλον. Οι επικίνδυνες ουσίες διέπονται τόσο από την Οδηγία αυτή όσο και την Οδηγία σχετικά με τα Πρότυπα Ποιότητας Περιβάλλοντος,
- να διασφαλίζει τη μείωση της ρύπανσης των υπογείων υδάτων και να αποτρέψει την περαιτέρω μόλυνσή τους,
- να συμβάλλει στον μετριασμό των επιπτώσεων από πλημμύρες και ξηρασίες.

Απαιτεί τα στρατηγικά σχέδια διαχείρισης, για κάθε λεκάνη απορροής ποταμού, να καταδεικνύουν πώς θα επιτευχθούν οι στόχοι των υδάτινων συστημάτων, αντιμετωπίζοντας τόσο τη σημειακή όσο και τη διάχυτη ρύπανση. Τα κράτη μέλη πρέπει να εξασφαλίζουν την καλή κατάσταση επιφανειακών υδάτων σε ό,τι αφορά τη χημική σύνθεση και την οικολογία, και να διασφαλίσουν τη χημική κατάσταση και την ποσότητα των υπόγειων υδάτων (ώστε να μην εξαντληθεί από τον μακροχρόνιο

ρυθμό άντλησης). Τα πρότυπα αυτά δεν προσδιορίζονται με ακρίβεια, αλλά αναμένονται, κυρίως για περιοχές που ορίζονται από άλλη ευρωπαϊκή νομοθεσία, ωστόσο μπορεί να καθυστερήσουν μέχρι το 2021 ή το 2027.

5.3.9 Πέραν από την Οδηγία - Πλαίσιο, υπάρχουν και ορισμένες ειδικότερες οδηγίες που συμβάλλουν στην υλοποίησή της. Εξ αυτών, έχουν θεσπιστεί ήδη οι εξής:

- Οδηγία 2006/11 για τη ρύπανση από Επικίνδυνες Ουσίες – ως ενδιάμεσο μέτρο,
- Οδηγία 2006/118 για την προστασία των Υπόγειων Υδάτων,
- Οδηγία 2008/105 σχετικά με τα Πρότυπα Ποιότητας Περιβάλλοντος η οποία αναφέρει και θεσπίζει τα όρια για τις επικίνδυνες ουσίες και απαιτεί καταγραφή των εκπομπών, απορρίψεων και απωλειών για κάθε λεκάνη απορροής ποταμού,
- με άλλες να ακολουθούν.

5.3.10 Η Οδηγία για την αξιολόγηση και τη διαχείριση των κινδύνων πλημμύρας θεσπίζει ένα πλαίσιο αξιολόγησης και διαχείρισης των κινδύνων πλημμύρας εσωτερικών και παράκτιων περιοχών. Τα κράτη μέλη υποχρεούνται να προβούν σε αξιολογήσεις για κάθε λεκάνη απορροής ποταμού, να καταρτίσουν χάρτες επικινδυνότητας πλημμύρας και αντίστοιχα σχέδια διαχείρισης. Ο προσδιορισμός μιας περιοχής ως περιοχής κινδύνου πλημμύρας θα έχει επιπτώσεις στα επηρεαζόμενα ακίνητα, τόσο από πρακτικής απόψεως, σε περίπτωση πλημμύρας, όσο και λόγω των επιπτώσεων του προσδιορισμού αυτού στη διαθεσιμότητα και το κόστος ασφάλισης. Σε ορισμένες περιπτώσεις, τα αντιπλημμυρικά μέτρα μπορεί να απαιτήσουν να πλημμυρίσει μια ζώνη, ώστε να προστατευθούν άλλα ακίνητα μέσω της διαχείρισης της ροής υδάτων - με επιπτώσεις βέβαια στην αξία τους.

Νομοθεσία

Οδηγία 75/440 για τα Επιφανειακά Ύδατα που προορίζονται για παραγωγή Πόσιμου Ύδατος

Οδηγία 76/464 περί ρυπάνσεως που προκαλείται από ορισμένες επικίνδυνες ουσίες που εκχέονται στο υδάτινο περιβάλλον

Οδηγία 91/271 για την επεξεργασία των αστικών λυμάτων

Οδηγία 91/676 για την προστασία των υδάτων από τη νιτρορύπανση γεωργικής προέλευσης

Οδηγία 2000/60 για τα Ύδατα

Οδηγία 2006/11 για τη ρύπανση από Επικίνδυνες Ουσίες

Οδηγία 2006/118 περί προστασίας των Υπόγειων Υδάτων

Οδηγία 2007/60 για την αξιολόγηση και τη διαχείριση των Κινδύνων Πλημμύρας

Οδηγία 2008/105 σχετικά με τα Πρότυπα Ποιότητας Περιβάλλοντος

5.4 Μόλυνση Εδάφους και Περιβαλλοντική Ευθύνη

5.4.1 Η Οδηγία σχετικά με την Περιβαλλοντική Ευθύνη του 2004 για την πρόληψη και αποκατάσταση των περιβαλλοντικών ζημιών (όπως τροποποιήθηκε) αφορά τις συναλλαγές ακινήτων στα υπάρχει ρύπανση ή μόλυνση που επηρεάζει το έδαφος, καθορισμένες προστατευμένες περιοχές και υπόγεια ύδατα.

5.4.2 Εφαρμόζοντας τη βασική αρχή «ο ρυπαίνων πληρώνει», που έχει εδραιωθεί από το άρθρο 191 (2) της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ένα άτομο μπορεί να ευθύνεται, δυνάμει της Οδηγίας, αν θεωρηθεί «φορέας εκμετάλλευσης». Οι φορείς εκμετάλλευσης μιας δραστηριότητας που αναφέρονται στο Παράρτημα III της Οδηγίας ευθύνονται για τη λήψη μέτρων πρόληψης και αποκατάστασης του εδάφους, των υπόγειων και επιφανειακών υδάτων, των παράκτιων υδάτων και των προστατευόμενων ειδών και φυσικών οικοτόπων. Το

Παράρτημα παραπέμπει στην Οδηγία σχετικά με την ολοκληρωμένη πρόληψη και έλεγχο της ρύπανσης και την Οδηγία – Πλαίσιο για τα Απόβλητα. Για τις δραστηριότητες που δεν περιλαμβάνονται στο Παράρτημα III, ο φορέας εκμετάλλευσης ευθύνεται για τη λήψη μέτρων πρόληψης ζημιών στα προστατευόμενα είδη και τους φυσικούς οικοτόπους, με την προϋπόθεση ότι έχει ενεργήσει με αμέλεια ή δόλο.

5.4.3 Προκαλείται περιβαλλοντική ζημία:

- στο έδαφος, όταν υπάρχει σοβαρός κίνδυνος δυσμενών συνεπειών για την ανθρώπινη υγεία, ως αποτέλεσμα της άμεσης ή έμμεσης εισαγωγής στο έδαφος «ουσιών, παρασκευασμάτων, οργανισμών ή μικροοργανισμών». Ο φορέας εκμετάλλευσης που προκάλεσε ζημιές στο έδαφος πρέπει να απομακρύνει αυτόν τον σοβαρό κίνδυνο.
- στο νερό, όταν υπάρχει σοβαρός κίνδυνος δυσμενών συνεπειών στην οικολογική, χημική ή/και ποσοτική κατάσταση, ή/και το οικολογικό δυναμικό του,
- στα προστατευόμενα είδη ή φυσικούς οικοτόπους, όταν υπάρχει σοβαρός κίνδυνος δυσμενών συνεπειών για την επίτευξη ή τη συντήρηση της ευνοϊκής κατάστασης διατήρησης αυτών των οικοτόπων ή ειδών.

5.4.4 Τόσο για τα ύδατα όσο και τα προστατευόμενα είδη ή οικοτόπους, ο φορέας εκμετάλλευσης που προκάλεσε τις ζημιές ευθύνεται για:

- την πρωτογενή αποκατάσταση, αποκαθιστώντας το αντικείμενο στην κατάσταση που βρισκόταν πριν υποστεί τη ζημία,
- τη συμπληρωματική αποκατάσταση, όπου η πρώτη δεν ήταν εφικτή, και
- την αντισταθμιστική αποκατάσταση προβαίνοντας σε άλλες βελτιώσεις για την αντιστάθμιση των προσωρινών απωλειών από την ημερομηνία της ζημίας μέχρι την αποκατάστασή της.

5.4.5 Η οδηγία έχει έκτοτε τροποποιηθεί σε σχέση με την εξορυκτική βιομηχανία, τη γεωλογική αποθήκευση του διοξειδίου του άνθρακα και των υπεράκτιων δραστηριοτήτων εκμετάλλευσης κοιτασμάτων πετρελαίου και φυσικού αερίου.

5.4.6 Απόβλητα –Τα θέματα ρύπανσης του εδάφους αλληλεπιδρούν επίσης με τα αναπτυσσόμενα καθεστώτα της ΕΕ που διέπουν τα απόβλητα, τα οποία έχουν στόχο να οδηγήσουν τόσο στη μείωση των αποβλήτων όσο και στην αύξηση της ανακύκλωσης. Η βασική υπάρχουσα νομοθεσία είναι η Οδηγία – Πλαίσιο για τα Απόβλητα του 2008 η οποία συγκεκριμένα αποκλείει:

- «τη (επιτόπου) γη που περιλαμβάνουν μολυσμένο έδαφος το οποίο δεν έχει ακόμα εκσκαφθεί και τα κτήρια που συνδέονται μόνιμα με τη γη» (Άρθρο 2(1)(β)), και
- «μη μολυσμένο έδαφος και άλλα φυσικά υλικά που έχουν εκσκαφθεί κατά τη διάρκεια κατασκευαστικών δραστηριοτήτων, εφόσον είναι βέβαιο ότι τα υλικά αυτά θα χρησιμοποιηθεί για την κατασκευή στη φυσική τους κατάσταση, στον χώρο από τον οποίο έγινε η εκσκαφή» (Άρθρο 2(1)(γ)).

Σε διαφορετική περίπτωση, τα απόβλητα πρέπει να ανακτώνται ή να απορρίπτονται χωρίς να θέτουν σε κίνδυνο την ανθρώπινη υγεία και χωρίς χρήση διαδικασιών ή μεθόδων που θα μπορούσαν να βλάψουν το περιβάλλον και κυρίως χωρίς:

- να δημιουργείται κίνδυνος για το νερό, τον αέρα, το έδαφος, τα φυτά ή τα ζώα,
- να προκαλείται όχληση από θόρυβο ή οσμές, και
- να επηρεάζεται δυσμενώς το τοπίο ή οι τοποθεσίες ιδιαίτερου ενδιαφέροντος.

Η πολιτική υλοποιείται με κανονισμούς περιβαλλοντικών αδειοδοτήσεων, την κατάρτιση προγραμμάτων ανάπτυξης και καθεστώς υποχρέωσης επιμέλειας. Η Οδηγία υποστηρίζεται από την Οδηγία για την υγειονομική ταφή των αποβλήτων, την Οδηγία για την αποτέφρωση των αποβλήτων και την Οδηγία σχετικά με την Ολοκληρωμένη Πρόληψη και Έλεγχο της Ρύπανσης.

Νομοθεσία

Οδηγία 2004/35 σχετικά με την Περιβαλλοντική Ευθύνη

Νομοθεσία για τα απόβλητα

Οδηγία 99/31 για την Υγειονομική Ταφή των Αποβλήτων

Οδηγία 2000/76 για την Αποτέφρωση των Αποβλήτων

Οδηγία 2008/1 σχετικά με την Ολοκληρωμένη Πρόληψη και Έλεγχο της Ρύπανσης

Οδηγία - Πλαίσιο 2008/98 για τα Απόβλητα

5.5 Ρύπανση

5.5.1 Η βασική Οδηγία για το θέμα αυτό είναι η Οδηγία σχετικά με την Ολοκληρωμένη Πρόληψη και Έλεγχο της Ρύπανσης, που εφαρμόζεται σε δραστηριότητες με σημαντική δυναμική ρύπανσης.

5.5.2 Η συμμόρφωση με τα πρότυπα και τις προδιαγραφές είναι σημαντική για τις επιχειρήσεις αυτές και επομένως θα πρέπει να αποτελεί βασικό παράγοντα της προσέγγισής τους για τα ακίνητα.

5.5.3 Η νομοθεσία για τα ύδατα που εξετάσαμε παραπάνω ασχολείται τόσο με τη σημειακή όσο και τη διάχυτη ρύπανση των υδάτων.

5.5.4 Άλλες οδηγίες αφορούν αποκλειστικά την ατμοσφαιρική ρύπανση και επομένως τις εκπομπές από διάφορες κατηγορίες βιομηχανικών και άλλων εγκαταστάσεων, όλες όμως απαιτούν από τα κράτη μέλη να επιβάλλουν ελέγχους της ατμοσφαιρικής ρύπανσης από μεμονωμένες εγκαταστάσεις. Αυτό σημαίνει ότι ένας εκτιμητής που ασχολείται με ένα τέτοιο ακίνητο πρέπει να γνωρίζει σε ποιο βαθμό αυτό συμμορφώνεται καθώς και τις πρακτικές συνέπειες τυχόν ελλείψεων, αφού μπορεί να επηρεάσουν την εκτίμηση.

Νομοθεσία

Οδηγία 2008/1 σχετικά με την Ολοκληρωμένη Πρόληψη και Έλεγχο της Ρύπανσης.

Νομοθεσία για την ατμοσφαιρική ρύπανση που σχετίζεται με την ακίνητη περιουσία
Οδηγία – Πλαίσιο 84/360 σχετικά με την Καταπολέμηση της Ατμοσφαιρικής Ρύπανσης από Βιομηχανικές Εγκαταστάσεις.

Οδηγίες 88/609 & 2001/80 για τον Περιορισμό των Εκπομπών Ρύπων στην Ατμόσφαιρα από Μεγάλες Εγκαταστάσεις Καύσης.

Οδηγία 89/369 σχετικά με τις Εγκαταστάσεις Αποτέφρωσης Δημοτικών Απορριμμάτων.

Οδηγία 96/62 για την Αξιολόγηση και τη Διαχείριση της Ποιότητας του Αέρα του Περιβάλλοντος.

Οδηγία 1999/13 για τον Περιορισμό των Εκπομπών από Διαλυτικά Μέσα.

Οδηγία 2000/76 για την Αποτέφρωση των Αποβλήτων.

5.6 Αμίαντος και Άλλες Ουσίες

5.6.1 Η Οδηγία σχετικά με την πρόληψη και τη μείωση της ρύπανσης του περιβάλλοντος από τον αμίαντο επηρεάζει σημαντικά τη διαχείριση πολλών κτηρίων που κατασκευάστηκαν τον εικοστό αιώνα, όταν ο αμίαντος ήταν ένα φθινό και αποδοτικό οικοδομικό υλικό που χρησιμοποιείτο στα κυματοειδή φύλλα για στέγες. Η οδηγία υιοθέτησε τον συσχετισμό ορισμένων μορφών αμιάντου με τον καρκίνο και:

- απαιτεί μετρήσεις της ύπαρξης αμιάντου σε κάθε κτήριο, και
- θεσπίζει προδιαγραφές για την αφαίρεση και απόρριψή του.

Αυτό μπορεί να αυξήσει σημαντικά το κόστος κατασκευαστικών εργασιών ή να οδηγήσει στην κατεδάφιση ενός ακινήτου ή την εξυγίανση των εγκαταστάσεων και επομένως να επηρεάσει την αξία τους.

5.6.2 Η αποτίμηση χρειάζεται ειδικές γνώσεις. Οι εκθέσεις εκτίμησης συνήθως περιέχουν εξαιρέσεις αναφορικά με τον αμίαντο, προτείνουν την εκπόνηση έκθεσης από ειδικό, διαφορετικά θεωρούν ότι υπάρχει παρουσία αμιάντου.

Νομοθεσία

Οδηγία 87/217 σχετικά με την Πρόληψη και τη Μείωση της Ρύπανσης του Περιβάλλοντος από τον Αμίαντο.

5.7 Βιοποικιλότητα και Διατήρηση

5.7.1 Η προστασία της φύσης είναι ένας από τους πρώτους σημαντικούς τομείς δραστηριότητας της Ευρωπαϊκής Ένωσης για την περιβαλλοντική πολιτική, που ορισμένες φορές έχει μεταφερθεί από προγενέστερες εθνικές διατάξεις. Σήμερα, έχει δημιουργηθεί μια δομή ώστε πολλές περιοχές να χαρακτηριστούν προστατευόμενες λόγω της αξίας τους, αναφέροντας τι δεν επιτρέπεται να γίνει σε αυτές. Κατά συνέπεια, μπορεί να επιβάλλει σημαντικά εμπόδια στην ανάπτυξη ή την αλλαγή χρήσης ακινήτων που επηρεάζονται από δραστηριότητες προστασίας της φύσης. Ωστόσο, μπορεί να υπάρχουν και ευκαιρίες για επιδοτήσεις ή ετήσιες πληρωμές δύναμει συμβάσεων διαχείρισης, με την επιφύλαξη των κανόνων για τις κρατικές ενισχύσεις. Επειδή τα δικαιώματα διατήρησης & προστασίας συνήθως αφορούν έναν συγκεκριμένο χώρο, έχουν επίπτωση στην αξία του. Εκτός από τα διεθνή και εθνικά προγράμματα για τον προσδιορισμό των χώρων, οι ευρωπαϊκές Οδηγίες απαιτούν τον προσδιορισμό χώρων ως εξής:

- Η Οδηγία για τη διατήρηση των φυσικών οικοτόπων καθώς και της άγριας πανίδας και χλωρίδας (Οδηγία των Φυσικών Οικοτόπων) απαιτεί από τα κράτη μέλη να προσδιορίζουν Ειδικές Ζώνες Διατήρησης (ΕΖΔ – το δίκτυο των οποίων ονομάζεται Natura 2000) για τη διατήρηση ή αποκατάσταση φυσικών οικοτόπων και ειδών άγριας πανίδας και χλωρίδας κοινοτικού ενδιαφέροντος. Επίσης θεσπίζει ως Κοινοτικό Δίκαιο τη Σύμβαση της Βέρνης, του 1979, για τη διατήρηση της άγριας ζωής και του φυσικού περιβάλλοντος της Ευρώπης.
- Η Οδηγία περί της διατήρησης των αγρίων πτηνών απαιτεί τον προσδιορισμό Ζωνών Ειδικής Προστασίας με βάση τα ορνιθολογικά κριτήρια της Οδηγίας (*Ευρωπαϊκή Επιτροπή κατά της Ολλανδίας* C 3/96 [1999]) για τη διασφάλιση της επιβίωσης και της διατήρησης ορισμένων ειδών.

Υπάρχει επίσης ένας αριθμός περιοχών ιδιαίτερης σημασίας για την Ευρωπαϊκή Ένωση που χαρακτηρίζονται από την Επιτροπή κατά την είσοδο νέων κρατών μελών στην ΕΕ.

5.7.2 Στη συνέχεια, τα κράτη μέλη «θεσπίζουν τα κατάλληλα μέτρα ώστε στις Ειδικές Ζώνες Διατήρησης να αποφεύγεται η υποβάθμιση των φυσικών οικοτόπων και η ενόχληση των ειδών που ζουν σε αυτές» (Άρθρο 6(2), Οδηγία των Φυσικών Οικοτόπων).

5.7.3 Το ΔΕΕ ερμήνευσε στενά αυτές τις οδηγίες, τόσο για τον αρχικό χαρακτηρισμό των ζωνών όσο και τη συνεπαγόμενη προστασία τους σε αποφάσεις για περιοχές όπως το Φράγμα Leybucht (*Ευρωπαϊκή Επιτροπή κατά Ομοσπονδιακής Δημοκρατίας της Γερμανίας* (C-57/89 [1991]), τα Έλη Santoña (*Ευρωπαϊκή Επιτροπή κατά του Βασιλείου της Ισπανίας* (C-355/90 [1993]), και η Εκβολή Lappel (*R κατά Secretary of State for the Environment, ex Royal Society for the Protection of Birds* (C-44/95 [1997])). Ο χαρακτηρισμός είναι ένα αντικειμενικό θέμα για το οποίο δεν ισχύουν οικονομικά κριτήρια (*R κατά Secretary of State for the Environment Transport and the Regions, ex parte First Corporate Shipping Limited* C-371/98 [2001]). Το ΔΕΕ τα έχει απορρίψει λαμβάνοντας υπόψη τις επιπτώσεις της Κοινής Αγροτικής Πολιτικής (*Ευρωπαϊκή Επιτροπή κατά της Γαλλικής Δημοκρατίας* (C-96/98 [2000])) ή τις επιπτώσεις μιας εκκρεμούς δημόσιας διαβούλευσης και δημόσιας ιδιοκτησίας (*Ευρωπαϊκή Επιτροπή κατά της Γαλλικής Δημοκρατίας* (C-166/97 [1999])).

5.7.4 Όταν χαρακτηρίζεται μια ζώνη, το κράτος μέλος πρέπει στη συνέχεια να την προστατεύει καθώς και τα είδη για τα οποία χαρακτηρίστηκε. Ωστόσο, μπορεί να επιτραπούν αναπτυξιακές προσπάθειες μετά από τη δέουσα εξέταση και σε περιπτώσεις όπου δεν θα επηρεάσουν δυσμενώς την ακεραιότητα της ζώνης. Η Οδηγία τροποποιήθηκε μετά τις αποφάσεις για το Φράγμα Leybucht έτσι ώστε όπου δεν υπάρχουν εναλλακτικές λύσεις για την καταστροφή μιας χαρακτηρισμένης περιοχής, να μπορεί να περιοριστεί το εύρος της «για επιτακτικούς λόγους δημοσίου συμφέροντος, συμπεριλαμβανομένων αυτών κοινωνικής ή οικονομικής φύσεως». Ωστόσο, το κράτος μέλος πρέπει τότε να λάβει αντισταθμιστικά μέτρα για να διασφαλίσει τη συνολική συνοχή της ζώνης Natura 2000, στόχος που απαιτεί πολύ περισσότερα από έναν απλό μετριασμό των συνεπειών. Αυτό μπορεί να σημαίνει:

- αναπαραγωγή οικοτόπου σε νέα ή διευρυμένη ζώνη που θα ενσωματωθεί στο Natura 2000,
- βελτίωση του οικοτόπου ή μέρος της ζώνης ή άλλης περιοχής Natura 2000 κατ' αναλογία της απώλειας λόγω του έργου που κατασκευάστηκε,
- πρόταση για νέα ζώνη

με το νέο αυτό μέτρο να τίθεται σε εφαρμογή όταν καταστρέφεται η περιοχή Natura 2000. Επειδή πολλές περιοχές Natura 2000 περιλαμβάνουν υδροβιότοπους, αυτό μπορεί να αποτελέσει έναν σημαντικό περιορισμό για την ανάπτυξη, παραδείγματος χάριν, παράκτιων ζωνών που θα χρειαζόταν για λιμάνια ή μονάδες παραγωγής ενέργειας. Η απαίτηση αντισταθμιστικών μέτρων για την απώλεια των ζωνών που καλύπτονται από την παλίρροια, αποτέλεσε σημαντικό χαρακτηριστικό της ανάπτυξης του Κόλπου του Cardiff ως μέρος της πόλης.

5.7.5 Τα Παραρτήματα II και IV της Οδηγίας των Φυσικών Οικοτόπων καταγράφουν αρκετές εκατοντάδες ειδών ζώων και φυτών προς προστασία. Αντίστοιχη προστασία για τα είδη πτηνών παρέχεται με την Οδηγία για τα Άγρια Πτηνά. Η προστασία αυτή συχνά σχετίζεται με την πιθανή ανάπτυξη ακινήτων, αφού απαιτεί να αξιολογούνται οι επιπτώσεις στα είδη αυτά, γεγονός που απαιτεί χρόνο και χρήματα. Όταν οι

επιπτώσεις αυτές είναι σημαντικές, πρέπει να λαμβάνονται υπόψη για τη λήψη αποφάσεων σχετικά με την έκδοση αδειών για ανάπτυξη και τις προϋποθέσεις τους. Σε συνέχεια της απαίτησης για ένα πλάνο κατασκευής προβλήτας με βαθιές θέσεις ελλιμενισμού στον κόλπο Dibden κοντά στο Southampton, μια ενδεικτική υπόθεση ήταν το έργο για την ανάπτυξη του λιμανιού της Χάβρης (Le Havre 2000). Σε άλλη περίπτωση, η παρουσία των φωλιών πουλιών σε νησίδες στις εκβολές του ποταμού Σηκουάνα προκάλεσε μεγάλες καθυστερήσεις, ενώ οι γαλλικές αρχές και η Επιτροπή διαπραγματεύτηκε ρυθμίσεις στο πρόγραμμα (βλ *Catherine Prudhomme-Deblanc, Un Ministère Français Face à l'Europe - le cas du Ministère de l'Équipement des Transports et du Logement*, σελ. 341-345). Όπου οι σχετικές αποζημιώσεις πρέπει να παρέχονται πρωτίστως, η παρουσία προστατευόμενων ειδών μπορεί να επηρεάσει τη διαχείριση των ακινήτων.

Νομοθεσία

Οδηγία 79/409 περί της διατήρησης των Αγρίων Πτηνών

Οδηγία 92/43 για τη διατήρηση των Φυσικών Οικοτόπων καθώς και της Άγριας Πανίδας και Χλωρίδας

6. Κοινή Αγροτική Πολιτική

6.1 Η Κοινή Αγροτική Πολιτική (ΚΑΠ) αποτελεί σημαντικό χαρακτηριστικό της Ευρωπαϊκής Ένωσης από το 1963 και αντιστοιχεί στο 40% του προϋπολογισμού της, αν και μειώνεται από το 2020, παρέχοντας σημαντική στήριξη σε όσους είναι δικαιούχοι τέτοιων ενισχύσεων. Λόγω της ανάγκης αλλαγής πολιτικής, των δημοσιονομικών περιορισμών και των αναγκών του παγκόσμιου εμπορίου, μεταβλήθηκε σταδιακά από ένα καθεστώς που βασιζόταν στις ενισχύσεις για τις τιμές των προϊόντων μέσω της παρέμβασης στην αγορά - κυρίως για προϊόντα όπως τα δημητριακά, το γάλα και το βοδινό – σε καθεστώς που προσπαθεί να ενισχύσει την αξία πώλησης και μίσθωσης της γης που συνήθως χρησιμοποιείται για την παραγωγή των προϊόντων αυτών. Οι ποσοτώσεις γαλακτοκομικών (που τώρα έχουν εγκαταλειφθεί) θεσπίστηκαν το 1984, για να περιοριστεί το κόστος των γαλακτοκομικών, ενώ συμφωνήθηκαν σημαντικές γενικές μεταρρυθμίσεις το 1992 (Μεταρρυθμίσεις MacSharry) και το 2003 (Καθεστώς Ενιαίας Ενίσχυσης). Μετά από μικρές αλλαγές στις μεταρρυθμίσεις του 2003, κυρίως το 2008 (Διαγνωστικός Έλεγχος), ένα νέο βασικό καθεστώς πληρωμής που προσαρμόζει την ενιαία ενίσχυση τέθηκε σε εφαρμογή από το 2015 μέχρι το 2020. Η βασική του δομή και οι πρόσθετες επιλογές του έχουν εφαρμοστεί με ποικίλους τρόπους από τα κράτη μέλη.

6.2 Η μακρά μεταρρυθμιστική διαδικασία αποφάσισε επίσης τη χρήση μέρους του προϋπολογισμού της ΚΑΠ για λόγους «αγροτικής ανάπτυξης» ως υποστήριξη σε περιοχές που αντιμετωπίζουν δυσκολίες, για γεωργο-περιβαλλοντικά προγράμματα και μέτρα ενίσχυσης ή διαφοροποίησης της αγροτικής οικονομίας. Τα κράτη μέλη ακολούθησαν διαφορετικές προσεγγίσεις και έδωσαν έμφαση σε διαφορετικά ζητήματα κατά την υλοποίηση αυτών, ενώ η κατανομή κονδυλίων διαφέρει σημαντικά από χώρα σε χώρα.

6.3 Αξίζει να σημειωθεί ότι η νομοθεσία για την ΚΑΠ εκπονείται με Κανονισμούς και όχι με Οδηγίες, αν και τα θέματα εθνικής εφαρμογής συνήθως απαιτούν περαιτέρω πρόσθετη εθνική νομοθεσία.

6.4 Η ΚΑΠ διακρίνεται σε δύο «πυλώνες»:

6.5 Ο Πυλώνας 1 ουσιαστικά **περιλαμβάνει τις άμεσες ετήσιες ενισχύσεις** στους αγρότες (τώρα η βασική πληρωμή με συνδυαστικά σχήματα) και τη διαχείριση της αγοράς. Η Βασική Ενίσχυση είναι μια ενίσχυση που δίνεται σε δικαιούχους αγρότες

αναφορικά με την έκταση της αγροτικής γης που έχουν στη «διάθεσή» τους. Συμμορφούμενες με τις απαιτήσεις του παγκόσμιου εμπορίου, οι ενισχύσεις δεν εξαρτώνται από το είδος ή τον όγκο της τρέχουσας γεωργικής παραγωγής - είναι «ανεξάρτητες» (αν και ορισμένα κράτη μέλη έχουν χρησιμοποιήσει περιορισμένες εξουσίες για να διατηρήσουν ή να αναπτύξουν κάποια περιορισμένα συστήματα στήριξης της παραγωγής). Η βασική πληρωμή στη συνέχεια συμπληρώνεται από μια "πράσινη" πληρωμή (που επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό αγροκτήματα με καλλιεργήσιμη γη, έχοντας την απαίτηση για πολλαπλές καλλιέργειες και περιοχές με οικολογική εστίαση) και από άλλες πιθανές και προαιρετικές πληρωμές.

6.6 Η κύρια μορφή του σχήματος ενισχύσεων χρησιμοποιεί ένα σύστημα μεταβιβάσιμων δικαιωμάτων πληρωμής (που εκφράζεται σε εκτάρια), τα οποία γενικά κατανέμονται με βάση την επιλέξιμη γεωργική γη που δηλώθηκε το 2015, με τα ποσοστά των πληρωμών να βασίζονται σε προηγούμενο δηλωθέν ιστορικό, αλλά να βαίνουν σταδιακά μειούμενα ή προς τις κατ' αποκοπή τιμές σε κάθε περιοχή πληρωμής. Επομένως, η σημασία του συστήματος ποικίλει στις διάφορες χώρες ανάλογα με την ιστορική δέσμευσή τους για τα σιτηρά, τα βοοειδή και την παραγωγή γάλακτος. Για να αποκομίσουν την πληρωμή, τα δικαιώματα πρέπει να αντιστοιχίζονται κάθε χρόνο με την ισοδύναμη έκταση δικαιούχων γαιών στην ίδια περιοχή ενισχύσεων, για την οποία δημιουργήθηκαν τα δικαιώματα

6.7 Τα κράτη που εντάχθηκαν στην ΕΕ προσφάτως, ιδιαίτερα αυτά της Κεντρικής Ευρώπης, τα οποία δεν έχουν αντίστοιχη ιστορία ενισχύσεων, εφάρμοσαν ένα Καθεστώς Ενίσχυσης Περιοχής που βασίζεται απλώς στις δικαιούχες γαίες που δηλώνονται κάθε χρόνο, το οποίο στη συνέχεια παρέχει την επιλογή της μετάβασης στο καθεστώς Βασικής Ενίσχυσης. Καταβάλλονται σε κατ' αποκοπή τιμές, αυτό εφαρμόζεται σταδιακά για την Κροατία, ως την πιο πρόσφατα ενταγμένη χώρα, με τις προηγούμενες άμεσες ενισχύσεις της σταδιακά να καταργούνται.

6.8 Ο έλεγχος της έκτασης προς «διάθεση», που χαρακτηρίζει την έκταση για αίτηση χορήγησης ενίσχυσης, εξετάστηκε από το ΔΕΕ στην υπόθεση *Landkreis Bad Dürkheim* (C61/09) και διαπιστώθηκε ότι ο αιτών πρέπει να είναι αυτόνομος γεωργός στη γη και να διαχειρίζεται τη γεωργική δραστηριότητα της γης (έτσι ώστε να είναι ουσιαστικά ικανός να πληροί τις απαιτήσεις που τίθενται από το μηχανισμό χορήγησης της ενίσχυσης). Λόγω της διαφορετικής νομοθεσίας περί ακίνητης περιουσίας στα διάφορα κράτη μέλη, αυτό δεν εκφράστηκε με όρους κατοχής γης.

6.9 Ο Πυλώνας 2 αντιστοιχεί στον Κανονισμό για την Αγροτική Ανάπτυξη. Προσφέρει στήριξη, συχνά μακροπρόθεσμη ή πολυετή, με πολλούς διαφορετικούς τρόπους εκ των οποίων αυτοί που σχετίζονται συνήθως περισσότερο με την αποτίμηση ακινήτων αφορούν:

- Τα γεωργο-περιβαλλοντικά προγράμματα που συνήθως δεσμεύουν τη γη για περιόδους πέντε ετών. Ο αιτών πρέπει να έχει τον έλεγχο της διαχείρισης της έκτασης, κάτι που νοείται ως διαφορετικό από το να έχει τη γη στην κατοχή του,
- Μειονεκτικές περιοχές, δηλαδή καθορισμένες ως περιοχές που συνήθως παρουσιάζουν δύσκολο ή δυσμενές ανάγλυφο που θεωρείται πρόκληση για να γίνει γεωργική εκμετάλλευση, αλλά συχνά έχει κοινωνικό, πολιτισμικό ή τοπιογραφικό ενδιαφέρον. Οι ενισχύσεις αυτές καταβάλλονταν έχοντας ως βάση τον αριθμό των δικαιούμενων ζώων, την έκταση της γης ή ορισμένες φορές όπως συμβαίνει σήμερα, γεωργο-περιβαλλοντικές δεσμεύσεις. Οι πληρωμές αυτές, όπου εξακολουθούν να γίνονται, καταργούνται και τα κράτη μέλη που επιθυμούν να παρέχουν κάποια ειδική στήριξη, θα είναι σε θέση να

το πράξουν στο πλαίσιο του Πυλώνα 1 για εκ νέου καθορισμένες περιοχές με Φυσικούς Περιορισμούς.

6.10 Οι πληρωμές στο πλαίσιο και των δύο πυλώνων υπόκεινται σε κυρώσεις για παραβάσεις του μηχανισμού χορήγησης της ενίσχυσης, ο οποίος επιβάλλει νομικές υποχρεώσεις και τις ελάχιστες απαιτήσεις διαχείρισης της γης.

6.11 Τα προγράμματα αυτά και η διαχείρισή τους, δεν είναι μόνο σημαντικά για όσους εμπλέκονται, αλλά συχνά είναι και περίπλοκα τόσο για τον γεωργό όσο και για τους επίσημους φορείς που προβαίνουν στις ενισχύσεις, ενώ διαφέρουν σημαντικά μεταξύ των κρατών μελών (και ορισμένες φορές και εντός του ίδιου κράτους μέλους). Η πρόσβαση και οι περιορισμοί στις ενισχύσεις μπορεί να αφορούν τόσο τις κεφαλαιακές αξίες όσο και τα μισθώματα των σχετικών ακινήτων.

Νομοθεσία

Κανονισμός αρ. 1307/2013 Άμεσων Πληρωμών

Κανονισμός αρ. 1305/2013 για την Αγροτική Ανάπτυξη

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ ΤΗΣ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗΣ ΕΝΩΣΗΣ

Εκτίμηση Παγίων Στοιχείων για Λογιστικούς Σκοπούς

4η Οδηγία 78/660 για τους ετήσιους λογαριασμούς εταιρειών ορισμένων μορφών.

7η Οδηγία 83/349 για τους ενοποιημένους λογαριασμούς.

Οι Οδηγίες αυτές έχουν τροποποιηθεί από τις Οδηγίες:

- Οδηγία 90/604 για τις εξαιρέσεις υπέρ των μικρών και μεσαίων εταιρειών καθώς και τη δημοσίευση των λογαριασμών σε ECU
- Οδηγία 90/605 για την επέκταση των τύπων εταιρειών
- Οδηγία 2006/43 για τους υποχρεωτικούς ελέγχους των ετήσιων και ενοποιημένων λογαριασμών, όπως τροποποιήθηκε από την Οδηγία 2008/30

Οδηγία 86/635 για τους ετήσιους και ενοποιημένους λογαριασμούς των τραπεζών και λοιπών άλλων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων. Τροποποιημένη από τη Σύσταση 2000/408 της Επιτροπής για τη δημοσίευση πληροφοριών σχετικά με χρηματοοικονομικά και άλλα μέσα.

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

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

Οδηγία 2003/51 για την τροποποίηση των Οδηγιών 78/660/ΕΟΚ, 83/349/ΕΟΚ, 86/635/ΕΟΚ και 91/674 σχετικά με τους εκτιμητικούς κανόνες για τους ετήσιους και τους ενοποιημένους λογαριασμούς εταιρειών ορισμένων μορφών, τραπεζών και άλλων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων.

Κανονισμός 2000/2909 για τη λογιστική διαχείριση των μη χρηματοπιστωτικών παγίων στοιχείων.

Κανονισμός 2002/1606 για την εφαρμογή διεθνών λογιστικών προτύπων

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

Εκτίμηση Ακίνητης Περιουσίας για Χρηματοπιστωτικά Ιδρύματα

Οδηγία 2013/36 σχετικά με την πρόσβαση στη δραστηριότητα των πιστωτικών ιδρυμάτων και την εποπτεία για την πρόληψη του ρίσκου των πιστωτικών ιδρυμάτων και των επενδυτικών εταιριών.

Κανονισμός 575/2013 Κεφαλαιακών Απαιτήσεων σχετικά με τις απαιτήσεις εποπτείας για την πρόληψη του ρίσκου των πιστωτικών ιδρυμάτων και των επενδυτικών εταιριών.

Οδηγία 2014/17 σχετικά με τη Στεγαστική Πίστη.

Οδηγία 2009/138 σχετικά με την ανάληψη και την άσκηση δραστηριοτήτων ασφάλισης και αντασφάλισης (Solvency II).

Οδηγία 2014/51 (Omnibus II).

Κανονισμός 2015/35 κατ'εξουσιοδότηση της Επιτροπής.

Οδηγία 2011/61 σχετικά με τα Κεφάλαια Εναλλακτικών Επενδύσεων.

Εκτίμηση Ακίνητης Περιουσίας για τους Κανόνες Κρατικών Ενισχύσεων

Συνθήκη για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης Άρθρο 107 (1).

Ανακοίνωση 97/C 209/03 της Επιτροπής σχετικά με Στοιχεία Κρατικής Ενίσχυσης στις πωλήσεις γηπέδων και κτηρίων από τις δημόσιες αρχές

Απόφαση C(2011) 9380 της Επιτροπής με ημερομηνία 20.12.2011 σχετικά με την εφαρμογή του άρθρου 106 (2) της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης στις κρατικές ενισχύσεις υπό μορφή αντιστάθμισης για την παροχή

δημόσιας υπηρεσίας που χορηγείται σε ορισμένες επιχειρήσεις επιφορτισμένες με τη διαχείριση υπηρεσιών γενικού οικονομικού συμφέροντος.

Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ) και Ακίνητη Περιουσία

7η Οδηγία ΦΠΑ – Οδηγία 2006/112.

Οδηγία 2009/47 για την τροποποίηση της Οδηγίας 2006/112 όσον αφορά τους μειωμένους συντελεστές φόρου προστιθέμενης αξίας.

Υγιεινή και Ασφάλεια

Οδηγία 89/391 σχετικά με την εισαγωγή των μέτρων για την προώθηση της βελτίωσης της ασφάλειας και της υγείας των εργαζομένων κατά την εργασία.

Οδηγία 95/16, για την προσέγγιση της νομοθεσίας των κρατών μελών σχετικά με τους ανελκυστήρες.

Οδηγία 2000/78 για τη διαμόρφωση του γενικού πλαισίου για την ίση μεταχείριση στην εργασία και απασχόληση.

Οδηγία 96/82 για την αντιμετώπιση των κινδύνων μεγάλων ατυχημάτων σχετιζόμενων με ορισμένες βιομηχανικές δραστηριότητες 2012/18 (Οδηγία Seveso III).

Ενέργεια

Οδηγία 2009/28 για την Προώθηση της Χρήσης Ενέργειας από Ανανεώσιμες Πηγές.

Οδηγία 2010/31 για την Ενεργειακή Απόδοση των Κτηρίων.

Οδηγία 2012/27 για την Ενεργειακή Απόδοση.

Περιβαλλοντική Ευθύνη

Οδηγία 2004/35 σχετικά με την Περιβαλλοντική Ευθύνη

Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και Στρατηγικές Περιβαλλοντικές Μελέτες

Οδηγία 2011/92 σχετικά με την Εκτίμηση των Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.

Οδηγία 2014/52/EU για την τροποποίηση της οδηγίας 2011/92 σχετικά με την εκτίμηση των επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων δημοσίων και ιδιωτικών έργων στο περιβάλλον.

Οδηγία 2001/42 σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων (γνωστή ως «Οδηγία για τη Στρατηγική Εκτίμηση Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων»).

Ύδατα

Οδηγία 75/440 για τα Επιφανειακά Ύδατα που προορίζονται για παραγωγή Πόσιμου Ύδατος

Οδηγία 76/464 περί ρυπάνσεως που προκαλείται από ορισμένες επικίνδυνες ουσίες που εκχέονται στο υδάτινο περιβάλλον

Οδηγία 91/271 για την επεξεργασία των αστικών λυμάτων

Οδηγία 91/676 για την προστασία των υδάτων από τη νιτρορύπανση γεωργικής προέλευσης

Οδηγία 2000/60 για τα Ύδατα

Οδηγία 2006/11 για τη ρύπανση από Επικίνδυνες Ουσίες

Οδηγία 2006/118 περί προστασίας των Υπόγειων Υδάτων

Οδηγία 2007/60 για την αξιολόγηση και τη διαχείριση των Κινδύνων Πλημμύρας

Οδηγία 2008/105 σχετικά με τα Πρότυπα Ποιότητας Περιβάλλοντος

Μολυσμένοι Χώροι, Περιβαλλοντική Ευθύνη και Απόβλητα

Οδηγία 99/31 για την Υγειονομική Ταφή των Αποβλήτων

Οδηγία 2000/76 για την Αποτέφρωση των Αποβλήτων

Οδηγία 2008/1 σχετικά με την Ολοκληρωμένη Πρόληψη και Έλεγχο της Ρύπανσης

Οδηγία - Πλαίσιο 2008/98 για τα Απόβλητα

Ρύπανση

Οδηγία 2008/1 σχετικά με την Ολοκληρωμένη Πρόληψη και Έλεγχο της Ρύπανσης.

Ατμοσφαιρική Ρύπανση

Οδηγία – Πλαίσιο 84/360 σχετικά με την Καταπολέμηση της Ατμοσφαιρικής Ρύπανσης από Βιομηχανικές Εγκαταστάσεις

Οδηγίες 88/609 & 2001/80 για τον Περιορισμό των Εκπομπών Ρύπων στην Ατμόσφαιρα από Μεγάλες Εγκαταστάσεις Καύσης

Οδηγία 89/369 σχετικά με τις Εγκαταστάσεις Αποτέφρωσης Δημοτικών Απορριμμάτων

Οδηγία 96/62 για την Αξιολόγηση και τη Διαχείριση της Ποιότητας του Αέρα του Περιβάλλοντος

Οδηγία 1999/13 για τον Περιορισμό των Εκπομπών από Διαλυτικά Μέσα

Οδηγία 2000/76 για την Αποτέφρωση των Αποβλήτων

Αμίαντος

Οδηγία 87/217 σχετικά με την Πρόληψη και τη Μείωση της Ρύπανσης του Περιβάλλοντος από τον Αμίαντο.

Βιοποικιλότητα και Διατήρηση

Οδηγία 79/409 περί της διατήρησης των Αγρίων Πτηνών

Οδηγία 92/43 για τη διατήρηση των Φυσικών Οικοτόπων καθώς και της Άγριας Πανίδας και Χλωρίδας

Κοινή Αγροτική Πολιτική Κανονισμός

Κανονισμός αρ. 1307/2013 Άμεσων Πληρωμών

Κανονισμός αρ. 1305/2013 για την Αγροτική Ανάπτυξη

ΜΕΡΟΣ 4

Τεχνικά Έγγραφα

Πληροφοριακά Έγγραφα σχετικά με την Ευρωπαϊκή Εκτιμητική:

ΕΕΠΕ 1 Αειφορία και Εκτίμηση

ΕΕΠΕ 2 Βεβαιότητα Εκτίμησης και Κίνδυνος Αγοράς

ΕΕΠΕ 3 Επιμερισμός της Αξίας μεταξύ Γης και Κτηρίων

ΕΕΠΕ 4 Εκτίμηση και άλλα θέματα για τους Περιοδικούς Σκοπούς Φορολόγησης Ακινήτων

ΕΕΠΕ 5 Μεθοδολογία Εκτίμησης

ΕΕΠΕ 6 Αυτοματοποιημένα Μοντέλα Εκτιμήσεων (AVM)

ΕΕΠΕ 7 Ευρωπαϊκή Ακίνητη Περιουσία και Αξιολόγηση Αγοράς: Οδηγός για τον Εκτιμητή

ΕΕΠΕ 8 Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ 13

Συνοπτική παρουσίαση της Αναγνώρισης των Επαγγελματικών Προσόντων:

Ελάχιστες Εκπαιδευτικές Απαιτήσεις Εκτιμητών της TEGoVA

Περίληψη του Αναγνωρισμένου Ευρωπαϊκού Εκτιμητή (REV) και του Εκτιμητή Οικιστικών Ακινήτων (TRV) κατά TEGoVA

Γλωσσάριο

Τα μέλη του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Εκτιμητικών Προτύπων

Μέλη της TEGoVA

ΕΕΠΕ 1

Αειφορία και Εκτίμηση

1. Εισαγωγή
2. Αειφορία και Χρήστες Ακίνητης Περιουσίας
3. Ανάπτυξη «Πράσινων» Προτύπων για την Ακίνητη Περιουσία
4. Εκτιμήσεις και Αειφορία

1. Εισαγωγή

1.1 Οι πιέσεις τόσο από την οικονομία όσο και από τις δημόσιες πολιτικές οδήγησαν στο να δοθεί μεγαλύτερη προσοχή σε έναν αριθμό θεμάτων που αφορούν τους πόρους και καλύπτονται από την έννοια της αειφορίας. Μπορεί κανείς να αναμένει ότι τόσο η ρύθμιση όσο και η ψυχολογία της αγοράς θα καταστήσουν αυτά τα θέματα περιβαλλοντικής απόδοσης και βιωσιμότητας ολοένα και πιο σημαντικά για όσους ασχολούνται με την ακίνητη περιουσία και τα κτήρια γενικώς, και επομένως, όπου χρειάζεται, για την εκτιμητική. Πράγματι, πολλοί μεγάλοι εταιρικοί πελάτες καθώς και εκείνοι με ηθικές ανησυχίες, προσπαθούν να συμμορφώνονται με αυστηρότερα πρότυπα αναφορικά με τη αειφορία και αναμένουν αντίστοιχα πρότυπα και από αυτούς με τους οποίους συνεργάζονται. Πιθανώς να θέσουν το θέμα όταν αναζητούν εκτιμητικές υπηρεσίες.

1.2 Είναι σαφές ότι τα θέματα αυτά εξελίσσονται, ενώ έρχονται στο προσκήνιο νέα, όπως αυτά που αφορούν την κλιματική αλλαγή, με την Ευρωπαϊκή Ένωση να δίνει όλο και περισσότερη έμφαση στο ρόλο των κτηρίων στην ενεργειακή πολιτική της. Η έμφαση που δίνεται θα μεταβληθεί με την εξέλιξη της νομοθεσίας και την ψυχολογία της αγοράς. Αν και με οικονομικούς όρους αποτελούν ακόμα εξωτερικά στοιχεία που δεν επηρεάζουν τις αξίες, η ρύθμιση (συμπεριλαμβανομένης της φορολογίας) είναι πιθανό να αυξήσει τις συνέπειες των θεμάτων αυτών εν μέρει για την αντιμετώπιση των προβλημάτων που τίθενται στις πολιτικές που προέρχονται από εξωτερικά στοιχεία. Έτσι, αν και η αγορά μπορεί συχνά να μην έχει λάβει ιδιαίτερα υπόψη της αυτά τα θέματα μέχρι σήμερα, φαίνεται ολοένα και πιο πιθανό ότι θα το πράξει στο μέλλον. Συγκεκριμένα θέματα αποκρυσταλλώνονται και γίνονται πιο κατανοητά, ενώ το ίδιο συμβαίνει και με μέρος της συνήθους πρακτικής. Θα είναι ίσως αναπόφευκτο η συζήτηση για τη αειφορία να εστιάσει και σε θέματα που δεν έχουν ακόμη αποκρυσταλλωθεί καθώς και σε άλλα όπου δεν έχει εφαρμοστεί ακόμα.

1.3 Για παράδειγμα, τα ενεργειακά θέματα προβάλλονται ολοένα και περισσότερο, με βάση το κόστος, τους διαθέσιμους πόρους καθώς και τις ανησυχίες για την κλιματική αλλαγή. Η εισαγωγή σταδιακά αυστηρότερων ρυθμίσεων (όπως η Οδηγία της ΕΕ για την Ενεργειακή Απόδοση των Κτηρίων με τα Πιστοποιητικά Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) και άλλα εργαλεία) για το νέο και υφιστάμενο κτηριακό απόθεμα, τελικά, θα οδηγήσει σε μεγαλύτερη ευαισθησία αναφορικά με την ενεργειακή απόδοση των κτηρίων. Αυτό σημαίνει ότι τα συστήματα σήμανσης και πιστοποίησης που χρησιμοποιούν ανεξάρτητες πληροφορίες θα χρησιμοποιούνται ολοένα και περισσότερο, οι ρυθμίσεις για τους ενεργειακούς κώδικες θα γίνουν αυστηρότερες ενώ μπορεί να υπάρξουν επιδοτήσεις και φοροαπαλλαγές για τις ενεργειακά

αποδοτικές κατοικίες, λόγω της εσωτερίκευσης των αρνητικών εξωτερικών επιδράσεων. Όπως και όπου οι εν λόγω κανόνες και τυχόν διαφορές μεταξύ περισσότερο και λιγότερο συμβατών με τους κανόνες αυτούς ιδιοκτησιών αρχίσουν να ενδιαφέρουν τις εμπλεκόμενες ομάδες όπως οι ιδιοκτήτες, οι αγοραστές, οι ενοικιαστές, οι δανειστές και άλλοι, τότε η αγορά θα το λάβει υπόψη της στις αγοραίες και μισθωτικές αξίες, μαζί με όλους τους άλλους παράγοντες. Επίσης, είναι πιθανόν οι ανησυχίες για τη λειψυδρία και την ποιότητα του νερού ή επί άλλων θεμάτων, να ακολουθήσουν μια παρόμοια πορεία.

1.4 Πολλά από τα θέματα που καλύπτει η αειφορία χαρακτηρίζονται από μια μακροπρόθεσμη προοπτική, όπως οι προσδοκίες για τις τιμές της ενέργειας ή τη διαχείριση των περιβαλλοντικών κινδύνων, ενώ οι απαραίτητες ειδικές πληροφορίες συχνά είναι αβέβαιες και τα θεωρητικά εργαλεία είναι υπό ανάπτυξη. Ωστόσο, οι περιορισμοί αυτοί δεν μειώνουν τη σοβαρότητα των θεμάτων.

1.5 Οι εκτιμητές πρέπει να ενεργούν εντός των ορίων των επαγγελματικών τους προσόντων, κάτι που συνήθως σημαίνει ότι πρέπει να προσφεύγουν σε σχετική εξωτερική εμπειρία, πιστοποίηση και εκθέσεις αναφορικά με τη διατηρησιμότητα της ακίνητης περιουσίας και να μην ενεργούν μόνοι τους. Αυτό ακολουθεί την υπάρχουσα πρακτική αναφορικά με τα περιβαλλοντικά θέματα, όπως η αποτίμηση της μόλυνσης, ο αμίαντος, ο κίνδυνος πλημμύρας ή διάβρωσης του εδάφους, για τα οποία οι εκτιμητές πρέπει να μπορούν να κατανοούν τη σημασία των ειδικών εκθέσεων και να κρίνουν πόση βαρύτητα θα τους αποδώσουν. Οι εκτιμητές μπορούν μόνο να εκτιμήσουν με βάση την αγορά όπως αυτή έχει και όχι να κάνουν υποθέσεις για το μέλλον. Το παρόν ενημερωτικό δελτίο έχει στόχο να ενισχύσει την ευαισθησία των εκτιμητών αναφορικά με τα θέματα αυτά και επομένως να τους βοηθήσει να κατανοήσουν τις αγορές όπως αυτές εξελίσσονται.

1.6 Αειφορία – Γενικά, η αειφορία αντανακλά την ικανότητα αντοχής και διάρκειας. Αν και τα Πρότυπα εστιάζουν στις περιβαλλοντικές πτυχές της αειφορίας, έχει και οικονομικές και κοινωνικές διαστάσεις, ενώ πολλά από τα θέματα της οικονομικής βιωσιμότητας είναι ήδη ζωτικής σημασίας για τις εκτιμήσεις. Πράγματι, οι οικονομικές έννοιες, όπως το βιώσιμο εισόδημα από μισθώσεις ή οι βιώσιμες ταμειακές ροές έχουν εδώ και καιρό προηγηθεί της τρέχουσας χρήσης του όρου.

1.7 Με την αύξηση των πιέσεων στους πόρους και τα φυσικά συστήματα, η προσοχή εστιάστηκε στον βαθμό στον οποίο η ικανότητα αυτή μπορεί να προστατευθεί χάρη στις παρεμβάσεις και τη διαχείριση. Η εστίαση στους περιβαλλοντικούς περιορισμούς οδήγησε στον ορισμό της αειφορίας ως βελτίωση της ποιότητας ζωής του ανθρώπου που ζει εντός της φέρουσας ικανότητας των οικοσυστημάτων.

1.8 Αειφόρα ανάπτυξη – Η προσέγγιση αυτή υπονοεί τα προβλήματα συσχετισμού της βιωσιμότητας με οποιαδήποτε ενέργεια ή αλλαγή. Η έννοια της «αειφόρα ανάπτυξης» προωθήθηκε από την Παγκόσμια Επιτροπή για το Περιβάλλον και την Ανάπτυξη (Επιτροπή Brundtland), με την έκθεσή της του 1987. Έκτοτε αποτελεί βασικό στοιχείο πολλών συζητήσεων για την πολιτική σε θέματα οικονομικά, κοινωνικά και περιβαλλοντικά. Στην έκθεσή της με τίτλο «Το Κοινό μας Μέλλον», η Επιτροπή Brundtland, προσδιόρισε τη βιώσιμη ανάπτυξη ως εξής:

«ανάπτυξη που ικανοποιεί τις ανάγκες του παρόντος χωρίς να συμβιβάζει τις δυνατότητες των μελλοντικών γενεών να ικανοποιήσουν τις δικές τους ανάγκες.»

Οι προτάσεις της Επιτροπής εγκρίθηκαν από τη Σύνοδο των Ηνωμένων Εθνών για το Περιβάλλον και την Ανάπτυξη που πραγματοποιήθηκε στο Ρίο ντε Τζανέιρο το

1992 και προσέλκυσαν τόσο την εθνική όσο και τη διεθνή προσοχή, συμπεριλαμβανομένης της Επιτροπής Βιώσιμης Ανάπτυξης των Ηνωμένων Εθνών.

1.9 Αποδείχθηκε μια έννοια σύνθετη, ευρεία αλλά αόριστη και με μεγάλη αντοχή. Δεν διευθετεί τις αντιθέσεις μεταξύ οικονομικών, περιβαλλοντικών και κοινωνικών στόχων, όπου υπάρχουν. Πράγματι, επειδή η έμφαση μεταξύ αυτών των στόχων ποικίλει ανάλογα με τα εμπλεκόμενα μέρη και τις καταστάσεις καθώς και ανάλογα με τον χρόνο, αυτή η ασάφεια και ρευστότητα συμβάλλει στη γενική αποδοχή αν όχι στην ευρωστία του όρου. Δεν δόθηκε ποτέ άλλος πιο ακριβής ορισμός, ενώ αυτός έχει διαφορετικές πρακτικές συνεκδοχές, ανάλογα με τους ανθρώπους, τις περιστάσεις και τον χρόνο.

1.10 Χάρη στην αναπτυξιακή ορμή αυτών των συζητήσεων περί πολιτικών, η βιώσιμη ανάπτυξη μπορεί να γίνει καλύτερα αντιληπτή ως διαδικασία και όχι ως προσδιορισμένος στόχος, με τη διαδικασία αυτή να επηρεάζεται σήμερα ολοένα και περισσότερο από τις ανησυχίες για την κλιματική αλλαγή και τους φυσικούς πόρους.

1.11 Πλήθος εργαλείων και εννοιών εξελίχθηκαν προκειμένου να εξετάσουν τα περιβαλλοντικά θέματα για την ακίνητη περιουσία, συμπεριλαμβανομένων των εννοιών της Ανάλυσης Κύκλου Ζωής, του «αναγεννητικού κύκλου» («Cradle to Cradle»), της Ανάλυσης του Οικολογικού Αποτυπώματος και των πράσινων κτηρίων. Εξετάζουν, με διάφορους τρόπους, τις επιπτώσεις της ανάπτυξης στο περιβάλλον και τα οικολογικά συστήματα σε βάθος χρόνου, με μεγαλύτερη έμφαση στη χρήση φυσικών πόρων και τη μικρότερη υποβάθμιση του περιβάλλοντος, αναπτύσσοντας αντοχή και προσαρμοστικότητα καθώς και με ανησυχίες αναφορικά με την κοινωνική ισότητα. Αυτά μετρούνται μέσω ενός ολοένα και μεγαλύτερου φάσματος ελέγχων, διαδικασιών και δεικτών όπου προσπαθούν όλοι να αποτυπώσουν πτυχές της ευρύτερης έννοιας και να επηρεάσουν αποφάσεις. Επομένως, αφορούν ολοένα και περισσότερο τη χρήση και την ανάπτυξη της γης και των κτηρίων. Αυτό γίνεται όχι μόνο μέσω της δημόσιας πολιτικής και των ρυθμίσεων, αλλά και μέσω της αντίληψης της αγοράς και των απαιτήσεων των επενδυτών, των επιχειρήσεων και των πελατών τους.

1.12 Η ανάλυση των παραπάνω, έχει ως στόχο να γίνει κατανοητό αν η αειφορία προσθέτει ή αφαιρεί αξία. Μπορεί να γίνει αντιληπτή ως κόστος και ως περιορισμός. Επίσης, οι οικονομικές ευκαιρίες μπορούν γίνουν αντιληπτές στο πλαίσιο της πράσινης ανάπτυξης με τις συνεπαγόμενες τεχνικές καινοτομίες, ενώ η συμμόρφωση με τις προδιαγραφές μπορεί να προστατεύσει ή να αυξήσει την αξία. Όταν μια ρύθμιση ή ένα πρότυπο αγοράς γίνεται κανόνας, τότε η αποτυχία συμμόρφωσης με τον κανόνα αυτό, μπορεί να οδηγήσει σε πρόστιμα που αφορούν τις αξίες των μη συμμορφούμενων ιδιοκτησιών.

1.13 Σε ένα ευρύτερο επίπεδο, συμβατικά θεωρούσαμε πως η οικονομική ανάπτυξη αυξάνει τις περιβαλλοντικές ανησυχίες, ωστόσο υπάρχουν αποδεικτικά στοιχεία (που συχνά συνοψίζονται στην Περιβαλλοντική Καμπύλη Kuznets) ότι τα υψηλότερα επίπεδα οικονομικής ανάπτυξης μπορεί να περιορίσουν την περιβαλλοντική υποβάθμιση, ίσως εν μέρει επειδή οι φυσικοί πόροι διατίθενται για την αντιμετώπιση θεμάτων που στην περίπτωση αυτή προκαλούν μεγαλύτερες ανησυχίες και επίσης επειδή η φύση της οικονομικής δραστηριότητας αλλάζει όπως και η τεχνολογία που χρησιμοποιείται. Η μετάβαση αυτή, χάρη στην αυξανόμενη οικονομική δραστηριότητα, φαίνεται να μειώνει αρχικά τις τοπικές εξωγενείς επιδράσεις, με τις πιο διεσπαρμένες εξωτερικές επιδράσεις να αντιμετωπίζονται καλύτερα σε υψηλότερα επίπεδα εισοδήματος. Καθώς οι τεχνικές για τη μείωση της υποβάθμισης αναπτύσσονται, η υιοθέτησή τους καθίσταται ευκολότερη. Επίσης, η αυξανόμενη κλίμακα οικονομικών δραστηριοτήτων αποτελεί πρόκληση. Η ευρύτερη γνώση, η

εξειδίκευση και η επιστημονική πρόοδος δημιούργησαν νέες προκλήσεις – πριν από σαράντα χρόνια λίγοι ανησυχούσαν για τις εκπομπές CO₂.

1.14 Καθώς οι έννοιες καθίστανται πρακτικά πιο σαφείς και αυξάνεται η καθοδήγηση, είναι πιθανόν να δημιουργηθούν άυλα πάγια στοιχεία τα οποία να χρειάζονται ξεχωριστή εκτίμηση, σε περίπτωση που αυτά θα μπορούν να διαχωριστούν από το υποκείμενο πάγιο στοιχείο.

1.15 Η Συμφωνία του Βανκούβερ ιδρύθηκε το 2007 ως ένα διεθνές φόρουμ για τη συζήτηση των εκτιμητικών θεμάτων που σχετίζονται με την αειφορία: «μια δέσμευση των οργανισμών που εκδίδουν και εφαρμόζουν εκτιμητικά πρότυπα παγκοσμίως, να αρχίσει η διαδικασία για την ενσωμάτωση της βιωσιμότητας στην εκτιμητική και τις αποτιμήσεις». Αυτή η πρωτοβουλία με επακόλουθες και εξελισσόμενες συζητήσεις, μπορεί να βοηθήσει στην ενημέρωση του επαγγέλματος του εκτιμητή και στην πρακτική του.

1.16 Εκτίμηση Οικοσυστήματος – παρατηρείται αυξανόμενος όγκος εργασίας, κυρίως σε θέματα οικονομικής και περιβαλλοντικής πολιτικής, ώστε να δοθούν αξίες σε ζητήματα φυσικών πόρων και περιβάλλοντος, όπως:

- ρύπανση, ενέργεια και υλικά,
- προστασία του περιβάλλοντος και διαχείριση πόρων,
- φυσικοί πόροι,
- αξιολόγηση μη εμπορεύσιμων ροών και περιβαλλοντικά προσαρμοσμένων συνόλων.

Κάποιοι προσάρμοσαν τα παραπάνω σε θέματα όπως στην αλιεία, στα ύδατα και στη γεωργία. Η αναπτυσσόμενη διερεύνηση της έννοιας των Πληρωμών για Υπηρεσίες Οικοσυστημάτων (Eco-systems Services - περιλαμβάνουν την πρόβλεψη, ρύθμιση, υποστήριξη και κληρονομιά), προκειμένου να επιτευχθεί ένα περιβαλλοντικό αποτέλεσμα, μέσα από τη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας, μπορεί να καθορίσει την αξία που έχει συμφωνηθεί μεταξύ ενός αγοραστή και ενός πωλητή, σε μια ιδιωτική συναλλαγή και συνεπώς μπορεί να φέρει μηχανισμούς αγοράς σε αυτόν τον τομέα και ενδεχομένως έτσι να βοηθήσει στην επίλυση πολλών εξωγενών προβλημάτων.

1.17 Η προσέγγιση αυτή, που αναπτύχθηκε ανεξάρτητα από κάποιο οικονομικό πλαίσιο, εντοπίζει αξίες που βασίζονται σε πολύ διαφορετικές παραδοχές από αυτές που απαιτούνται από τα εκτιμητικά πρότυπα. Οι συνεπαγόμενες αποτιμήσεις, που συνήθως αντικατοπτρίζουν εξωγενείς επιδράσεις και είναι συχνά πολύ ευαίσθητες σε αλλαγές των παραδοχών αυτών, μπορεί να είναι χρήσιμες ή όχι για τη δημόσια πολιτική, ανάλογα με τον ρεαλισμό που χαρακτηρίζει τις παραδοχές και την αυστηρότητα στην ανάλυσή τους, αλλά το αποτέλεσμα δεν θα είναι ούτε αγοραία αξία ούτε εύλογη αξία. Ευλόγως, θα αντιστοιχούν σε μέτρηση της επενδυτικής αξίας (βλ. ΕΕΠ2). Η κατανόηση και πιθανώς ο συμβιβασμός των διαφορών μεταξύ των δύο προσεγγίσεων ίσως είναι ολοένα και πιο απαραίτητος καθώς αυξάνονται οι εκτιμήσεις οικοσυστημάτων (eco-system valuations - η εκτίμηση των οικοσυστημάτων είναι ένα εργαλείο που χρησιμοποιείται ευρέως για τον προσδιορισμό των επιπτώσεων των ανθρώπινων δραστηριοτήτων στο περιβάλλον, μέσω του καθορισμού οικονομικής αξίας σε ένα οικοσύστημα). Πρακτικά, οι πιο οικονομικά βασισμένες εκτιμήσεις οικοσυστημάτων μπορεί να χρησιμεύουν περισσότερο για σύγκριση επιλογών και λιγότερο για τον προσδιορισμό απόλυτων αξιών, ενώ πιο συγκεκριμένες εκτιμήσεις για συναλλαγές μπορούν να επηρεάσουν την ατομική συμπεριφορά.

2. Αειφορία και Χρήστες Ακίνητης Περιουσίας

2.1 Το κίνημα της αειφορίας χαρακτηρίζεται ολοένα και περισσότερο από τις ανησυχίες για την κλιματική αλλαγή και επομένως εστιάζει σε θέματα ενέργειας και εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα. Αυτό αφορά όλες τις πτυχές της δραστηριότητας μιας επιχείρησης, συμπεριλαμβανομένων των παγίων στοιχείων και των κτηρίων της. Επίσης, συνεπάγεται τη χρήση νέων όρων όπως «πράσινα κτήρια», «αειφόρα κτήρια» και «βιώσιμα κτήρια».

2.2 Ιδιοκτήτες και μισθωτές παγίων στοιχείων διαπνέονται από ποικίλα κίνητρα για να εξετάσουν τη αειφορία γενικά ή στις ειδικές πτυχές της, όπως η ενεργειακή απόδοση, πιο συγκεκριμένα. Αυτά μπορεί να κυμαίνονται από την προσωπική δέσμευση για μείωση του κόστους και τη συμμόρφωση με τους κανονισμούς μέχρι τη θεώρηση της αειφορίας ως πλεονέκτημα για τους πελάτες.

2.3 Λόγω της αυξανόμενης σημασίας που αποκτά η κλιματική αλλαγή ως πηγή ανησυχίας για την πολιτική που εφαρμόζεται, το γεγονός ότι τα κτήρια αντιστοιχούν περίπου στο 40% της κατανάλωσης ενέργειας καθιστά τα ακίνητα πεδίο ιδιαίτερης προσοχής και σχολίων. Ωστόσο, το κόστος της ενέργειας αντιστοιχεί μόλις στο 1% του λειτουργικού κόστους μιας επιχείρησης, ενώ το κόστος προσωπικού μπορεί να φτάνει μέχρι και το 85% του λειτουργικού κόστους ενός μισθωτή γραφείου. Τα ποσοστά αυτά περιόρισαν τις επιπτώσεις των ενεργειακών θεμάτων στα μισθώματα και τις αξίες. Θα μπορούσε κανείς να υποστηρίξει επίσης ότι οι πτυχές των κτηρίων που επηρεάζουν το εργασιακό περιβάλλον ίσως έχουν μεγαλύτερη σημασία που δεν έχει αναγνωριστεί. Στις περιπτώσεις που οι μισθωτές είναι πρόθυμοι να καταβάλλουν υψηλότερα μισθώματα για συμβατά ακίνητα, τότε αυτό θα συμβάλλει στην αύξηση της αξίας, αλλά θα το αποδεχτούν μόνο αν έχουν όφελος από τη χρήση ενός πράσινου κτηρίου. Πρακτικά, οι συμπεριφορές ποικίλουν ανάλογα με τη φάση του οικονομικού κύκλου.

2.4 Για ιδιοκτήτες και επιχειρήσεις που προβαίνουν σε επενδυτικές αποφάσεις, η επένδυση πρέπει να παρουσιάζει αποδεκτή απόδοση. Έτσι, μπορεί η επένδυση στη βελτίωση του εξοπλισμού του κτηρίου (όπως η θέρμανση, ο αερισμός, ο κλιματισμός ή η ψύξη) να μην δικαιολογείται από τα χρηματοοικονομικά οφέλη της βελτιωμένης ενεργειακής απόδοσης ή να μην δημιουργεί υπεραξία στο ακίνητο. Οι πράσινες μισθώσεις (βλ. παρ. 3.3 ακολούθως) αποτελούν έναν τρόπο να γίνει προσπάθεια αντιστάθμισης της συνήθους ανισορροπίας συμφερόντων μεταξύ ιδιοκτητών και μισθωτών σχετικά με τα θέματα αυτά.

2.5 Καθώς οι επιχειρήσεις επιλέγουν ή αναμένεται ολοένα και περισσότερο να λειτουργούν με μεγαλύτερη ευαισθησία αναφορικά με τα θέματα αυτά, οι ιδιοκτήτες και πελάτες τους έχουν την τάση να απαιτούν περισσότερες σχετικές πιστοποιήσεις για να το αποδείξουν. Για τις μεγάλες επιχειρήσεις, μπορεί να περιλαμβάνουν:

- Επίδειξη δράσεων Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης (ΕΚΕ),
- Δέσμευση για μείωση των εκπομπών άνθρακα,
- Πιστοποίηση σύμφωνα με το ISO 14001, το διεθνές πρότυπο για τα συστήματα περιβαλλοντικής διαχείρισης ή το EMAS, το ευρωπαϊκό Σύστημα Οικολογικής Διαχείρισης και Ελέγχου.

Από παράδειγμα αυτής της δέσμευσης κάθε μέρος μπορεί να είναι η χρήση των «πράσινων μισθώσεων».

2.6 Η Εταιρική Κοινωνική Ευθύνη (ΕΚΕ) περιγράφει την εθελοντική επιλογή των εταιρειών να ενσωματώσουν κοινωνικά και περιβαλλοντικά θέματα στην καθημερινή

τους δραστηριότητα, ώστε να καταδείξουν τη δεοντολογική τους συμπεριφορά και να βελτιώσουν τις κοινωνικές συνθήκες. Αυτό μπορεί να περιλαμβάνει την εξέταση:

- εισροών, όπως πρώτες ύλες, ενέργεια, νερό,
- διαδικασιών, όπως περιβαλλοντικά φιλική παραγωγή, και
- δημοσιότητα, όπως σχέσεις με την κοινωνία.

Οι πιο ανεπτυγμένες πολιτικές καλύπτουν την κατοχή ακινήτων και τις επενδύσεις σε αυτά και συνεπώς μπορεί να επηρεάσουν τόσο τις κεφαλαιακές όσο και τις μισθωτικές αξίες.

2.7 Αν και εθελοντική, ολοένα και περισσότερες εταιρείες αποδέχονται την ΕΚΕ ως στοιχείο των επιχειρηματικών τους σχεδίων και των ετήσιων εταιρικών καταστάσεων. Σε ορισμένες περιπτώσεις, μπορεί να θεωρηθεί παράγοντας ποιότητας και ευαίσθητης διοίκησης. Συνήθως, οι μεγάλες εταιρείες απαιτείται εκ του νόμου να εκπονούν εκθέσεις για τα θέματα αυτά. Σε ορισμένες χώρες, ο νόμος ήδη ρυθμίζει την παρουσίαση μη χρηματοοικονομικών δεικτών απόδοσης.

2.8 Η πολιτική ΕΚΕ μπορεί να εκπορεύεται από το στρατηγικό σχέδιο μιας εταιρείας, τη στρατηγική εταιρικού κινδύνου, τις ανάγκες για επιδοτήσεις και χρηματοδότηση ή ακόμα την πίεση από τους επενδυτές, τους πελάτες και άλλους. Για οποιαδήποτε αποτίμηση των επιπτώσεων της, απαιτείται σαφής δήλωση σχετικά με το σκεπτικό της εταιρείας στον τομέα αυτόν.

2.9 Ορισμένες εταιρείες συμπεριλαμβάνουν τις οικολογικές, κοινωνικές και οικονομικές πτυχές της βιωσιμότητας στην έννοια της «Τριπλής Προσέγγισης» (Triple Bottom Line) που αναλύει και αξιολογεί την απόδοση στην οικονομική, περιβαλλοντική και κοινωνική διάσταση. Αυτό, αναγκαστικά, αποτελεί μια συνεχώς εξελισσόμενη προσέγγιση και πράγματι η αειφορία θα μπορούσε να επεκταθεί ώστε να εξετάζει την τεχνική και λειτουργική ποιότητα.

2.10 Οι Υπεύθυνες Επενδύσεις Ακινήτων (YEA) είναι ένα πλαίσιο που επιτρέπει στους επενδυτές να μεγιστοποιήσουν τις θετικές επιπτώσεις και να ελαχιστοποιήσουν τις αρνητικές επιπτώσεις της ιδιοκτησίας, διαχείρισης και ανάπτυξης ακινήτων στην κοινωνία και το φυσικό περιβάλλον. Η Χρηματοοικονομική Πρωτοβουλία του ΟΗΕ (UNEP FI) θέσπισε τις Αρχές για τις Υπεύθυνες Επενδύσεις ώστε να ενσωματωθούν θέματα περιβαλλοντικής, κοινωνικής και εταιρικής διακυβέρνησης (ESG) στις εταιρικές πολιτικές και πρακτικές, προσφέροντας μια σειρά εργαλείων για τον σκοπό αυτόν. Η ανακοίνωσή της απαιτεί από τις εταιρείες να αναζητούν «παρόχους επενδυτικών υπηρεσιών (...) που ενσωματώνουν παράγοντες περιβαλλοντικής, κοινωνικής και εταιρικής διακυβέρνησης στην εξελισσόμενη έρευνα και ανάλυση.» Αναγνωρίζοντας το νομικό περιορισμό της κατοχής ενός ενοικιαστή, θεωρεί τον ρόλο του επενδυτή ως ιδιαίτερα κρίσιμο για την κατασκευή, ανακαίνιση και διαχείριση των κοινόχρηστων χώρων και τις ευκαιρίες που δίνονται από την καταγγελία της μίσθωσης – σε κάθε περίπτωση έχοντας μεγαλύτερο έλεγχο σε θέματα βιωσιμότητας από έναν επενδυτή σε μετοχές και τίτλους (συμπεριλαμβανομένων των Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία – REITs). Ο υπεύθυνος επενδυτής θα πρέπει να συνεργαστεί με τους μισθωτές για να διαχειριστεί τις περιβαλλοντικές και κοινωνικές επιπτώσεις του ακινήτου, έστω και αν ιστορικά οι μισθώσεις δεν έχουν πολλές ρήτρες σχετικές με θέματα αειφορίας.

2.11 Από επενδυτικής σκοπιάς, τα ακίνητα πρέπει να εξετάζονται για τις εξής ιδιότητες:

- θέση – η αειφορία μπορεί να οδηγεί σε θέσεις με την καλύτερη εξυπηρέτηση από τα μέσα μαζικής μεταφοράς ή σε θέσεις πρώην βιομηχανικών περιοχών προς εξυγίανση.
- φυσικά χαρακτηριστικά – πληρούν τα κτήρια περιβαλλοντικά πρότυπα όπως οι μέθοδοι αξιολόγησης BREEAM, LEED, Green Star ή CASBEE (βλ. ακόλουθη παρ. 3.2); Αυτό μπορεί να περιορίζει τις επενδυτικές επιλογές, περιορίζοντας έτσι δυνητικά τη διαφοροποίηση του χαρτοφυλακίου και, εστιάζοντας τη ζήτηση σε ορισμένα ακίνητα, επηρεάζονται οι αξίες αλλά και οι αποδόσεις τους
- μισθωτές – ίσως ανάλογα με την επιχειρηματική τους δραστηριότητα.

Τα δεδομένα βάσει των οποίων γίνεται η εξέταση αυτή είναι συνήθως περιορισμένα και ατελή, ενώ σε ορισμένες αγορές είναι σχεδόν ανύπαρκτα.

2.12 Μια εναλλακτική προσέγγιση είναι η αναζήτηση των καλύτερων ακινήτων στην κατηγορία τους. Ωστόσο, αυτό θα εξαρτηθεί επίσης από αναγνωρισμένα συστήματα πιστοποίησης και αξιολόγησης, όπως τα BREEAM ή ΠΕΑ. Αυτό μπορεί να βοηθήσει στον εντοπισμό ακινήτων των οποίων η αξία είναι καλύτερα προστατευμένη στο μέλλον, αλλά θα τείνουν να είναι στην πλειοψηφία τους νέες κατασκευές. ΠΕΑ θα εκδίδονται για τα περισσότερα υφιστάμενα κτήρια που πωλούνται ή ενοικιάζονται, αλλά το αποτέλεσμα θα εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τη μεθοδολογία αξιολόγησης που χρησιμοποιείται, η οποία δεν μπορεί να αναφέρει με ακρίβεια την κατάσταση των τύπων ιδιοκτησίας για το οποίο δεν είχε σχεδιαστεί.

2.13 Τα Συστήματα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης (ΣΠΔ) προσφέρουν εργαλεία ώστε οι επιχειρήσεις να μπορούν να εξετάζουν θέματα βιωσιμότητας αναζητώντας τη συνεχή βελτίωση με βάση τα τέσσερα στάδια σχεδιασμού: τι πρέπει να γίνει, να γίνει, να ελεγχθεί ότι έγινε και να γίνουν ενέργειες για βελτιώσεις, με γνώμονα τις επιπτώσεις στο περιβάλλον και τη δραστηριότητα που προκαλεί τις αλλαγές. Αυτό μπορεί να συνδράμει τις επιχειρήσεις στην προσπάθεια μείωσης του κόστους, στη διαχείριση νομικών, χρηματοοικονομικών κινδύνων και κινδύνων κατά της φήμης τους (συμπεριλαμβανομένου του εντοπισμού μελλοντικών νομικών απαιτήσεων), ευκαιριών προώθησης στην αγορά και των προσδοκιών των εταίρων τους. Η διαδικασία μπορεί να ξεκινήσει από την εξέταση της τρέχουσας θέσης (ως βάση) η οποία μπορεί να καταδείξει ότι πολλά έχουν γίνει χωρίς ωστόσο να εξετάζονται από «περιβαλλοντικής» σκοπιάς και στη συνέχεια εκπονείται περιβαλλοντική πολιτική για την εξέλιξη της μελλοντικής διαδικασίας.

2.14 Το ISO 14001 θέτει τα πρότυπα με τα οποία μπορούν στη συνέχεια να ελεγχθούν οι επιχειρήσεις. Αυτά καλύπτουν πέντε πτυχές ή στάδια:

- περιβαλλοντική πολιτική,
- σχεδιασμός ενεργειών,
- υλοποίηση και λειτουργία έργου,
- έλεγχος και διορθωτικές ενέργειες,
- ανασκόπηση διαχείρισης.

2.15 Το Σύστημα Οικολογικής Διαχείρισης και Ελέγχου (ΣΟΔΕ) είναι ένα ευρωπαϊκό πρότυπο εθελοντικής εφαρμογής, το οποίο ωστόσο σε περίπτωση που υιοθετηθεί από μια επιχείρηση απαιτεί τον υποχρεωτικό της έλεγχο (αντίθετα από το ISO 14001). Επειδή ορισμένες από τις απαιτήσεις του υποστηρίζονται από τη νομοθεσία, μπορεί να είναι πιο απαιτητικό από το ISO 14001, με το οποίο είναι ουσιαστικά ίδιο. Μια επιχείρηση υποχρεούται να προσδιορίσει τις άμεσες και έμμεσες περιβαλλοντικές της επιπτώσεις και να αξιολογήσει τη σημασία τους. Οι εσωτερικοί

έλεγχοι πρέπει να καλύπτουν τη διαχείριση του θέματος, την απόδοσή της καθώς και τη συμμόρφωση, ενώ πραγματοποιείται και εξωτερικός έλεγχος κάθε τρία χρόνια.

2.16 Κόστος Κύκλου Ζωής – Η αξιολόγηση της βιωσιμότητας ενός ακινήτου μπορεί να εστιάσει σε όλο τον κύκλο ζωής του σε συνδυασμό με τους σχετικούς εξωγενείς παράγοντες. Όταν η εκτίμηση χρησιμοποιεί τη μέθοδο του εισοδήματος, το κόστος και το εισόδημα πρέπει να αναλύονται και να ανάγονται σε τρέχουσα αξία. Η Ανάλυση Κόστους Κύκλου Ζωής (ΑΚΚΖ) υπολογίζει την τρέχουσα αξία του συνόλου του κόστους για όλη την υπόλοιπη ζωή ενός κτηρίου, συμπεριλαμβανομένου του κόστους κατασκευής, λειτουργίας, συντήρησης και τα έξοδα από το τέλος του κύκλου ζωής του. Οι προσεγγίσεις αυτές δεν είναι σε θέση ακόμα να συμπεριλάβουν όλες τις συμμετέχουσες εξωγενείς επιδράσεις.

2.17 Ορισμένες ευρωπαϊκές χώρες έχουν εθνικά πρότυπα και κατευθυντήριες γραμμές για την ανάλυση του Κόστους Κύκλου Ζωής (ΑΚΚΖ), ενώ το σχετικό διεθνές πρότυπο είναι το ISO 15686-5 Κτήρια και δομικές κατασκευές – Σχεδιασμός διάρκειας ζωής – Μέρος 5: συντήρηση και κοστολόγηση κύκλου ζωής. Ωστόσο, το ISO 15686-5 δεν περιγράφει ένα κοινό πλαίσιο για την ανάλυση αυτή, επιτρέποντας στην πράξη διαφορετικές προσεγγίσεις.

3. Ανάπτυξη «πράσινων» προτύπων για την Ακίνητη Περιουσία

3.1 «Πράσινα κτήρια»

3.1.1 Ένα «πράσινο» ή «βιώσιμο» κτήριο χρησιμοποιεί πόρους όπως ενέργεια, νερό, υλικά και γη με τρόπο πιο αποτελεσματικό από τα κτήρια που έχουν κατασκευαστεί σύμφωνα με τις υφιστάμενες ελάχιστες προδιαγραφές, παράγοντας λιγότερα απόβλητα και λιγότερες εκπομπές και προσφέροντας προφανώς καλύτερο εσωτερικό εργασιακό περιβάλλον. Επειδή η βιωσιμότητα θέλει οι ανάγκες του σήμερα να μην θέσουν σε κίνδυνο τη δυνατότητα των μελλοντικών γενεών να ικανοποιήσουν τις δικές τους ανάγκες, τα πράσινα κτήρια πρέπει επίσης να λαμβάνουν υπόψη τους κοινωνικά, οικολογικά και περιβαλλοντικά θέματα. Ο ευρύς αυτός ορισμός περιλαμβάνει εξωτερικές επιδράσεις και τις επιπτώσεις από γενιά σε γενιά, επηρεάζοντας έτσι τον κύκλο ζωής του ακινήτου.

3.1.2 Η Αμερικανική Ένωση Μηχανικών Θέρμανσης, Ψύξης και Κλιματισμού (ASHRAE), σε συνδυασμό με το Ινστιτούτο Μηχανικών Φωτισμού Βορείου Αμερικής (IES) και το Συμβούλιο Πράσινων Κτηρίων των ΗΠΑ (USGBC), δημοσίευσε ένα πρότυπο για τη μελέτη πράσινων κτηρίων υψηλής απόδοσης, τον Φεβρουάριο 2010. Το Πρότυπο 189.1 «Πρότυπο για τη μελέτη πράσινων κτηρίων υψηλής απόδοσης, εκτός των χαμηλών κτηρίων κατοικίας» αναφέρει τα εξής:

«πράσινο κτήριο υψηλής απόδοσης είναι ένα κτήριο που έχει σχεδιαστεί, κατασκευαστεί και μπορεί να λειτουργήσει με τρόπο που αυξάνει τις περιβαλλοντικές επιδόσεις και την οικονομική αξία με την πάροδο του χρόνου, προσπαθεί να δημιουργήσει μια απόδοση εσωτερικού περιβάλλοντος που συμβάλλει στην υγεία των ενοίκων και βελτιώνει την ικανοποίηση και την παραγωγικότητα των ενοίκων χάρη στην ενσωμάτωση κατασκευαστικών υλικών φιλικών προς το περιβάλλον, και συστημάτων που εξοικονομούν νερό και ενέργεια.»

3.1.3 Οι ορισμοί αυτοί δείχνουν ότι η έννοια της βιωσιμότητας δεν είναι καθόλου σαφής στην εφαρμογή της στα κτήρια, τα οποία ποικίλουν σε μεγάλο βαθμό σε ό,τι αφορά τη σχεδίαση, την κατασκευή και την χρήση τους, ενώ οι διάφοροι χρήστες

έχουν τις δικές τους ανησυχίες οι οποίες μπορεί να μεταβληθούν με την πάροδο του χρόνου.

3.1.4 Τα ακόλουθα μπορεί να χρησιμεύσουν στην κατάρτιση ενός γενικού καταλόγου θεμάτων ελέγχου:

- θέση – (αν υπάρχει εφαρμογή) είναι προσβάσιμο το ακίνητο σε δημόσια και ιδιωτικά μέσα μεταφοράς;
- υφιστάμενη χρήση γης ενός γηπέδου προς αξιοποίηση – μπορεί να εγείρονται θέματα όπως ρύπανση ή διαχείριση υδάτων
- κίνδυνοι αναφορικά με τη θέση ενός κτηρίου από απειλές όπως πλημμύρα ή σεισμός ή κίνδυνοι που προκαλούνται από τη χωροθέτηση, τη μελέτη ή τον σχεδιασμό του
- Σχεδιασμός και διάταξη του κτηρίου, που καλύπτουν θέματα από την αναμενόμενη διάρκεια ζωής του μέχρι την ενεργειακή του διαχείριση, συμπεριλαμβανομένων των υλικών (πηγή, ανακύκλωση, τύπος, διάρκεια ζωής) και την αποτελεσματική διαχείριση των πόρων,
- ποιότητα εργασιακού περιβάλλοντος και συνεπώς επιπτώσεις του στην υγεία των ενοίκων και την απόδοση, που μπορεί να περιλαμβάνει τον αερισμό και τον φωτισμό,
- ενεργειακή απόδοση και παροχές,
- αποδοτική χρήση υδάτων,
- διαχείριση αποβλήτων,
- αντοχή στην πιθανή αύξηση του κόστους διαχείρισης ενέργειας, υδάτων και αποβλήτων.

3.2 Πιστοποίηση κτηρίων και εργαλεία πράσινης αξιολόγησης

3.2.1 Παρουσιάστηκαν πολλές μέθοδοι αξιολόγησης κτηρίων σύμφωνα με συγκεκριμένα περιβαλλοντικά πρότυπα, ορισμένες εκ των οποίων είναι θεσμοθετημένες, ενώ άλλες προαιρετικές, προσφέροντας τυποποιημένη αξιολόγηση και πιστοποίηση για τα πράσινα και τα ενεργειακά αποδοτικά κτήρια. Υπάρχουν περίπου 30 προαιρετικά συστήματα αξιολόγησης σε όλο τον κόσμο τα οποία προσπαθούν να αντιμετωπίσουν την εννοιολογική περιπλοκότητα του όρου «βιωσιμότητα ή αειφορία». Αναπόφευκτα ίσως, εστιάζουν υπερβολικά στα νέα κτήρια ή σε αυτά που υφίστανται ριζικές ανακαινίσεις.

3.2.2 Στα διεθνώς αναγνωρισμένα συστήματα που προσφέρουν ένα χρήσιμο κοινό πρότυπο για τους διεθνείς επενδυτές, συγκαταλέγονται και τα εξής:

- BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method – Κατοχυρωμένη Μέθοδος Περιβαλλοντικής Αποτίμησης της Κτηριακής Έρευνας) η οποία βαθμολογεί την απόδοση ενός κτηρίου με βάση δέκα κριτήρια (υλικά, ενέργεια, μεταφορές, νερό, ρύπανση, χρήση γης, υγεία και άνεση ενοίκων, καινοτομία και διαχείριση). Η βαθμολογία σε κάθε κριτήριο αθροίζεται και γίνεται η τελική κατάταξη. Προσφέρει διαφορετικά πρότυπα για διαφορετικές χρήσεις, όπως βιομηχανικά κτήρια, κτήρια καταστημάτων ή σχολεία. Ένα νέο κτήριο μπορεί να αξιολογηθεί αρχικά στη φάση του σχεδιασμού (με ένα προσωρινό πιστοποιητικό) και στο τέλος, μετά την κατασκευή του. Επίσης, η μέθοδος χρησιμοποιείται και στις ανακαινίσεις. Υπάρχουν πέντε βαθμοί πάνω από τη βάση για την έκδοση του σχετικού πιστοποιητικού. Οι έρευνες της BREEAM αναφέρουν ότι οι κατασκευαστές γραφειακών χώρων τυπικά ξοδεύουν έως 2 τοις εκατό περισσότερο για να επιτύχουν υψηλότερες βαθμολογίες, με ανάκτηση των εν λόγω πρόσθετων

επενδύσεων σε δύο έως πέντε έτη, μέσω εξοικονόμησης στους λογαριασμούς ενέργειας και νερού .

- LEED (Leadership in Energy and Environmental Design – Πρωτοπορία στον Ενεργειακό και Περιβαλλοντικό Σχεδιασμό) που θεσπίστηκε από το Συμβούλιο Πράσινων Κτηρίων των ΗΠΑ (USGBC, ιδρύθηκε το 1993). Ισχύει για τα νέα κτήρια και τα ανακαινισμένα. Έχει αναπτυχθεί για να δημιουργηθεί ένα καθεστώς αλληλένδετων προτύπων που καλύπτει το σχεδιασμό και την κατασκευή, συντήρηση και λειτουργία των κτηρίων. Το LEED v.4 αντικαθιστά πλήρως το LEED 2009 για νέες αναπτύξεις από το Νοέμβριο του 2016, με μεγαλύτερη έμφαση στις πληροφορίες σχετικά με τα υλικά και τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις κατά την κατασκευή, σε σχέση με το LEED 2009, με τέσσερα τελικά επίπεδα πιστοποίησης. Τα κύρια κριτήρια αξιολόγησης είναι οι βιώσιμες περιοχές, η αποδοτική χρήση νερού, ενέργειας και η ποιότητα της ατμόσφαιρας, των υλικών και των πόρων σε συνδυασμό με τα αποτελέσματα για την καινοτομία στο σχεδιασμό. Το Συμβούλιο δημοσίευσε στοιχεία το 2008 για να καταδείξει ότι τα κτήρια που συμμορφώνονται με το πρότυπο LEED εμφάνισαν:
 - 8-9% μικρότερο λειτουργικό κόστος,
 - 3,5% υψηλότερα ποσοστά πληρότητας, πιο πρόσφατα 4%
 - 3% υψηλότερα μισθώματα,
 - 6,6% υψηλότερη απόδοση επενδύσεων,
 - 7,5% αύξηση της αγοραίας αξίας

άλλα, όπως σημειώθηκε σε άλλο σημείο, μπορεί να υπάρχουν πολλοί παράγοντες που επηρεάζουν τέτοια ευρήματα.

3.2.3 Άλλα πρότυπα που χρησιμοποιούνται διεθνώς είναι το DGNB στη Γερμανία, το HQE στη Γαλλία, το CASBEE στην Ιαπωνία, τα Green Star και NABERS στην Αυστραλία. Ορισμένες χώρες έχουν τα δικά τους εθνικά πρότυπα ή κώδικες. Κάθε πρότυπο διαφέρει αναφορικά με το τι και πώς αξιολογείται, αλλά όλα αναθεωρούνται τακτικά. Οι μέθοδοι αξιολόγησης συχνά έχουν την τάση να είναι περιοριστικές και όχι να εφαρμόζουν υποκείμενες βασικές αρχές για την εκπόνηση των αποτιμήσεων.

3.2.4 Υπάρχουν ορισμένες βάσεις για αποτίμηση των υφιστάμενων κτηρίων. Τα ΠΕΑ (Πιστοποιητικά Ενεργειακής Απόδοσης) αποτελούν μια περιοριστική προσέγγιση για την ενεργειακή κατάταξη στην ΕΕ, ενώ η Ένωση Ιδιοκτητών και Διαχειριστών Κτηρίων των ΗΠΑ ανέπτυξε το πρότυπο «Go Green».

3.2.5 Όλες οι προσεγγίσεις συνήθως έχουν διαφορετική εφαρμογή στις διάφορες χώρες και μάλιστα ακόμα και τα ΠΕΑ διαφέρουν στα κράτη μέλη της ΕΕ, εγείροντας έτσι θέματα αναφορικά με τη διεθνή κατανόηση και αποτίμηση κατά τη σύγκριση των πληροφοριών. (Σημείωση: η Οδηγία για την Ενεργειακή Απόδοση των Κτηρίων του 2010 προτείνει στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή να υιοθετήσει μια εθελοντική κοινή πιστοποίηση για τα ακίνητα που δεν προορίζονται για κατοικία (Άρθρο 11, παρ. 9 - βλ. ΕΕΕ8).

Το Παγκόσμιο Σημείο Αναφοράς για την Βιωσιμότητα των Ακινήτων (Global Real Estate Sustainability Benchmark - GRES B) αναμένεται να είναι ένας καταλύτης για την ανεξάρτητη βιώσιμη ανάπτυξη, δεδομένου ότι παρέχει στους επενδυτές μια μέθοδο με την οποία μπορούν να κρίνουν την απόδοση βιωσιμότητας των αμοιβαίων κεφαλαίων ακινήτων μεταξύ τους. Αυτό θα αναπόφευκτα θα δώσει κίνητρα για μια πράσινη προσέγγιση σε όλο και περισσότερα περιουσιακά στοιχεία.

3.2.6 Οι πολιτικές και οι προσδοκίες για τη αειφορία συνεχίζουν να μεταβάλλονται και να εξελίσσονται. Έτσι, τα υποχρεωτικά πρότυπα για τα νέα κτήρια που επιβάλλονται μέσω του πολεοδομικού σχεδιασμού ή τα συστήματα ρύθμισης κτηρίων θα εστιάζουν ολοένα και περισσότερο στα διαρκώς πιο απαιτητικά πρότυπα για κατοικίες χαμηλής κατανάλωσης ενέργειας ή παθητικές κατοικίες, και τη χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας καθώς και σε πιο γενικά κριτήρια βιωσιμότητας. Σε ορισμένες περιοχές, αυτές οι συνήθειες απαιτήσεις μπορεί είτε να αντικαταστήσουν τα εθελοντικά εργαλεία αξιολόγησης των πράσινων κτηρίων ή να τα ενθαρρύνουν ώστε να υιοθετήσουν ακόμα πιο αυστηρά πρότυπα. Η Οδηγία για την Ενεργειακή Απόδοση των Κτηρίων προβλέπει ότι τα νέα κτήρια θα πληρούν τα πρότυπα «σχεδόν μηδενικής κατανάλωσης ενέργειας» μέχρι το 2018 (δημόσια κτήρια) και το 2020 (ιδιωτικά κτήρια) (βλ. ΕΕΕ8).

3.3 «Πράσινες μισθώσεις»

3.3.1 Η αρχική συζήτηση της έννοιας των «πράσινων μισθώσεων» έχει πλέον αναπτυχθεί με την αυξανόμενη χρήση του όρου σε τμήματα ορισμένων αγορών ακινήτων και μπορεί να έχει και πάλι αντίκτυπο στην εκτίμηση της ακίνητης περιουσίας. Πρόκειται για μια ιδέα, καθώς δεν υπάρχει ακριβής ορισμός των πράσινων μισθώσεων που να είναι ευρέως αποδεκτός στην αγορά .

3.3.2 Η συζήτηση για τις πράσινες μισθώσεις προέκυψε ως αντίδραση στη συνήθη ανισορροπία συμφερόντων μεταξύ του ιδιοκτήτη και του μισθωτή αναφορικά με τα περιβαλλοντικά θέματα. Για τη βελτίωση της απόδοσης του ακινήτου συχνά απαιτούνται επενδύσεις κεφαλαίου, που πολλές φορές χαρακτηρίζονται από μακρές περιόδους αποπληρωμής. Οι ιδιοκτήτες και οι επενδυτές συχνά διστάζουν να αναλάβουν αυτό το κόστος χωρίς αντίστοιχη απόδοση, ενώ οι μισθωτές είναι πολύ επιφυλακτικοί στο να επενδύσουν σε πάγια στοιχεία που δεν τους ανήκουν και που μάλιστα μπορεί να κατέχουν για το υπόλοιπο μιας βραχείας μίσθωσης. Η πράσινη μίσθωση, που στην πράξη μπορεί να συμφωνείται μόνο μεταξύ μερών που ενδιαφέρονται για τα θέματα αυτά μόνο για τους δικούς τους εμπορικούς ή προσωπικούς λόγους, επιδιώκει να αντιμετωπίσει συγκεκριμένες ανησυχίες βιωσιμότητας των μερών αυτών και να πετύχει τη συμμόρφωση με αυστηρότερους νομικούς κανόνες και πρότυπα.

3.3.3 Γενικά, η πράσινη μίσθωση αναφέρεται σε μίσθωση ενός βιώσιμου / ενεργειακά αποδοτικού παγίου στοιχείου σε συνθήκες που προωθούν την αειφορία. Οι συνθήκες αυτές, που στην πράξη διαφέρουν σημαντικά, συχνά αφορούν πράσινες ή ενεργειακά αποδοτικές προδιαγραφές, διαδικασίες λειτουργικού ελέγχου και διαδικασίες ελέγχου που σχετίζονται με τις μετρήσεις ενεργειακής απόδοσης. Ορισμένοι ιδιοκτήτες έχουν εκχωρήσει πράσινες μισθώσεις που περιλαμβάνουν λίγες μόνο βασικές πράσινες υποχρεώσεις, όπως συνεργασία για πρωτοβουλίες εξοικονόμησης ενέργειας, παροχή πληροφοριών για την ενέργεια, το νερό και τα απόβλητα, χρήση βιώσιμων υλικών και απαγορεύσεις για την προστασία της ενεργειακής απόδοσης του κτηρίου – οι λεγόμενες «Ελαφρά Πράσινες Μισθώσεις». Στην άλλη άκρη του φάσματος, μπορεί να υπάρχουν διατάξεις που θέτουν στόχους για τη χρήση της ενέργειας, του νερού και των αποβλήτων, συμπεριλαμβανομένων των ξεχωριστών μετρήσεων, αναφορών και παραδοχών αναθεώρησης μισθώματος, μετατροπών και αποκαταστάσεων – οι λεγόμενες «Βαθιά Πράσινες Μισθώσεις» (συχνά στην πράξη περιορίζεται σε ορισμένα υψηλής ποιότητας κτήρια σε προνομιακές τοποθεσίες). Αυτές καλύπτουν θέματα όπως η διάθεση των αποβλήτων ή η αποφυγή πτητικών οργανικών ενώσεων στα υλικά καθαρισμού. Οι μισθώσεις αυτές περιλαμβάνουν κίνητρα και ρήτρες με βάση συμφωνημένα επίπεδα παροχής υπηρεσιών και ενεργειακής απόδοσης που μπορεί να επηρεάσουν το μίσθωμα ή να θεωρηθούν ως βελτιώσεις ή φθορές κατά τη λήξη ή καταγγελία της μίσθωσης.

Επίσης παρέχουν ευελιξία για την αναθεώρηση της μίσθωσης ώστε να ανταποκρίνεται τα εξελισσόμενα πρότυπα.

3.3.4 Η ιδέα φαίνεται να έχει πρώτα αναπτυχθεί στην Αυστραλία, όπου η κυβέρνηση δημοσίευσε μια σειρά πρότυπων πράσινων μισθώσεων για διάφορα είδη μισθώσεων, που απαιτούν από τον μισθωτή να λειτουργεί αποτελεσματικά το ακίνητο και να λαμβάνει το μεγαλύτερο περιβαλλοντικό όφελος από αυτό με διάφορους τρόπους, όπως χρήση πιο αποδοτικού εξοπλισμού, εξαρτημάτων, φωτισμού και συστημάτων θέρμανσης με βάση ένα Πρόγραμμα Διαχείρισης Ενέργειας και ένα πλαίσιο για εκπόνηση αναφορών και ελέγχων που θα περιλαμβάνει και κυρώσεις. Σήμερα υπάρχουν ήδη εμπειρίες σε άλλες περιοχές, όπως το Ηνωμένο Βασίλειο, που μπορεί να αποτελέσουν «δεδικασμένο» για πολλά θέματα που πρέπει να αντιμετωπιστούν μεταξύ του ιδιοκτήτη και του μισθωτή, όπως:

- ο ιδιοκτήτης δίνει στον μισθωτή ένα εγχειρίδιο για την ενεργειακή και περιβαλλοντική λειτουργία του ακινήτου,
- στόχοι ενεργειακής απόδοσης – διατήρηση και βελτίωση των δεικτών του ΠΕΑ, ενώ τυχόν αδυναμία συνεπάγεται οικονομικές κυρώσεις για το υπαίτιο μέρος,
- αν ο ιδιοκτήτης αδυνατεί να εκπληρώσει τις συμφωνηθείσες δεσμεύσεις για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης, μπορεί να υπάρξουν μειώσεις του μισθώματος,
- ο μισθωτής πρέπει να διασφαλίσει ότι γίνεται αποτελεσματική κατανάλωση ενέργειας και να παρέχει στον ιδιοκτήτη πλήρη στοιχεία για τη χρήση ενέργειας και νερού,
- ο ιδιοκτήτης και ο μισθωτής πρέπει να εκπονούν Εκθέσεις για την Ενεργειακή Απόδοση και τη αειφορία,
- οι μετατροπές που μειώνουν σημαντικά την περιβαλλοντική απόδοση του ακινήτου μπορεί να απαγορεύονται πλήρως,
- επειδή ο μισθωτής ίσως είναι το καταλληλότερο άτομο να προβεί σε μετατροπές που βελτιώνουν την περιβαλλοντική απόδοση του ακινήτου, μπορεί να υπάρχουν διατάξεις που του επιτρέπουν, στο τέλος της μίσθωσης, να τις αφήσει στον ιδιοκτήτη, με τον τελευταίο να τον απαλλάσσει από ρήτρες για φθορές σχετικά με αυτές τις μετατροπές,
- υποβάθμιση του δείκτη του ΠΕΑ μπορεί να θεωρηθεί ως φθορά,
- δαπάνες παροχής υπηρεσιών – όταν ένα ακίνητο έχει πολλούς μισθωτές, ο ιδιοκτήτης μπορεί να διατηρήσει το δικαίωμα να εκτιμά και να επανεκτιμά τη δαπάνη παροχής υπηρεσιών ώστε να αντικατοπτρίζει τη σχετική περιβαλλοντική απόδοση των μισθωτών, η οποία τότε μπορεί να αποτελέσει συγκριτικό στοιχείο για την αναθεώρηση ενός μισθώματος,
- ένα ακίνητο με πολλούς ενοίκους μπορεί να διαθέτει επιτροπή διαχείρισης που θα περιλαμβάνει και τον ιδιοκτήτη.

3.3.5 Οι Πράσινες μισθώσεις είναι σήμερα πιο διαδεδομένες στην Ευρώπη, κυρίως στο Ηνωμένο Βασίλειο, τη Γαλλία και πιο πρόσφατα στη Γερμανία, αν και ο τρόπος που γίνονται κατανοητές ποικίλλει μεταξύ των κρατών με όρους που είναι γενικά συμβατικοί και όχι υποχρεωτικοί .

3.3.6 Ωστόσο, σύμφωνα με το Γαλλική νόμο Grenelle II (που γενικότερα ενσωματώνει την βιωσιμότητα ως αναφορά στις χρηματοοικονομικές εκθέσεις και προβλέπει την αξιολόγηση των περιβαλλοντικών επιδόσεων των κτηρίων), στις μισθώσεις πρέπει πλέον να περιέχεται ένα ξεχωριστό περιβαλλοντικό προσάρτημα όταν αφορούν χώρους με έκταση περισσότερη από 2.000 m² που προορίζονται για γραφειακή ή εμπορική χρήση. Το περιεχόμενο αυτού του προσαρτήματος έχει οριστεί από την υπουργική απόφαση της 30ης Δεκεμβρίου 2011:

- μια λίστα με την περιγραφή και τα ενεργειακά χαρακτηριστικά του εξοπλισμού του κτηρίου στο οποίο βρίσκονται οι μισθωμένοι χώροι και του εξοπλισμού που εγκαθίσταται από τον μισθωτή, σχετικά με την επεξεργασία αποβλήτων, τη θέρμανση, τη ψύξη, τον αερισμό και φωτισμό.
- τη δέσμευση του ιδιοκτήτη και του ενοικιαστή να αξιολογήσουν την πρόοδο της ενεργειακής και περιβαλλοντικής απόδοσης του κτηρίου και των μισθωμένων χώρων σε συμφωνημένα χρονικά διαστήματα, και να συμφωνήσουν στόχους για τη βελτίωση της ενεργειακής και περιβαλλοντικής απόδοσης του κτηρίου και των ενοικιαζόμενων χώρων.
- τη δέσμευση του ιδιοκτήτη και του ενοικιαστή να ενημερώνονται αμοιβαία για την ετήσια κατανάλωση νερού στο κτήριο και στους μισθωμένους χώρους και για την ποσότητα των αποβλήτων που παράγονται από το κτήριο και τους μισθωμένους χώρους.
- Τη συγκατάθεση του μισθωτή να επιτρέπει στον ιδιοκτήτη να έχει πρόσβαση στους μισθωμένους χώρους για την ολοκλήρωση των εργασιών που απαιτούνται για την βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης του κτηρίου.

3.3.7 Γενικότερα, η έκφραση «πράσινη μίσθωση» μπορεί να αναφέρεται σε πολλούς διαφορετικούς τύπους εγγράφων ή προτάσεων. Σχετικοί όροι μπορούν συχνά να βρεθούν σε ένα μνημόνιο κατανόησης, που συνοδεύει μια μίσθωση. Μπορεί επίσης να χρησιμοποιηθεί σε ένα σχέδιο περιβαλλοντικής διαχείρισης το οποίο θα μπορούσε να καταστήσει πιο λεπτομερείς διατάξεις για θέματα όπως η πηγή ενέργειας και η χρήση της, συσκευές και φωτισμός, νερό, υλικά καθαρισμού, απόβλητα και η διαχείριση της χρήσης του κτηρίου.

3.3.8 Σε κράτη όπως το Ηνωμένο Βασίλειο, την Ολλανδία και το Βέλγιο, τα θέματα είναι καθαρά θέματα σύμβασης. Στη Γερμανία, όπου δεν υπάρχει πλαίσιο σχετικών νομικών ορισμών και με τις ανησυχίες για τον κίνδυνο φήμης, η DIFNI DE (η οποία πιστοποιεί για BREEAM) μπορεί να απονείμει ένα «σήμα αναγνώρισης» σε μια μίσθωση στην οποία τα συμβαλλόμενα μέρη συμφωνούν σε ένα ελάχιστο αριθμό αναλλοίωτων προτεινόμενων όρων. Επιπλέον, ορίζεται ένα πρότυπο της αγοράς για την κατανόηση της «βιωσιμότητας από την τρίτη έκδοση των κατευθυντηρίων γραμμών βιωσιμότητας της Γερμανικής Ομοσπονδίας Ακίνητων που δημοσιεύθηκε τον Μάρτιο του 2013, για την κάλυψη της φιλικότητας προς το περιβάλλον, την οικονομική αποτελεσματικότητα και την κοινωνική συμβατότητα. Σε παρόμοια ανάγκη ενός σαφούς ορισμού, η Σουηδική Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων εξέδωσε ως προσάρτημα μια τυποποιημένη πράσινη συμφωνία μίσθωσης τον Ιούνιο του 2012, αλλά αυτό δεν είναι ακόμη συνήθης πρακτική.

3.3.9 Σε χώρες με μικρότερη πείρα σχετικά με τις πράσινες μισθώσεις, οι ανησυχίες του ενοικιαστή για το αυξημένο κόστος μπορεί να είναι ένας αρνητικός παράγοντας για την ανάπτυξή τους.

3.3.10 Όταν εξετάζεται μια πράσινη σύμβαση, είναι φρόνιμο να γίνεται καταγραφή της υφιστάμενης κατάστασης μετά από ενεργειακό και περιβαλλοντικό έλεγχο, ώστε να θεσπιστεί μια βάση επί της οποίας θα κριθούν τα θέματα και οι δεσμεύσεις που περιλαμβάνει η μίσθωση.

4. Εκτιμήσεις και Αειφορία

4.1 Ο εκτιμητής μπορεί μόνο να δώσει την άποψή του για την αξία με βάση τα στοιχεία και συνεπώς αντικατοπτρίζοντας την εμπειρία του για την αγορά. Η άποψη αυτή δεν μπορεί να αναφέρει ότι κάτι πρέπει να έχει αξία, απλώς ότι έχει αξία που αποτιμάται με βάση κρίσεις επί των διαθέσιμων στοιχείων. Η άποψη αυτή πρέπει να στηρίζεται και να καταρτίζεται με τέτοιο τρόπο, εντός των ορίων των διαθέσιμων

στοιχείων, ώστε ο πελάτης να μπορεί να βασιστεί σε αυτήν για τον σκοπό για τον οποίον έδωσε εντολή για την εκτίμηση.

4.2 Δεν μπορεί να υπάρξει γενικός κανόνας σχετικά με τυχόν συνήθεις μορφές υπεραξίας ή μειώσεων αναφορικά με περιβαλλοντικά θέματα. Ακόμα και όταν τα θέματα αυτά είναι σημαντικά για την αγορά, πολλοί θα στραφούν σε παράγοντες όπως η κατάσταση της αγοράς, η διαφάνεια των πληροφοριών, η θέση, ο τομέας, η έκθεση σε περιβαλλοντικούς κινδύνους στην περιοχή και η ευαισθησία των καταναλωτών.

4.3 Οι αγορές εν καιρώ, μπορεί να διαφοροποιηθούν σε ότι αφορά τις αξίες των παγίων στοιχείων από περιβαλλοντικής απόψεως. Έτσι, τα κτήρια υψηλής ενεργειακής απόδοσης με μικρή κατανάλωση ενέργειας ή τα ακίνητα με αναγνωρισμένη πράσινη πιστοποίηση θα αρχίσουν να αποκτούν πρόσθετη αξία σε ορισμένες αγορές. Αν και αυτό μπορεί να ισχύει για λίγο, στη συνέχεια, καθώς η αγορά αρχίζει να περιμένει τέτοιες προδιαγραφές ή ρυθμίσεις, αυτή η υπεραξία αντικαθίσταται από μειώσεις στα άλλα ακίνητα που δεν πληρούν τις αντίστοιχες προδιαγραφές. Οι αλλαγές αυτές θα αποτελέσουν φαινόμενα της αγοράς και έτσι δεν μπορεί να υπάρξει γενικός κανόνας για τις επιπτώσεις αυτών των θεμάτων στις αξίες των ακινήτων, τα μισθώματα και τις αποδόσεις.

4.4 Τα θέματα στα οποία εστιάζει η έννοια της αειφορίας μπορεί να σχετίζονται ή όχι με την άποψη αυτή, ανάλογα με τη φύση του παγίου στοιχείου, τις σχετικές συνθήκες και τη συμπεριφορά των δυνητικών αγοραστών. Έτσι, η συνάφειά τους μπορεί να αφορά διάφορους παράγοντες όπως ο βαθμός στον οποίον τα θέματα αυτά:

- δεν αποτελούν εξωγενείς παράγοντες, αλλά παράγοντες συναφείς προς το τμήμα που κάποιος θα καταβάλει,
- είναι προς το συμφέρον, ως κίνητρα ή ανασταλτικοί παράγοντες, των αγοραστών.

Ουσιαστικά, το ζήτημα είναι αν τα στοιχεία καταδεικνύουν ότι ένας πρόθυμος, καλά ενημερωμένος και συνετός αγοραστής θα τα λάβει υπόψη του όταν εξετάζει την αξία ή το μίσθωμα ενός ακινήτου. Οι εταιρικοί αγοραστές εμπορικών ακινήτων μπορεί να εξετάζουν αυτά τα θέματα από διαφορετική οπτική σε σχέση με κάποιον που αγοράζει ένα σπίτι όπου θα κατοικήσει.

4.5 Επιρροή σε αυτά μπορεί να ασκήσουν και οι συνθήκες της αγοράς. Όταν υπάρχει ισχυρή ζήτηση με περιορισμένη προσφορά κτηρίων, η αγορά μπορεί να μην κάνει ιδιαίτερη διάκριση μεταξύ των ακινήτων με βάση τη αειφορία. Ωστόσο, επειδή τα θέματα αυτά απασχολούν αγοραστές και ενοίκους και επειδή υπάρχουν ολοένα και περισσότερα ακίνητα που πληρούν τα αναγνωρισμένα κριτήρια αειφορίας, η αγορά μπορεί να διαφοροποιείται στο θέμα αυτό, ιδιαίτερα όταν η ψυχολογία της αγοράς είναι χαμηλή.

4.6 Υπάρχουν συγκεκριμένες κατηγορίες ενδιαφερομένων αγοραστών για τους οποίους τα θέματα αειφορίας είναι ίσως πιο σημαντικά. Προφανώς σε αυτούς περιλαμβάνονται όσοι θεωρούν σοβαρά τα θέματα δεοντολογίας, είτε για λόγους προσωπικών πεποιθήσεων είτε δυνάμει των κανόνων ενός συγκεκριμένου επενδυτικού οργανισμού. Ορισμένοι, οι λεγόμενοι «πρώιμοι αποδέκτες», οι πρωτοπόροι, μπορεί εξ ιδιοσυγκρασίας να ενδιαφέρονται για την καινοτομία.

4.7 Άλλοι τα θεωρούν κριτήρια που συνδυάζονται με πιθανές μελλοντικές κινήσεις αναφορικά με την αξία. Θεωρούν ότι τα ακίνητα που πληρούν συγκεκριμένα πρότυπα είναι πιθανότερο να αυξήσουν την αξία τους, ενώ τα ακίνητα που δεν

ανταποκρίνονται σε αυτά κινδυνεύουν περισσότερο να αποτελέσουν αντικείμενο εκπτώσεων στη μελλοντική αγορά. Μόνο το μέλλον θα αποδείξει αν είχαν δίκιο ή άδικο, τόσο σχετικά με τις μελλοντικές αντιδράσεις των αγορών όσο και τα συγκεκριμένα κριτήρια που επέλεξαν. Όταν αυτοί οι αγοραστές επιλέγουν τα σωστά κριτήρια και οι αγορές τελικά κινηθούν όπως αυτοί ελπίζουν, τότε θα ξεπεράσουν τη γενική αγορά είτε αγοράζοντας προνομιούχα ακίνητα ή πουλώντας ακίνητα με μεγαλύτερο κίνδυνο περιβαλλοντικών παραγόντων. Οι αγορές, βέβαια, μπορεί να κινηθούν προς απρόβλεπτες κατευθύνσεις ή να θεωρήσουν άλλους παράγοντες ως πιο συναφείς.

4.8 Ένας τρόπος ανάλυσης αυτής της συμπεριφοράς είναι να παρατηρήσουμε ότι τα μέρη προσεγγίζουν τις αποφάσεις τους με βάση την Τιμή (γνωστή και ως Επενδυτική Αξία – βλ. ΕΕΠ2 και ΕΕΟ5) κατά την αποτίμηση της αξίας ενός παγίου στοιχείου για τους δικούς τους στόχους. Όταν η Επενδυτική Αξία των ακινήτων τους με βάση τα κριτήριά τους είναι καταφανώς υψηλότερη από την Αγοραία Αξία, τότε εκεί μπορεί να διαβλέπουν μια ευκαιρία.

4.9 Κατά την εξέταση ακινήτων προς μίσθωση, τα θέματα αειφορίας έχουν λόγο ύπαρξης αν ενθαρρύνουν τους μισθωτές να καταβάλλουν υψηλότερα μισθώματα ή αν η αγορά τα θεωρεί ως πιο ασφαλείς ροές εισοδήματος, γεγονός που εξαρτάται από τη χρησιμότητα που έχουν τα ακίνητα αυτά για τους μισθωτές, πέρα και πάνω από άλλα ακίνητα, αφού οι μισθωτές σπάνια ενδιαφέρονται για τη μελλοντική κεφαλαιακή αξία του ακινήτου. Αντίστοιχες διαφορές υπάρχουν για την ενέργεια και άλλα είδη κόστους. Μπορεί να προσφέρουν καλύτερο εργασιακό περιβάλλον για το προσωπικό, ή να βοηθούν τον μισθωτή να προβάλλει μια καλύτερη εικόνα προς τους πελάτες του. Ορισμένες από αυτές τις ιδιότητες επικαλύπτουν την πιθανότητα τα περισσότερα κτήρια που πληρούν τα κριτήρια αειφορίας να είναι και αυτά που κατασκευάστηκαν πρόσφατα και συνεπώς πληρούν και άλλα σύγχρονα πρότυπα, ενώ παράλληλα είναι αυτά που θα χρειάζονται λιγότερες ανακαινίσεις στο άμεσο μέλλον. Για τα λιγότερο συμβατά ακίνητα ίσως χρειαστεί να καταβληθεί μεγαλύτερο κόστος προσαρμογής για την μετασκευή τους, ώστε να υπάρξει συμμόρφωση με αυστηρότερα πρότυπα όπως και όταν αυτό απαιτηθεί είτε από τις προσδοκίες της αγοράς ή λόγω της εξέλιξης της νομοθεσίας ή να έχουν χαμηλότερη αξία σε σχέση με ακίνητα που συμμορφώνονται περισσότερο.

4.10 Σε περίπτωση που η προσέγγιση αυτή υιοθετηθεί ευρέως από τους συντελεστές της αγοράς αναφορικά με συγκεκριμένα κριτήρια, τότε με την πάροδο του χρόνου θα επηρεάσει τις αγοραίες αξίες. Ωστόσο, αν τα εν λόγω κριτήρια δεν αρχίσουν να χρησιμοποιούνται ευρέως, θα παραμείνουν απλώς παράγοντες που επηρεάζουν μόνο έναν περιορισμένο αριθμό μεμονωμένων συντελεστών της αγοράς με μικρή ή μηδενική επίδραση στις αγοραίες αξίες.

4.11 Τα θέματα αυτά μπορεί να γίνουν πιο δύσκολα όταν ένα κτήριο χαρακτηρίζεται από αρκετές διαφορετικές μισθώσεις και ο ιδιοκτήτης και οι μισθωτές μπορεί να έχουν διαφορετικές υποχρεώσεις, συμφέροντα και στόχους.

4.12 Όταν οι αγορές κινούνται προς την ισχυροποίηση της αειφορίας, είτε λόγω των θεμάτων ενέργειας για παράδειγμα ή ευρύτερου φάσματος θεμάτων, τότε θα επηρεαστεί η αποτίμηση της αγοραίας αξίας. Πρακτικά, η ανάλυση αυτή μπορεί να μην είναι θέμα γενικής βιωσιμότητας, αλλά αποτίμησης του ρόλου που παίζουν συγκεκριμένα θέματα (όπως η ενέργεια), τα οποία μπορεί να αλληλεπιδρούν με το λειτουργικό κόστος ή να αποτελούν τη στιγμή εκείνη εξαιρετικά σημαντικά θέματα που απασχολούν την αγορά.

4.13 Πολλοί ίσως πουν ότι θα πληρώσουν μια υπεραξία για να συμμορφωθούν με ορισμένα γενικά πρότυπα όπως το BREEAM, αλλά αυτό δεν είναι προφανές αν παρατηρήσουμε τις τρέχουσες συμπεριφορές. Δύσκολα μπορεί να πει κανείς, από την εμπειρία της αγοράς με βάση τις πραγματικές συναλλαγές όπου οι παραδοσιακοί παράγοντες συχνά φαίνεται να εξηγούν το αποτέλεσμα.

4.14 Αντιθέτως, επειδή η νομοθεσία, η ψυχολογία της αγοράς και ίσως η φορολογία επιβάλλουν ολοένα και περισσότερο τα θέματα βιωσιμότητας, το κόστος συμμόρφωσης και βελτίωσης πολλών υφιστάμενων ακινήτων ή πιο περίπλοκων αναπτυξιακών προτάσεων (όπως ορισμένα προγράμματα αστικής αναβάθμισης) ίσως επηρεάσει δυσμενώς την αξία τους.

4.15 «Πράσινη Αξία» - Αρκετές φορές αναφέρεται και η έννοια της «πράσινης αξίας». Όπως υπάρχουν αρκετοί ορισμοί του πράσινου κτηρίου, έτσι δεν υπάρχει κοινά αποδεκτός ορισμός της «πράσινης αξίας». Σε ένα επίπεδο, μπορεί απλώς να σημαίνει ότι οι «αιεφόρες ή βιώσιμες» ιδιότητες των ακινήτων αντικατοπτρίζονται στην αξία τους.

4.16 Ειδικότερα, πράσινη αξία είναι η πρόσθετη αξία που μπορεί να έχει ένα πράσινο κτήριο σε σύγκριση με ένα σύνηθες κτήριο. Ωστόσο, αν και αυτό μπορεί να αποτελεί χρήσιμη σύντομη αναφορά, ειδικά για λόγους σύγκρισης, η πράσινη αξία δεν υπάρχει από μόνη της, αλλά είναι αναπόσπαστο μέρος της συνολικής αγοραίας αξίας ενός ακινήτου και μπορεί να ξεχωρίσει μόνο ως θεωρητική έννοια.

4.17 Προσεγγίσεις – Αν και δίνεται ολοένα και μεγαλύτερη προσοχή στα θέματα βιωσιμότητας, συχνά παρατηρούμε ότι συνήθως δεν αντικατοπτρίζονται στις αγοραίες αξίες. Όπως και κάθε θέμα που απασχολεί γενικότερα τους αγοραστές, έτσι και αυτά γίνονται απλώς μέρος του γενικού πλαισίου παραγόντων που επηρεάζουν την αγοραία αξία. Το αποτέλεσμα, βεβαίως, μπορεί να μην είναι μια υπεραξία σε σχέση με άλλα ακίνητα, αλλά αντιθέτως, τα λιγότερο συμβατά ακίνητα να έχουν μειωμένη αξία.

4.18 Η βιωσιμότητα, η ενεργειακή απόδοση και τα πράσινα χαρακτηριστικά μπορεί να αντικατοπτρίζονται στην εκτίμηση μόνο όταν υποστηρίζονται από παρατηρήσιμα στοιχεία της αγοράς. Δεν υπάρχει λόγος να θεωρούμε ότι η συμμόρφωση ή αδυναμία συμμόρφωσης με μια πτυχή της αιεφορίας θα οδηγήσει γενικά σε υπεραξία ή μικρότερη αξία ενός ακινήτου. Οι επιπτώσεις ενός χαρακτηριστικού ποικίλουν ανάλογα με τον χρόνο, τους διάφορους τομείς, τις χρήσεις ή τις περιοχές.

4.19 Όλες οι υπάρχουσες μέθοδοι εκτίμησης, κυρίως του εισοδήματος, η συγκριτική μέθοδος αλλά και το κόστος αντικατάστασης, είναι κατάλληλες για την εκτίμηση των πράσινων κτηρίων. Οι συγκρίσιμες συναλλαγές (συγκριτική μέθοδος) αποτελούν την καλύτερη απόδειξη της προθυμίας της αγοράς να πληρώσει για ορισμένα χαρακτηριστικά των κτηρίων.

4.20 Σε ορισμένες αγορές, ο εκτιμητής μπορεί να δοκιμάσει να εφαρμόσει προηγμένες στατιστικές μεθόδους για να προσδιορίσει την πράσινη αξία ως μέρος της ανάλυσής του. Αυτό εξαρτάται από την ποιότητα και το εύρος των διαθέσιμων στοιχείων. Η χρήση της ανάλυσης πολλαπλής παλινδρόμησης μπορεί να πείσει τους πιο απαιτητικούς πελάτες. Η εξαρτημένη αξιολόγηση, η έμμεση τιμολόγηση (hedonic pricing) ή ακόμα η ανάλυση κόστους/ωφέλειας αποτελούν πιθανές προσεγγίσεις, αλλά κινδυνεύουν να καταλήξουν σε αβέβαια αποτελέσματα, εξαιρετικά ευαίσθητα σε μεταβαλλόμενες παραδοχές, με ευρύ φάσμα τιμών που δεν τεκμηριώνονται από την αγορά. Ο εκτιμητής μπορεί επίσης να εστιάσει στην ανάλυση πολύ μεγάλων δειγμάτων δεδομένων που είναι πλέον δυνατή. Ενώ αυτό μπορεί να δείχνει ακόμη

και σχετικά ανεπαίσθητες επιδράσεις, οι στατιστικές συσχετίσεις προφανώς αποδεικνύουν την ανάγκη αντικειμενικών δοκιμών.

4.21 Η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) ίσως είναι ένας τρόπος να ληφθούν υπόψη και να συγκριθούν τα διάφορα χαρακτηριστικά του λειτουργικού κόστους και του κόστους ανακαίνισης.

4.22 Ένα πρακτικό πρόβλημα είναι το γεγονός ότι τα θέματα αιεφορίας δεν είναι αυθύπαρκτα, αλλά όπως ήδη αναφέραμε, αλληλοεπιδρούν με άλλους παράγοντες. Για παράδειγμα, η ενεργειακή αποδοτικότητα μπορεί να είναι πλεονέκτημα, να προσφέρει εξοικονόμηση κόστους, να επιτρέπει καλύτερης ποιότητας εργασιακό περιβάλλον, να αποτελεί πτυχή ενός σύγχρονου κτηρίου, που ως τέτοιο, εμφανίζει μικρότερο κόστος συντήρησης, μικρότερες ανάγκες αποκατάστασης και επίσης να βρίσκεται σε μια πιο ελκυστική περιοχή.

4.23 Ως πρακτικό επάγγελμα, η εκτιμητική βασίζεται στην παρατήρηση και την αποτίμηση. Στις σημερινές συνθήκες, η εξέταση των θεμάτων αιεφορίας και η σχέση τους με την ακίνητη περιουσία απαιτεί προσεκτική ανάλυση. Σπάνια τα θέματα αιεφορίας θεωρούνται και εξετάζονται γενικά. Συνήθως, μας ενδιαφέρουν ειδικότερα θέματα και πιο συγκεκριμένα, ειδικότερα πρότυπα και προδιαγραφές. Τα πρότυπα, οι πιστοποιήσεις και οι δείκτες αξιολόγησης συνοψίζουν και παρουσιάζουν τις σημαντικότερες πληροφορίες αναφορικά, για παράδειγμα, με την ενέργεια, με τέτοιο τρόπο ώστε η αγορά να μπορέσει πιο εύκολα να τα λάβει υπόψη της. Έτσι, είναι πολύ σημαντικό να γνωρίζουμε πώς να:

- προσδιορίζουμε, περιγράφουμε και αποτιμάμε τα σχετικά χαρακτηριστικά των ακινήτων,
- ερμηνεύουμε και κρίνουμε τις αποτιμήσεις τους,
- εξετάζουμε αν έχουν ήδη ληφθεί υπόψη στον βαθμό που επηρεάζουν την αξία,
- επιλέγουμε τον κατάλληλο τρόπο να λαμβάνουμε υπόψη τυχόν υπόλοιπα στοιχεία, χωρίς να τα υπολογίζουμε δύο φορές.

4.24 Όταν προσδιοριστούν και αποτιμηθούν με τον τρόπο αυτόν οι σχετικοί παράγοντες, τότε μπορούν, κατ' αρχάς, να ληφθούν υπόψη στις εκτιμήσεις όπως και κάθε άλλος ειδικός παράγοντας. Δεν χρειάζονται νέες εκτιμητικές μέθοδοι, αλλά μάλλον ήρεμη και πρακτική αποτίμηση σύμφωνα με τους όρους της βάσης εκτίμησης που υιοθετήθηκε. Επίσης, πρέπει να παρουσιάζονται επαρκώς και δεόντως στην έκθεση εκτίμησης.

4.25 Είναι θέμα κρίσης, ανάλογα με τις περιστάσεις, σε ποιο βαθμό η έκθεση θα αναφέρεται στην αιεφορία. Θα πρέπει να αντικατοπτρίζεται εν μέρει ο βαθμός στον οποίο τα θέματα βιωσιμότητας σχετίζονται με την αξία και εν μέρει με τα συμφέροντα του πελάτη. Τα δύο αυτά θέματα συνδυάζονται όταν ο πελάτης που ενδιαφέρεται για τη αιεφορία δίνει εντολή για μια εκτίμηση με βάση την Επενδυτική Αξία

4.26 Συνήθως πρέπει να αναφέρεται και κάθε αναγνωρισμένη πιστοποίηση ή δείκτης κατάταξης που έχει αποδοθεί στο ακίνητο.

4.27 Καταρτίζοντας αναλυτικούς καταλόγους ελέγχου – Όταν για μια εκτίμηση εγείρονται θέματα αιεφορίας, ο εκτιμητής πρέπει να συλλέξει τις κατάλληλες πληροφορίες, να τις αξιολογήσει και να τις λάβει υπόψη του στην έκθεσή του, είτε ως πτυχές της συνηθισμένης δομής της έκθεσης ή ως ξεχωριστά μέρη, με ή χωρίς παραρτήματα, ανάλογα με την περίπτωση. Η ποικιλομορφία της ακίνητης περιουσίας και η εξελισσόμενη φύση της αιεφορίας συνδυάζονται με αποτέλεσμα να μην μπορεί

να καταρτιστεί διεξοδικός γενικός κατάλογος ελέγχου, αλλά ανάλογα με το ακίνητο, σκόπιμο είναι να εξετάζονται ορισμένα ή όλα από τα ακόλουθα στοιχεία, χωρίς βέβαια οι κατάλογοι να είναι πλήρεις.

4.28 Παράλληλα με τη συνήθη περιγραφή του ακινήτου, παράγοντες που πρέπει να εξεταστούν είναι και οι εξής:

- υλικά κατασκευής,
- τυχόν ρύπανση των παγίων στοιχείων, όπως πρώην βιομηχανικές περιοχές προς εξυγίανση,
- κίνδυνοι φυσικών καταστροφών όπως πλημμύρες, σεισμοί ή χιονοστιβάδες,
- συμμόρφωση με τα σχετικά οικοδομικά πρότυπα,
- μόνωση και σχετικά χαρακτηριστικά, ειδικά χαρακτηριστικά (όπως θερμογέφυρες ή τύπος παραθύρων) και συνάφεια αναφορικά με την αντοχή, τις τοπικές και νομικές οικοδομικές προδιαγραφές,
- φύση και πολυπλοκότητα της κτηριακής λειτουργικότητας,
- ηλικία και ποιότητα (απόδοση) του εξοπλισμού του κτηρίου για τη θέρμανση, ψύξη και άλλους σκοπούς καθώς και δυνατότητα συντήρησής του ή αντικατάστασης ειδικών κατασκευαστικών στοιχείων (όπως συστήματα θέρμανσης με πετρέλαιο σε σύγκριση με εναλλακτικά συστήματα που μπορεί να μειώνουν το συνολικό λειτουργικό κόστος),
- ενεργειακή απόδοση, δείκτες ενεργειακής κατηγορίας ΠΕΑ και προτεινόμενα μέτρα για τη βελτίωσή της, πηγές ενέργειας (ανανεώσιμες κλπ) και καθαρή ζήτηση ενέργειας,
- αποδοτική χρήση νερού, ιδιαίτερα σε περιοχές με σπάνια αποθέματα νερού, χρησιμοποιώντας οικιακά λύματα, ανακυκλώνοντας το νερό, συλλέγοντας βρόχινο νερό κ.ά.,
- λειτουργικό κόστος,
- εμβαδόν δαπέδου αναφορικά με τη χρηστικότητα, την προσαρμοστικότητα και τη σχέση κόστους/απόδοσης,
- επιπτώσεις στην παραγωγικότητα και την ευεξία των χρηστών,
- πιθανός χρόνος και κόστος ανακατασκευής,
- συμπεριφορές της αγοράς έναντι της αειφορίας και προθυμία καταβολής περισσότερων χρημάτων για πράσινα χαρακτηριστικά,
- απαιτήσεις της νομοθεσίας,
- πιθανή οικονομική στήριξη,
- σχετικές πιστοποιήσεις, δείκτες απόδοσης ή κατάταξης,
- όροι μίσθωσης (πράσινες μισθώσεις).

4.29 Γενικότερη εξέταση του πάγιου στοιχείου:

- Πληροί τις βέλτιστες πρακτικές;
- Μπορούν οι ελλείψεις να αποκατασταθούν με οικονομικό τρόπο;
- Πώς συγκρίνεται με άλλα κτήρια στην ερευνώμενη περιοχή;
- Επηρεάζουν τα θέματα αειφορίας τη ζήτηση από δυνητικούς μισθωτές καθώς και τα μισθώματα που θα καταβάλλουν;
- Επηρεάζουν τις αποδόσεις που άλλοι επενδυτές αναζητούν;
- Ποιο είναι το κόστος λειτουργίας και το πιθανός χρονοδιάγραμμα και η κλίμακα του κόστους ανακαίνισης;

4.30 Αν και το έντυπο αυτό, εξέτασε την αειφορία γενικότερα σε ότι αφορά τα περιβαλλοντικά θέματα που κυριαρχούν στις σημερινές συζητήσεις, άλλα πρακτικά θέματα προσαρμοστικότητας και ευελιξίας της ακίνητης περιουσίας καθώς και των χώρων και εγκαταστάσεων που προσφέρει αποτελούν επίσης πτυχές της δυνατότητάς του να παραμένει χρηστικό χωρίς σημαντικές αλλαγές. Σε περίπτωση

μεγάλων γηπέδων, όπως για καλλιέργεια ή για ανάπτυξη, μπορεί να εγείρονται και θέματα βιοποικιλότητας και διάχυτης ρύπανσης. Όταν απαιτείται Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων θα χρειαστεί να εξεταστούν και πολλά θέματα αειφορίας.

ΕΕΠΕ 2

Βεβαιότητα Εκτίμησης και Κίνδυνοι Αγοράς

Περιεχόμενα

1. Εισαγωγή
2. Σκοπός
3. Ορισμοί
4. Αβεβαιότητα Εκτίμησης
5. Ιδιοκτησία και κίνδυνος αγοράς
6. Μαθήματα που αντλήθηκαν από τη χρηματοπιστωτική κρίση: Το παράδειγμα της Ιρλανδίας
7. Συμπεράσματα

Περίληψη

S1. Βεβαιότητα Εκτίμησης - Η βεβαιότητα της εκτίμησης εξαρτάται από το βαθμό στον οποίο ο εκτιμητής εφαρμόζει τις επαγγελματικές δεξιότητές του βασίζομενος σε ξεκάθαρες οδηγίες και ικανοποιητικά στοιχεία, ενεργώντας σύμφωνα με τα εκτιμητικά πρότυπα. Όσο πιο αξιόπιστα είναι τα στοιχεία και όσο πιο επαγγελματίας ο εκτιμητής, τόσο πιο ασφαλή θα είναι η εκτίμηση. Η δυνητική βεβαιότητα μίας εκτίμησης αμφισβητείται όπου οι αγορές είναι ανύπαρκτες, αδρανείς, περιορισμένες ή ασταθείς. Σε αυτές τις συνθήκες, οι εκτιμήσεις είναι καλύτερο να συνοδεύονται από περιγραφικά σχόλια σχετικά με τα θέματα αυτά, για να βοηθηθεί ο πελάτης στην κατανόηση της εκτιμώμενης αξίας ή ίσως και με κάποιας μορφής ανάλυση ευαισθησίας (sensitivity analysis).

S2. Μελλοντικοί κίνδυνοι - Γεγονότα μεταγενέστερα της εκτίμησης και κάθε απόφασης που λαμβάνεται βάσει αυτής, μπορεί να σημαίνουν ότι η αξία του ακινήτου θα αλλάξει με την πάροδο του χρόνου. Αυτές οι αλλαγές μπορούν να επιφέρουν κέρδη ή κίνδυνο ζημίας. Οι πελάτες γενικώς, και οι εξασφαλισμένοι δανειστές ειδικότερα, μπορεί να είναι πιο εκτεθειμένοι σε κινδύνους απώλειας. Τέτοιοι κίνδυνοι μπορεί να προκύψουν από:

- μεταβολή των συνθηκών της αγοράς
- φυσικές αλλαγές που επηρεάζουν το ακίνητο
- κανονιστικές αλλαγές ή
- εξελίξεις στην ευρύτερη οικονομία.

Και πάλι, μπορεί να είναι δυνατόν για τον εκτιμητή, ως ένας ενημερωμένος παρατηρητής της αγοράς, να προσφέρει μια άποψη σχετικά με πιθανές αλλαγές στην αξία ή στην εμπορικότητα του ακινήτου υπό συγκεκριμένες καθορισμένες συνθήκες. Αυτό θα πρέπει, όμως, να βασίζεται στο ότι πρόκειται για παρατηρήσεις που αναφέρονται στο μέλλον το οποίο είναι άγνωστο.

S3. Όσον αφορά στην αβεβαιότητα εκτίμησης και τους μελλοντικούς κινδύνους, το κλειδί είναι να υπάρχει μια ανοικτή και σαφής σχέση μεταξύ του πελάτη και του εκτιμητή, με κοινές προσδοκίες για το τι ζητείται κανονικά από τον εκτιμητή, για το τι μπορεί να παραδοθεί σωστά από τον εκτιμητή και πώς μπορεί αυτό να είναι

κατανοητό και να χρησιμοποιείται έτσι ώστε τα προσόντα και η εμπειρία του εκτιμητή να αξιοποιηθούν για το καλύτερο αποτέλεσμα προς τον πελάτη. Ο εκτιμητής μπορεί να είναι τα "μάτια" του πελάτη, επιθεωρώντας και αξιολογώντας το περιεχόμενο της ιδιοκτησίας, ενημερώνοντας τον πελάτη κατά τη λήψη των αποφάσεων σχετικά με τους κινδύνους και τις ενέργειες που μόνο ο πελάτης μπορεί να κάνει. Η ανοιχτή κατανόηση των προσδοκιών και των ορίων μεταξύ των ρόλων του εκτιμητή και του πελάτη (συχνά ορίζονται καλύτερα στους όρους της ανάθεσης) θα επιτρέψουν και στους δύο να ενεργήσουν αποτελεσματικά - ο εκτιμητής μπορεί να ειδοποιεί τον πελάτη για οποιαδήποτε ασυνήθιστη αβεβαιότητα στην εκτίμηση βοηθώντας την αξιολόγηση του πελάτη για μελλοντικούς κινδύνους.

1. Εισαγωγή

1.1 Εκτίμηση, Βεβαιότητα και Κίνδυνος - Η αξία ενός ακινήτου υπάρχει στην αγορά ως το αποτέλεσμα της αλληλεπίδρασης μεταξύ προσφοράς και ζήτησης, αναφορικά με τα χαρακτηριστικά, τις ευκαιρίες και τις ελλείψεις του εν λόγω ακινήτου στις σύγχρονες περιστάσεις, σχεδόν πάντα σε ανταγωνισμό όχι μόνο με άλλες παρόμοιες ιδιοκτησίες, αλλά συχνά και με άλλα περιουσιακά στοιχεία και άλλες αγορές. Ως εκ τούτου, μια αξία δεν έχει ανεξάρτητη αντικειμενική ύπαρξη, αλλά είναι η σύνοψη των συνθηκών του ακινήτου και της αξιολόγησης των προσδοκιών της αγοράς σε μια ενιαία τιμή μιας συγκεκριμένης χρονικής στιγμής, η οποία αντικατοπτρίζει την έννοια της Αγοραίας Αξίας. (βλ ΕΕΠ 1).

1.2 Ενώ η εντολή μπορεί να επιβάλλει ειδικές περαιτέρω παραδοχές ή τη χρήση άλλων βάσεων όπως είναι η Εύλογη Αξία (βλ. EVS 2), το ζήτημα αυτό λαμβάνεται υπ' όψη πιο άμεσα στο πλαίσιο της θεμελιώδους έννοιας της Αγοραίας Αξίας. Επί της αρχής, αυτή είναι η αξία που συνοψίζει, από τις συμπεριφορές των πραγματικών και δυνητικών αγοραστών και πωλητών, την άποψη της αγοράς για την αξία ενός περιουσιακού στοιχείου, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις πληροφορίες που είναι γνωστές σχετικά με αυτό συμπεριλαμβανομένων προσδοκιών ως προς το μέλλον. Οι κορυφαίοι ορισμοί (βλ. ΕΕΠ 1), γενικά ορίζουν την Αγοραία Αξία ως «εκτιμώμενο ποσό».

1.3 Όπως συμβαίνει με όλες τις ασκήσεις που το αποτέλεσμα στηρίζεται στην κρίση κάποιου, η αξία ενός ακινήτου υπόκειται σε αβεβαιότητα, τόσο ως προς την εκτίμηση όσο και ως προς την αξία που μπορεί πραγματικά να υπολογισθεί, είτε αναφορικά με την ημερομηνία εκτίμησης ή σε οποιαδήποτε μεταγενέστερη ημερομηνία. Η αβεβαιότητα μπορεί να προκύψει από:

- τα στοιχεία στα οποία βασίζεται η εκτίμηση, είτε πρόκειται για το ίδιο το ακίνητο είτε για την αγορά ακινήτων και τυχόν περιορισμούς σχετικά με τον όγκο της, την ποσότητα ή τη βεβαιότητα αυτής και
- την κρίση που προκύπτει με βάση αυτά τα στοιχεία.

1.4 Από τη στιγμή που αποτιμάται, η αξία αυτή υπόκειται σε μελλοντικούς κινδύνους. Αυτοί αποτελούν ένα φυσικό μέρος του πραγματικού κόσμου και σχετίζονται εγγενώς με τη δυνατότητα κέρδους και απώλειας. Περιλαμβάνουν:

- αλλαγές στις συνθήκες της αγοράς, συμπεριλαμβανομένης της ισορροπίας μεταξύ προσφοράς και ζήτησης για το εν λόγω ακίνητο ή η εμφάνιση συγκεκριμένων υποψηφίων πλειοδοτών (ΕΕΠΕ 2 - Βεβαιότητα Εκτίμησης και Κινδύνων Αγοράς)
- αλλαγές στο κανονιστικό πλαίσιο για την ιδιοκτησία ή την κατοχή της ιδιοκτησίας

- αλλαγές στις μελλοντικές συνθήκες του ακινήτου.

1.5 Εκτιμητικά Πρότυπα, TEGoVA και ΕΕΠ - Ενώ οι κίνδυνοι της αγοράς και το μέλλον αφορούν σε όσους είναι ενεργοί στην αγορά, ο ρόλος των εκτιμητικών προτύπων είναι να εξασφαλίσουν ότι οι εκτιμήσεις για τους ενδιαφερόμενους στηρίζονται σε σωστές βάσεις, είναι καλά προετοιμασμένες και αποκαλύπτουν τα σχετικά ζητήματα της αποφάσεως επί της οποίας οι απόψεις μπορεί νόμιμα να διαφέρουν.

1.6 Η TEGoVA έχει ενεργήσει θετικά για την υποστήριξη της βεβαιότητας των εκτιμήσεων για τους πελάτες των εκτιμητών ως εξής:

- γενικά ζητώντας και υποστηρίζοντας την ανάδειξη των επαγγελματικών προτύπων και ηθικής, θέτοντας έναν Ευρωπαϊκό Κώδικα Ηθικής και Δεοντολογίας
- ειδικότερα με την προετοιμασία και την τακτική αναθεώρηση των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (ΕΕΠ - η πιο πρόσφατη, όγδοη, έκδοση που δημοσιεύθηκε το 2016)
- με τα προγράμματα του Αναγνωρισμένου Ευρωπαϊκού Εκτιμητή (REV) και του Εκτιμητή οικιστικών ακινήτων (TRV), τα οποία αναγνωρίζουν πιστοποιημένους και ενεργούς εκτιμητές ακινήτων.

Η TEGoVA αναμένει οι εκτιμήσεις να αναλαμβάνονται από έναν έμπειρο επαγγελματία του οποίου η έκθεση εκτίμησης θα συμμορφώνεται με τις απαιτήσεις των ΕΕΠ.

1.7 Τα ΕΕΠ3 ορίζουν τον πιστοποιημένο εκτιμητή και απαιτούν ηθική συμπεριφορά, αξιοπιστία, ανεξαρτησία, κατάλληλα προσόντα, εμπειρία και τεχνογνωσία. Η TEGoVA έχει ορίσει και αναθεωρήσει Τα Ελάχιστα Ακαδημαϊκά Προσόντα. Όλα αυτά τα στάδια υποστηρίζουν τα προσόντα, την εμπειρία και την αντικειμενικότητα των επαγγελματιών εκτιμητών.

1.8 Τα ΕΕΠ ορίζουν τις βέλτιστες πρακτικές για την αντιμετώπιση πιθανών ανησυχιών σχετικά με την βεβαιότητα της εκτίμησης. Αναγνωρίζεται ότι πολλοί πελάτες αναμένουν μια έκθεση εκτίμησης να παρέχει, όχι απλώς μια γνώμη για την αξία, αλλά και την αιτιολόγηση της εν λόγω γνώμης. Αυτό μπορεί να προσφέρεται σε ένα τμήμα της έκθεσης το οποίο αναλύει την προσέγγιση για την αξία, την παροχή κατάλληλων συγκριτικών στοιχείων που αξιολογούνται και με ενημέρωση του πελάτη για τα χαρακτηριστικά των επιλεγμένων συγκριτικών στοιχείων, που χρησιμοποιούνται στην έκθεση και ακολούθως σχολιασμό των συνθηκών της αγοράς. Με βάση τη μακρά ιστορία των ΕΕΠ, τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά πρότυπα του 2016 (ΕΕΠ 2016) της TEGoVA παρέχουν τα εργαλεία ώστε κάτι τέτοιο να εφαρμοστεί.

1.9 Στον απόηχο της χρηματοπιστωτικής κρίσης - Αυτά τα στηρίγματα για την βεβαιότητα της εκτίμησης είναι σύμφωνα με τα αιτήματα των οικονομικών αρχών, μετά από αξιολογήσεις της χρηματοπιστωτικής κρίσης από το 2008, επιδιώκοντας μεγαλύτερη διαφάνεια στις εκτιμήσεις. Ενώ ένα μεγάλο μέρος αυτών αφορά στο διαφορετικό κόσμο των σύνθετων χρηματοπιστωτικών εργαλείων, είναι σαφώς σχετικά και με την ακίνητη περιουσία.

1.10 Καθώς έχουμε αποκτήσει καλύτερη άποψη της οικονομικής κατάστασης από το 2008, η συζήτηση έχει προχωρήσει στο θέμα της διαχείρισης των κινδύνων. Αυτό απαιτεί εκτίμηση και κατανόηση των κινδύνων. Η Εποπτική οδηγία της Επιτροπής Καθοδήγησης της Βασιλείας σχετικά με την Αξιολόγηση του Τραπεζικού Οικονομικού

Εργαλείου της εφαρμοσμένης Εύλογης Αξίας, επέβαλε «την καταγραφή και επικοινωνία της αβεβαιότητας της εκτίμησης τόσο εντός της τραπέζης όσο και στα εξωτερικά ενδιαφερόμενα μέρη». Το ΔΛΠΒ επέκτεινε τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις που περιλαμβάνονται στις εκτιμήσεις για σκοπούς των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ). Ενώ, και πάλι, προφανώς επικεντρωμένη στα οικονομικά εργαλεία, αυτή η ανάγνωση μπορεί εύκολα να μεταφερθεί στην ακίνητη περιουσία .

2. Πεδίο Εφαρμογής

Κάθε έκθεση εκτίμησης καταλήγει διατυπώνοντας τη γνώμη του εκτιμητή ως προς την αξία του εκτιμώμενου. Η οικονομική κρίση έχει προκαλέσει συζήτηση σχετικά με τη βεβαιότητα που πρέπει να δοθεί σε μια εκτίμηση. Ο σκοπός του παρόντος εγγράφου είναι να παρέχει:

- κατανόηση της βεβαιότητας της εκτίμησης και του κινδύνου αγοράς στο πλαίσιο των προκλήσεων που τίθενται λόγω των ενίοτε ανύπαρκτων, περιορισμένων ή ασταθών αγορών,
- διόδους επικοινωνίας έτσι ώστε οι εκτιμητές και οι πελάτες να καταλάβουν ο ένας τον άλλο πιο αποτελεσματικά βελτιώνοντας την ασφάλεια της εκτίμησης,
- μία προσέγγιση με την οποία ο εκτιμητής μπορεί, εφόσον του ζητηθεί και στο πλαίσιο της τεχνογνωσίας του, να προσφέρει στον πελάτη μια ποιοτική άποψη του κινδύνου της αγοράς για την αξία του ακινήτου.

3. Ορισμοί

3.1 Αγοραία Αξία (Market Value) - «Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογη προώθηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό». (ΕΕΠ 1)

3.2 Αβεβαιότητα Εκτίμησης - Ο βαθμός στον οποίο η εκτίμηση της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου κατά την ημερομηνία εκτίμησης μπορεί να μην είναι ακριβής. Η αβεβαιότητα μπορεί να προκύψει από τις συνθήκες της αγοράς, λόγω έλλειψης στοιχείων ή διαφορές στην επαγγελματική άποψη του εκάστοτε εκτιμητή.

3.3 Κίνδυνοι αγοράς - Η πιθανότητα ότι η αξία του περιουσιακού στοιχείου μπορεί να αλλάξει μετά την ημερομηνία εκτίμησης για λόγους που θα μπορούσαν να περιλαμβάνουν φυσικούς κινδύνους, μακρο-οικονομικές συνθήκες και κανονιστικές αλλαγές.

4. Αβεβαιότητα Εκτίμησης

4.1 Ενώ υπάρχουν βασικές αρχές για την εκτίμηση, η πρακτική της και τα θέματα θα ποικίλλουν ανάλογα με:

- τη φύση του περιουσιακού στοιχείου,
- η φύση των διαθέσιμων στοιχείων και
- τους παράγοντες της αγοράς για τα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία.

Αυτό σημαίνει ότι δεν υπάρχει τυποποιημένη απάντηση, ιδιαίτερα λόγω της πολύ διαφορετικής φύσης των περιουσιακών στοιχείων, των αγορών και των ενδιαφερόμενων μερών για την ακίνητη περιουσία.

4.2 Η βασική πρόταση είναι ότι η Αγοραία Αξία ενός ακινήτου θα πρέπει να είναι η αξία στην οποία πρέπει να πωλείται κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενημερωμένων και πρόθυμων μερών, μετά από κατάλληλη έκθεση προς πώληση (άλλες βάσεις αξίας δεν μπορούν να ελεγχθούν τόσο εύκολα). Το έργο των εκτιμητικών προτύπων είναι η παροχή του πλαισίου και των συνήθων υποθέσεων με τις οποίες ένας επαγγελματίας εκτιμητής, με την εξειδικευμένη εργασία και την κρίση του, να μπορεί να προσδιορίσει την απάντηση αυτή για κάποιο συγκεκριμένο ακίνητο σε συγκεκριμένη ημερομηνία.

4.3 Η ικανότητά του να το κάνει αυτό θα εξαρτηθεί όχι μόνο από τις ικανότητές του και το πλαίσιο εκτίμησης, αλλά και από τις συνθήκες της αγοράς και την ποιότητα των στοιχείων που έχει στη διάθεσή του. Όσο πιο εμπειριστατωμένη είναι η επιθεώρηση του ακινήτου και ο εντοπισμός και η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων, τόσο πιο πιθανό είναι η εκτίμηση να είναι καλά και λεπτομερώς τεκμηριωμένη. Η ανθρώπινη κρίση σε ένα πολύπλοκο κόσμο συνοδεύεται από κάποια αβεβαιότητα. Διαφορετικοί εκτιμητές μπορούν νομίμως να καταλήξουν σε διαφορετικές απόψεις ως προς την αξία του ίδιου περιουσιακού στοιχείου κατά την ίδια ημερομηνία εκτίμησης. Αυτό μπορεί να αντανακλά διαφορετικές κρίσεις ως προς το βάρος που πρέπει να δοθεί σε ιδιαίτερους παράγοντες της αγοράς ή την εκτίμηση της ιδιοκτησίας. Μπορεί επίσης να αντανακλά διαφορές στα διαθέσιμα στοιχεία κάθε εκτιμητή - και επίσης περιορισμούς σχετικά με την επιθεώρηση, έρευνες ή πληροφορίες που διατίθενται. Ενώ τα τελευταία θα μπορούσαν να εξομαλυνθούν με την εξασφάλιση ότι ίδια στοιχεία είναι διαθέσιμα σε όλους, τα πρώτα συνιστούν μια **διαφορά απόψεων**, αναπόφευκτη σε κάθε ανθρώπινη δραστηριότητα. Όσο περισσότεροι επαγγελματίες εκτιμητές με εμπειρία στην εν λόγω αγορά χρησιμοποιούνται, τόσο περισσότερο αυτό το θέμα θα μειώνεται σε πραγματικές και νόμιμες διαφορές επαγγελματικής γνώμης.

4.4 Υπάρχουν γενικότεροι λόγοι που μπορεί να υφίστανται στην αγορά για την **αβεβαιότητα της εκτίμησης** πέρα από τις διαφορετικές επαγγελματικές απόψεις. Οι περισσότεροι από αυτούς έγκεινται στους περιορισμούς σχετικά με τα διαθέσιμα στοιχεία ή με άλλες συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία εκτίμησης.

4.5 Σε τελική ανάλυση, όλες οι εκτιμήσεις είναι συγκριτικές - αυτή είναι η φύση του εμπορίου που δημιουργεί την αγορά που εκφράζει τις αξίες. Παράγοντες της αγοράς συγκρίνουν ένα περιουσιακό στοιχείο με άλλα περιουσιακά στοιχεία που κατέχουν ή θέλουν και με τους πόρους που έχουν ή θα μπορούσαν να αποκτήσουν. Η σύγκριση αυτή είναι πιο αξιόπιστη όταν τα συγκριτικά στοιχεία που χρησιμοποιούνται είναι πλησιέστερα προς την εξεταζόμενη ιδιοκτησία. Θα πρέπει να είναι παρόμοιας φυσικής και νομικής φύσης. Θα πρέπει να βρίσκονται στην ίδια αγορά. Οι εν λόγω συναλλαγές θα πρέπει να είναι όσο το δυνατόν πιο κοντά στην ημερομηνία εκτίμησης. Θα πρέπει να υπάρχουν όσο δυνατόν περισσότερα συγκριτικά στοιχεία.

4.6 Οι συναλλαγές σε ακίνητα είναι πιο εξειδικευμένες από ότι για πολλά άλλα περιουσιακά στοιχεία και, ακόμη και μεταξύ κατηγοριών ακινήτων, είναι πολύ λιγότερο ομοιογενείς από ότι σε άλλα περιουσιακά στοιχεία. Κατά βάση, η ακίνητη περιουσία διακρίνεται από τη θέση της, όχι μόνο με βάση τη χώρα αλλά με βάση την τοποθεσία και όλα τα ζητήματα που συνδέονται με αυτήν, συμπεριλαμβανομένων πιθανών ειδικών αγοραστών. Ακόμη και στην ίδια τοποθεσία, θα υπάρξουν διαφορές στην ηλικία, το μέγεθος και τη λειτουργία, πέρα από ερωτήσεις για την κατοχή τους ή στους ειδικούς όρους που ισχύουν για τη συναλλαγή. Αυτή είναι η ιδιαιτερότητα που

κάνει την εκτίμηση των περιουσιακών στοιχείων μια πρόκληση που απαιτεί επαγγελματική εξέταση και κρίση, σε συνδυασμό με γνώση της σχετικής αγοράς.

4.7 Με τη σειρά της, η εξειδίκευση των ακινήτων καθιστά τις συνθήκες που επικρατούν στην αγορά πιο κρίσιμες. Μπορεί να υπάρχουν έτοιμες αγορές για οικιστικά διαμερίσματα ή για συμβατικά γραφεία, αλλά να μην υπάρχουν για περισσότερο εξειδικευμένα ακίνητα και έτσι η σύγκριση τιμών ή αποδόσεων είναι ευκολότερη για τα πρώτα από ότι είναι για τα δεύτερα. Από κριτικής απόψεως, οι αγορές μπορεί να είναι:

- περιορισμένες, με ελάχιστη προσφορά κατά το χρόνο της εκτίμησης
- ευμετάβλητες, κινούμενες γρήγορα (και ίσως με αλλαγή κατεύθυνσης) και συχνά συνδεδεμένα με χαμηλούς όγκους συναλλαγών
- ανύπαρκτες ή αδρανείς.

4.8 Καθώς καθεμία από αυτές τις συνθήκες δημιουργεί προβλήματα στις συγκρίσεις, η καθεμία αποτελεί μια πρόκληση για την εκτίμηση:

- Σε μία περιορισμένη αγορά, ο αριθμός των πιθανών συγκριτικών στοιχείων μπορεί να είναι περιορισμένος ενώ και τα στοιχεία πιθανόν να μην είναι άμεσα συγκρίσιμα, ειδικά για τα ακίνητα με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά. Στη συνέχεια για κάθε εν δυνάμει συγκριτικό στοιχείο θα πρέπει να εξεταστούν οι προσαρμογές που πρέπει να γίνουν για τις διαφορές μεταξύ των χαρακτηριστικών από φυσική άποψη (π.χ. τοποθεσία και εγκαταστάσεις), από νομική άποψη (π.χ. τίτλος και μίσθωση), από οικονομική άποψη (βάση και δυνατότητα ελέγχου των ενοικίων) και την ημερομηνία των συναλλαγών (πόσο κοντά είναι στην ημερομηνία εκτίμησης). Κάθε ένα από αυτά τα θέματα δημιουργεί ένα κρίκο στην αλυσίδα της σύγκρισης, απαιτεί κρίση, και κάθε επιπλέον σύνδεσμος προσθέτει μια μεγαλύτερη πιθανότητα διακύμανσης στην τελική απάντηση.
- Σε μία ευμετάβλητη αγορά είναι δύσκολο για τον εκτιμητή να σχηματίσει άποψη, όταν οι τιμές των ακινήτων κοντά στην ημερομηνία εκτίμησης μεταβάλλονται γρήγορα, είτε προς τα πάνω είτε προς τα κάτω ή είναι απλά ασταθείς. Αυτό, όχι μόνο καθιστά σημαντικό τα συγκριτικά στοιχεία να είναι από συναλλαγές πολύ κοντά στην ημερομηνία εκτίμησης, αλλά τέτοιες συνθήκες αγοράς συχνά συνδέονται με χαμηλά επίπεδα οικονομικής δραστηριότητας, πράγμα που σημαίνει ότι υπάρχουν λιγότερα συγκριτικά απ' ότι σε μία φυσιολογική αγορά. Εναλλακτικά, τέτοιες αγορές μπορούν να σχετίζονται με περιόδους υψηλού πληθωρισμού και έτσι να συνοδεύονται από άλλου τύπου οικονομική αποδιάρθρωση.
- Σε μια ανύπαρκτη αγορά που δε συμβαίνει καμία συναλλαγή, δεν υπάρχουν άμεσα σχετικά συγκριτικά στοιχεία για να στηριχθεί ο εκτιμητής, ωστόσο είναι σαφές ότι περιουσιακά στοιχεία τα οποία θα μπορούσαν να αποτελέσουν αντικείμενο συναλλαγής έχουν κάποια αξία.

4.9 Μια άλλη πρόκληση είναι όταν μία ξαφνική αλλαγή στις συνθήκες της αγοράς καθιστά τις συναλλαγές πριν από την αλλαγή λιγότερο σχετικές ως συγκριτικά στοιχεία.

4.10 Οι αγορές μπορούν να διαταραχθούν σοβαρά από ξαφνικά οικονομικά, πολιτικά, νομικά, φυσικά ή άλλα γεγονότα. Από τη μία πλευρά, τα γεγονότα αυτά μπορούν πραγματικά να αλλάξουν (ή να αναστείλουν) τις αντιλήψεις για τις αξίες της αγοράς, αλλά, από την άλλη πλευρά, μπορούν να αναστείλουν μόνο συναλλαγές για

ένα σύντομο χρονικό διάστημα με την αξία να παραμένει εμφανής, αν και προσωρινά μη υλοποιήσιμη. Σε ορισμένες περιπτώσεις, μπορεί να είναι δύσκολο να αναφερθεί η χρονική στιγμή όπου ένα γεγονός εμπίπτει σε αυτό το φάσμα. Ο εκτιμητής θα πρέπει να αναφέρει αυτές τις συνθήκες, δεδομένου ότι μπορεί να έχουν ιδιαίτερη σημασία για την κατανόηση της ασφάλειας της εκτίμησης.

4.11 Σε όλες αυτές τις περιπτώσεις, ο εκτιμητής μπορεί ακόμα να εκφέρει μια άποψη ως προς την αξία, αλλά η έκθεσή του θα πρέπει να εκφράζει την αβεβαιότητα που τη συνοδεύει, περιγράφοντας και σχολιάζοντας την.

4.12 Σε ορισμένες ιδιοκτησίες, ίσως προφανέστερα για ακίνητα προς ανάπτυξη, μπορεί να είναι δυνατό να απεικονιστούν τα ζητήματα με ανάλυση ευαισθησίας (sensitivity analysis).

4.13 Μια επιλογή σε τέτοιες περιπτώσεις είναι να κοιτάξουμε για μοντέλα που μπορούν να λαμβάνουν τα διαθέσιμα στοιχεία για την συγκεκριμένη ιδιοκτησία και να παράγουν μια αξία. Σε κάποιο βαθμό αυτό είναι που επιτυγχάνει η μέθοδος εισοδήματος, εφόσον χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της αξίας του ακινήτου, παρά για την εκτίμηση του προσδοκώμενου από αυτό εσόδου. Η απόδοση, κρινόμενη σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, είναι μια μονάδα μέτρησης του κινδύνου. Ωστόσο, ένα μοντέλο είναι απλά ένα τεχνητό μέσο για την αποτύπωση του πραγματικού (και συχνά πολύπλοκου) κόσμου, και είναι τόσο χρήσιμο όσο οι παραδοχές του, που είναι ευάλωτες σε αλλαγές στην συμπεριφορά της αγοράς ή σε προβλήματα των δεδομένων που χρησιμοποιούνται στο μοντέλο. Ειδικά σε πολύ χαμηλές αποδόσεις, σχετικά μικρές αλλαγές στις παραδοχές μπορεί να οδηγήσουν σε μεγάλες αλλαγές στις εκτιμήσεις, καθιστώντας έτσι τα αποτελέσματα ευαίσθητα σε τέτοιες επιλογές. Η φαινομενική ακρίβεια μπορεί ως εκ τούτου να μην έχει ως αποτέλεσμα πραγματική ακρίβεια και τα αποτελέσματα θα πρέπει να υπόκεινται σε κριτική η οποία μπορεί με τη σειρά της να οδηγήσει σε επανεξέταση των παραδοχών του μοντέλου.

4.14 Όλες οι εκτιμήσεις, με όποια μέθοδο και αν έχουν συνταχθεί, θα πρέπει να διασταυρώνονται σε σχέση με την πραγματικότητα της αγοράς - θα μπορούσαν οι παράγοντες της εν λόγω αγοράς στην πραγματικότητα να πληρώσουν (ή να αποδεχθούν) το ποσό που εκτιμήθηκε; Αυτό γίνεται ακόμα πιο σημαντικό όταν η εκτίμηση έχει επιτευχθεί μέσω ενός υποθετικού μοντέλου.

4.15 Ο εκτιμητής μπορεί μόνο να αναφέρει την Αγοραία Αξία την συγκεκριμένη χρονική στιγμή όσο καλύτερα μπορεί βάσει των ικανοτήτων του και εντός των ορίων των διαθέσιμων στοιχείων. Ο εκτιμητής μπορεί, ωστόσο, να περιλαμβάνει στην έκθεσή του ένα σχόλιο για τις σχετικές συνθήκες της αγοράς, ίσως λαμβάνοντας υπόψη τα κριτήρια κινδύνου της Ευρωπαϊκής Ομοσπονδίας Υποθηκών, όπως φαίνεται στο προσάρτημα Γ του ΕΕΟ 9, τα οποία μπορούν τουλάχιστον να προειδοποιήσουν τον δανειστή πελάτη. Ο δανειστής, έχοντας επίγνωση του οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο θα δανείσει, μπορεί να κρίνει την αναλογία του δανείου προς την αξία του ακινήτου ή άλλους όρους κατάλληλους για την περίπτωση.

4.16 Με τη φύση των αγορών ακινήτων και με κάποιους τουλάχιστον παράγοντες σε αυτές να λαμβάνουν μακροπρόθεσμες αποφάσεις, η εκτίμηση αυτή είναι πιθανό να εκφράζεται καλύτερα περιγραφικά με μια ποιοτική άποψη, αντί να γίνει προσπάθεια ποσοτικοποίησης των εν λόγω κινδύνων, όπως ίσως είναι εφικτό για ένα χρηματοπιστωτικό μέσο. Η πολύπλοκη και διαδραστική φύση των αγορών ακίνητης περιουσίας υποδηλώνει ότι μια απλή ποσοτική αξιολόγηση είναι απίθανο να είναι διαφωτιστική. Υπό συνθήκες, μια πιθανή απάντηση θα μπορούσε να είναι για τον πελάτη το ότι δίνεται μια επιπλέον γνώμη με βάση μια συγκεκριμένη υπόθεση σχετικά με τις συνθήκες της αγοράς.

4.17 Γενικότερα και με δεδομένες τις πολυπλοκότητες της αγοράς, ένα σχόλιο μπορεί συχνά να προσφέρει περισσότερες εξηγήσεις από την αναφορά μιας αξίας η οποία να στηρίζεται σε μια συγκεκριμένη ακριβή παραδοχή η οποία μπορεί να αποδειχθεί μη σχετική ή παραπλανητική. Τονίζεται ότι τέτοια σχόλια αφορούν στην αβεβαιότητα της εκτίμησης κατά την ημερομηνία εκτίμησης, όχι στους κινδύνους της αξίας στο μέλλον, που εξετάζονται κατωτέρω υπό τον τίτλο των κινδύνων αγοράς. Κατά τη διατύπωση μιας τέτοιας άποψης, ο έμπειρος εκτιμητής εξοικειωμένος με την αγορά, θα είναι καλύτερα καταρτισμένος με την πρακτική οπτική που μπορεί να αποκτηθεί έχοντας εργαστεί μέσω τουλάχιστον δύο ολοκληρωμένων οικονομικών κύκλων.

4.18 Ωστόσο, θα μπορούσε να είναι εφικτό σε ορισμένες περιπτώσεις, όπου απαιτείται, να δίνεται μια εκτίμηση της εύλογης αβεβαιότητας εκτίμησης, αναφέροντας ένα εύρος αξιών με σχολιασμό. Αυτό θα μπορούσε να είναι παρόμοιο με το εύρος μεταξύ τιμών αγοράς και πώλησης ορισμένων χρηματοοικονομικών μέσων και είναι ότι θα μπορούσε να περιμένει κανείς από ένα εκτιμητή εμπειρογνώμονα σε δικαστικές διαφορές.

4.19 Όπου ο εκτιμητής θεωρεί ότι υπάρχει σημαντική αβεβαιότητα στην εκτίμηση (μεγαλύτερη από όσο θα μπορούσε κανονικά να γίνει κατανοητή από έναν συμμετέχοντα στην αγορά), τότε η επεξήγηση της απαιτείται για την σαφή κατανόηση της εκτίμησης από τον πελάτη. Εάν ο εκτιμητής δίνει βάρος στα αριθμητικά στοιχεία είτε στο σχολιασμό, τέτοιες περαιτέρω πληροφορίες θα μπορούσαν να μεταδώσουν την αίσθηση των συνθηκών της αγοράς σύμφωνα με τις οποίες ο εκτιμητής έχει καταλήξει στη συγκεκριμένη άποψη για την αξία. Ωστόσο, είναι στην κρίση του δανειστή ή άλλου πελάτη να σχηματίσουν τις δικές τους απόψεις ως προς το εάν και πώς να ενεργήσουν - οι αποφάσεις αυτές δεν θα πρέπει να ανατίθενται στον εκτιμητή.

5. Ιδιοκτησία και κίνδυνος αγοράς

5.1 Κάθε εκτίμηση δίνει την αξία μιας συγκεκριμένης ημερομηνίας, λαμβάνοντας υπόψη τις απόψεις της αγοράς σχετικά με τις ευκαιρίες και τους κινδύνους που ισχύουν για την ιδιοκτησία τη συγκεκριμένη χρονική περίοδο. Το ακίνητο είναι στην συνέχεια εκτεθειμένο στις αβεβαιότητες του μέλλοντος, καθώς ξεδιπλώνονται, συχνά με τρόπους που δεν είχαν προβλεφθεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Ο βαθμός στον οποίο ελήφθησαν υπόψη από την αγορά κατά τη χρονική εκείνη στιγμή, θα πρέπει να αντανakλάται στην εκτίμηση. Ωστόσο, το μέλλον μπορεί να φέρει κέρδη ή ζημιές και η σύνεση μπορεί να υπαγορεύσει την προσοχή σε αυτούς τους κινδύνους.

5.2 Οι κίνδυνοι αυτοί μπορούν να ταξινομηθούν με πολλούς τρόπους, αλλά οι περισσότεροι μπορεί να ενταχθούν κάτω από τους ακόλουθους τίτλους που συγκαταλέγονται μεταξύ των λόγων για τους οποίους οι αξίες και οι σχετικές αξίες αλλάζουν με την πάροδο του χρόνου:

- Φυσικοί κίνδυνοι που επηρεάζουν το ακίνητο. Κινδυνεύει το ακίνητο από σεισμούς, πλημμύρες, διάβρωση του εδάφους, άνοδο της στάθμης της θάλασσας κλπ; Είναι πιθανό το ακίνητο να χρειαστεί επισκευές;
- μακροοικονομικές συνθήκες - η χρονική περίοδος κατά την οποία ένα ακίνητο κρατείται και η προσπάθεια που απαιτείται κατά την πραγματοποίηση συναλλαγών καθιστούν την ακίνητη περιουσία ευάλωτη σε αλλαγές στην οικονομία ή σε γενικές οικονομικές συνθήκες.

- αλλαγές στην αγορά - εμπορικά πρότυπα μπορεί να αλλάξουν, όπως για παράδειγμα, μια μετατόπιση του λιανικού εμπορίου από τις πόλεις σε περιφερειακά κέντρα, αλλαγές που προκύπτουν λόγω της ανόδου του ηλεκτρονικού εμπορίου, ή αλλαγές στη συνήθη διάρκεια μίσθωσης των εμπορικών μισθώσεων.
- κανονιστικές αλλαγές – όχι μόνο η αλλαγή προτύπων ή δημιουργία νέων απαιτήσεων μπορούν να δημιουργήσουν επιπλέον κόστη, αλλά και οι αλλαγές στη νομοθεσία μπορεί να δημιουργήσουν ή να αφαιρέσουν ευκαιρίες για αξία.

5.3 Αυτοί και άλλοι κίνδυνοι είναι ζητήματα για τον επενδυτή και δανειστή (και φυσικά για τον πωλητή ή ιδιοκτήτη) για να εξετάσει ως μέρος της συνολικής διαχείρισης κινδύνου κατά τη λήψη αποφάσεων. Κάθε συμμετέχων στην αγορά έχει κάθε δικαίωμα να καταλήξει σε μια ατομική άποψη – αυτή η διαφορετικότητα των απόψεων είναι που δημιουργεί την αγορά. Κατά την ημερομηνία εκτίμησης, όλες αυτές οι δυνητικές προοπτικές είναι υποθετικές και έτσι ο εκτιμητής μπορεί να αναφερθεί σε αυτές στον βαθμό που τις έχει λάβει υπόψη η αγορά. Δεν μπορεί να αναμένεται από αυτόν να προβλέψει τις αλλαγές στην αγορά ή νέες πληροφορίες και δεν ούτε είναι πιο πιθανό να προβλέψει το άγνωστο καλύτερα από οποιονδήποτε άλλο. Πράγματι, κατά την εξέταση της διαχείρισης κινδύνων σε μια αγορά, ένα βασικό ερώτημα είναι, ποιο είναι το επίπεδο κινδύνου που οι συμμετέχοντες στη συγκεκριμένη αγορά δέχονται μέσω της συμμετοχής τους στην αγορά.

5.4 Όταν ένα ακίνητο χρησιμοποιείται ως εγγύηση για δανεισμό, ο δανειστής έχει ουσιαστικό συμφέρον να ζητήσει να καταλάβει σε ποιο βαθμό η ιδιοκτησία είναι πιθανό να είναι χρήσιμη ως εγγύηση καθ' όλη τη διάρκεια ζωής του ενυπόθηκου δανείου. Δεδομένου ότι ένα ενυπόθηκο δάνειο είναι ένα δάνειο για ένα χρονικό διάστημα που βασίζεται σε μια αξία που καθορίζεται σε ονομαστικούς όρους, το ερώτημα αυτό γίνεται εντονότερο σε περιπτώσεις που οι αξίες των ακινήτων μειώνονται ή σε περιόδους αποπληθωρισμού ή αυξημένης μεταβλητότητας της αγοράς.

5.5 Όπως σε όλες τις επενδυτικές αποφάσεις για το μέλλον, είναι πιθανό να μην μπορούμε να γνωρίζουμε πράγματα και γεγονότα, ωστόσο όλοι μπορούμε να έχουμε την άποψή μας. Ενώ οι μεταβαλλόμενες συνθήκες μπορεί να προσφέρουν ευκαιρίες για κέρδος, υπάρχει δικαιολογημένα συχνά μεγαλύτερη ανησυχία για το ενδεχόμενο απώλειας ή ζημίας λόγω μεταβολών στην αγορά - μία φυσική ανησυχία ενός δανειστή.

5.6 Η προσπάθεια να κριθεί αυτό είναι μια προσπάθεια να κριθεί ο **κίνδυνος της αγοράς**. Ο κίνδυνος αυτός θα είναι πάντα οι μελλοντικές μεταβολές στις αξίες. Η αξία σε κάθε μελλοντική ημερομηνία θα πρέπει να ενσωματώσει την ισορροπία των απόψεων των πραγματικών και δυνητικών αγοραστών και πωλητών εκείνη τη στιγμή στο μέλλον σύμφωνα με τις τότε ισχύουσες περιστάσεις. Ο κίνδυνος μπορεί επίσης να αφορά αλλαγές στη δυνατότητα ρευστοποίησης του ακινήτου στην αγορά, καθώς οι συνθήκες και οι επιθυμίες αλλάζουν. Μικρές αλλαγές στη δυνατότητα ρευστοποίησης μπορεί να είναι μέρος της φυσιολογικής διαδικασίας της προσαρμογής των τιμών, αλλά πιο ουσιαστικές αλλαγές ή διαταραχές στην αγορά μπορεί να σημαίνουν μια χρονική περίοδο κατά την οποία το ακίνητο δεν θα μπορεί να πωληθεί. Μπορεί να βοηθήσει στην ανάλυση και στην παροχή συμβουλών να γίνει διάκριση μεταξύ της πιθανότητας επέλευσης ενός συμβάντος (κινδύνου) και το μέγεθος των συνεπειών του για το άτομο (την έκθεση του στον κίνδυνο).

5.7 Αναλυτικά, μπορεί να είναι χρήσιμο να γίνει διάκριση μεταξύ:

- της αίσθησης ότι η οικονομική δραστηριότητα και οι αξίες κινούνται σε κύκλους και έτσι κάθε ημερομηνία εκτίμησης αναφέρεται σε ένα συγκεκριμένο σημείο του κύκλου, είτε στην ανάκαμψη, στην κορυφή, στην πτώση ή στο κατώτερο σημείο και
- της γνώσης ότι οι αξίες αλλάζουν μεταξύ τους, ως μέρος της ελεύθερα λειτουργούσας αγοράς, η οποία δίνει μηνύματα στους συμμετέχοντες από το σύνολο των πράξεων τους και με βάση τις νέες πληροφορίες, έτσι ώστε περιοχές, τομείς και είδη ακίνητης περιουσίας να βρίσκονται εντός και εκτός των προτιμήσεων των συμμετεχόντων ανεξάρτητα σε ποιο σημείο του κύκλου βρισκόμαστε.

5.8 Από όταν ξεκίνησε η οικονομική κρίση το 2008, κάποιες συζητήσεις είχαν επικεντρωθεί στο ρόλο της ψυχολογίας της αγοράς και τους τρόπους με τους οποίους η συμπεριφορά των αγοραστών, πωλητών, δανειστών και άλλων μπορεί να τροφοδοτήσει και να ενισχύσει μια τάση ή κύκλο, είτε στην ανάκαμψη ή στην πτώση, και να οδηγήσει σε αξίες που υπερεκτιμούν την επικρατούσα άποψη, θετική ή αρνητική, μέχρις ότου υποκείμενα βασικά οικονομικά μεγέθη (ή νέες πληροφορίες) να οδηγήσουν σε διόρθωση. Όχι μόνο ο κάθε κύκλος έχει τα χαρακτηριστικά του, αλλά λειτουργεί με διαφορετικούς τρόπους σε διαφορετικές αγορές. Ωστόσο, αυτό είναι κάτι περισσότερο από τους οικονομικούς κύκλους και την πιθανή ψευδαίσθηση της πρόβλεψης που θα μπορούσε να προσφέρει η ανάλυση. Η κανονική διαδικασία της συνεχούς οικονομικής αλλαγής είναι ένα σημαντικό μέρος του ευρύτερου ζητήματος της μελλοντικής αβεβαιότητας. Μπορεί να είναι δύσκολο στην πράξη να διακριθεί η ανάκαμψη του κύκλου ή οι επιπτώσεις από απώλεια χρημάτων από υποκείμενη ανάπτυξη. Ομοίως, το κατώτερο σημείο του κύκλου μπορεί να είναι δύσκολο να διακριθεί τη δεδομένη στιγμή. Όχι μόνο η πραγματική πορεία κάθε κύκλου είναι εμφανής μόνο εκ των υστέρων, αλλά η ίδια η οικονομία αλλάζει πάντα πάνω στον κύκλο. Η διάρκεια ενός κύκλου μπορεί να καλύψει ή να ενεργοποιήσει πιο θεμελιώδεις αλλαγές μεταξύ κλάδων, κατηγορίες ακινήτων ή γεωγραφικών περιοχών. Ορισμένοι τομείς μπορεί να παραμείνουν ισχυροί, ακόμη και σε περίοδο ύφεσης (ειδικά εάν θεωρούνται ασφαλείς σε περιόδους ρίσκου), ενώ άλλοι τομείς μπορεί ποτέ να μην επανέλθουν στην προηγούμενη θέση τους και μερικοί (γεωργική γη για παράδειγμα) μπορεί σε συγκεκριμένες στιγμές να κινούνται αντίστροφα του κύκλου. Η θέση της αγοράς θα έχει αλλάξει μεταξύ των ισοδύναμων σημείων σε διαδοχικούς κύκλους.

5.9 Η ανάλυση αυτή δείχνει ότι η αναγνώριση μίας μακροχρόνια διατηρήσιμης αξίας ενός ακινήτου ως εναλλακτική μέθοδος για να κρίνουμε τους κινδύνους της αγοράς αποτελεί πρόκληση. Η πρακτική εμπειρία ενός εκτιμητή των προηγούμενων κύκλων θα υποστηρίξει την ευαισθητοποίηση και την κατανόηση των αλλαγών στη συμπεριφορά και την αστάθεια της αξίας του ακινήτου και της αγοράς του, υπόκειται ωστόσο αναπόφευκτα σε άγνωστες μελλοντικές αλλαγές στις αγορές και τους κινδύνους.

5.10 Μια αξία σε μακροπρόθεσμη βάση; - Ενώ ο εκτιμητής δεν μπορεί να προβεί σε αξιόπιστη γνωμοδότηση για την αξία σε οποιαδήποτε στιγμή στο μέλλον με άγνωστες συνθήκες, μπορεί να βοηθήσει κάποιους πελάτες, εάν τα σχόλιά του στην Έκθεση Εκτίμησης (βλ ΕΕΠ 5) μπορούν να καταγράψουν που οι σημερινές συνθήκες της αγοράς αποκλίνουν σημαντικά από τις μακροχρόνιες τάσεις, κοιτώντας στις (προηγούμενες) δεκαετίες. Για τα μισθωμένα εμπορικά ακίνητα, θα μπορούσε (η εν λόγω καταγραφή) να αφορά την μακροπρόθεσμη μέση απόδοση για την αντίστοιχη κατηγορία του ακινήτου. Άλλα στοιχεία μπορεί να είναι σημαντικά για την αγορά κατοικίας, όπως οι τιμές ως πολλαπλάσιο των εισοδημάτων. Η υποκείμενη αντίληψη είναι ότι οι αγορές τείνουν με την πάροδο του χρόνου να επανέλθουν στην μέση τιμή (στον μέσο όρο). Αν μια σχέση μεταξύ τιμών, όπως η απόδοση, έχει παρεκκλίνει

αισθητά από τον μέσο όρο, μπορεί κάλλιστα, εάν οι υπόλοιποι παράγοντες παραμένουν σταθεροί, να επανέλθει σε αυτόν σε κάποιο σημείο στο μέλλον. Αυτή η παρατήρηση του συνόλου των αγορών πρέπει στη συνέχεια να σταθμίζεται από τα χαρακτηριστικά/ ιδιαιτερότητες της συγκεκριμένης ιδιοκτησίας, της οποίας ο τύπος ή η τοποθεσία μπορεί να βελτιώνεται ή να αποδυναμώνεται σε σχέση με το σύνολο της αγοράς, όπως αλλάζει η οικονομία. Παρόλα αυτά, ενώ μία τέτοια προσέγγιση μπορεί να είναι χρήσιμη για ορισμένους πελάτες ως σχολιασμός, δεν θα αποτελέσει μέτρηση της Αγοραίας Αξίας για την συγκεκριμένη χρονική στιγμή. Η μακροχρόνια αξία δεν αποτελεί βάση αξίας εκτός και εάν ένας πελάτης δώσει οδηγίες για την χρήση ενός εκ των ορισμών της Αξίας Ενυπόθηκου Δανεισμού (βλ ΕΕΠ 2 και ΕΕΟ 2) ως βάση για κάποια μορφή διατηρήσιμης αξίας.

5.11 Επιπλέον, ιδιώτες επενδυτές και δανειστές μπορεί, ως στρατηγική διαχείρισης του κινδύνου, να επιδιώξουν τον σχηματισμό άποψης με δικά τους κριτήρια για την μακροχρόνια αξία ή μια ελάχιστη ασφαλή τιμή που μπορεί να ισχύει πάντα, εκτός από εξαιρετικά δυσχερείς (κατακλυσμαίεις) συνθήκες. Αν δοθούν σαφείς οδηγίες ως προς τις επιθυμητές παραδοχές, ο εκτιμητής μπορεί να είναι σε θέση να βοηθήσει σε αυτές τις κρίσεις.

5.12 Οι σκέψεις αυτές δεν αποκλείουν την εμπειρία που απορρέει από προηγούμενους κύκλους της αγοράς. Μπορούν να βοηθήσουν στην παρατήρηση του ότι κάθε εκτίμηση αφορά σε ένα συγκεκριμένο σημείο της οικονομίας στο οποίο υπάρχουν επικρατούσες τάσεις και προοπτικές (όχι απαραίτητα επηρεασμένες από τον κύκλο), οι οποίες μπορεί να είναι ευάλωτες σε αλλαγή. Είναι ακριβώς αυτό, ανάλογα με την περίπτωση, που ο εκτιμητής σχολιάζει σαν να ήταν εμπειρογνώμονας μάρτυρας σε δικαστήριο.

5.13 Πέρα από τα θέματα του κύκλου, οι πιο πρόσφατες ανησυχίες έχουν προκύψει από απρόβλεπτες καταστάσεις της αγοράς. Η ιδιοκτησία μπορεί να επηρεαστεί από τις αλλαγές στη νομοθεσία και στη φορολογία. Πρόσφατες συζητήσεις περί των κλονισμένων αγορών πιθανόν να ξεκίνησαν με την επίθεση της Al Qaeda στο World Trade Centre. Επιπλέον, τμήματα της Ιαπωνίας έχουν υποστεί τα αποτελέσματα των μεγάλων φυσικών καταστροφών και σε πολλές δυτικές οικονομίες έχουν παρατηρηθεί σημαντικές αλλά ποικίλες οικονομικές κρίσεις. Κάθε μία από αυτές τις απρόβλεπτες καταστάσεις, μπορεί να ήταν έξω από τους κινδύνους που οι συμμετέχοντες στην αγορά μπορεί να είχαν προβλέψει δεχόμενοι να εισέλθουν στις εν λόγω αγορές και σε ορισμένες περιπτώσεις μπορεί να έχουν εκτεθεί σε αγορές που ούτως ή άλλως μπορεί να ήταν μη βιώσιμες.

6. Μαθήματα που αντλήθηκαν από τη χρηματοπιστωτική κρίση: Το παράδειγμα της Ιρλανδίας

6.1 Κάθε χώρα στην Ευρώπη γνώρισε την πρόσφατη αναταραχή στις χρηματοπιστωτικές αγορές με διαφορετικούς τρόπους, αλλά η ακίνητη περιουσία (και η χρηματοδότηση της) ήταν ευδιάκριτα στην καρδιά των προβλημάτων στην Ιρλανδία. Ως ρυθμιστική αρχή, η Κεντρική Τράπεζα της Ιρλανδίας δικαιολογημένα τα έλαβε υπόψη της στην έκθεσή της με τίτλο «Διαδικασίες εκτίμησης στην τραπεζική κρίση - Χρήσιμα συμπεράσματα - Κατευθύνοντας το Μέλλον» (Τελική Έκδοση, 18 Δεκεμβρίου 2012).

6.2 Από τους τρεις βασικούς αδύναμους τομείς που αναγνωρίστηκαν από την έκθεση που απευθύνεται κατά κύριο λόγο στους δανειστές που εποπτεύει η Τράπεζα, ο ένας αφορούσε την αβεβαιότητα των εκτιμήσεων:

«Ανεπαρκείς διαδικασίες και πρότυπα εκτίμησης ή αδιαφορία για την τήρηση αυτών των διαδικασιών».

6.3 Από τις επτά "πρωταρχικές αδυναμίες" που η έκθεση προσδιόρισε στις διαδικασίες εκτίμησης των δανειστών, δύο αφορούν ξεκάθαρα στους εκτιμητές:

- *Αδυναμίες (ασάφειες) στις οδηγίες που δόθηκαν στους εκτιμητές* - "... Οι εκτιμήσεις που βασίζονται σε ασαφείς οδηγίες παρείχαν ανακριβείς αξίες και ως εκ τούτου, ανακριβείς εκτιμήσεις του ρίσκου κατά τη στιγμή της εξασφάλισης."
- *Η σύγκρουση συμφερόντων είναι μη αποδεκτή* - Αυτό αναφέρεται ως φαινόμενο «που οδήγησε σε έκρηξη όγκου των συναλλαγών και της ανάπτυξης ακινήτων». Όπου υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων μπορεί να είναι πιο πιθανό ότι η εκτίμηση «δεν είναι ούτε τεκμηριωμένη ούτε αξιόπιστη», δεδομένου ότι δεν είναι ανεξάρτητη. Καθήκον του εκτιμητή ως προς τον πελάτη/δανειστή είναι η αποκάλυψη οποιασδήποτε προηγούμενης ανάμειξης του με την ιδιοκτησία. Κανένας εκτιμητής που συμμετείχε στην αγορά, πώληση ή μίσθωση του ακινήτου δεν πρέπει να χρησιμοποιηθεί. Όλες οι οδηγίες θα πρέπει να προέρχονται από τον δανειστή, το κόστος της εκτίμησης θα πρέπει να καταβάλλεται μόνο από τον δανειστή και η έκθεση εκτίμησης θα πρέπει να απευθύνεται ειδικά στο δανειστή.

6.4 Κατά τον έλεγχο αυτό, υπάρχει μια σημαντική διάκριση μεταξύ του ρόλου του πελάτη, ο οποίος παρέχει οδηγίες και χρησιμοποιεί την έκθεση, και του ρόλου του εκτιμητή, ο οποίος προετοιμάζει την έκθεση. Καθένας έχει τις δικές του ευθύνες, αλλά η αμοιβαία εμπλοκή τους, αναγνωρίζοντας τους διαφορετικούς αυτούς ρόλους, μπορεί να μεγιστοποιήσει την αξία της εργασίας.

6.5 Είναι αρμοδιότητα για τον έμπειρο, εξειδικευμένο, ανεξάρτητο επαγγελματία εκτιμητή να παρέχει μια σαφή και ενημερωτική έκθεση ως προς την αξία και λοιπά ζητήματα που εμπíπτουν στην τεχνογνωσία του και ενέχουν θέση επεξηγήσεων της έκθεσης εκτίμησης. Η έκθεση ξεκινά δηλώνοντας ότι είναι σύμφωνη με τα πρότυπα εκτίμησης όπως ορίζει η πρακτική, προστατεύοντας έτσι το πιστωτικό ίδρυμα, τον δανειολήπτη και τον εκτιμητή. Στα ΕΕΠ της TEGoVA, αναφέρεται ότι «οι μεθοδολογίες εκτίμησης αφορούν παραδοχές και κρίσεις. ... Υπάρχουν σαφώς καθορισμένοι κανόνες της επιστήμης για εκτιμητές, τους οποίους υποστηρίζουμε ... ». Ωστόσο, διαπιστώθηκε ότι «πολλοί είχαν αγνοηθεί, παραλειφθεί και σε ορισμένες περιπτώσεις αμεληθεί εντελώς κατά τη διάρκεια της άνθησης της ακίνητης περιουσίας».

6.6 Οι κίνδυνοι από μελλοντικές διαφοροποιήσεις των αξιών πρέπει να διαχειρίζονται από τον δανειστή, και για αυτό ο δανειστής μπορεί να χρειαστεί να ζητήσει ξανά τις υπηρεσίες του εκτιμητή (αν και αρχικά υπήρχε η μη ρεαλιστική προσδοκία ότι ο εκτιμητής εξ αρχής θα είναι σε θέση να σχολιάσει την εμπορικότητα του ακινήτου καθ' όλη τη διάρκεια του δανείου).

6.7 Αυτά είναι σημαντικά συμπεράσματα από την επισκόπηση μιας από τις πιο δύσκολες αγορές ακινήτων στην Ευρώπη. Το δίδαγμα είναι η προώθηση ακριβώς των σημείων που η TEGoVA προωθεί, μέσω των ΕΕΠ 2016 και των άλλων προϊόντων της. Το ΕΕΠ 4 καθορίζει την βάση για τη διαδικασία εκτίμησης, συμπεριλαμβανομένων των όρων για την ανάληψη της εκτίμησης, οι οποίοι θα περιλαμβάνουν και τις οδηγίες (συμπεριλαμβανομένων εκείνων ως προς τη βάση εκτίμησης. Όπως, για παράδειγμα, Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού αντί Αγοραίας Αξίας). Παράλληλα ο Ευρωπαϊκός Κώδικας Δεοντολογίας και Συμπεριφοράς της TEGoVA, το ΕΕΠ 3 διευκρινίζει αυτό και τονίζει την ανεξαρτησία του εκτιμητή. Το

επαγγελματικό καθήκον του εκτιμητή βάσει των ΕΕΠ 2016 θα εξασφαλίσει την ακρίβεια στο έργο του, ανεξάρτητα από τις ελλείψεις στις οδηγίες του πελάτη.

6.8 Έτσι, η σωστή επαγγελματική προετοιμασία των εκθέσεων εκτίμησης, με βάση τα αναγνωρισμένα πρότυπα εκτίμησης, από ανεξάρτητους εκτιμητές, οι οποίοι εκφράζουν την γνώμη τους ως προς την αξία στον πελάτη, με επεξηγήσεις για τα σχετικά σημεία, είναι η θεμέλιος λίθος του επαγγέλματος και της δουλειάς του εκτιμητή. Αυτό είναι το απαραίτητο συστατικό για πιο σύνθετες συζητήσεις σχετικά με την αβεβαιότητα των εκτιμήσεων και του κινδύνου (ρίσκου) της αγοράς.

7. Συμπεράσματα

7.1 Ουσιαστικά, η έκθεση εκτίμησης είναι μια μεταφορά του κινδύνου στα πλαίσια της αγοράς. Κάποιος που θέλει να λάβει μία απόφαση για ένα ακίνητο επιθυμεί να το πράξει με μια σαφέστερη άποψη ως προς την αξία του. Μεγάλο μέρος αυτής της συζήτησης είναι για το μέγεθος του κινδύνου που μπορεί να μεταφερθεί μεταξύ του πελάτη και του εκτιμητή. Αυτό απαιτεί σαφήνεια σχετικά με το ρόλο του καθενός και τη συμφωνία ως προς τις προσδοκίες των μερών έτσι ώστε να υπάρχει μια αμοιβαία και θετική κατανόηση μεταξύ τους. Είναι σημαντικό το γεγονός ότι ο εκτιμητής αντιλαμβάνεται τα συμφέροντα, τις ανάγκες και τις ανησυχίες του πελάτη και ότι ο πελάτης καταλαβαίνει πως να χρησιμοποιήσει καλύτερα τον εκτιμητή. Αυτό απαιτεί μια ανοιχτή μεταξύ τους σχέση. Ο εκτιμητής μπορεί να χρειαστεί να βοηθήσει τον πελάτη να είναι ρητός ως προς το τι συνήθως απαιτείται και για ποιο σκοπό η έκθεση θα χρησιμοποιηθεί. Ο εκτιμητής, ενδεχομένως γνωρίζοντας βασικά ζητήματα που δεν αναφέρθηκαν από τον πελάτη, πρέπει να είναι ευαίσθητος προς αυτό και, εφόσον είναι απαραίτητο, να ζητήσει διευκρινίσεις για να εξασφαλίσει την παροχή επαγγελματικής και χρήσιμης υπηρεσίας.

7.2 Ο επαγγελματίας εκτιμητής φέρει ικανότητα, πείρα και αντικειμενικότητα και αποδέχεται την ευθύνη για αυτό. Αποτελεί απόφαση του πελάτη ο τρόπος που θα ενεργήσει με την εκτίμηση - για παράδειγμα, αν πρέπει ή όχι να δανείσει, και εάν είναι αυτός ο σκοπός, το ποσοστό του δανείου ως προς αξία, οι όροι και οι προϋποθέσεις. Σε περίπτωση που ο πελάτης είναι, για παράδειγμα, ένας επαγγελματίας επενδυτής ή ένα πιστωτικό ίδρυμα ενδεχομένως έχει τις δικές του διαδικασίες διαχείρισης κινδύνων. Ωστόσο, ο εκτιμητής μπορεί να είναι σε θέση να παρέχει συμβουλές σχετικά με οποιαδήποτε πιθανή αβεβαιότητα ως προς την εκτίμηση και τους λόγους για την αβεβαιότητα αυτή, και επίσης, ως ενημερωμένος παρατηρητής της αγοράς, να προσφέρει μια περιγραφή των πιθανών μελλοντικών κινδύνων που μπορεί να προσφέρουν πρόσθετη αξία στον πελάτη στην λήψη αποφάσεων στην λογική ότι τέτοιες απόψεις είναι ουσιαστικά θεωρητικές αποφάσεις του άγνωστου.

7.3 Τα σαφή αποδεικτικά στοιχεία από την ιρλανδική κρίση είναι ότι η ουσιαστική βάση είναι η παραγωγή από τον εκτιμητή μιας αντικειμενικής και επαγγελματικής έκθεσης εκτίμησης, με βάση την ικανότητα και την εμπειρία του. Όσο πιο σημαντικά τα θέματα, τόσο περισσότερο η έκθεση θα πρέπει να καλύπτει τη μεθοδολογία του εκτιμητή, την προσέγγιση (-εις) που λαμβάνονται στην εκτίμηση, τη συζήτηση και τη στάθμιση των επιχειρημάτων. Μια τέτοια έκθεση είναι μια εξήγηση των διαδικασιών σκέψης του εκτιμητή. Αυτός μπορεί να εξετάσει παράγοντες όπως τα κριτήρια κινδύνου της Ευρωπαϊκής Ομοσπονδίας Δανείων όπως φαίνονται στο προσάρτημα Γ του ΕΕΟ 9, το οποίο μπορεί τουλάχιστον να προειδοποιήσει τον πελάτη ή δανειστή σε συγκεκριμένα σημεία.

7.4 Ο εκτιμητής μπορεί να αναφέρει την αγοραία αξία μόνο κατά το χρόνο εκτίμησης. Γνώση του μέλλοντος είναι πέρα από τις επαγγελματικές δεξιότητες του. Μπορεί,

όμως να παρέχει ένα σχόλιο δίνοντας ένα πλαίσιο για την (μελλοντική) αξία, αλλά με αυτό τον τρόπο, μπορεί να σχολιάσει μόνο με τις σχετικές τρέχουσες συνθήκες της αγοράς. Αυτό το σχόλιο μπορεί να μεταδώσει κάποια αίσθηση της σύγχρονης κατανόησης της κατάστασης του οικονομικού κύκλου ή άλλες οικονομικές τάσεις που επηρεάζουν τη θέση του ακινήτου στην αγορά. Μπορεί επίσης να σχολιάσει σχετικά με το πώς αυτές οι συνθήκες διαφέρουν από τις μακροχρόνιες τάσεις.

7.5 Όπου είναι χρήσιμο, η έκθεση δύναται να εξετάσει την ευαισθησία της εκτίμησης σε αναγνωρισμένες λογικές της αγοράς ή σε άλλες συνθήκες. Αυτό θα μπορούσε να γίνει με τον έλεγχο των υποθέσεων από τις οποίες εξαρτάται η εκτίμηση. Για παράδειγμα, τι θα μπορούσε να οδηγήσει σε σημαντική αύξηση ή μείωση (της αξίας); Σε ποιες περιπτώσεις θα μπορούσε να είναι αδύνατο να πωληθεί το ακίνητο; Αυτή η εκτίμηση είναι πιθανό να εκφραστεί καλύτερα περιγραφικά με ποιοτική άποψη, παρά να γίνει προσπάθεια ποσοτικοποίησης των εν λόγω κινδύνων. Ο πολύπλοκος και διαδραστικός χαρακτήρας των αγορών ακινήτων δείχνει ότι μια απλή ποσοτική εκτίμηση είναι απίθανο να είναι διαφωτιστική - και έτσι πιο πιθανό να είναι παραπλανητική. Ίσως, ιδίως όταν υπάρχουν ανησυχίες σχετικά με τον βραχυπρόθεσμο κίνδυνο της αγοράς, ένας πελάτης μπορεί να ζητήσει πρόσθετη γνωμοδότηση με βάση μια συγκεκριμένη υπόθεση αναφορικά με τις συνθήκες της αγοράς.

7.6 Παρ'όλα αυτά, το συμπέρασμα του εκτιμητή θα είναι μια αξία με βάση την καλύτερη του γνώμη για αυτή, κατά την εν λόγω ημερομηνία. Είναι στην ευχέρεια του πελάτη να χρησιμοποιεί την εν λόγω έκθεση για την διαχείριση του ρίσκου του και την λήψη αποφάσεων. Ο εκτιμητής δεν μπορεί να χρησιμεύσει ως εμπειρογνώμονας για το μέλλον και έτσι δεν μπορεί να δεχτεί καμία ευθύνη για απόψεις σχετικά με μελλοντικές τάσεις, αν αυτές οι απόψεις δεν επιβεβαιωθούν από τα επερχόμενα γεγονότα.

ΕΕΠΕ 3

Επιμερισμός αξίας μεταξύ γηπέδων και κτηρίων

1. Εισαγωγή
2. Σκοπός
3. Ορισμοί
4. Σχολιασμός
5. Κατανομή στην πράξη
6. Κατανομή μεταξύ τμημάτων των κτηρίων σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα

1. Εισαγωγή

1.1 Συχνά, οι εκτιμητές αντιμετωπίζουν καταστάσεις όπου η αξία ή η τιμή κτήσης ενός ακινήτου πρέπει να επιμερισθεί μεταξύ των διαφόρων συστατικών στοιχείων του. Πιο συγκεκριμένα, η ΕΕΟ1, Εκτιμήσεις για σκοπούς Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, αναφέρεται σε αυτή την κατανομή.

1.2 Το ενημερωτικό αυτό δελτίο εξετάζει την εκτίμηση της κατανομής μεταξύ δομημένων γηπέδων και κτηρίων επί γηπέδων που συνήθως δεν μπορούν να διατεθούν στην αγορά ξεχωριστά. Συνεπώς, αυτό είναι ένα θέμα διαφορετικό από την εκτίμηση αδιαίρετων μεριδίων ενός ακινήτου (π.χ. η εκτίμηση μεριδίου ή ποσοστού συνιδιοκτησίας σε ένα ακίνητο του οποίου η κυριότητα μοιράζεται μεταξύ πολλών ανθρώπων ή οργανισμών). Ο επιμερισμός μπορεί, σε ορισμένες περιπτώσεις, να περιλαμβάνει εξοπλισμό και μηχανήματα ή άυλα περιουσιακά στοιχεία. Επιπλέον, η αξία που αποδίδεται στα κτήρια μπορεί να χρειαστεί να κατανεμηθεί περαιτέρω μεταξύ των διαφόρων εγκαταστάσεων των κτηρίων.

1.3 Οι επιμερισμοί ζητούνται συνήθως προκειμένου να καταστεί δυνατή από πλευράς των ιδιοκτητών η απόσβεση της αξίας των κτηρίων για την υπολειπόμενη ωφέλιμη ζωή τους. Γενικά θεωρείται ότι η γη είναι μόνιμη και δεν χάνει αξία για λογιστικούς και φορολογικούς σκοπούς. Κάθε απόσβεση ως εκ τούτου περιορίζεται στα κτήρια και σε τυχόν βελτιώσεις στη γη, γι αυτό και προκύπτει η ανάγκη για τον επιμερισμό της αξίας μεταξύ της γης, από τη μία πλευρά, και των κτηρίων και βελτιώσεων από την άλλη.

1.4 Οι οικονομικές συνέπειες του επιμερισμού μπορεί να είναι σημαντικές. Οι εκτιμητές πρέπει να γνωρίζουν ότι μερικοί φορείς μπορεί να έχουν ιδιαίτερο κίνητρο ή ενδιαφέρον για τη βελτίωση των ωφελειών προς αυτούς από τον επιμερισμό. Ως εκ τούτου, είναι επιτακτική ανάγκη, ότι στοιχεία αναφέρουν, να έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τις βέλτιστες πρακτικές και να μπορούν να υποστηριχθούν εάν στη συνέχεια αμφισβητηθούν.

2. Σκοπός

2.1 Στόχος του ενημερωτικού αυτού δελτίου είναι η ανάλυση της Εκτιμητικής προσέγγισης σχετικά με τον επιμερισμό της αξίας του ακινήτου ή της αξίας κτήσης. Ο

επιμερισμός αυτός μπορεί να απαιτείται για λόγους χρηματοοικονομικής αναφοράς, κατηγοριοποίησης μιας μίσθωσης σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ ή φορολογίας. Επίσης, ο επιμερισμός της αξίας γίνεται πολλές φορές σε περιπτώσεις αναθεώρησης μισθωμάτων ή για την υλοποίηση συμφωνιών μεταξύ ενδιαφερομένων μερών. Οι ευρωπαϊκές Οδηγίες καθώς και τα διεθνή και εθνικά λογιστικά πρότυπα απαιτούν τον επιμερισμό της αξίας για λόγους αποσβέσεων.

2.2 Επιπλέον, οι φορείς που υιοθετούν την μέθοδο αποσβεσμένου κόστους για λογιστικούς σκοπούς σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ είτε για ενσώματες ακινητοποιήσεις (ΔΛΠ16) ή επενδυτικά ακίνητα (ΔΛΠ 40) θα πρέπει να κατανείμουν την Εύλογη Αξία των ακινήτων μεταξύ των διαφόρων συστατικών στοιχείων των κτηρίων. Αντίστοιχη "κατανομή" μπορεί επίσης να απαιτείται υπό ορισμένα εθνικά λογιστικά ή φορολογικά καθεστώτα.

2.3 Το έγγραφο αυτό θα ασχοληθεί με γενικές προσεγγίσεις στο αρχικό στάδιο του επιμερισμού, και στη συνέχεια θα ασχοληθεί με περισσότερες λεπτομέρειες με επιμερισμούς που απαιτούνται σύμφωνα με τα λογιστικά πρότυπα ΔΠΧΑ. Για τυχόν επιμερισμούς που απαιτούνται δυνάμει της εθνικής ή τοπικής λογιστικής, φορολογίας ή άλλων κανονισμών ή νομοθεσίας, ο εκτιμητής θα πρέπει να αναφέρεται στα αρμόδια εθνικά ή τοπικά κείμενα και θα πρέπει να λάβει υπόψη τυχόν ειδικές απαιτήσεις που εκφράζονται εκεί.

2.4 Τέλος, πρέπει να σημειωθεί ότι αν οι επιμερισμοί αμφισβητηθούν, η αμφισβήτηση μπορεί να λάβει χώρα πολλά χρόνια μετά από την αναφορά των στοιχείων και οι οικονομικές συνέπειες μιας επιτυχούς αμφισβήτησης μπορεί να είναι σοβαρές για την αναφέρουσα οντότητα. Για το λόγο αυτό είναι σημαντικό οι εκτιμητές να δίνουν την δέουσα προσοχή στους επιμερισμούς που πραγματοποιούν και να τους τεκμηριώσουν προσεκτικά, προκειμένου να είναι σε θέση να τους υπερασπιστούν σε πολύ μεταγενέστερη ημερομηνία.

3. Ορισμοί

3.1 Οι συνήθεις όροι που χρησιμοποιούνται για τον επιμερισμό της διαπιστωθείσας αξίας ενός ακινήτου, μεταξύ του γηπέδου και των επ' αυτού κτηρίων είναι οι εξής:

- Απόσβεση
- Αποσβέσιμο ποσό
- Υπολειμματική αξία
- Ωφέλιμη διάρκεια ζωής
- Αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης
- Υπερβάλλον ή πλεονάζον γήπεδο

και αυτοί ορίζονται κατωτέρω. Όπου κρίνεται σκόπιμο υιοθετούνται οι ορισμοί κατά ΔΠΧΑ. Ωστόσο, εκτιμητές που προχωρούν σε επιμερισμό αξιών για σκοπούς άλλους από αυτούς των IFRS θα πρέπει να εξακριβώσουν ποιες κανονιστικές οδηγίες ή ποιο νομικό σύστημα ισχύει για την εργασία που εκτελούν και να διαβάσουν τα σχετικά κείμενα για να δουν πώς ορίζονται οι διάφοροι συνήθεις όροι.

3.2 Απόσβεση - ορίζεται στο ΔΛΠ16 ως «Η συστηματική κατανομή του αποσβεστέου ποσού ενός παγίου κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του». Η αναφέρουσα οντότητα και όχι ο εκτιμητής, θα αποφασίσει πως θα αποσβέσει το αποσβέσιμο ποσό και θα προετοιμάσει τους υπολογισμούς των αποσβέσεων».

3.3 Αποσβέσιμο ποσό - ορίζεται στο ΔΛΠ16 ως «Το κόστος ενός παγίου ή άλλο ποσό που υποκαθιστά το κόστος, μειωμένο κατά την υπολειμματική αξία του».

3.4 Υπολειμματική αξία - ορίζεται στο ΔΛΠ16 ως «Το εκτιμώμενο ποσό που μια οικονομική οντότητα θα λάμβανε από την εκποίηση ενός περιουσιακού στοιχείου, μετά την αφαίρεση των εκτιμώμενων δαπανών διάθεσης, αν το περιουσιακό στοιχείο ήταν ήδη στην ηλικία και την κατάσταση που θα αναμενόταν κατά το τέλος της ωφέλιμης ζωής του».

3.5 Ωφέλιμη διάρκεια ζωής – το ΔΛΠ16 ορίζει την ωφέλιμη διάρκεια ζωής, όπως εφαρμόζεται στην ακίνητη περιουσία ως «η περίοδος κατά την οποία το πάγιο στοιχείο αναμένεται να είναι διαθέσιμο για χρήση από την οικονομική οντότητα». Ως εκ τούτου η ωφέλιμη διάρκεια ζωής ενός συγκεκριμένου κτηρίου το οποίο πρόκειται σύντομα να καταστεί πλεονάζον, ως προς τις λειτουργικές απαιτήσεις της οντότητας, και να κατεδαφιστεί, θα είναι μικρότερη από την ωφέλιμη διάρκεια ζωής που θα του είχε αποδοθεί από έναν άλλο ιδιοκτήτη για του οποίου τις ανάγκες δε θα ήταν πλεονάζον. Αν ζητηθεί από τον εκτιμητή να καθορίσει ή να βοηθήσει στον καθορισμό της ωφέλιμης διάρκειας ζωής κτηρίων, θα πρέπει να έρθει σε επαφή με την αναφέρουσα οντότητα, ώστε να διασφαλίσει ότι είναι ενήμερος για τις προθέσεις της οντότητας για τα διάφορα κτίσματα.

3.6 Το Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης ενός κτίσματος είναι το κόστος αντικατάστασής του ώστε να μπορεί να εκπληρώσει τις λειτουργίες για τις οποίες χρησιμοποιείται, απομειωμένο ανάλογα με την ηλικία, τη φυσική φθορά και απαξίωση. Συνήθως καθορίζεται αρχίζοντας με το κόστος αντικατάστασης ως νέο χρησιμοποιώντας κόστη ανακατασκευής ισχύοντα κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Αυτό συνήθως βασίζεται στα τρέχοντα τεχνικά πρότυπα για κτήρια σύγχρονων υλικών και κατασκευής. Το αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης θα συμπεριλαμβάνει λοιπές αμοιβές σχετιζόμενες με την κατασκευή. Θα χρησιμοποιείται συνήθως ως η βάση επιμερισμού σε περιπτώσεις που ο εκτιμητής έχει αποφασίσει να το προσεγγίσει πρώτα καταλήγοντας στην αξία των κτισμάτων.

3.7 Υπερβάλλον (ή πλεονάζον γήπεδο) είναι γήπεδο εντός του ακινήτου το οποίο δεν είναι ουσιώδους σημασίας για τους λειτουργικούς σκοπούς των κτηρίων. ως εκ τούτου, γήπεδο το οποίο χρησιμοποιείται από την οντότητα ως χώρος στάθμευσης ή υπαίθριος αποθηκευτικός χώρος δεν θα πρέπει να θεωρείται ως υπερβάλλον γήπεδο, ενώ γήπεδο άνευ χρήσης ή γήπεδο μισθωμένο σε τρίτους θα θεωρείται υπερβάλλον ως προς τις απαιτήσεις της οντότητας.

4. Σχολιασμός

4.1 Ο επιμερισμός της αξίας μεταξύ των στοιχείων ενός ακινήτου δεν είναι εκτίμηση. Το αποτέλεσμα του επιμερισμού δεν πρέπει να θεωρείται ότι αντιστοιχεί στην αγοραία αξία των συνιστωσών του.

4.2 Αναφορικά με τον επιμερισμό, η κρίση του εκτιμητή και η μεθοδολογία που έχει επιλέξει θα καθορίσουν τις προσαρμογές που πρέπει να γίνουν για μια ρεαλιστική και δικαιολογήσιμη γνώμη επί του επιμερισμού.

4.3 Το σημείο αφετηρίας του επιμερισμού συνήθως είναι:

- η Αγοραία Αξία ή Εύλογη Αξία του ακινήτου που προκύπτει με την κατάλληλη χρήση των τριών διεθνώς αναγνωρισμένων μεθόδων εκτίμησης ή
- το τίμημα της συναλλαγής σύμφωνα με το οποίο το ακίνητο αποκτήθηκε από τον οργανισμό.

4.4 Σε ορισμένες περιοχές ίσως ισχύουν πολιτικές για τον επιμερισμό ορισμένων κατηγοριών ακινήτων οι οποίες επιβάλλονται από τη νομοθεσία, τις κρατικές υπηρεσίες ή την τοπική πρακτική. Όπου εφαρμόζονται τέτοιες πολιτικές επιμερισμού, πρέπει να υιοθετούνται. Ο εκτιμητής μπορεί να χρειαστεί να εξηγήσει ή να δικαιολογήσει τη μέθοδο που χρησιμοποίησε.

4.5 Τα κτήρια δεν μπορούν να πωληθούν χωριστά από τη γη στην οποία εδράζονται. Ομοίως, το γήπεδο ενός ακινήτου δεν μπορεί συνήθως να πωληθεί χωριστά από τα κτήρια που εδράζονται σε αυτό (εκτός από τυχόν υπολειπόμενη γη). Αν και στοιχεία πωλήσεων ασκεπούς γης θα είναι συχνά διαθέσιμα, τέτοιες πωλήσεις γενικά θα έχουν πραγματοποιηθεί με βάση την αξία που βλέπει η αγορά στο ακίνητο (συμπεριλαμβανομένων των δυνατικών χρήσεων του), ενώ στον θεωρητικό κόσμο των επιμερισμών η χρήση της γης θεωρείται ότι περιορίζεται στην τρέχουσα χρήση. Εν όψει όλων αυτών, είναι απίθανο οι εκτιμητές να είναι σε θέση να εκτιμήσουν άμεσα ένα από τα δύο συστατικά μέρη με την άμεση εφαρμογή αποδεικτικών στοιχείων που προκύπτουν από τις συγκρίσιμες πωλήσεις γης χωρίς κτήρια ή κτηρίων χωρίς τη γη στην οποία εδράζονται.

4.6 Ως εκ τούτου, όταν υπάρχει η απαίτηση να επιμερισθεί η αξία μεταξύ της γης και των επ' αυτής κτηρίων, η διαδικασία επιμερισμού συνήθως αντιμετωπίζεται με έναν από τους τρεις παρακάτω τρόπους:

- a. τον προσδιορισμό της αξίας της γης χωρίς βελτιώσεις για την υφιστάμενη χρήση της κατά την συγκεκριμένη ημερομηνία και στη συνέχεια, αφαιρώντας αυτή την αξία από την αξία ή την τιμή του ακινήτου, προκειμένου να προκύψει η αξία που αποδίδεται στα κτήρια ή
- b. τον καθορισμό του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης των κτηρίων και τυχόν βελτιώσεων στην γη κατά την αντίστοιχη ημερομηνία και αφαιρώντας την από την αξία ή τιμή του ακινήτου, προκειμένου να προκύψει η αξία της γης ή
- c. τον προσδιορισμό της αξίας της γης χωρίς βελτιώσεις, έπειτα του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης των κτηρίων, προσθέτοντας τα δύο ποσά μαζί και έπειτα προσαρμόζοντας έκαστο ανάλογα με τη σχέση που έχει το άθροισμα των αξιών των δύο συστατικών με την αξία ή την τιμή που πρόκειται να επιμεριστεί.

4.7 Το γήπεδο – Το στοιχείο του ακινήτου που είναι το γήπεδο θεωρείται η χέρσα γη που δεν έχει οικοδομηθεί, αλλά για την οποία υπάρχει οικοδομική άδεια κατασκευής για την υφιστάμενη χρήση των κτισμάτων. Σε χώρες όπου απαιτούνται πρόσθετες άδειες για ειδικές χρήσεις (π.χ. για εμπορικά συγκροτήματα), οι εν λόγω άδειες υποτίθεται ότι υπάρχουν και ότι είναι μέρος της γης, με την προϋπόθεση ότι έχουν πράγματι ληφθεί. Οι παροχές που υπάρχουν θεωρούνται ότι είναι διαθέσιμες για σύνδεση, αλλά αποκλείονται όλες οι βελτιώσεις όπως δρόμοι, περιφράξεις, διαστρώσεις και άλλες υπαίθριες διαμορφώσεις, αφού πρέπει να αποσβεστούν. Η εκτίμηση συνεπώς αντικατοπτρίζει τα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα του γηπέδου και της θέσης του για την παρούσα χρήση. Δεν πρέπει να περιλαμβάνει καμία

αναπτυξιακή δυναμική πάνω και πέρα από αυτή που απαιτείται για τα υπό εξέταση κτήρια. Ομοίως, η αξία που αποδίδεται στη γη θα πρέπει να αγνοήσει κάθε επιπλέον αξία που οφείλεται σε μια ενδεχόμενη αλλαγή χρήσης, όπως και κάθε απόσβεση πρέπει να εφαρμόζεται με βάση την υφιστάμενη χρήση της αναφέρουσας οντότητας.

4.8 Το «υπερβάλλον» ή «πλεονάζον γήπεδο» δεν περιλαμβάνεται στον επιμερισμό. Το υπερβάλλον γήπεδο, αν υπάρχει, πρέπει να προσδιορίζεται και στη συνέχεια να εκτιμάται ξεχωριστά με βάση την αγοραία αξία μαζί με την δυνητική δυναμική ανάπτυξης που μπορεί να διαθέτει. Εάν πρέπει να επιμεριστεί η τιμή αγοράς ολόκληρου του ακινήτου τότε η αξία του τυχόν πλεονάζοντος γηπέδου θα πρέπει να αφαιρείται από την τιμή αγοράς πριν από τον επιμερισμό του υπολοίπου μεταξύ της γης και των κτηρίων. Η αξία του υπερβάλλοντος γηπέδου θα πρέπει να αναφέρεται χωριστά από την αξία της λειτουργικής γης.

5. Ο Επιμερισμός στην πράξη

5.1 Η χρήση των διαδικασιών αυτών στο κεφάλαιο 4.6 εξαρτάται από τη συνάφεια την συνοχή και την καταλληλότητα των διαθέσιμων πληροφοριών. Είναι απίθανο οι δύο μέθοδοι, ακόμα και όταν βασίζονται σε αξιόπιστα στοιχεία, να καταλήξουν στο ίδιο αποτέλεσμα, αφού υιοθετούν διαφορετικές έννοιες και η «αξία» ολόκληρου του ακινήτου μπορεί να διαφέρει από το άθροισμα των επιμέρους τμημάτων του. Ακόμα και όταν χρησιμοποιείται μόνο μία από τις δύο μεθόδους, ο εκτιμητής θα βασιστεί κατόπιν στην επαγγελματική του κρίση για να δικαιολογήσει την επιλογή και την εφαρμογή της διαδικασίας επιμερισμού που χρησιμοποίησε καθώς και κάθε μετέπειτα προσαρμογή ώστε να καταλήξει στα τελικά ποσά.

5.2 Προσδιορισμός της "αξίας" της γης και έπειτα αφαιρώντας την από την αξία ή την τιμή του ακινήτου- Σε πολλές περιπτώσεις οι εκτιμητές θα νιώθουν μεγαλύτερη άνεση με αυτήν την προσέγγιση, καθώς ξεκινά με την εκτίμηση της γης για ένα συγκεκριμένο σκοπό, που μπορεί μερικές φορές να βασίζεται σε σύγκριση με άλλες πωλήσεις γης στην ελεύθερη αγορά. Αν δεν υπάρχουν συγκριτικά στοιχεία, ο εκτιμητής μπορεί να χρησιμοποιήσει την υπολειμματική μέθοδο ή DCF αξιολόγηση ανάπτυξης, που είναι διαδικασίες με τις οποίες οι εκτιμητές είναι συνήθως εξοικειωμένοι.

5.3 Όπως προαναφέρθηκε, είναι απαραίτητο να προσδιοριστεί η αξία της γης μόνο βάσει της υφιστάμενης χρήσης του ακινήτου, δηλαδή το είδος του ακινήτου (καταστήματα, γραφεία, αποθήκες, κλπ) και τον ήδη υπάρχοντα δομημένο χώρο. Σε περίπτωση που η τρέχουσα ιδιοκτησία δεν αποτελεί την βέλτιστη χρήση, αυτό θα δώσει αξία γης που είναι χαμηλότερη από την τιμή που θα μπορούσε να επιτευχθεί αν είχε πουληθεί με κενή κατοχή στην ελεύθερη αγορά. Ωστόσο, η υψηλότερη τιμή δεν πρέπει να χρησιμοποιηθεί για τους σκοπούς επιμερισμού εάν η αναφέρουσα οντότητα προτείνει τη συνέχιση της τρέχουσας χρήσης, η οποία είναι γενικά η θεωρητική βάση πάνω στην οποία πραγματοποιούνται οι επιμερισμοί.

5.4 Η γη θα πρέπει να εκτιμηθεί χωρίς βελτιώσεις, αγνοώντας την αξία δρόμων, θεμελίων, πλακόστρωτων περιοχών, εγκαταστάσεων σωληνώσεων ή δεξαμενών, κλπ, καθώς όλα αυτά τα στοιχεία είναι γενικά αποσβέσιμα.

5.5 Σε περίπτωση που τα υφιστάμενα κτήρια πλησιάζουν στο τέλος της ωφέλιμης ζωής τους, ή όπου μεγάλες δαπάνες θα χρειαστούν να τα εκσυγχρονίσουν, ο εκτιμητής θα διαπιστώνει συχνά ότι η αξία της γης θα αντιπροσωπεύει ένα πολύ μεγάλο ποσοστό της συνολικής αξίας ή τιμής που πρέπει να επιμεριστεί. Σε ακραίες

περιπτώσεις, όπως όταν ένας κατασκευαστής έχει αγοράσει ένα ακίνητο για να το κατεδαφίσει και να το ανοικοδομήσει, η γη μπορεί να αντιπροσωπεύει σχεδόν το 100% της αξίας του ακινήτου. Υψηλά ποσοστά γης συναντώνται, για παράδειγμα, στα κτήρια γραφείων που χτίστηκαν πριν από πολλές δεκαετίες και δεν έχουν βελτιωθεί σημαντικά από τότε. Αυτό είναι ένα λογικό συμπέρασμα της διαδικασίας απόσβεσης: τα κτήρια έχουν απαξιωθεί σημαντικά και η πλειοψηφία της αξίας βρίσκεται στη γη, οπότε οι εκτιμητές δεν θα πρέπει να εκπλαγούν από ένα τέτοιο αποτέλεσμα.

5.6 Για το λόγο αυτό, οι εκτιμητές πρέπει να είναι πολύ προσεκτικοί όταν μπαίνουν στον πειρασμό να υιοθετήσουν "γρήγορες" μεθόδους επιμερισμού, όπως είναι οι πίνακες που έχουν σκοπό να δώσουν τα ποσοστά που πρέπει να εφαρμοστούν σε μια τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο, προκειμένου να προκύψει η αξία της γης. Τέτοιες γρήγοροι μέθοδοι συχνά λειτουργούν σωστά μόνο για νεόδμητες ή πολύ πρόσφατες ιδιοκτησίες.

5.7 Προσδιορισμός της "αξίας" των κτηρίων και έπειτα αφαιρώντας την από την αξία ή την τιμή του ακινήτου- η διαδικασία αυτή πιο συχνά χρησιμοποιείται:

- a. όπου υπάρχουν ελάχιστα ή καθόλου συγκριτικά από παρόμοια γήπεδα
- b. υπό καθεστώς που εφαρμόζουν φόρους κτηρίων στη λογιστική αξία αυτών
- c. όταν στο ακίνητο υπάρχουν άλλοι ιδιοκτήτες και όπου μπορεί να υπάρχουν δικαιώματα κοινού ενδιαφέροντος
- d. όταν η εφαρμογή της διαδικασίας 4.6.α έχει ως αποτελέσματα μια αξία κτηρίου που περιλαμβάνει και άυλα περιουσιακά στοιχεία ή προσωπική περιουσία, η οποία μπορεί να περιορίσει την αξία του που έχει κατά αυτό τον τρόπο συναχθεί.

5.8 Σε περίπτωση που χρησιμοποιείται το απαξιωμένο κόστος αντικατάστασης ενός κτηρίου, η αξία που θα εφαρμοστεί ενδέχεται να διαφέρει ανάλογα με το αν έχει δοθεί βαρύτητα στην πιθανή οικονομική απαξίωση του. Σε γενικές γραμμές, το ζητούμενο είναι να αντικατοπτρίζεται η ηλικία και η καταλληλότητα των κτηρίων για την τρέχουσα χρήση τους - αν υπάρχει υψηλός βαθμός απαξίωσης, τότε η αξία που αποδίδεται στα κτήρια θα αντιπροσωπεύει ένα μικρότερο ποσοστό της συνολικής αξίας από ότι θα συνέβαινε για μια πιο σύγχρονη ιδιοκτησία. Η επιλογή του ποσοστού απομείωσης για την ηλικία, απαξίωση, κλπ είναι στην κρίση του εκτιμητή ανάλογα με τις περιστάσεις της συγκεκριμένης ιδιοκτησίας.

5.9 Υπολογίζοντας και τις δύο αξίες και στη συνέχεια προσδιορίζοντας τα επιμεριζόμενα τμήματα σε μια αναλογική «pro-rata» βάση - όπως αναφέρεται ανωτέρω, το σύνολο της ονομαστικής αξίας της γης και της ονομαστικής αξίας του κτηρίου είναι συχνά διαφορετικά από το ποσό που πρόκειται να επιμεριστεί. Σε τέτοιες περιπτώσεις οι εκτιμητές μπορούν να αποφασίσουν ότι είναι καλύτερο να επιμεριστεί η αξία ή η τιμή με βάση τον αναλογικό υπολογισμό βασιζόμενοι στις αξίες που προκύπτουν για κάθε ένα από τα δύο στοιχεία. Αυτό θα είναι ένα θέμα για την κρίση εκτιμητή που βασίζεται στην εμπιστοσύνη του σε έκαστο προκύπτον αποτέλεσμα και τις γνώσεις του για το ακίνητο και την αγορά.

5.10 Έλεγχος και αναδιαμόρφωση τιμών πριν την έκθεση - όπως προαναφέρθηκε, ο επιμερισμός της τιμής ή αξίας μεταξύ των γηπέδων και κτηρίων είναι μια θεωρητική άσκηση και όχι μια πραγματική εκτίμηση. Είναι σπάνιο οι δύο πρώτες προσεγγίσεις (σε 4.6.α και 4.6.β παραπάνω) να δίνουν τα ίδια αποτελέσματα. Ο εκτιμητής θα πρέπει, ως εκ τούτου γενικά να ελέγξει τις τιμές που έχουν προκύψει και να αποφασίζει κατά πόσο μπορούν να αναφερθούν ως έχουν ή αν χρειάζονται περαιτέρω προσαρμογή.

5.11 Εάν η τιμή που παραμένει για το κτηριακό σκέλος στο πλαίσιο της διαδικασίας 4.6.α είναι υψηλότερη από το κόστος αντικατάστασης του κτηρίου αφού αυτό έχει προσαρμοστεί για τη φυσική φθορά, συνιστάται ο εκτιμητής να αναλύει σε βάθος την αξία που έχει βρεθεί. Είναι πιθανό η αξία αυτή να περιλαμβάνει την παροχή άυλων περιουσιακών στοιχείων ή προσωπικής περιουσίας. Ενδέχεται τα άυλα στοιχεία να υπόκεινται σε απόσβεση ή ετήσιο έλεγχο απομείωσης και η ωφέλιμη ζωή των άυλων συστατικών συχνά διαφέρει από την ωφέλιμη ζωή των κτηρίων. Ο εκτιμητής θα πρέπει να έρχεται σε επαφή με τον πελάτη του για τη λογιστική μεταχείριση που πρέπει να εφαρμόζεται σε άυλα στοιχεία ή προσωπική περιουσία, τα οποία ενδέχεται να πρέπει να αποκλείονται από την κατανομή ή να εκφράζονται ξεχωριστά.

5.12 Σε μερικές περιπτώσεις, απαιτείται οι εκτιμητές να επιμερίσουν την αξία του χαρτοφυλακίου των ακινήτων μεταξύ γης και των επ' αυτής κτηρίων. Μια προσέγγιση είναι να καθοριστεί ο κατάλληλος επιμερισμός σε ένα αντιπροσωπευτικό δείγμα των ιδιοκτησιών και στη συνέχεια, να εφαρμοστεί στο όλο χαρτοφυλάκιο, εφόσον οι ιδιοκτησίες είναι συγκρίσιμες. Αυτή η προσέγγιση, του δείγματος, δεν θα πρέπει να εφαρμόζεται χωρίς σκέψη, καθώς ορισμένες ιδιοκτησίες του χαρτοφυλακίου μπορεί να μην έχουν καθόλου κτήρια ή μπορεί να διαφέρουν σημαντικά από το δείγμα όσον αφορά τον συντελεστή δόμησης, την ηλικία, την ποιότητα και την κατάσταση.

6. Η κατανομή μεταξύ των συστατικών τμημάτων των κτηρίων σύμφωνα με τα Λογιστικά Πρότυπα/ΔΠΧΑ

6.1 Οι οντότητες που έχουν υιοθετήσει την προσέγγιση του κόστους ως λογιστική μέθοδο σύμφωνα με το πρότυπο ΔΛΠ 16 (αντί για την εύλογη αξία) θα πρέπει να καταναίμουν τις τιμές ή αξίες μεταξύ της γης και των κτηρίων και στη συνέχεια να καταναίμουν περαιτέρω την αξία της γης στα διάφορα συστατικά των κτηρίων. Κάτι τέτοιο έχει εφαρμογή στην περίπτωση των λειτουργικών ακινήτων (δηλαδή αυτών που χρησιμοποιούνται από μια οντότητα για τους επιχειρησιακούς της σκοπούς), για τα οποία προτείνεται από τα ΔΠΧΑ η προσέγγιση του κόστους για λογιστικούς σκοπούς. Οι εκτιμητές οι οποίοι καλούνται να καταναίμουν μια αξία ή τιμή μεταξύ των συστατικών, θα πρέπει να εξοικειωθούν με τα σχετικά τμήματα του ΔΛΠ16.

6.2 Προσδιορισμός των συστατικών - το πρώτο βήμα σε αυτή την άσκηση είναι να προσδιοριστούν τα συστατικά μεταξύ των οποίων θα πρέπει να κατανεμηθεί η αξία. Η παράγραφος 43 του ΔΛΠ 16 αναφέρει ότι «Κάθε τμήμα στοιχείου των ενσώματων παγίων το κόστος του οποίου είναι σημαντικό σε σχέση με το συνολικό κόστος του στοιχείου θα αποσβένεται ξεχωριστά.». Σύμφωνα με την παράγραφο 45, «Ένα σημαντικό τμήμα ενός στοιχείου των ενσώματων παγίων μπορεί να έχει ωφέλιμη ζωή και μέθοδο απόσβεσης που είναι ίδια με την ωφέλιμη ζωή και τη μέθοδο απόσβεσης άλλου σημαντικού τμήματος του ίδιου στοιχείου. Τέτοια τμήματα δύνανται να ομαδοποιηθούν για τον προσδιορισμό του ρυθμού απόσβεσης.»

6.3 Η διαδικασία εντοπισμού των συστατικών μπορεί να συνοψιστεί ως εξής:

- a. Προσδιορισμός των συστατικών τα οποία έχουν "σημαντικό" κόστος σε σχέση με την αξία του συνόλου,
- b. Προσδιορισμός της διάρκειας ζωής τους και της μεθόδου απόσβεσης,
- c. Ομαδοποίηση συστατικών τα οποία έχουν παρόμοιες ωφέλιμες ζωές και μεθόδους απόσβεσης.

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι δεν υπάρχει ορισμός ή ποσοτικοποίηση στο ΔΛΠ 16 αναφορικά με το τι θεωρείται «σημαντικό».

6.4 Ο προσδιορισμός των κατάλληλων στοιχείων για σκοπούς αποσβέσεων είναι ευθύνη της αναφέρουσας οντότητας. Οι οικονομικές συνέπειες της λάθος επιλογής των συστατικών μπορεί να είναι σοβαρές για την οντότητα και συχνά γίνεται εμφανής πολλά χρόνια μετά την πραγματοποίηση του αρχικού επιμερισμού. Για το λόγο αυτό, αν ο εκτιμητής καλείται να προσδιορίσει τα συστατικά, συνιστάται να εμπλέκει πλήρως την οντότητα στην διαδικασία της τελικής λήψης απόφασης και να ζητά γραπτή επιβεβαίωση της συμφωνίας της οντότητας αναφορικά με τα συστατικά τα οποία έχουν εντοπιστεί.

6.5 Ελλείπει σχετικής νομολογίας, μπορεί συχνά να είναι ασαφές κατά πόσον είναι σκόπιμο να προβούμε σε μεγάλη ανάλυση ή αντίθετα, να υιοθετήσουμε μια ρεαλιστική προσέγγιση βασιζόμενοι σε 4 ή 5 κατηγορίες συστατικών. Δεδομένου ότι ο αρχικός επιμερισμός μεταξύ γης και κτηρίων είναι μια θεωρητική άσκηση και συνεπώς, συχνά κάπως προσεγγιστική, πολλές οντότητες προτιμούν οι εκτιμητές να προσεγγίζουν την κατανομή της αξίας του κτηρίου μεταξύ των συστατικών του κτηρίου με ρεαλιστικό τρόπο, προσδιορίζοντας μόνο εκείνα τα σημαντικά χαρακτηριστικά που διαφοροποιούνται πολύ. Η υπερβολική υποδιαίρεση είναι πράγματι πιθανό να οδηγήσει σε απίθανες τιμές που προσφέρουν ελάχιστη βοήθεια στον πελάτη ή σε άλλους συμβούλους και να οδηγήσει σε αποτελέσματα που μπορεί να διαφέρουν σημαντικά μεταξύ αποτιμήσεων, ανάλογα με τις παραδοχές και ερμηνείες που εφαρμόζονται.

6.6 Παρ' όλα αυτά, μπορεί να υπάρχουν περιπτώσεις, όπως παλαιότερα κτήρια που έχουν μερικώς ανακαινισθεί, ιδίως στην περίπτωση μεγάλων συγκροτημάτων, όπως εμπορικά κέντρα, όπου, για παράδειγμα, οι διάφορες τεχνικές εγκαταστάσεις μπορεί να έχουν διαφορετική ωφέλιμη ζωή και τρόπο απόσβεσης, γεγονός το οποίο θα πρέπει να ληφθεί υπόψη. Σε τέτοιες περιπτώσεις, οι εκτιμητές συνιστάται να αποκτήσουν όσο το δυνατόν περισσότερες πληροφορίες επί τόπου και από τους πελάτες τους σχετικά με τις ηλικίες των κύριων τεχνικών εγκαταστάσεων και τις ημερομηνίες των μειζόνων πραγματοποιηθεισών ανακαινίσεων ή ανακατασκευών.

6.7 Κατανομή μεταξύ των εντοπισμένων στοιχείων – τα διάφορα συστατικά ενός κτηρίου δεν μπορούν γενικά να πωληθούν χωριστά από το υπόλοιπο κτήριο, οπότε καμία πράξη πώλησης δεν είναι διαθέσιμη. Ως εκ τούτου γενικά οι κατανομές θα πρέπει να διεξάγονται σε σχέση με το σχετικό κόστος των διαφόρων συστατικών ως καινούρια, με τις κατάλληλες προσαρμογές σε περιπτώσεις όπου κάποια στοιχεία είναι πολύ πιο κοντά στο τέλος της ωφέλιμης ζωής τους από άλλα.

6.8 Τέλος, είναι ιδιαίτερα σημαντικό να προετοιμάζονται και να διατηρούνται ακριβείς σημειώσεις ως προς την πραγματοποιηθείσα κατανομή και την λογική στην οποία βασίστηκαν οι καίριες αποφάσεις του εκτιμητή. Μια κατανομή προετοιμασμένη για λογιστικούς σκοπούς είναι πιθανό να ελεγχθεί και η έκθεση του εκτιμητή θα βοηθήσει στη διαδικασία ελέγχου. Τέλος, αυτά τα αρχεία θα καταστήσουν επίσης ευκολότερη την ερμηνεία των στοιχείων σε κάθε μεταγενέστερη κατανομή.

ΕΕΠΕ 4

Εκτίμηση και άλλα θέματα σχετικά με τους σκοπούς του Περιοδικού Φόρου Ακίνητης Περιουσίας

Σύνοψη

1. Οικονομική Διακυβέρνηση ΕΕ και Περιοδική Φορολόγηση Ακίνητης Περιουσίας
2. Φορολόγηση Περιουσίας
3. Ορισμός της Περιουσίας
4. Εκτίμηση
 - 4.1 Γενικά Σχόλια
 - 4.2 Πραγματικές Προσεγγίσεις
 - 4.3 Φορολογική Αξία της Γης
5. Τήρηση του Μητρώου Εκτιμήσεων
6. Επανεκτίμηση
7. Ενστάσεις, Διαφορές και Εφέσεις
8. Επιβάλλοντας το Φόρο
9. Απαλλαγές και Ελαφρύνσεις
10. Υψηλότερες ή Επιπρόσθετες Χρεώσεις

Σύνοψη

S1 Στο πλαίσιο του προγράμματος Οικονομικής Διακυβέρνησης, η ΕΕ ενθαρρύνει τα κράτη μέλη της να μετακυλήσουν τη φορολογική επιβάρυνση από την εργασία προς περιοδικούς φόρους ακίνητης περιουσίας, περιβαλλοντικούς φόρους και φόρους κατανάλωσης. Υπάρχουν πρακτικοί λόγοι για τους οποίους τα κράτη θεωρούν την ακίνητη περιουσία σημαντικό μέρος της φορολογικής βάσης τους, αφού είναι αναγνωρίσιμη και δεν μπορεί να αλλάξει θέση.

S2 Λόγω της πολιτικής ευαισθησίας πολλών φορολογουμένων στη φορολογία ακινήτων, η κίνηση αυτή εγείρει πολλά ερωτήματα σχετικά με το βέλτιστο σχεδιασμό ενός τέτοιου φόρου, στο πλαίσιο της ιστορίας και των συνθηκών κάθε κράτους που επιβάλλει τη φορολόγηση. Το παρόν διερευνά τα ζητήματα αυτά με σκοπό να υποστηρίξει τη σαφήνεια της σκέψης σχετικά με το σκοπό και το δίκαιο του φόρου κατά την εφαρμογή του, που μπορούν να ποικίλουν σημαντικά μεταξύ των χωρών, αντανακλώντας τις διαφορετικές ιστορίες, οικονομίες και πολιτισμούς τους.

S3 Ένα σύστημα φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας απαιτεί ακριβή και αναλυτική καταγραφή των ακινήτων, η οποία πρέπει να επικαιροποιείται.

S4 Πρέπει να επιλέγεται μια βάση για τον προσδιορισμό της αξίας της κάθε φορολογητέας ακίνητης περιουσίας. Για αυτό θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί η κεφαλαιακή ή η μισθωτική αξία του ακινήτου ως έχει είτε με την υποκείμενη γη, για καθεστώς ιδιοκτησίας ή κατοχής. Οι επιλογές αυτές μπορεί να αντανakλούν τις συγκεκριμένες συνθήκες και μπορεί να διαφέρουν με βάση την κατηγορία των ακινήτων, όπως οικιστικά ή μη.

Οι αντίστοιχες εκτιμήσεις απαιτούν συμφωνημένες παραδοχές που θα πρέπει να εφαρμοστούν σε όλες τις συγκρίσιμες ιδιοκτησίες έτσι ώστε αυτές να αξιολογούνται με τον ίδιο τρόπο. Οι εκτιμήσεις αυτές θα πρέπει να αφορούν την ίδια ημερομηνία εκτίμησης, έτσι ώστε όλα τα ακίνητα να αντιμετωπίζονται ισότιμα. Αυτή η διαδικασία πρέπει να είναι διαφανής για τον φορολογούμενο.

S5 Αν και είναι πιθανό ότι τα περισσότερα ακίνητα μπορούν να εκτιμώνται με βάση τις συναλλαγές στην αγορά, τις πωλήσεις ή μισθώσεις κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, θα υπάρχουν ακίνητα με λιγοστά ή καθόλου στοιχεία, για τα οποία θα πρέπει να βρεθούν άλλες προσεγγίσεις. Οι προσεγγίσεις αυτές θα πρέπει να ελέγχονται προσεκτικά καθώς αναπτύσσονται.

S6 Είναι σημαντικό να υφίσταται ένα αποτελεσματικό και ανεξάρτητο σύστημα προσφυγής, τόσο για την επίτευξη ακριβών και δίκαιων εκτιμήσεων αλλά για τον πολιτικό σεβασμό που χρειάζεται να απολαμβάνει ένα σύστημα φορολόγησης ακινήτων από τους φορολογουμένους.

S7 Οι αποτιμήσεις θα πρέπει να αναθεωρούνται και να ενημερώνονται σε τακτική βάση, έτσι ώστε η φορολογική βάση να παρακολουθεί με ακρίβεια τις αλλαγές στις σχετικές αξίες των ακινήτων. Το παρόν έγγραφο προτείνει την επανεκτίμηση όλων των ακινήτων σε κύκλο 3 ή 5 ετών ώστε να είναι δυνατή η σωστή ισορροπία μεταξύ της αμεροληψίας των εκτιμήσεων και της αβεβαιότητας. Εάν ένα τέτοιο έργο δεν πραγματοποιηθεί για πολύ καιρό, οι αξίες που χρησιμοποιούνται για τη φορολόγηση θα γίνονται ολοένα και πιο παρωχημένες και αυτό θα δημιουργεί πολιτική δυσκολία για την επανεκτίμηση. Η ετήσια αναθεώρηση μπορεί να είναι πολύ απαιτητική και να μην επιτρέπει προσφυγές, πριν τεθεί σε ισχύ η επόμενη αναθεώρηση.

S8 Τα συστήματα φορολόγησης ακινήτων έχουν ορισμένες απαλλαγές, πλήρεις ή μερικές ελαφρύνσεις ή μερικές φορές μεγαλύτερες κλίμακες για κατηγορίες ακινήτων ή κάποιους τύπους δυνητικά φορολογούμενων.

S9 Όλα τα παραπάνω οδηγούν στο ότι ένα καλό φορολογικό σύστημα πρέπει να είναι αποτελεσματικό, να εξυπηρετεί τους στόχους του, να μην έχει στρεβλά αποτελέσματα και να κερδίζει το σεβασμό των φορολογούμενων πολιτών.

1. ΕΕ - Οικονομική Διακυβέρνηση και Περιοδική Φορολόγηση Ακίνητης Περιουσίας

1.1 Οι κυβερνήσεις επιβάλουν φόρους στην ακίνητη περιουσία πολλούς περισσότερους αιώνες από ότι επιβάλλουν στο εισόδημα. Το πρόγραμμα οικονομικής διακυβέρνησης της Ευρωπαϊκής Ένωσης θέτει νέα προσέγγιση για την ακίνητη περιουσία, ως μέρος της φορολογικής βάσης, λαμβάνοντας υπόψη και τους ιδιαίτερα υψηλούς φόρους επί της εργασίας που επιβάλλονται σε ορισμένα κράτη μέλη, ενθαρρύνοντας έτσι μια αλλαγή στην κατεύθυνση του τρόπου επιβολής φόρου παρά στην αύξηση του συνολικά.

Αν και οι φόροι ακίνητης περιουσίας περιλαμβάνουν αυτούς των συναλλαγών, επί των κερδών (πραγματικό ή τεκμαρτό), και των κληρονομιών, η ΕΕ προωθεί την ετήσια περιοδική φορολόγηση.

1.2 Η θέση της ΕΕ συνοψίζεται στην *Communication (2014) 400* στο 2014 *European Semester: Country-Specific Recommendations*:

«Η δομή των φορολογικών συστημάτων, και ιδιαίτερα η μετατόπιση της φορολογικής βάσης από την εργασία σε άλλες πηγές, αποτελεί ουσιώδη πτυχή τρεχουσών μεταρρυθμίσεων... Γενικότερα, μπορεί να γίνει περαιτέρω πρόοδος

για να μειωθεί η συνολική φορολογική επιβάρυνση και/ή να καταστεί το φορολογικό σύστημα πιο αποτελεσματικό με λιγότερες στρεβλώσεις. Η διεξαγωγή τέτοιων μεταρρυθμίσεων είναι δυνατή με τρόπο που να βελτιώνει την αποτελεσματικότητα της είσπραξης φόρων, να ενθαρρύνει την οικονομική δραστηριότητα και τη δημιουργία θέσεων εργασίας και να επιφέρει μεγαλύτερη δικαιοσύνη στο φορολογικό σύστημα. Ορισμένες προτάσεις επομένως επικεντρώνονται σε ... περαιτέρω μετατόπιση της φορολογικής βάσης από την εργασία, στη φορολογία που είναι λιγότερο επιζήμια για την ανάπτυξη, όπως οι φόροι για το περιβάλλον ή οι περιοδικοί φόροι ακίνητης περιουσίας".

1.3 Έπειτα ακολουθείται μια καθιερωμένη γραμμή ανάλυσης της Επιτροπής, όπως ορίζεται στο άρθρο *Tax Reforms in EU Member States 2013*, που περιλάμβανε την ενότητα 3.2.2, υπό τον τίτλο: «Room for Manoeuvre: Potential for Increasing Consumption, Property or Environmental Taxes», αναγνωρίζοντας ότι:

«Τα κράτη μέλη θεωρείται ότι έχουν περιθώριο για τη μετατόπιση φόρων από την εργασία, αν η φορολογική επιβάρυνση είναι σχετικά χαμηλή, σε τουλάχιστον έναν από τους ακόλουθους τρεις τομείς: φόροι κατανάλωσης, περιοδικοί φόροι ακίνητης περιουσίας ή περιβαλλοντικοί φόροι. »

Είναι κατανοητό ότι αυτό εστιάζεται ιδιαίτερα στις χώρες με υψηλή φορολογία επί της εργασίας. Το συνοδευτικό κείμενο ερωτημάτων-απαντήσεων σημειώνει ότι:

«Περίπου το ένα τρίτο των κρατών μελών έχουν περιθώριο για μετατόπιση της φορολογίας από την εργασία σε φορολογικές βάσεις λιγότερο επιζήμιες για την ανάπτυξη. Σε αυτές τις περιπτώσεις, η υψηλή φορολογική επιβάρυνση της εργασίας (συμπεριλαμβανομένων ειδικών ομάδων στην αγορά εργασίας) συνυπάρχει με κάποια περιθώρια για την αύξηση φόρων φιλικών προς ανάπτυξη, δηλαδή τους φόρους κατανάλωσης, τους περιοδικούς φόρους στέγασης και τους περιβαλλοντικούς φόρους.»

Αυτό περιλαμβάνει επίσης ένα επίπεδο εθνικής διακριτικής ευχέρειας σχετικά με τον ειδικό σχεδιασμό των εν λόγω εναλλακτικών φόρων.

1.4 Το άρθρο αυτό αναπτύσσει περαιτέρω το σκεπτικό της Επιτροπής λέγοντας:

"Μια δεύτερη κατηγορία φορολογίας, λιγότερο επιβλαβούς για την ανάπτυξη, περιλαμβάνει περιοδικούς φόρους επί της ακίνητης περιουσίας, αν και παράγουν σημαντικά λιγότερα έσοδα από τους φόρους κατανάλωσης. Όσον αφορά τα έσοδα, οι φόροι ακίνητης περιουσίας μπορούν να θεωρηθούν ιδιαίτερα χαμηλοί σε 19 κράτη μέλη, τα οποία θα μπορούσαν να αυξήσουν τα έσοδά τους κατά 0,4 ποσοστιαίες μονάδες ή περισσότερο, φέρνοντας τα έσοδα στο μέσο όρο της ΕΕ των 27. Ωστόσο, τα έσοδα από τον φόρο επί του τεκμαρτού μισθώματος, το οποίο εφαρμόζεται σε περιορισμένο αριθμό χωρών, δεν περιλαμβάνονται στα δεδομένα. "

Αυτό θα μπορούσε να εξηγήσει τα πολύ χαμηλά έσοδα από περιοδικούς φόρους επί της ακίνητης περιουσίας σε ορισμένες χώρες (π.χ. στο Λουξεμβούργο και στις Κάτω Χώρες). Όπως αναφέρθηκε στο Κεφάλαιο 4 (υπο-ενότητα 4.2.2), τα έσοδα από περιοδικούς φόρους επί της ακίνητης περιουσίας θα μπορούσαν, πρώτα απ' όλα, να αυξηθούν εξισορροπώντας τις τιμές του κτηματολογίου για τις κατοικίες με τις τιμές της αγοράς. Οι φορολογικοί συντελεστές θα μπορούσαν να αυξηθούν σε δεύτερο βήμα.

1.5 Η υπο-ενότητα 4.2.2, υπό τον τίτλο «Φορολογία σχετική με τις Κατοικίες», περιγράφει λεπτομερώς το σκεπτικό της Επιτροπής σχετικά με την προσέγγιση για τη φορολογία ακινήτων, στην οποία στηρίζονται οι προτάσεις που στη συνέχεια έκανε προς τα κράτη μέλη, συμπεριλαμβανομένων εκείνων με σχετικά χαμηλά επίπεδα στη φορολογία της εργασίας και υψηλούς περιοδικούς φόρους για την ιδιοκτησία. Γίνονται συγκεκριμένες αναφορές μόνο για την κατοικία, και όχι για εμπορική ή άλλη ιδιοκτησία, και ειδικότερα:

- τείνει να υποστηρίζει **μετακύλιση από τη φορολόγηση συναλλαγών ακίνητης περιουσίας** σε ένα περιοδικό ετήσιο φόρο ακίνητης περιουσίας. Οι φόροι συναλλαγών "τείνουν να αποθαρρύνουν τις συναλλαγές, γεγονός που σημαίνει ότι η αγορά είναι πιθανό να μειώνεται και η διαδικασία προσδιορισμού τιμών να παρεμποδίζεται". Τα φορολογικά συστήματα που βασίζονται σε μεγάλο βαθμό σε φόρους επί των συναλλαγών ιδιοκτησίας παρέχουν περιθώρια για μεταρρυθμίσεις. Μια στροφή από τους φόρους επί των συναλλαγών ακίνητης περιουσίας σε περιοδικούς φόρους επί της ακίνητης περιουσίας θα μείωνε τις στρεβλώσεις που εισάγονται με το φόρο και θα είχε μια πιο περιορισμένη αρνητική επίπτωση στη συνολική κατανομή των πόρων στην οικονομία." "Μια σταδιακή μετατόπιση από τη φορολόγηση των συναλλαγών ακίνητης περιουσίας σε ένα περιοδικό φόρο για την κατοικία θα μπορούσε ενδεχομένως να βελτιώσει τη λειτουργία της στεγαστικής αγοράς σε πολλά κράτη μέλη". Το κείμενο ερωτήσεων-απαντήσεων παρατηρεί ότι «Οι χώρες με σχετικά υψηλούς φόρους συναλλαγών μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας και σχετικά χαμηλούς περιοδικούς φόρους επί των ακινήτων, θα μπορούσαν να εξετάσουν μετατόπιση της φορολόγησης από τη συναλλαγή σε περιοδικούς φόρους
- Ενώ η φορολογία των ακινήτων βασίζεται συνήθως σε κεφαλαιακές αξίες, "η κατοικία μπορεί επίσης να θεωρηθεί ως η κατανάλωση μιας υπηρεσίας και η φορολογία να σχεδιαστεί σύμφωνα με άλλους φόρους κατανάλωσης. Μια άλλη δυνατότητα είναι να θεωρηθεί ο φόρος ως πληρωμή για τις τοπικές δημόσιες υπηρεσίες"
- κατ'αρχήν, αν η κατοικία φορολογείται με βάση το κεφάλαιο, αυτό θα πρέπει να είναι ουδέτερο μεταξύ των διαφόρων μορφών επένδυσης και έτσι "έσοδα από οικιστικά ακίνητα θα φορολογούνται ως λοιπά έσοδα κεφαλαίων" που προβλέπει ότι θα ήταν μια υποχρέωση σε φόρο εισοδήματος για το ενοίκιο ή τεκμαρτό ενοίκιο αφαιρώντας αποσβέσεις και τόκους. Ένας περιοδικός ετήσιος φόρος θα ήταν ένα υποκατάστατο για το φόρο στα τεκμαρτά ενοίκια. Το επίπεδο του φόρου αυτού θα εξαρτηθεί από τη διαχείριση των εσόδων από άλλες επενδύσεις
- ένας περιοδικός φόρος μπορεί να είναι πιο πρακτικός από ένα φόρο επί των τεκμαρτών ενοικίων για ιδιοκατοίκηση
- ένα πρώτο βήμα είναι να εξασφαλιστεί ότι η εξασφάλιση της φορολογικής βάσης με την αγοραία αξία των ακινήτων
- είτε για περιοδικό φόρο ή φόρο επί των τεκμαρτών ενοικίων, οι τιμές για τη φορολογική βάση θα πρέπει να επικαιροποιούνται τακτικά. Όταν δεν αναγνωρίζονται οι ιδιοκτησίες που η σχετική τους αξία ανεβαίνει, θα ενισχύεται η άνοδος των τιμών των κατοικιών
- αναγνωρίζεται η ανάγκη να εξεταστούν θέματα αναδιανομής για τη φορολογία στην κατοικία, όπως για συνταξιούχους που κατέχουν ακίνητα αξίας αλλά έχουν χαμηλά εισοδήματα (σημειώνοντας ότι θα μπορούσε να αντιμετωπιστεί με αναβολές πληρωμής ή ανώτατο όριο φόρου)

Η προσέγγιση αυτή ακολουθείται έπειτα στις τακτικές εκδόσεις συστάσεων ανά χώρα από την Επιτροπή.

1.6 Η συχνότητα επιβολής φορολογίας για τη συνολική ακίνητη περιουσία (όχι μόνο για ετήσιους περιοδικούς φόρους) σε ολόκληρο τον ΕΟΧ ποικίλλει σε μεγάλο βαθμό μεταξύ των κρατών μελών. Το 2011:

- ως ποσοστό του ΑΕΠ κυμαίνονταν από 0,3 τοις εκατό στην Εσθονία, 0,4 τοις εκατό στη Σλοβακία και 0,5 τοις εκατό στην Αυστρία, την Τσεχική Δημοκρατία και τη Λιθουανία έως και 3,2 τοις εκατό στο Βέλγιο (κυρίως από φόρους καταχώρησης και φόρο κληρονομιάς) και 4,2 τοις εκατό στο Ηνωμένο Βασίλειο
- ως ποσοστό του συνόλου της φορολόγησης, κυμαίνονταν από 1,0 τοις εκατό στην Εσθονία και 1,2 τοις εκατό στην Αυστρία έως και 6,4 τοις εκατό στην Ισπανία, 7,2 τοις εκατό στη Γαλλία και 11,5 τοις εκατό στο Ηνωμένο Βασίλειο.

2. Φορολογία Ακίνητης Περιουσίας

2.1 Υπάρχουν μακροχρόνιοι λόγοι που η ακίνητη περιουσία αποτελεί ένα σημαντικό μέρος της φορολογικής βάσης μιας χώρας:

- η θέση της είναι σταθερή, που είναι ολοένα και πιο σημαντικό στον κόσμο της παγκοσμιοποίησης και του διαδικτύου όπου το κεφαλαίο και το εισόδημα μπορεί να μετακινείται μεταξύ των χωρών. Διεθνείς εταιρείες θα εξακολουθούν να πληρώνουν τους φόρους ακίνητης περιουσίας, ανεξαρτήτως που είναι εγγεγραμμένες για λόγους φορολόγησης της εταιρείας
- οι ιδιοκτήτες ή οι χρήστες είναι συνήθως εύκολο να εντοπιστούν. Οι χώρες έχουν όλο και περισσότερα μητρώα ιδιοκτησίας περιουσίας ενώ υπάρχουν και πολλοί άλλοι τρόποι για να εντοπιστούν εκείνοι που έχουν τον έλεγχο ενός ακινήτου. Περαιτέρω πρόοδος γίνεται για τον εντοπισμό των δικαιούχων των επιχειρήσεων
- οι παράγοντες αυτοί καθιστούν την είσπραξη των φόρων και την επιβολή τους σχετικά εύκολη - σε ακραία περίπτωση μέσω κατάσχεσης περιουσίας για την κάλυψη χρεών
- η σχετική αδυναμία άμεσης ρευστοποίησης, σημαίνει ότι αλλαγές στην επιβολή της φορολογίας πρέπει να είναι σημαντικές για να παραμορφώσουν την οικονομική συμπεριφορά στον βαθμό που γρήγορα μπορεί να επιτευχθεί μέσω άλλων φόρων. Ωστόσο, ακατάλληλα επίπεδα μπορούν, με την πάροδο του χρόνου, να επηρεάσουν τη συμπεριφορά στην αγορά: υψηλές φορολογικές υποχρεώσεις μπορεί να κάνουν κάποια ακίνητα ασύμφορα ή να επιφέρουν μείωση των ενοικίων και των επενδύσεων, και το αντίστροφο, όπου οι υποχρεώσεις είναι χαμηλές, να υπάρχουν υψηλότερες τιμές και ενοίκια.

Ωστόσο, σε κάθε δικαιοπραξία ένας τέτοιος φόρος θα αλληλεπιδρά με τους άλλους φόρους επί της ακίνητης περιουσίας γενικά, ή για συγκεκριμένες κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων. Με τον ειδικό χαρακτήρα του κάθε ακινήτου και το κόστος συναλλαγής για αυτό, οι φορολογούμενοι που πλήττονται αρνητικά δεν θα μπορούν πάντα να είναι σε θέση να προσαρμοστούν στις συνθήκες.

2.2 Ένας περιοδικός φόρος ακίνητης περιουσίας είναι πιθανόν να είναι ένα σχετικά σταθερό μέρος της φορολογικής βάσης και ελκυστικός για τις κυβερνήσεις, καθώς είναι λιγότερο ευαίσθητος από τους φόρους εισοδήματος και εταιρειών και τον ΦΠΑ στις μεταβολές της οικονομικής δραστηριότητας (το οποίο αποτελεί ίσως μειονέκτημα για τους φορολογούμενους).

2.3 Τα πραγματικά θεωρητικά και πρακτικά ζητήματα αφορούν τα αλληλένδετα ερωτήματα για το σκοπό του φόρου και πώς αυτός θα συλλεχθεί. Η σκοπιμότητα είναι συνήθως περισσότερο πολιτικό παρά θεωρητικό θέμα, αλλά μπορεί στη συνέχεια να περιορίζεται τόσο από τους πλέον πρακτικούς τρόπους για τη διαχείριση της φορολογίας, όσο και τους πολιτικούς περιορισμούς σχετικά με το σχεδιασμό του φορολογικού συστήματος και τυχόν αλλαγές σε αυτό. Βασικά ερωτήματα περιλαμβάνουν:

- είναι σκοπός του φόρου να είναι ένας φόρος επί της ακίνητης περιουσίας ως πλούτος ή στην αξία της κατοχής του;
- θα μπορούσε να φορολογηθεί για τις υπηρεσίες που προσφέρει (ας πούμε μέσω της φορολογίας εισοδήματος) ή ως μέσο αποταμίευσης, ως στοιχείο του ενεργητικού;
- πρέπει να αξιολογηθεί σε κεφαλαιακή, μισθωτική ή άλλη αξία;
- για την ανεπτυγμένη γη, είναι η αξία της υποκείμενης γης ή η αξία κατοχής του επ' αυτής κτηρίου; Ή η αξία καθώς θα αναπτύσσεται η γη;
- πρέπει να υπάρχει το ίδιο πλαίσιο για τις κατοικίες και τα εμπορικά ακίνητα;
- πώς θα αντιμετωπιστούν ξεχωριστά τα ιδιοχρησιμοποιούμενα και τα μισθωμένα ακίνητα;

Κάθε απάντηση στα ερωτήματα αυτά προσφέρει ένα διαφορετικό οικονομικό κίνητρο με διαφορετικές επιπτώσεις στην αγορά και την οικονομία.

2.4 Η Οικονομική Θεωρία προτείνει ότι η υποκείμενη γη πρέπει να φορολογείται για την παρότρυνση της αποτελεσματικής χρήσης της. Η προσφορά της είναι ουσιαστικά σταθερή και έτσι δεν θα πρέπει να επηρεάζεται σημαντικά από ακόμα και μία μεγάλη φορολογική κλίμακα, αν και ο φόρος αυτός μπορεί συνήθως να αντανακλάται στην αξία της γης - η αγορά μπορεί να αναμένεται να καταβάλει το ίδιο συνολικό ποσό για το ακίνητο. Στην πραγματικότητα, η λειτουργία των σχετικών συστημάτων ελέγχου αναπτύξεων εισάγει κάποια δυνατότητα μετακίνησης γης μεταξύ κατηγοριών και μεταβολής της προσφοράς για συγκεκριμένες χρήσεις με επιπτώσεις στην ισορροπία μεταξύ προσφοράς και ζήτησης.

2.5 Τα βασικά έγγραφα της Επιτροπής για το θέμα αυτό εστιάζουν στην κατοικία και όχι στην ιδιοκτησία γενικότερα, ακόμη και αν το έγγραφο εργασίας των υπηρεσιών της Επιτροπής σχετικά με την Ιρλανδία του Ιουνίου του 2014 άφησε να εννοηθεί ότι η ιρλανδική φορολογική βάση πρέπει να διευρυνθεί ώστε να συμπεριλάβει και μη οικιστική ιδιοκτησία.

2.6 Η οικιστική περιουσία προσφέρει υπηρεσίες στο χρήστη της, ενώ ως περιουσιακό στοιχείο προσφέρει οφέλη, εισόδημα ή άλλο, στον ιδιοκτήτη της.

2.7 Ο ρόλος της επιχειρηματικής ιδιοκτησίας, ως παράγοντας παραγωγής, μπορεί να προτείνει το οικονομικό επιχείρημα ότι δεν πρέπει να φορολογηθεί καθόλου, για να αποφευχθεί η στρέβλωση εμπορικών επιλογών σχετικά με ανταγωνιστικούς παράγοντες ή επιχειρηματικές δομές. Ενώ θα ήταν πολιτικά αμφισβητούμενο να ελαφρυνθούν οι επιχειρήσεις, τα ζητήματα αυτά μπορούν να περιπλέξουν όταν η φορολογική υποχρέωση επί τέτοιας ιδιοκτησίας είναι υψηλή. Για παράδειγμα, ορισμένοι χρήστες καταστημάτων λιανικής τώρα δέχονται το βάρος της φορολογίας αφού ανταγωνίζονται με τους λιανοπωλητές διαδικτύου που δεν έχουν την ίδια υποχρέωση για φόρους καταστημάτων λιανικής. Για τις διεθνείς εταιρείες, τέτοια κόστη ακίνητης περιουσίας μπορεί να είναι ένας παράγοντας σχετιζόμενος με την επιλογή της τοποθεσίας.

2.8 Η πολιτική πρακτική οδηγεί συχνά σε ένα ενιαίο φόρο επί της γης και κτίσματος συνδυαστικά, με τη φορολογία στη συνέχεια να εφαρμόζεται σε οικιστικά και μη ακίνητα. Ο διαχωρισμός τους δημιουργεί ένα επιχειρησιακό ζήτημα για την προσέγγιση σε ακίνητα μικτής χρήσης με επιχειρήσεις και οικιστικές χρήσεις.

2.9 Η φορολογία ακινήτων είναι επίσης πολύ ορατή στους φορολογούμενους και έτσι ο σχεδιασμός της πρέπει να αντανακλά κατ'ανάγκη τις τοπικές ή εθνικές συνθήκες και τον πολιτισμό. Θα υπάρχουν διαφορές μεταξύ χωρών σχετικά με το αν η φορολογία μπορεί να συνδεθεί καλύτερα με τον πλούτο ή το τρέχον εισόδημα ή την κατανάλωση. Περισσότερη συζήτηση πρέπει να υπάρξει όταν οι φορολογούμενοι εξακολουθούν να είναι υπόχρεοι για ένα ακίνητο που δεν αντικατοπτρίζει πλέον την τρέχουσα οικονομική τους κατάσταση.

2.10 Η περιοδική φορολογία ακινήτων θα μπορούσε να αμφισβητεί την περίφημη ρήση του Jean Colbert, Γάλλου Υπουργού Οικονομικών του δέκατου έβδομου αιώνα, ότι

«Η τέχνη της φορολογίας συνίσταται σε ένα μάθημα της χήνας που έχει ως αποτέλεσμα το μεγαλύτερο ποσό φτερών με το λιγότερο δυνατό συριγμό της χήνας».

Πράγματι, ένα έγγραφο εργασίας του ΔΝΤ (WP 13/129, *Taxing Immoveable Property: Revenue Potential and Implementation Challenges*) σημειώνει:

"Ο φόρος επί της ακίνητης περιουσίας έχει χαρακτηριστεί ως πιθανώς το λιγότερο δημοφιλές φορολογικό μέσο, εν μέρει επειδή είναι εμφανής φόρος και δύσκολο να αποφευχθεί. Αλλά οι οικονομολόγοι συνεχίζουν να τονίζουν τις αρετές του φόρου επί της ακίνητης περιουσίας, λόγω του σχετικά χαμηλού κόστους απόδοσης, της μικρής επίπτωσης στην ανάπτυξη και του υψηλού βαθμού δικαιοσύνης που τον χαρακτηρίζει."

2.11 Σε αντίθεση με τους φόρους μισθωτών υπηρεσιών, ο φόρος ακίνητης περιουσίας γενικά καταβάλλεται απευθείας από τον υπόχρεο του φόρου, αντί να παρακρατείται στην πηγή. Επίσης, δεν είναι μέρος ενός μεγαλύτερου ποσού που πληρώνει ο καταναλωτής, όπως συμβαίνει με τον ΦΠΑ. Με βάση τις διαφορές αυτές, οι φορολογούμενοι βλέπουν τους φόρους περιουσίας που καταβάλλουν άμεσα ως ιδιαίτερα εμφανείς.

Επιπλέον, τα ακίνητα είναι συχνά ένα από τα σημαντικότερα περιουσιακά στοιχεία των περισσότερων φορολογουμένων - για πολλά άτομα, το μεγαλύτερο περιουσιακό στοιχείο - και μπορεί πολλοί ιδιοκτήτες ακινήτων να έχουν καταβάλει προσπάθειες να βελτιώσουν την ιδιοκτησία τους. Αυτό κάνει τον φόρο αντικείμενο μεγάλης ευαισθησίας, ιδίως όταν το σύστημα επιτρέπει αποκλίσεις μεταξύ του φόρου που πρέπει να καταβληθεί και της φοροδοτικής ικανότητας. Αυτό μπορεί να σημαίνει δυο πράγματα:

- τόνωση της δημοκρατικής συμμετοχής, διότι η καταβολή του φόρου είναι γενικά προφανής, και
- να λειτουργήσει ως περιορισμός για το ποσό που μπορεί να συλλεχθεί επιπλέον των λοιπών οικονομικών υποχρεώσεων.

Η εμπειρία δείχνει ότι αυτή η πολιτική διάσταση μπορεί στη συνέχεια να ενθαρρύνει την αδράνεια κατά την επικαιροποίηση της φορολογικής βάσης σε τρέχουσες τιμές, με αποτέλεσμα οι τρέχουσες τιμές ακινήτων να τείνουν να αποκλίνουν με το χρόνο από την πραγματική σχετική φορολογική υποχρέωση.

Επίσης, οδηγεί στη δημιουργία και την υπεράσπιση ιδιαίτερων απαλλαγών και ελαφρύνσεων. Είναι πολιτικά δύσκολο να εισαχθεί ένας νέος φόρος ακίνητης

περιουσίας. Ο σχεδιασμός του περιορίζεται εξίσου από τη διοικητική ικανότητα των φορολογικών και εκτιμητικών αρχών.

Παράδειγμα 1 - Το ελβετικό καντόνι της Λουκέρνης ψήφισε το 2014 την κατάργηση του φόρου ακίνητης περιουσίας με τους φορολογούμενους να υποστηρίζουν ότι ήδη καταβάλουν φόρο επί του πλούτου, ενώ άλλες επιβαρύνσεις για κατοικίες ήταν υψηλότερες από ό, τι σε άλλα καντόνια.

Παράδειγμα 2 - Η ετήσια φορολογία ακινήτων (κλίμακες) ήταν το κεντρικό θέμα της βρετανικής πολιτικής στα τέλη της δεκαετίας του 1980. Η ακίνητη περιουσία είχε τελευταία εκτιμηθεί στις αρχές του 1970 για το σύστημα φορολογίας βασισμένο στις τιμές μίσθωσης, που χρηματοδότησε εν μέρει την τοπική αυτοδιοίκηση, ενώ η μετέπειτα αναπροσαρμογή εγκαταλείφθηκε. Τα αυξημένα επίπεδα φορολογίας, κυρίως στο Λονδίνο και κάποιες άλλες μητροπολιτικές περιοχές, είχαν γίνει επίμαχο θέμα όταν μια αναπροσαρμογή στη Σκωτία πρότεινε σημαντικές μεταβολές των φορολογικών υποχρεώσεων. Η προκύπτουσα διαμάχη οδήγησε στην επιταχυμένη αντικατάσταση της εγχώριας φορολογίας με την Κοινοτική Χρέωση (Community Charge), ένα κατ' αποκοπή συντελεστή φόρου που οφείλεται από κάθε ενήλικα, πρώτα στη Σκωτία και στη συνέχεια στην Αγγλία και την Ουαλία, με σημαντικές διαφοροποιήσεις κατά την εφαρμογή του.

Αυτό είχε έντονες επιπτώσεις για τις ομάδες πολιτών που επηρέασε, μέχρι το σημείο που το θέμα αποτέλεσε σημαντικό παράγοντα για την πτώση της Μάργκαρετ Θάτσερ και τροφοδότησε ένα ήδη συσσωρευμένο αίσθημα υπέρ του διαχωρισμού της Σκωτίας. Η Κοινοτική Χρέωση στη συνέχεια αντικαταστάθηκε από νέο φόρο (Council Tax), βασισμένο στις αξίες των ακινήτων κατά το 1991, που ρυθμίστηκε κατά ζώνες με βάση τα ποσοστά του φόρου της κεντρικής ζώνης, επιφέροντας ουσιαστικά ελαφρύνσεις σε κατοικίες υψηλότερης αξίας. Από τότε, μόνο η Ουαλία έχει προχωρήσει στην επανεκτίμηση των οικιστικών ακινήτων για το φόρο αυτό και έκτοτε δεν έχει δείξει πρόθεση ότι θα προχωρήσει πάλι σε μια τέτοια άσκηση.

Παράδειγμα 3 - Η φορολόγηση των κατοικιών έχει υπάρξει αμφιλεγόμενη στην Ιταλία. Ο φόρος κατοικίας, IMU, που είχε εισαχθεί από την κυβέρνηση Μόντι ως απάντηση στη χρηματοπιστωτική κρίση, καταργήθηκε την αρχή του 2014, ως απαίτηση του μεγάλου συνασπισμού που κυβερνούσε την Ιταλία τότε. Ο Σίλβιο Μπερλουσκόνι στην καμπάνια του για τις εκλογές τον Φεβρουάριο του 2013 υποσχέθηκε όχι μόνο να καταργήσει το φόρο κατοικίας IMU, αλλά και να προχωρήσει σε αποζημιώσεις. Ο φόρος IMU, που βασίστηκε σε εκτιμήσεις ανά περιοχές, είχε αντικαταστήσει ένα προηγούμενο φόρο, τον ICI, που εξαιρούσε την πρώτη κατοικία για Ιταλούς υπηκόους. Με τη σειρά του, αντικαταστάθηκε από έναν φόρο υπηρεσίας (TASI) που επιβαλλόταν στο χρήστη και όχι τον ιδιοκτήτη της κατοικίας και έτσι με τη σειρά της αποτελούσε σημαντικό θέμα και για τις μεγαλύτερες και τις φτωχότερες οικογένειες αλλά και για αυτές με δεύτερη κατοικία.

2.12 Με βάση το ότι σε κάθε δεδομένη στιγμή ο φόρος επί της περιουσίας έχει ως ζητούμενο να συλλέξει ένα προσδοκώμενο ποσό, η εκτίμηση του κάθε ακινήτου καθορίζει το μερίδιό του στη φορολογική βάση. Αν όλες οι αξίες διπλασιαστούν, τότε κάθε ακίνητο θα πληρώνει και πάλι το ίδιο μερίδιο, όσο θα πλήρωνε και το ίδιο ακίνητο με τον προηγούμενο μισό φορολογικό συντελεστή. Ωστόσο, με τις οικονομικές αλλαγές, κατά την πάροδο του χρόνου στη αγορά ακινήτων θα αυξάνονται ή θα μειώνονται οι αξίες σε ορισμένους τομείς ή περιοχές σε σύγκριση με άλλους. Χωρίς τις επανεκτιμήσεις, η επιβολή του φόρου θα είναι λιγότερο σχετική με τις πραγματικές αξίες των ακινήτων.

2.13 Κάθε τέτοιο σύστημα εξαρτάται από ακριβείς εκτιμήσεις με κοινή ημερομηνία εκτίμησης προκειμένου να εξασφαλιστεί η δίκαιη μεταχείριση των φορολογουμένων

και ο πολιτικός σεβασμός του συστήματος από τους φορολογούμενους. Βασίζεται σε ένα μητρώο ακινήτων οι αξίες των οποίων επανεκτιμούνται τακτικά. Αυξήσεις στο φόρο μπορεί να προκύπτουν από μια αυξανόμενη φορολογική βάση (περισσότερα ακίνητα, πιθανώς με υψηλότερες αξίες) ή την αύξηση του συντελεστή του φόρου - η δυνατότητα να γίνει κάτι τέτοιο περιορίζεται από πολιτικές διαδικασίες και τα οικονομικά προβλήματα που θα μπορούσε να προκαλέσει.

3. Καθορισμός της Περιουσίας (Μητρώο)

3.1 Ένας τέτοιος φόρος στηρίζεται σε μια πλήρη και ενημερωμένη λίστα των φορολογητέων ακινήτων, έτσι ώστε το καθένα να μπορεί να προσδιοριστεί. Ο εκτιμητής θα πρέπει έχει στη διάθεση του επαρκείς πληροφορίες για το ακίνητο ώστε να μπορεί να το αξιολογήσει αλλά και να το χρησιμοποιήσει ως συγκριτικό στοιχείο για την αξιολόγηση άλλων ακινήτων. Οι πληροφορίες αυτές θα πρέπει να περιλαμβάνουν τη φύση του ακινήτου, το εμβαδόν του, τις δυνατότητες στέγασης και τη διάταξη.

3.2 Καθώς τα ακίνητα βελτιώνονται, με αλλαγή χρήσης ή με νέα ακίνητα, θα χρειαστεί ένα σύστημα που θα εξασφαλίζει ότι το μητρώο ενημερώνεται για τις αλλαγές που μπορεί να δημιουργούν την ανάγκη νέας εκτίμησης.

3.3 Η έλλειψη πλήρων εγγραφών στην Αρχή Χαρτογράφησης και Τοπογραφίας ήταν ένα από τα επιχειρήματα που έθεσε το Συνταγματικό Δικαστήριο της Σλοβενίας την άνοιξη του 2014, όταν έκρινε ότι ένας νέος φόρος ακίνητης περιουσίας ήταν αντισυνταγματικός, καθώς δεν καθόριζε την αξία του ακινήτου με αρκετή σαφήνεια. Επίσης, προβλήματα στο κτηματολόγιο της Ρωσίας καθυστέρησαν την προτεινόμενη εισαγωγή ενός φόρου ακίνητης περιουσίας. Είναι, επίσης, κατανοητό ότι το μητρώο στην Κύπρο έχει διαστρεβλωθεί από τους αγοραστές που καθυστερούν την καταγραφή των ακινήτων στα ονόματα τους, ώστε να αποφύγουν τις σχετικές χρεώσεις.

4. Εκτίμηση

4.1 Γενικά Σχόλια

4.1.1. Η δημιουργία ή περιοδική ενημέρωση της φορολογικής βάσης σε μια ανεπτυγμένη χώρα με διοικητική ικανότητα αποτελεί, γενικά, μια συμβατική άσκηση εκτίμησης, ωστόσο σε πολύ μεγάλη κλίμακα.

4.1.2 Μπορεί να διαχειριστεί από τις εθνικές ή τις τοπικές κυβερνητικές υπηρεσίες, είτε με τη χρήση εσωτερικών τμημάτων εκτίμησης ή τη διατήρηση εξωτερικών εκτιμητών που θα εφαρμόσουν τις ικανότητες τους στα ακίνητα που θα καταγράφονται στο μητρώο των ακινήτων. Το μητρώο πρέπει να συντηρείται έτσι ώστε να αποτελεί ολοκληρωμένη και ακριβή φορολογική βάση.

4.1.3 Η διαδικασία χρειάζεται μια καθιερωμένη και σαφή βάση για την εκτίμηση - είτε κεφαλαιακή ή μισθωτική, τις σχετικές παραδοχές, την αγοραία αξία ή άλλη βάση εκτίμησης. Αυτό είναι απαραίτητο όχι μόνο για να βοηθήσει το έργο των επαγγελματιών εκτιμητών, αλλά και για να διασφαλιστεί η εμπιστοσύνη των φορολογουμένων στο φορολογικό σύστημα, που θα πρέπει να κάνει σαφές ότι όλοι έχουν αξιολογηθεί δίκαια. Αυτή η διαφάνεια πρέπει να εφαρμόζεται στη διαδικασία, αλλά και στη βάση της εκτίμησης.

4.1.4 Προκειμένου να παρέχεται μια γενικά αποδεκτή κοινή βάση για τις εκτιμήσεις, τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2016 ορίζουν την «Αγοραία Αξία» στο ΕΕΠ 1 ως εξής:

"Το εκτιμώμενο ποσό έναντι του οποίου θα ανταλλασσόταν το ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό."

Καθώς ο παραπάνω ορισμός έχει συνταχθεί από την άποψη των κεφαλαιακών αξιών, το ΕΕΠ 1 δίνει επίσης ένα ισοδύναμο ορισμό για το "Αγοραίο Μίσθωμα":

"Το εκτιμώμενο ποσό του μισθώματος στο οποίο το ακίνητο πρέπει να εκμισθωθεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου εκμισθωτή και πρόθυμου μισθωτή, με τους όρους της συμφωνίας μίσθωσης, σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό."

4.1.5 Η επιλογή μεταξύ της κεφαλαιακής και μισθωτικής αξίας ως βάση για την εκτίμηση και συνεπώς τον υπολογισμό φόρου, αντικατοπτρίζει παράγοντες όπως:

- τη διαθεσιμότητα των αποδεικτικών στοιχείων - μια αγορά με σημαντικό αριθμό συναλλαγών πωλήσεων θα υποστηρίξει πιο εύκολα μια εκτίμηση κεφαλαιακής αξίας, ενώ μια αγορά με περισσότερα στοιχεία μισθώσεων θα υποστηρίξει πιο εύκολα μια βάση μισθωτικής αξίας. Αυτό θα διαφέρει μεταξύ των εθνικών αγορών και μεταξύ των τομέων – αγορών επαγγελματικών και οικιστικών ακινήτων μπορεί να έχουν διαφορετικά χαρακτηριστικά σε αυτό το σημείο. Για παράδειγμα, όταν το σύστημα ετήσιου φόρου ακίνητης περιουσίας στην Αγγλία, την Ουαλία και τη Σκωτία αναθεωρήθηκε σημαντικά το 1991, εφαρμόστηκε η βάση κεφαλαιακής αξίας για τη φορολόγηση κατοικίας, αλλά χρησιμοποιήθηκε η βάση μισθωτικής αξίας για κάθε άλλη φορολόγηση.
- αν ο φόρος είναι πιο αποδεκτός για την κουλτούρα εθνικής πολιτικής ως φόρος για την τρέχουσα αξία χρήσης του ακινήτου ή του πλούτου που μπορεί να εκπροσωπεί
- αν είναι καλύτερα να θεωρηθεί ως φόρος χρήσης ή ως φόρος για τις υπηρεσίες που το ακίνητο προσφέρει σε έναν μισθωτή ή ως φόρος επί της ιδιοκτησίας

Τα ζητήματα αυτά θέτουν συγκεκριμένα ερωτήματα για την ιδιοκτησία που εκμισθώνεται (ή επενδυτική ιδιοκτησία). Ποιός θα είναι υπόχρεος για την καταβολή του φόρου, ο μισθωτής ή ο ιδιοκτήτης; Από τη στιγμή που αυτό καθορίζεται, θα ρυθμίζει τους όρους των νέων συμφωνιών μεταξύ τους.

4.1.6 Στην πράξη αυτά τα θέματα μπορούν να οδηγούν σε διαφορετικές προσεγγίσεις για ακίνητη περιουσία που είναι οικιστική ή μη.

4.1.7 Η ανάλυση αποκαλύπτει και πάλι την ουσιαστικά συνδυασμένη επίδραση του σκοπού της πολιτικής, της πολιτικής αποδοχής και της πρακτικότητας. Η δυσανάλογη προβολή των φόρων περιουσίας θα πρέπει να ενθαρρύνει δομές, που είναι εύκολο να αξιολογηθούν, αποδεκτές ως σχετικές και κατανοητές για τους φορολογούμενους.

4.1.8 Σε περίπτωση που είναι να γίνει μια πλήρης εκτίμηση, αυτή θα πρέπει να γίνει σε μια κοινή βάση για όλα τα ακίνητα που υπόκεινται στην εκτίμηση, και σε μια κοινή

ημερομηνία εκτίμησης, πράγμα που απαιτεί μια σειρά από τυπικές παραδοχές που πρέπει να γίνουν, όποιοι κι αν είναι οι πραγματικοί όροι της μίσθωσης για κάθε ακίνητο ξεχωριστά. Τέτοιες δυνητικές παραδοχές θα μπορούσαν να περιλαμβάνουν:

- ότι το ακίνητο είναι ως έχει, αλλά υποτίθεται είναι σε καλή κατάσταση - έτσι ώστε κακώς διατηρημένα ακίνητα να μην επωφελούνται. Παρ' όλα αυτά, ένα ακίνητο με φτωχές εγκαταστάσεις θα όφειλε λιγότερο φόρο από ένα αντίστοιχο ακίνητο με καλύτερες εγκαταστάσεις
- το ότι το ακίνητο είναι κενό, οπότε αγνοούνται οι συμφωνίες μίσθωσης
- ότι, όταν είναι απαραίτητο, τα κινητά μηχανήματα αγνοούνται, αλλά η δυναμική του ακινήτου για αυτά αναγνωρίζεται. Ομοίως, ένα σπίτι θα μπορούσε να θεωρηθεί ότι δεν είναι επιπλωμένο.

4.1.9 Ένα ζήτημα που πρέπει να αντιμετωπιστεί είναι το αν πρέπει να λαμβάνονται υπόψη ή όχι βελτιώσεις που έγιναν από τον μισθωτή.

4.1.10 Σε περίπτωση που ένα ακίνητο είναι πολύ ιδιαίτερο, για παράδειγμα ένα μεσαιωνικό κολέγιο, και η εκτίμηση του ως τέτοιο θεωρείται ακατάλληλη, τότε η αξία του θα μπορούσε να είναι η αξία ενός υποθετικού σύγχρονου αντίστοιχου ακινήτου που χρησιμοποιείται για την ίδια λειτουργία

4.1.11 Εάν μια βάση μίσθωσης πρόκειται να χρησιμοποιηθεί για την εκτίμηση, τότε πρέπει να συνεκτιμηθούν και οι τυπικοί όροι για μίσθωση, όπως, για παράδειγμα, να καθοριστεί με σαφήνεια ποιος υποτίθεται ότι αναλαμβάνει υποχρεώσεις επισκευής και ασφάλισης για το ακίνητο.

4.1.12 Απαντώντας αυτά τα ερωτήματα, η εκτίμηση σε πολλά ακίνητα μπορεί να είναι σχετικά απλή για τις περιπτώσεις όπου συγκριτικά στοιχεία συναλλαγών από την ενεργή αγορά μπορούν να εφαρμοστούν εύκολα. Πολλές χώρες διατηρούν μητρώα με αρχείο για τις τιμές συναλλαγών διαθέσιμα σε εκείνους που διενεργούν εκτιμήσεις για τη φορολόγηση ακινήτων. Η χρησιμότητα αυτών μπορεί να εξαρτάται, ιδίως για ιδιαίτερα ακίνητα, στην ακριβή γνώση της φύσης και της θέσης του ακινήτου και σχετικές νομικές πτυχές.

4.1.13 Ωστόσο, σε μια τέτοια ολοκληρωμένη άσκηση θα υπάρχει πάντα ένας σημαντικός αριθμός ακινήτων για τους οποίους αυτό θα είναι πιο δύσκολο:

- Μπορεί να υπάρχουν λίγα σχετικά στοιχεία - για παράδειγμα ποιά είναι η αξία μιας δεξαμενής; Σιδηρόδρομοι, εξέδρες άντλησης πετρελαίου και δίκτυα οπτικών ινών αποτελούν επίσης ακίνητη περιουσία, που αν και δεν αποτελούν συνήθως αντικείμενο συναλλαγής, θα χρειαστεί να εκτιμηθούν
- μπορεί η εφαρμογή τρεχουσών τιμών να κριθεί ακατάλληλη για εγχώριους πολιτικούς λόγους
- μπορεί να υπάρχουν αλληλεπιδράσεις με απαλλαγές ή ελαφρύνσεις, όπως σε περιπτώσεις όπου μέρος του ακινήτου φορολογείται (όπως η κατοικία) και μέρος του όχι (γιατί είναι σε απαλλασσόμενη χρήση ή υπόκειται σε διαφορετικό φόρο, όπως οι επιχειρήσεις).

4.1.14 Σε περίπτωση που δεν υπάρχουν επαρκή στοιχεία της αγοράς, τότε είναι δυνατό να προκύψει μια αξία με άλλες μεθόδους εκτίμησης:

- η αξία πολλών εμπορικών ακινήτων μπορεί να αντιμετωπιστεί με βάση το εισόδημα που αποφέρουν, εφαρμόζοντας ένα συντελεστή κεφαλαιοποίησης όταν μια τιμή κεφαλαίου είναι απαραίτητη ή χρησιμοποιώντας ένα τυπικό

τρόπο υπολογισμού για το συγκεκριμένο τομέα όταν πρέπει να προκύψει το ενοίκιο. Οι αποδόσεις μπορεί να ποικίλουν μεταξύ περιοχών, τομέων και χαρακτηριστικών των ακινήτων

- μπορεί να εξεταστεί η περίπτωση ειδικών ακινήτων χώρων συναλλαγών, στη βάση ενός συμφωνημένου ποσοστού των τυπικών κερδών
- αν, όπως μπορεί να συμβαίνει για κάποια εξειδικευμένη βιομηχανική ιδιοκτησία, οι μέθοδοι συγκριτικών στοιχείων ή εισοδήματος φαίνεται να μην είναι έγκυρες, τότε μπορεί να χρειαστεί να αντιμετωπιστεί με βάση το κόστος κατασκευής και στη συνέχεια να προσδιορίσει ένα ετήσιο ισοδύναμο ως μισθωτική αξία.

4.2 Πραγματικές Προσεγγίσεις

4.2.1 Υπάρχουν πολλές διαφορετικές προσεγγίσεις που λαμβάνονται για τους πολλούς διαφορετικούς φόρους ακίνητης περιουσίας στα κράτη μέλη της ΕΕ. Συνολικά μπορεί όσο μεγαλύτερο είναι το μερίδιο της φορολογίας που τίθεται από το φόρο, τόσο περισσότερο να βασίζεται σε αγοραίες αξίες, κεφαλαιακές ή μισθωτικές, αν και τα μητρώα αξιών ενδέχεται να είναι συχνά παρωχημένα. Αντίθετα, οι χώρες που έπρεπε να εφαρμόσουν ένα σύστημα γρήγορα, πριν αναπτυχθούν οι αγορές ακινήτων, τείνουν να εφαρμόζουν τυπικές τιμές ή μαζικές εκτιμήσεις με διαφορετικά επίπεδα προσαρμογών στην περιοχή που γίνεται η εκτίμηση.

4.2.2 Σε χώρες που βασίζονται στην αγοραία αξία, οι κατοικίες γενικά θα αποτιμώνται χρησιμοποιώντας στοιχεία συναλλαγών, ωστόσο οι μέθοδοι εισοδήματος μπορεί να χρησιμοποιούνται περισσότερο για την εμπορική ιδιοκτησία. Πολλά συστήματα θα καταφύγουν σε μεθόδους βασισμένες στο κόστος αντικατάστασης για την αξιολόγηση ειδικών ιδιοκτησιών, συχνά βιομηχανιών. Τα συστήματα που φορολογούν τη γη και τα κτήρια ξεχωριστά μπορεί να χρησιμοποιούν την αγοραία αξία για την γη, αλλά μερικές φορές ,προσεγγίσεις κόστους για τα κτήρια.

4.3 Φόρος Αξίας Γης (Εκτίμηση Αξίας Γης)

4.3.1 Αν η φορολογική βάση είναι μόνο η αξία της γης χωρίς τα κτήρια επί αυτής (π.χ. βάζοντας υπανάπτυκτες περιοχές ή κενή γη σε πλαίσιο εφαρμογής φόρου παράλληλα με αναπτυγμένη γη), η εκτίμηση απαιτεί την εκτίμηση της γης θεωρώντας την κενή, έτσι ώστε ο φόρος να μπορεί να εφαρμοστεί στο δυναμικό της γης κατά το χρόνο της εκτίμησης και έτσι να ενθαρρυνθεί η μεταβολή της γης στην πιο πολύτιμη χρήση της.

4.3.2 Έναν αιώνα πριν, αυτό αντιμετωπίστηκε στο Ηνωμένο Βασίλειο από την Υπηρεσία Εκτίμησης που δημιουργήθηκε το 1910 για να κάνει ακριβώς αυτό. Το μητρώο αξιών ακίνητης περιουσίας ολοκληρώθηκε μέχρι το 1920, όταν ο προτεινόμενος φόρος εγκαταλείφθηκε. Οι φόροι αξίας της γης έχουν εφαρμοστεί στη Δανία, σε κάποιες πολιτείες στην Αυστραλία και τις Ηνωμένες Πολιτείες και σε τμήματα της Άπω Ανατολής.

4.3.3 Η εκτίμηση αυτή μπορεί να είναι προβληματική στις περιοχές αυτές (ίσως κυρίως σε περιοχές που βρίσκονται στα κέντρα των πόλεων), όπου υπάρχουν λίγα συγκριτικά στοιχεία πώλησης ή μίσθωσης κενής γης, ωστόσο θα διακυβεύονταν υψηλές αξίες. Η εφαρμογή της μπορεί στη συνέχεια να οδηγήσει σε περίπλοκα ερωτήματα - για παράδειγμα, ποια είναι η αξία για μια τριώροφη κατοικία που υπόκειται σε χρηματοδοτική μίσθωση για πέντε χρόνια, όταν η αξία του κενού οικοπέδου θα μπορούσε να είναι αυτή για ένα κτήριο 30 ορόφων; Είναι δίκαιο να χρεωθεί φόρος με βάση την υψηλή αξία της γης, που ωστόσο δεν μπορεί να

υλοποιηθεί σήμερα; Η προκύπτουσα επιβάρυνση πρέπει να καταβληθεί από τον χρήστη ή τον ιδιοκτήτη?

5. Συντήρηση του Μητρώου Αξιών

5.1 Εφόσον η εκτίμηση έχει γίνει, το αποτέλεσμα θα είναι μια εγγραφή σε μητρώο αξιών για μια κοινή συγκεκριμένη ημερομηνία όπου όλα τα ακίνητα θα αντιμετωπίζονται ισότιμα. Με μεταβαλλόμενες αγορές, η ημερομηνία αποτίμησης θα αποτελέσει σύντομα παρελθόν, ενώ τα ακίνητα που υπόκεινται στον φόρο θα αλλάζουν φυσικά ή θα αναπτύξουν νέες χρήσεις, ενώ θα δημιουργηθούν και νέα ακίνητα.

5.2 Όταν ένα νέο φορολογήσιμο ακίνητο δημιουργείται, θα πρέπει να προστεθεί στο μητρώο και να του αποδοθεί μια αξία. Για λόγους αμεροληψίας, η αξία θα πρέπει να υπολογιστεί κατά την κοινή ημερομηνία εκτίμησης για το μητρώο.

5.3 Συνήθως, οι αλλαγές σε ένα ακίνητο, αν επεκταθεί ή μέρος του κατεδαφιστεί ή βελτιωθεί ή αλλάξει η χρήση του, μπορεί και να αποτελούν ευκαιρία για επανεκτίμηση, πάλι κατά την ίδια κοινή ημερομηνία εκτίμησης, άρα με παρελθοντική οπτική, παρά με την τρέχουσα αξία του..

5.4 Συνήθως, αυτή είναι μια πρακτική άσκηση, ωστόσο γίνεται όλο και πιο αναδρομικά όσο η ημερομηνία εκτίμησης απομακρύνεται στο παρελθόν. Το ίδιο το μητρώο και τα στοιχεία επί των οποίων στηρίζεται παρέχει στον επίσημο εκτιμητή μια τεράστια βάση δεδομένων για αναφορά. Ωστόσο, αυτό μπορεί να είναι πιο δύσκολο για ακίνητα σε τομείς με σημαντική τεχνολογική αλλαγή, δεδομένου ότι εκεί μπορεί να μην υπήρχαν συγκρίσιμα ακίνητα κατά την ημερομηνία εκτίμησης - και γεννιέται το ερώτημα για το που βρίσκονταν κέντρα δεδομένων (data centres) πριν από μια δεκαετία;

6. Επανεκτίμηση

6.1 Ο ρυθμός της αλλαγής και της αστάθειας στην αγορά ακινήτων και την οικονομία καθιστά γρήγορα τις τιμές εκτιμήσεων ανεπίκαιρες, ώστε το σχετικό μερίδιο του κάθε φορολογούμενου σε φορολογικές υποχρεώσεις να μην αντικατοπτρίζει πλέον τις τρέχουσες σχετικές τιμές. Καθώς οι τιμές αλλάζουν η μία σε σχέση με την άλλη με την πάροδο του χρόνου, με κάποιες περιοχές ή τομείς να καθίστανται περισσότερο ή λιγότερο πολύτιμοι σε σχέση με άλλους, καθίσταται και η διανομή των φορολογικών υποχρεώσεων λιγότερο κατάλληλη. Η διατήρηση των υποχρεώσεων σύμφωνα με τις παρούσες αξίες, επικουρεί την πολιτική αξιοπιστία του συστήματος ως φορολογική βάση.

6.2 Αυτό οδηγεί στην ανάγκη τακτικών ολοκληρωμένων επανεκτιμήσεων, πολύ περισσότερο για πιο δυναμικές οικονομίες, αλλά αυτό μπορεί να είναι πολιτικά αμφιλεγόμενο, και παρατηρείται (και από την ίδια την Ευρωπαϊκή Επιτροπή) ότι πολλά μητρώα δεν έχουν επανεκτιμηθεί για μερικές δεκαετίες, ακόμη και σε συστήματα που απαιτούν πολύ πιο τακτικές αναπροσαρμογές.

6.3 Το κόστος και η προσπάθεια που απαιτούνται σπάνια καθιστούν μια ετήσια αναπροσαρμογή κατάλληλη. Θα μπορούσαν οι τεχνικές μαζικής εκτίμησης επικουρούμενες από εκτιμητές να κάνουν όλο και μεγαλύτερο τμήμα της διαδικασίας πιο αυτόματο, αλλά ακόμη και για αυτές θα εξακολουθεί να υπάρχει σημαντικός

αριθμός ακινήτων που απαιτούν ιδιαίτερη προσοχή και κρίση και για τα οποία δεν είναι κατάλληλες. Επιπλέον, εάν οι επανεκτιμήσεις είναι πολύ συχνές, είναι δυνατό να υπάρχει ενεργός, σημαντικός αριθμός ενστάσεων ενάντια προηγούμενης εκτίμησης, περιπλέκοντας τη διαδικασία.

6.4 Μια συνεχής, κυλιόμενη διαδικασία της επανεκτίμησης, στην οποία ένα ποσοστό ακινήτων επανεκτιμάται κάθε χρόνο, θα μπορούσε να ελαφρύνει το βάρος της εργασίας, αλλά χωρίς κοινή ημερομηνία εκτίμησης μπορεί να μην είναι δίκαιη (ή να μην φαίνεται δίκαιη) η διαδικασία για τους φορολογούμενους.

6.5 Ωστόσο, καθώς ο χρόνος παρέρχεται καθίσταται πολιτικά πιο δύσκολο να γίνει επανεκτίμηση. Θα υπάρχουν αναπόφευκτα φορολογούμενοι των οποίων οι φορολογικές υποχρεώσεις θα αλλάξουν (ειδάλλως η επανεκτίμηση δεν έχει σκοπό) και, με την προοπτική αλλαγής στη φορολόγηση, αυτοί που είναι χαμένοι θα έχουν ενστάσεις. Με τη μεγαλύτερη πολιτική προοπτική για οικονομικές απώλειες, όσοι κερδίζουν έχουν την τάση να μην παρέχουν μια αντισταθμική δύναμη για αυτούς που εγείρουν ενστάσεις. Αυτή η πίεση για αδράνεια είναι από μόνη της ένας σημαντικός λόγος για επανεκτίμηση σε τακτικά και αρκετά κοντινά χρονικά διαστήματα, έτσι ώστε οι διαφορές που προκύπτουν μην είναι πολύ μεγάλες. Αυτές οι καθυστερήσεις πάντως προκαλούν τη συσσώρευση των τάσεων για την εν λόγω αδράνεια.

6.6 Σε γενικές γραμμές, οι επανεκτιμήσεις σε έναν κύκλο περίπου τριών ή πέντε ετών μπορούν συχνά να εξισορροπούν αυτές τις πιέσεις καλύτερα. Μπορούν επίσης να μειώσουν την πίεση που μπορεί να προκύψει από τη θέσπιση περαιτέρω απαλλαγών, ενώ δημιουργούν κάποια βεβαιότητα αλλά και το χρόνο για τις απαραίτητες προσφυγές που πρέπει να ολοκληρωθούν πριν από την επόμενη αναθεώρηση.

6.7 Από μόνη της, αυτή η διαδικασία μπορεί να είναι ένας από τους πολιτικούς παράγοντες που καθορίζουν όριο στο φόρο που μπορεί να εφαρμοστεί από ένα ετήσιο περιοδικό φόρο ακίνητης περιουσίας. Χωρίς επανεκτιμήσεις, ορισμένοι φορολογούμενοι θα αντιστέκονται ολοένα και περισσότερο σε ένα φόρο που δεν αντανάκλα τις συνθήκες. Σε μία αναπροσαρμογή, οι φορολογούμενοι των οποίων οι περιουσίες θα αυξήσουν την αξία τους, θα αντιτίθενται στο ύψος της αύξησης.

6.8 Η πίεση της ΕΕ για Επανεκτίμηση - Ένα από τα σαφέστερα θέματα στην προσέγγιση της ΕΕ για τη φορολογία ακινήτων είναι η ανάγκη για τακτικές επανεκτιμήσεις, έτσι ώστε η φορολογική βάση να υπολογίζεται με σύγχρονες αξίες. Αυτό έχει τονιστεί ιδιαίτερα ως ένα συστατικό των προγραμμάτων οικονομικής προσαρμογής για τις χώρες που έχουν ανάγκη οικονομικής στήριξης.

6.9 Η Ιρλανδία αντικατέστησε το προηγούμενο σύστημα αξιολόγησης και τις εκτιμήσεις από την τελευταία αναθεώρησή το 1935, πρώτα με μια εφάπαξ χρέωση €100 για όλα τα νοικοκυριά το 2012 και, στη συνέχεια, από τα μέσα του 2013, με ένα τοπικό φόρο ακίνητης περιουσίας με βάση την αξία του ακινήτου. Μεταξύ των περιουσιών που απαλλάχθηκαν ήταν κρατικά κτήρια. Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή προέτρεψε ο τοπικός φόρος ακίνητης περιουσίας να επεκταθεί ώστε να καλύπτει ένα ευρύτερο φάσμα των ακινήτων, συμπεριλαμβανομένων των γεωργικών εκτάσεων, των αναπτυσσόμενων ή των εγκαταλειμμένων ακινήτων.

6.10 Ως προϋπόθεση για το πακέτο διάσωσης, η Ελλάδα εισήγαγε ένα νέο φόρο ακίνητης περιουσίας, αντικαθιστώντας αρκετούς προηγούμενους φόρους, ο οποίος επιβάλλεται σε όλους τους τύπους ιδιοκτησίας είτε παράγουν εισόδημα ή όχι, συμπεριλαμβανομένων κατοικιών, εμπορικών ακινήτων, κενών ιδιοκτησιών, γεωργικής γης και γηπέδων. Ο νέος φόρος, με βάση το ακίνητο ως περιουσιακό

στοιχείο και όχι ως αξία στο χρήστη, αντικατέστησε το φόρο που προηγούμενα περιλαμβάνονταν αρχικά σε λογαριασμούς ηλεκτρικού ρεύματος ή εφαρμόζονταν μόνο στα πιο σημαντικά ακίνητα. Ταυτόχρονα, η Ελλάδα μείωσε τους φόρους στις συναλλαγές ακινήτων από 8-10 τοις εκατό σε 3 τοις εκατό επί της αξίας.

6.11 Στην Κύπρο, οι από το 1980 αξίες χρησιμοποιούνται για τη φορολόγηση ακίνητης περιουσίας και θεωρήθηκε ότι το μητρώο δεν είχε «συντηρηθεί». Μια προϋπόθεση για την παράταση οικονομικής στήριξης από την ΕΕ προς τη χώρα ήταν ότι θα προβεί σε πλήρη επανεκτίμηση ακινήτων η οποία ολοκληρώθηκε στα μέσα του 2014 με την 1 Ιανουαρίου του 2013 ως την ημερομηνία εκτίμησης. Έτσι, προσδιορίστηκε ένας περαιτέρω αριθμός 300.000 φορολογητέων ακινήτων στα οποία εφαρμόστηκε φόρος 1 τις εκατό όταν υπερβαίνουν σε αξία τις 200.000 ευρώ. Ωστόσο, αντιδράσεις στις επανεκτιμήσεις οδήγησαν στη χρήση του παλιού μητρώου αξιών για τη φορολογία το 2014.

7. Ενστάσεις, Διαφορές και Εφέσεις

7.1 Είναι αναπόφευκτο ότι σε μεγάλες και πολύπλοκες αγορές ακινήτων θα υπάρξουν διαφωνίες σχετικά με την αξία των ακινήτων, ιδίως όταν υπάρχουν σημαντικές επιπτώσεις στη φορολογία. Το σύστημα εκτίμησης θα πρέπει να το αποδεχθεί και να το διαχειριστεί, καθώς επίσης και ότι θα υπάρξουν κάποιες λανθασμένες εκτιμήσεις.

7.2 Μερικά συστήματα το διαχειρίζονται εν μέρει, τοποθετώντας ακίνητα σε ζώνες εκτίμησης όπου κάθε ζώνη φέρει την ίδια φορολογική επιβάρυνση. Σε ένα τέτοιο σύστημα, ένας φορολογούμενος έχει νόημα να κάνει ένσταση αν υπάρχει ρεαλιστική προοπτική μετακίνησης του ακινήτου μεταξύ ζωνών με διαφορετική φορολόγηση. Ωστόσο, αυτό οδηγεί σε πιο προφανείς αλλαγές όταν μια επανεκτίμηση μετακινεί ένα ακίνητο μεταξύ των ζωνών.

***Παράδειγμα 4:** Η επανεκτίμηση κατοικιών για Δημοτικούς Φόρους στην Ουαλία για το 2005 (με αξίες εκτίμησης το 2003), που προηγούμενα είχαν εκτιμηθεί το 1991, τοποθέτησε το ένα τρίτο των ακινήτων σε μια υψηλότερη ζώνη ενώ το 8 τοις εκατό έπεσε κατά τουλάχιστον μια ζώνη.*

7.3 Η διαδικασία της ένστασης μπορεί να λειτουργήσει καλύτερα αν ο φορολογούμενος, λαμβάνοντας επαγγελματικές συμβουλές από ένα εκτιμητή, μπορεί να εκφράσει την ανησυχία του σχετικά με την εκτίμηση, σε αυτούς που διαχειρίζονται το επίσημο μητρώο. Για το λόγο αυτό μπορεί να ζητήσει επανεξέταση, παρέχοντας στοιχεία είτε:

- ως προς τον τρόπο με τον οποίο θεωρεί ότι η ιδιοκτησία είχε λανθασμένα περιγραφεί
- ακόμη και αν έχει περιγραφεί σωστά, δείχνοντας ότι θα έπρεπε να της δοθεί διαφορετική αξία.

Μπορεί να είναι προφανές από την επανεξέταση ότι ένα λάθος έχει γίνει ή η εκτίμηση είναι σωστή, αλλά μπορεί να επεξηγηθεί καλύτερα στο φορολογούμενο. Ωστόσο, εάν η διαφωνία παραμένει, πρέπει να υπάρχει ένα ανεξάρτητο δικαστήριο που να μπορεί να λάβει στοιχεία από το φορολογούμενο και τον επίσημο εκτιμητή προκειμένου να επιλυθεί η διαφορά εκεί. Ένα δικαστήριο, ειδικό για εκτιμήσεις, είναι πιο πιθανό να έχει τις δεξιότητες για την εργασία αυτή, αλλά, μερικές φορές, μπορεί να υπάρχουν νομικά ζητήματα που πρέπει να διερευνηθούν περισσότερο στα νομικά δικαστήρια.

7.4 Ένα τέτοιο σύστημα, εντός του εθνικού νομικού πλαισίου, είναι απαραίτητο για την εύρυθμη λειτουργία του φόρου ακίνητης περιουσίας. Η προοπτική της ένστασης και ανεξάρτητης επίλυσης διαφορών θα πρέπει να εξασφαλίζει την ορθή πρακτική και τον επαγγελματισμό σε όλη τη διαδικασία, και έτσι να ενισχύει την αποδοχή του συστήματος από το φορολογούμενο.

8. Επιβολή του Φόρου

8.1 Μόλις εκτιμηθεί η αξία, η φορολόγηση μπορεί να εφαρμοστεί με βάση την αξία αυτή. Σε κάποια συστήματα υπάρχει ένα όριο αξίας *de minimis*, κάτω από το οποίο δεν φορολογούνται τα αντίστοιχα ακίνητα χαμηλής αξίας.

8.2 Η κοινή προσέγγιση είναι ότι ο φορολογικός συντελεστής ορίζεται ως ποσοστό της αξίας. Αυτό μπορεί να είναι ένα κοινό ποσοστό, αλλά μερικές φορές υψηλότερα ή χαμηλότερα ποσοστά μπορούν να εφαρμοστούν σε συγκεκριμένους τύπους ακινήτων (σε δευτερεύουσες κατοικίες μπορεί να εφαρμόζεται έκπτωση αλλά και υψηλότερο ποσοστό ανάλογα με την περίπτωση). Απαλλαγές και ελαφρύνσεις περιγράφονται παρακάτω.

8.3 Όπου υπάρχει σημαντική επανεκτίμηση, μπορεί να είναι πολιτικά ή οικονομικά αναγκαίο να καταστεί δυνατή η σταδιακή εισαγωγή των νέων φορολογικών υποχρεώσεων.

9. Απαλλαγές και Ελαφρύνσεις

9.1 Αν και μπορεί να υπάρχουν ορισμένες εξαιρέσεις ή απαλλαγές που είναι απαραίτητες για πρακτικούς λόγους, αυτές θα αντανakλούν πιο συχνά τη συσσώρευση πολιτικών θεμάτων κατά τη διάρκεια του φορολογικού καθεστώτος. Η πολιτική διαδικασία τείνει να διευρύνει τις απαλλαγές και ελαφρύνσεις για την επίλυση ζητημάτων που προκύπτουν, αλλά κάθε διεύρυνσή τους στενεύει την φορολογική βάση εις βάρος των άλλων φορολογουμένων.

9.2 Μια απαλλαγή μπορεί συνήθως να σημαίνει ότι το ακίνητο δεν χρειάζεται να εκτιμηθεί. Μια ελάφρυνση μπορεί να επιφέρει μερική ή πλήρη απαλλαγή από τη φορολόγηση, και θα χρειαστεί να ζητηθεί από τον φορολογούμενο ή να εφαρμοστεί αυτόματα.

9.3 Οι διαφορετικοί φόροι στα κράτη μέλη προσφέρουν απαλλαγές που αντανakλούν εσωτερικά θέματα και την ιστορία τους. Ακίνητα θρησκευτικής και πολιτιστικής κληρονομιάς μπορεί συχνά να απολαμβάνουν απαλλαγές, όπως επίσης γεωργικές ή δασικές εκτάσεις και κτήρια. Πρεσβείες και άλλα διπλωματικά κτήρια συνήθως απαλλάσσονται, ενώ τα κυβερνητικά κτήρια ή τμήμα τους φορολογούνται σε ορισμένες χώρες και σε άλλες όχι.

9.4 Οι απαλλαγές και οι ελαφρύνσεις αποτελούν συχνά τρόπο υποστήριξης των επιχειρήσεων. Μπορεί να προσφέρονται σε μικρές επιχειρήσεις, σε ζώνες επιχειρηματικότητας και σε άλλους αναπτυξιακούς τομείς (με σκοπό τη προώθηση επενδύσεων, καθώς και την ελάφρυνση του κόστους για τους επιχειρηματίες) ή άλλες ευνοημένες κατηγορίες. Είναι κατανοητό ότι η Ελλάδα και η Μάλτα προσφέρουν μερικές ελαφρύνσεις σε ξενοδοχεία, αναγνωρίζοντας το μέγεθος των εμπλεκόμενων επενδύσεων.

9.5 Κενά ακίνητα απολαμβάνουν ελαφρύνσεις σε πολλά συστήματα, αλλά η Αγγλία και την Ουαλία τις έχουν περιορίσει σε μεγάλο βαθμό για τα εμπορικά και οικιστικά ακίνητα με σκοπό την ενθάρρυνση της επαναχρησιμοποίησης τους, έστω και με χαμηλά μισθώματα.

9.6 Το Ηνωμένο Βασίλειο προσφέρει μια γενική ελάφρυνση κατά την διακριτική ευχέρεια του νομοθέτη, για μείωση του φόρου περιουσίας σε φιλανθρωπικά ιδρύματα, ενώ ορισμένες χώρες (όπως η Ισπανία) δίνουν έμφαση σε φόρο-ελαφρύνσεις για την περιουσία του Ερυθρού Σταυρού, ενώ υπάρχουν και χώρες όπου πολλά φιλανθρωπικά έργα που αναλαμβάνονται από θρησκευτικές οργανώσεις φόρο-απαλλάσσονται.

9.7 Πολλές χώρες προσφέρουν αρχικές απαλλαγές ή ελαφρύνσεις σε νέες κατοικίες ή άλλα ακίνητα.

9.8 Το μέγεθος των νοικοκυριών μπορεί να επηρεάσει τη φορολογική υποχρέωση για τις κατοικίες, και ορισμένες χώρες δίνουν απαλλαγές για μεγαλύτερα νοικοκυριά (Ισπανία), ενώ η Αγγλία προσφέρει εκπτώσεις σε μονοπρόσωπα νοικοκυριά.

9.9 Μπορεί συνήθως να υπάρχει υποστήριξη προς τους φορολογούμενους σε φτωχότερες κατοικίες μέσω των εθνικών συστημάτων κοινωνικής ασφάλισης. Απαλλαγές μπορεί να προσφέρονται για τη φορολογία κατοικιών ή εμπορικών ιδιοκτησιών, ως αποτέλεσμα φυσικών καταστροφών όπως πλημμύρες.

10. Υψηλότεροι ή Επιπρόσθετοι Φόροι

10.1 Σε ορισμένες χώρες, υπάρχει πρόβλεψη για την επιβολή υψηλότερων φόρων ώστε να αποθαρρυνθούν συγκεκριμένες χρήσεις, όπως δευτερεύουσες κατοικίες ή σούπερ μάρκετ.

10.2 Δευτερεύουσες Κατοικίες - Το Αγγλικό Συμβούλιο για το φορολογικό σύστημα ξεκίνησε με εκπτώσεις για τις δευτερεύουσες κατοικίες, αλλά τώρα παρέχει την επιλογή στα τοπικά συμβούλια να εφαρμόζουν φορολογικούς συντελεστές υψηλότερους των κανονικών.

10.3 Μια εναλλακτική προσέγγιση έχει ληφθεί από την κοινότητα Esch-sur-Alzette στο Λουξεμβούργο στην εφαρμογή του φόρου σε κενές κατοικίες, αρχικά με βάση 100€ ανά μέτρο πρόσοψης και ανά όροφο, ώστε να ενθαρρύνουν τους ιδιοκτήτες να πουλήσουν ή να νοικιάσουν, ενώ αντίστοιχα μέτρα έχουν ληφθεί στις κοινότητες Beckerich και Diekirch.

Μεθοδολογία Εκτιμήσεων

1. Εισαγωγή
2. Αντικείμενο
3. Ορισμοί
4. Εκτιμητικές προσεγγίσεις
5. Γενικές παρατηρήσεις
6. Επισκόπηση εκτιμητικών μεθόδων και αναλυτικών τεχνικών
7. Χρήση περισσότερων από μία εκτιμητικών μεθόδων

1. Εισαγωγή

1.1 *Μεθοδολογία* ονομάζεται συνήθως ένα σύστημα μεθόδων που χρησιμοποιείται σε συγκεκριμένους τομείς μελέτης ή άλλης δραστηριότητας.

1.2 Στις εκτιμήσεις, ο όρος μεθοδολογία χρησιμοποιείται κυρίως ως γενικό ουσιαστικό, στον ενικό αριθμό, για να περιγράψει τον τρόπο με τον οποίο ένας εκτιμητής διαχειρίζεται το όλο θέμα της εκτίμησης ενός ακινήτου. Έτσι, για μία δεδομένη εκτίμηση, η μεθοδολογία περιλαμβάνει την επιλογή από τον εκτιμητή της προσέγγισης ή των προσεγγίσεων που θα εφαρμοσθούν, την επιλογή της μεθόδου ή των μεθόδων και τη χρήση αναλυτικών διαδικασιών ή τεχνικών με στόχο να ερμηνευθούν οι εκτιμητικές καταχωρήσεις και να εξαχθούν συμπεράσματα βασισμένα σε αυτές.

1.3 Τα ΕΕΠ 2016 δεν επιβάλλουν κάποια συγκεκριμένη εκτιμητική μεθοδολογία, μια που (εκτός αν υπάρχει σχετική νομοθεσία ή θέσπισμα) επαφίεται στην κρίση του επαγγελματία εκτιμητή ανά περίπτωση, με βάση τη φύση του ακινήτου, το πλαίσιο και τον σκοπό της εκτίμησης. Επίσης, η εκάστοτε μεθοδολογία είναι λογικό να εξελιχθεί μελλοντικά ως αποτέλεσμα πολλών επιρροών, συμπεριλαμβανομένης της συμπεριφοράς της αγοράς και των εξελίξεων στα υπολογιστικά και αναλυτικά εργαλεία – δεν θα ήταν λογικό να επιχειρούσαμε να περιορίσουμε μια μελλοντική εξέλιξη με το να επιμένουμε οι εκτιμητές να διατηρήσουν ορισμένες από τις αναγνωρισμένες μεθόδους που χρησιμοποιούμε σήμερα.

1.4 Παρ' όλα αυτά, η εκτιμητική μεθοδολογία είναι σύμφυτη με τα εκτιμητικά πρότυπα, γι' αυτό άλλωστε ετοιμάστηκε το παρόν έγγραφο με τεχνικές πληροφορίες για την εκτιμητική μεθοδολογία. Οι τυποποιημένες μέθοδοι αξιολόγησης διευκολύνουν τη διαύγεια και την κατανόηση των εκτιμητικών εκθέσεων από τους αναγνώστες, τα ενημερωμένα εκτιμητικά πρότυπα, με τη σειρά τους, ενισχύουν τις καλές πρακτικές καθώς και την ακρίβεια στην εκπόνηση εκτιμήσεων και αξιολογήσεων.

2. Πεδίο εφαρμογής

2.1 Το παρόν έγγραφο πληροφοριών αναφέρεται σε πανευρωπαϊκά αποδεκτές μεθοδολογίες για την εκτίμηση οποιουδήποτε είδους ακινήτου για οποιονδήποτε σκοπό, όπως περιγράφεται λεπτομερώς στις ακόλουθες ενότητες.

2.2 Η πρόθεση του παρόντος εγγράφου δεν είναι να θέσει αυστηρούς κανόνες ή να επιχειρήσει να διαθέσει ένα εγχειρίδιο εκτιμήσεων, αλλά να εκφράσει κάποιες θεμελιώδεις αρχές που μπορεί κανείς να ακολουθήσει στο πλαίσιο της εξελισσόμενης αγοράς και των αναλυτικών τεχνικών. Καθορίζει τις γενικώς αποδεκτές μεθοδολογίες που εφαρμόζονται σε όλη την Ευρώπη

3. Ορισμοί

3.1 Βάση αξίας– Η δήλωση των θεμελιωδών υποθέσεων για να αξιολογηθεί μια εκτίμηση για έναν συγκεκριμένο σκοπό.

3.2 Εκτιμητική προσέγγιση – Ο βασικός τρόπος με τον οποίο, λαμβάνοντας υπόψη τα διαθέσιμα στοιχεία, ο εκτιμητής κρίνει πώς θα προσδιορίσει την αξία του υπό εκτίμηση ακίνητου.

3.3 Εκτιμητική μέθοδος – Η συγκεκριμένη διαδικασία, βασισμένη σε μία ή περισσότερες εκτιμητικές προσεγγίσεις, που χρησιμοποιεί ο εκτιμητής για να εκτιμήσει την αξία.

3.4 Εκτιμητική τεχνική – Η ακριβής αναλυτική διαδικασία διαχείρισης των δεδομένων, που διεξάγεται στα πλαίσια μιας εκτιμητικής μεθόδου.

4. Εκτιμητικές προσεγγίσεις

4.1 Για να πραγματοποιηθεί μια εκτίμηση θεμελιωμένη στην σχετική βάση της αξίας, θα χρησιμοποιηθούν μία ή περισσότερες εκτιμητικές προσεγγίσεις.

4.2 Η εκτιμητική μεθοδολογία βασίζεται ουσιαστικά στον τρόπο λειτουργίας της οικονομίας της ελεύθερης αγοράς. Για τον λόγο αυτό, είναι απαραίτητη η κατανόηση και η προσαρμογή της δυναμικής του μηχανισμού τιμών βάσει της προσφοράς και ζήτησης, που επηρεάζει τις τιμές της αγοράς. Οποιοδήποτε κανονιστικό μοντέλο χρειάζεται πάντα να δοκιμάζεται στο πλαίσιο των βασικών οικονομικών αρχών του πραγματικού κόσμου.

4.3 Παρόλο που συναντάμε κάποιες διαφορές στην εφαρμογή, και περισσότερες στην ορολογία, στην πραγματικότητα υπάρχουν τρεις βασικές προσεγγίσεις για να εκτιμήσουμε γη και κτήρια: η αγοραία (ή συγκριτική) προσέγγιση, η εισοδηματική προσέγγιση και η προσέγγιση κόστους.

4.4 Στα πλαίσια των τριών βασικών εκτιμητικών προσεγγίσεων χρησιμοποιούνται διάφορες εκτιμητικές μέθοδοι, ανάλογα με το πώς έχουν εξελιχθεί οι τιμές των ακινήτων στην αντίστοιχη χώρα ή αγορά. Ωστόσο, οι μέθοδοι αυτές σε γενικές γραμμές βασίζονται σε μία ή περισσότερες από τις τρεις βασικές προσεγγίσεις, οι οποίες συχνά ρυθμίζονται για να προσαρμόσουν την εκτιμητική διαδικασία στις εκτιμητικές συνθήκες, το είδος του ακινήτου, τις διαθέσιμες πληροφορίες, τον σκοπό της εκτίμησης, τη φύση του πελάτη, το τοπικό νομικό πλαίσιο, κ.α.

4.5 Στην **αγοραία προσέγγιση** (συγκριτική), η εκτίμηση προκύπτει από τη σύγκριση της εν λόγω ακίνητης περιουσίας με πληροφορίες που προέρχονται από αγοραίες συναλλαγές που πληρούν τα κριτήρια για τη σχετική βάση αξίας.

4.6 Η εισοδηματική προσέγγιση χρησιμοποιείται για να περιγράψει οποιαδήποτε εκτιμητική μέθοδο με την οποία η κεφαλαιακή αξία υπολογίζεται με την κεφαλαιοποίηση ή προεξόφληση του εκτιμώμενου μελλοντικού εισοδήματος που θα προέλθει από το ακίνητο, είτε το εισόδημα αυτό είναι ενοίκιο είτε είναι εισόδημα από την επιχείρηση που στεγάζεται στο ακίνητο. Σε ορισμένες χώρες η μορφή της εισοδηματικής προσέγγισης βάσει της οποίας η πραγματική ή δυνητική ροή του ενοικίου αναλύεται και κεφαλαιοποιείται, αντιμετωπίζεται ως μια υποκατηγορία της αγοραίας προσέγγισης· στις χώρες αυτές, αυτό που εννοείται ως εισοδηματική προσέγγιση χρησιμοποιείται μόνο για εκτιμήσεις που βασίζονται στις οικονομικές καταστάσεις της επιχείρησης που δραστηριοποιείται στο ακίνητο.

4.7 Η προσέγγιση κόστους παρέχει μια ένδειξη της αξίας βασιζόμενη στην οικονομική αρχή σύμφωνα με την οποία ένας αγοραστής δεν θα πληρώσει για ένα ακίνητο περισσότερο από το κόστος που θα είχε η απόκτηση ενός ακινήτου ίσης χρησιμότητας, είτε από αγορά είτε από κατασκευή, συμπεριλαμβανομένου του κόστους επαρκούς γης που θα καθιστούσε δυνατή την κατασκευή. Συχνά, είναι απαραίτητο να υπάρξει μια πρόβλεψη για την απαξίωση του εν λόγω ακινήτου σε σχέση με ένα αντίστοιχο καινούριο.

5. Γενικές παρατηρήσεις

5.1 Η σημασία της ανάλυσης της αγοράς – Πριν προχωρήσουμε στην λεπτομερή ανάλυση των διάφορων μεθόδων και τεχνικών, είναι απαραίτητο να τονίσουμε τη σημασία της ανάλυσης της αγοράς και των στοιχείων της ενδελεχώς, πριν αποφασίσουμε ποια μέθοδο ή μεθόδους πρέπει να χρησιμοποιήσουμε για να πραγματοποιήσουμε την εκτίμηση. Η εξέταση, η έρευνα και η ανάλυση των διαθέσιμων στοιχείων της αγοράς αποτελούν πολύ σημαντικό τμήμα της εκτιμητικής διαδικασίας.

5.2 «Κοιτάζοντας πίσω» από τα στοιχεία – Είναι σημαντικό να προσπαθήσουμε να καταλάβουμε ποια ζητήματα είχαν ιδιαίτερη επιρροή σε καθένα από τα συμβαλλόμενα μέρη και τα επηρέασαν ώστε η συναλλαγή τους να έχει το αποτέλεσμα που εξετάζουμε. Μόνο όταν ολοκληρωθεί η διαδικασία αυτή μπορούμε να επιχειρήσουμε μια ρεαλιστική ανάλυση των δεδομένων.

5.3 Σχετικοί παράγοντες – Ο εκτιμητής θα αναζητήσει τον κύριο όγκο των δεδομένων της αγοράς, ο οποίος θα εξαρτηθεί από διάφορους παράγοντες, όπως: η διαμόρφωση της τοπικής αγοράς· το είδος και η κατάσταση του ακινήτου που θα εκτιμηθεί· τα δημογραφικά χαρακτηριστικά της άμεσης και ευρύτερης κοινότητας· το οικονομικό κλίμα την περίοδο των συναλλαγών· την ημερομηνία παρόμοιων συναλλαγών· την επιχειρηματική και γενικότερη δραστηριότητα που πραγματοποιείται στις εγκαταστάσεις. Η διαδικασία αυτή επιτρέπει στον εκτιμητή να προσδιορίσει ποιες αγοραίες συναλλαγές είναι πιο σχετικές και να δώσει την κατάλληλη βαρύτητα σε κάθε πληροφορία.

5.4 Η τοπική αγορά

5.4.1 Είναι σημαντικό να εξεταστεί λεπτομερώς η μορφή της τοπικής αγοράς – ποια είδη ακινήτων εκπροσωπούνται εκεί και αν η αγορά για το υπό εκτίμηση ακίνητο είναι κυρίως μια αγορά ιδιοκτητών ή ενοικιαστών. Αυτός ο τελευταίος παράγοντας μπορεί να φανεί σημαντικός για την αναζήτηση παρόμοιων στοιχείων και για να αποφασίσουμε αν θα προτιμήσουμε την συγκριτική προσέγγιση ή τη μέθοδο εισοδήματος.

5.4.2 Τυπικά, μέρος της δουλειάς του εκτιμητή είναι να αναγνωρίσει τις τοποθεσίες μεγαλύτερης αξίας και τους τοπικούς παράγοντες που δυνητικά επηρεάζουν όχι μόνο την πραγματική αξία αλλά και τις μεθόδους που μπορεί να χρησιμοποιηθούν για να καθορίσουν την αξία αυτή. Ένας χαρακτηριστικός παράγοντας που πρέπει να ληφθεί υπόψη είναι η κοντινή απόσταση από συγκεκριμένους επιχειρηματικούς κόμβους ή κόμβους μεταφοράς.

5.4.3 Το ακίνητο ενδέχεται να βρίσκεται σε ένα τμήμα της αγοράς που έχει τις δικές της πρακτικές τιμολόγησης ή παραλλαγές των καθιερωμένων πρακτικών. Στην περίπτωση αυτή, ο εκτιμητής θα πρέπει να διασφαλίσει ότι η μεθοδολογία του θα λάβει υπόψη το γεγονός αυτό.

5.5 Το είδος του ακινήτου που θα εκτιμηθεί

5.5.1 Ο δεύτερος σημαντικός παράγοντας είναι το είδος του ακινήτου που πρέπει να εκτιμηθεί. Μαζί με την τοποθεσία, αποτελούν τους δύο σπουδαιότερους παράγοντες που θα καθορίσουν τη μεθοδολογία που θα χρησιμοποιηθεί. Κάποιοι παράγοντες είναι κοινοί για τις περισσότερες αγορές.

5.5.2 Για παράδειγμα, στην περίπτωση των γραφείων, σε πολλές χώρες θα τείνουν να υπάρχουν περισσότερα στοιχεία για συναλλαγές που αφορούν ενοίκια παρά για αγορές. Με αυτό ως δεδομένο, και εφόσον πρόκειται για μια κατηγορία περιουσιακών στοιχείων που, παραδοσιακά, ελκύει επενδυτές, μπορεί να χρησιμοποιηθεί η εισοδηματική προσέγγιση, και οι αποδόσεις να καθοριστούν από την σύγκριση με στοιχεία από πωλήσεις. Αντιθέτως, για πολύ εξειδικευμένες ιδιοκτησίες, όπως ένα διυλιστήριο πετρελαίου, ένα χαλυβουργείο ή ένα εργοστάσιο χημικών, το είδος της ιδιοκτησίας είναι τόσο ιδιαίτερο που συνήθως δεν υπάρχει αγορά, κεφαλαίου ή μισθωτική, κι έτσι η προσέγγιση κόστους χρησιμοποιείται για πολλές περιπτώσεις εκτιμήσεων.

5.5.3 Οι υποψήφιοι αγοραστές ή ενοικιαστές μπορεί να είναι πρόθυμοι να πληρώσουν ένα επιπλέον ποσό για μια τοποθεσία σε δεντροφυτεμένο δρόμο ή με θέα σε μια λίμνη, ανεξάρτητα από το είδος του ακινήτου. Επίσης, υπάρχουν όλο και περισσότερες ενδείξεις ότι ορισμένα «πράσινα χαρακτηριστικά» σε κάποια ή όλα τα είδη ακινήτων ανεβάζουν την αξία τους. Εφόσον οι δείκτες βιωσιμότητας επηρεάζουν την αξία, ο εκτιμητής θα πρέπει να συμπεριλάβει θέματα βιωσιμότητας όταν αναλύει πληροφορίες.

5.6 Η διαδικασία της ανάλυσης στοιχείων – ένας βασικός κανόνας

5.6.1 Όταν αναλύουμε τα στοιχεία, υπάρχουν διάφορες διαδικασίες που πρέπει να ακολουθήσουμε, αλλά όποια μέθοδο και αν χρησιμοποιήσουμε συνήθως το τελικό αποτέλεσμα είναι, ουσιαστικά, το ίδιο: μια μονάδα αξίας προκύπτει από τα στοιχεία της αγοράς και χρησιμοποιείται για να εκτιμηθεί το εκάστοτε ακίνητο ή τα ακίνητα.

5.6.2 Αυτή η μονάδα αξίας είναι συχνά είτε μια κεφαλαιακή αξία ανά τετραγωνικό μέτρο ή αξία μίσθωσης ανά τετραγωνικό μέτρο. Στην περίπτωση των ξενοδοχείων, θα μπορούσε να είναι αξία ανά δωμάτιο, στην περίπτωση των βενζιναδικών, θα μπορούσε να είναι αξία ανά χίλια λίτρα παροχής (αυτές είναι σχετικά πρόχειρες τεχνικές για να «κόψεις δρόμο», και χρησιμοποιούνται καμιά φορά προσεγγιστικά, όταν δεν υπάρχουν λεπτομερή οικονομικά μοντέλα, ή για να ελέγξουν άλλες εκτιμητικές διαδικασίες). Στην περίπτωση της γης, θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί μια τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο ή εκτάριο, ή, αν πρόκειται για γη προς εκμετάλλευση, μια τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο κτηρίου που θα μπορούσε να ανεγερθεί εκεί.

6. Επισκόπηση των εκτιμητικών μεθόδων και των αναλυτικών τεχνικών

6.1 Εισαγωγή

Η ενότητα αυτή ασχολείται με τις πιο συνηθισμένες μεθόδους εκτίμησης ακινήτων σε όλη την Ευρώπη, με βάση μία ή περισσότερες εκτιμητικές προσεγγίσεις, όπως αναφέρθηκε παραπάνω. Γίνεται επίσης αναφορά σε κάποιες από τις τεχνικές ανάλυσης που αφορούν τις μεθόδους αυτές.

Οι εκτιμητές επιλέγουν τη μέθοδο ή τις μεθόδους που είναι, κατά τη γνώμη τους, καταλληλότερες για το υπό εκτίμηση ακίνητο και τον σκοπό της εκτίμησης, εκτός αν υπάρχει σχετική νομοθεσία ή θέσπισμα. Στόχος των εκτιμητών είναι να παράγουν όσο το δυνατόν πιο αξιόπιστες εκτιμήσεις.

6.2 Η συγκριτική μέθοδος

6.2.1 Η μέθοδος αυτή, (που περιλαμβάνει τις εκδοχές των συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων και των συγκριτικών στοιχείων ενοικιάσεων), πρέπει να θεωρείται ως η προτιμότερη για να μας δώσει την αξία της αγοράς και θα πρέπει να υιοθετείται όποτε είναι κατάλληλη ή αποδεκτή. Αποτελεί τον πιο άμεσο συνδυαστικό κρίκο με τις πραγματικές αγοραίες συναλλαγές που αναλύονται για να παρέχουν μια εκτίμηση.

6.2.2 Η συγκριτική μέθοδος υπολογίζει την αξία της αγοράς μέσω της ανάλυσης των τιμών που προκύπτουν από πωλήσεις ή ενοικιάσεις ακινήτων παρόμοιων με το υπό εκτίμηση ακίνητο και προσαρμόζει τις μονάδες αξίας για να λάβει υπόψη τις διαφορές μεταξύ του υπό εκτίμηση ακινήτου και των συγκριτικών στοιχείων που συγκρίνονται με αυτό.

6.2.3 Η συγκριτική μέθοδος μπορεί να εφαρμοστεί παγκοσμίως για τα περισσότερα είδη ακινήτων. Ιδανικά, θα ήταν καλό να υπάρχουν στοιχεία σχετικά με πρόσφατες συναλλαγές που να αφορούν πανομοιότυπα ακίνητα, όμως αυτό συμβαίνει πολύ σπάνια. Κάθε ακίνητο είναι μοναδικό ως προς την τοποθεσία του, την υλική του μορφή, το νομικό ενδιαφέρον, την επιτρεπόμενη χρήση, κτλ. Έτσι, ο εκτιμητής πιθανότατα θα χρειαστεί να κάνει ποικίλες προσαρμογές στις μονάδες αξίας που θα προσδιορίσει από συγκριτικά στοιχεία.

6.2.4 Οι τιμές που προκύπτουν μέσω σύγκρισης με παρόμοιες συναλλαγές συνδέονται συνήθως με μία ή περισσότερες μονάδες σύγκρισης, όπως είναι το μέγεθος του ακινήτου ή το αναμενόμενο ετήσιο καθαρό λειτουργικό εισόδημα. Ανάλογα με το είδος του ακινήτου και τα διαθέσιμα στοιχεία, χρησιμοποιούνται διαφορετικές μονάδες σύγκρισης. Είναι σημαντικό αυτές οι μονάδες σύγκρισης να ορίζονται και να μετριοούνται με τον ίδιο τρόπο για όλα τα ακίνητα της ίδιας κατηγορίας.

6.2.5 Ο εκτιμητής πρέπει να κρίνει ποια είναι τα θετικά χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση ακινήτου σε σχέση με συγκρινόμενο ακίνητο, ούτως ώστε να τροποποιήσει, ανάλογα με τις διαφορές, την τιμή του συγκρινόμενου ακινήτου για να μπορέσει να παρέχει την κατάλληλη τιμή για το υπό εκτίμηση ακίνητο. Προφανώς, όσο περισσότερες διαφορές έχουν τα συγκρινόμενα ακίνητα, τόσο λιγότερο αξιόπιστη είναι η αξία που προκύπτει από τη συγκριτική μέθοδο.

6.2.6 Διάφοροι παράγοντες πρέπει να λαμβάνονται υπόψη όταν εξετάζεται η αξιοπιστία των συγκρινόμενων ακινήτων:

- Η τοποθεσία τους σε σύγκριση με την τοποθεσία του υπό εκτίμηση ακινήτου.

- Ο παράγοντας χρόνος, δηλαδή ο χρόνος που έχει παρέλθει από την συναλλαγή που αφορά το συγκρινόμενο ακίνητο μέχρι την ημερομηνία της εκτίμησης. Ο εκτιμητής πρέπει να αποφασίσει πόσο παλιές συναλλαγές μπορούν να γίνουν αποδεκτές και τι τροποποιήσεις πρέπει να γίνουν. Οι συνθήκες της αγοράς αλλάζουν με το πέρασμα του χρόνου και υπάρχουν περιπτώσεις στις οποίες ακόμα και πρόσφατες συναλλαγές δεν αντικατοπτρίζουν τις συνθήκες της αγοράς κατά την περίοδο της εκτίμησης. Σε γενικές γραμμές, οι πιο πρόσφατες συναλλαγές θεωρούνται ότι προσφέρουν τα καλύτερα συγκριτικά στοιχεία.
- Ο βαθμός απαξίωσης των κτηρίων και των εγκαταστάσεών τους – από φυσικής, τεχνικής, και οικονομικής πλευράς.
- Η ισχύς του συμβολαίου του μισθωτή, το ποσοστό του ακινήτου που χρησιμοποιείται ή είναι κενό και η αναλογία της συνολικής προς την καθαρή επιφάνεια (στην περίπτωση των επενδυτικών ακινήτων).
- Ο αριθμός των συγκρίσιμων συναλλαγών είναι ακόμα ένα σημαντικό ζήτημα, και ο εκτιμητής πρέπει να αποφασίσει ποιον αριθμό συγκρίσιμων συναλλαγών θεωρεί αποδεκτό. Αυτό εναπόκειται στην κρίση του και μπορεί να ποικίλλει, για παράδειγμα, ανάλογα με τον σκοπό της εκτίμησης (ως προς τη χρήση των εργαλείων πληροφορικής - IT, δες παρ. 6.1.8 παρακάτω).
- Είναι σημαντικό να ληφθεί υπόψη ότι μπορεί να υπάρχουν σημαντικές διαφορές μεταξύ των ακινήτων που έχουν ήδη πουληθεί ή ενοικιαστεί και του προς εκτίμηση ακινήτου. Η συγκριτική μέθοδος πρέπει να χρησιμοποιείται όταν υπάρχουν ακίνητα που είναι επαρκώς συγκρίσιμα με το υπό εκτίμηση ακίνητο, αν και μερικές φορές είναι απαραίτητο να δεχτούμε ως συγκρίσιμα, ακίνητα που δεν είναι ιδανικά για το σκοπό αυτό. Αυτό συμβαίνει γιατί το να έχουμε κάποια στοιχεία είναι καλύτερο από το να μην έχουμε καθόλου στοιχεία. Σε αυτές τις περιπτώσεις όμως ίσως είναι προτιμότερο να εξετάσουμε μια άλλη εκτιμητική μέθοδο για να ελέγξουμε το αποτέλεσμα που προέκυψε από τη συγκριτική μέθοδο.

6.2.7 Όπως ήδη αναφέρθηκε, είναι σημαντικό η μονάδα σύγκρισης να είναι η ίδια για όλα τα συγκρινόμενα ακίνητα και το υπό εκτίμηση ακίνητο (για παράδειγμα, αν η μονάδα σύγκρισης είναι η συνολική εσωτερική επιφάνεια, θα πρέπει να υπολογίζεται με τον ίδιο τρόπο για κάθε ακίνητο). Ορισμούς για το πώς υπολογίζονται οι διάφορες κατηγορίες επιφανείας μπορούμε να βρούμε στον Ευρωπαϊκό Κώδικα Μέτρησης, Μέρος 2^ο.

6.2.8 Η ανάπτυξη όλο και πιο εξελιγμένων εργαλείων IT έχει καταστήσει δυνατή τη χρήση εκλεπτυσμένων τεχνικών για την ανάλυση στοιχείων της αγοράς. Στα πλαίσια της συγκριτικής μεθόδου μπορούν να χρησιμοποιηθούν οι ακόλουθες τεχνικές:

- ανάλυση παλινδρόμησης, γραμμική και μη-γραμμική
- ανάλυση χρονικής ακολουθίας
- μοντέλα με γεωγραφική στάθμιση
- μοντέλα προσομοίωσης, π.χ. προσομοίωση του Μόντε Κάρλο
- μοντέλα νευρωνικών δικτύων
- μοντέλα επιλογής κόστους
- μοντέλα βασισμένα σε ασαφή λογική.

6.2.9 Κατά τη δημιουργία μοντέλων, ο εκτιμητής πρέπει να προσέχει ώστε οι υποβόσκουσες παραδοχές να μην ακυρώνονται από την τεχνική που χρησιμοποιεί. Για να το αποφύγει αυτό, ο εκτιμητής πρέπει να συνειδητοποιεί πλήρως την αλληλεπίδραση μεταξύ της αναλυτικής τεχνικής του και της μεθόδου που υιοθετεί. Ο

εκτιμητής πρέπει να γνωρίζει επίσης τον γενικό κανόνα σύμφωνα με τον οποίο οποιοδήποτε αναλυτικό εργαλείο είναι τόσο αξιόπιστο όσο τα δεδομένα που αξιοποιεί. Τέλος, πρέπει να σημειωθεί ότι η αξία ενός ακινήτου δεν μπορεί να υπολογιστεί απλώς χρησιμοποιώντας μαθηματικά ή στατιστική. Αυτά χρησιμεύουν μόνο ως οδηγοί για τον εκτιμητή. Η άποψη του εκτιμητή για την αξία του προς εκτίμηση ακινήτου πρέπει να βασίζεται στην πιο αξιόπιστη και λογική κρίση του.

6.3 Εκτιμητικές μέθοδοι στα πλαίσια της εισοδηματικής προσέγγισης

6.3.1 Γενικά χαρακτηριστικά της εισοδηματικής προσέγγισης

6.3.1.1 Σε γενικές γραμμές, η εισοδηματική προσέγγιση είναι μια μορφή επενδυτικής ανάλυσης. Βασίζεται στη δυνατότητα ενός ακινήτου να παράγει καθαρά οφέλη (δηλ. συνήθως χρηματικά οφέλη) και στην μετατροπή αυτών των οφελών σε παρούσα αξία. Τα οφέλη μπορούν να θεωρηθούν απλά ως το καθαρό λειτουργικό εισόδημα. Όταν εκτιμά ακίνητα με βάση τα λειτουργικά κέρδη (όπως συμβαίνει στα ξενοδοχεία), ο εκτιμητής συχνά θα δουλέψει με βάση το EBITDA (κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων).

6.3.1.2 Η διαδικασία για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας ξεκινά από τις πραγματικές συνθήκες της αγοράς. Αυτό σημαίνει ότι όλα τα δεδομένα και οι παραδοχές πρέπει να προέρχονται από την αγορά. Αν ο σκοπός είναι να εκτιμηθεί η επενδυτική αξία (δηλ. η αξία που μπορεί να έχει το ακίνητο για έναν συγκεκριμένο αγοραστή), ο υπολογισμός ξεκινά από την θέση ενός μεμονωμένου επενδυτή, δηλ. πρόκειται για υποκειμενική αξία.

6.3.1.3 Όλες οι μέθοδοι που βασίζονται στην εισοδηματική προσέγγιση, όταν εφαρμόζονται σε επενδυτικά ακίνητα θα θεμελιώνονται στην αλληλεπίδραση των ακόλουθων στοιχείων:

- το τρέχον και το αναμενόμενο μελλοντικό καθαρό εισόδημα
- την χρονική στιγμή μελλοντικών γεγονότων που πιθανώς να επηρεάσουν το καθαρό εισόδημα
- το πώς οι πιθανοί αγοραστές θα αιτιολογήσουν αυτή την αλληλεπίδραση της χρηματοροής με το πέρασμα του χρόνου – αυτό λαμβάνεται υπόψη από την επιλογή της απόδοσης ή του προεξοφλητικού επιτοκίου.

6.3.1.4 Γενικώς, οι μέθοδοι που χρησιμοποιούνται στα πλαίσια της εισοδηματικής προσέγγισης μπορούν να χωριστούν σε δύο κατηγορίες:

- a. μέθοδοι έμμεσου πληθωρισμού, γνωστές συνήθως και ως μέθοδοι «Κεφαλαιοποίησης», και
- b. μέθοδοι άμεσου πληθωρισμού, από τις οποίες πιο γνωστή είναι η μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (Discounted cash flow – DCF). Το κύριο χαρακτηριστικό των μεθόδων αυτών είναι ότι η ανάπτυξη σε εισόδημα και κόστη ενσωματώνεται διακριτά στο μοντέλο από τον εκτιμητή, όπως εξηγήουμε παρακάτω.

6.3.1.5 Όταν πραγματοποιούμε μια εκτίμηση, είναι σημαντικό να διασφαλίσουμε ότι δεν υπάρχει διπλή μέτρηση για πληθωρισμό στις μισθώσεις, στις μισθωτικές αξίες και στα κόστη. Έτσι, όταν ένας εκτιμητής χρησιμοποιεί μια προσέγγιση κεφαλαιοποίησης, ο ρυθμός απόδοσης που υιοθετείται θα αντικατοπτρίζει έμμεσα την αναμενόμενη αύξηση μισθωτικής αξίας. Θα ήταν λοιπόν λάθος, στην περίπτωση

αυτή, να ασχοληθούμε ξεχωριστά με τον πληθωρισμό στις μισθώσεις. Αντιθέτως, με τη μέθοδο DCF, ο εκτιμητής θα θέλει να συμπεριλάβει ξεκάθαρα τον αναμενόμενο μελλοντικό πληθωρισμό στις μισθώσεις, στην οποία περίπτωση ο προεξοφλητικός συντελεστής που υιοθετείται θα είναι γενικότερα υψηλότερος, για να αντικατοπτρίζει το ρίσκο που ενέχεται στις προβλέψεις για μελλοντικούς ρυθμούς πληθωρισμού. Το ίδιο ισχύει και για οποιαδήποτε κόστη συμπεριλαμβάνονται στην εκτίμηση – ο μελλοντικός πληθωρισμός για τα κόστη δεν θα πρέπει να συμπεριλαμβάνεται σε μια προσέγγιση έμμεσης ανάπτυξης, ενώ θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη σε μια προσέγγιση άμεσης ανάπτυξης.

6.3.2 Μέθοδοι κεφαλαιοποίησης

6.3.2.1 Βασικές κατηγορίες – Οι μέθοδοι κεφαλαιοποίησης μπορούν να διαχωριστούν σε δύο βασικές κατηγορίες:

- a. στην άμεση κεφαλαιοποίηση, και
- b. στις πιο εξελιγμένες μεθόδους κεφαλαιοποίησης

6.3.2.2 Άμεση κεφαλαιοποίηση – Η άμεση κεφαλαιοποίηση περιλαμβάνει την μετατροπή του προσδόκιμου εισοδήματος σε δείκτη αξίας με την εφαρμογή κατάλληλης απόδοσης στο εκτιμώμενο έσοδο (συχνότερα στο καθαρό έσοδο από μίσθωση ή το καθαρό λειτουργικό έσοδο). Το έσοδο που κεφαλαιοποιείται είναι το αναμενόμενο έσοδο για ένα χρόνο (συνήθως για τον πρώτο χρόνο των υπολογισμών). Εφόσον η άμεση κεφαλαιοποίηση περιλαμβάνει κεφαλαιοποίηση εις το διηνεκές του εσόδου του πρώτου χρόνου για το υπό εκτίμηση ακίνητο, η μέθοδος αυτή δεν αντικατοπτρίζει κάποια πιθανή μελλοντική αλλαγή στο έσοδο από μίσθωση, εκτός αν γίνει μια τροποποίηση στην απόδοση για να λάβει υπόψη μια πιθανή αλλαγή.

6.3.2.3 Εξελιγμένες μέθοδοι κεφαλαιοποίησης – Για τον λόγο αυτό, έχουν αναπτυχθεί ποικίλες πιο περίπλοκες μέθοδοι κεφαλαιοποίησης, με τις οποίες ο εκτιμητής λαμβάνει υπόψη τις πιθανές αλλαγές στα καθαρά εισοδήματα στην περίπτωση συγκεκριμένων, καθορισμένων μελλοντικών γεγονότων, κυρίως λήξης μισθωτηρίων, αναθεωρήσεων ενοικίων, ή όταν απαιτούνται μεγάλες κεφαλαιακές δαπάνες. Θα μπορούσε κανείς να υποστηρίξει ότι οι μέθοδοι αυτές στην πραγματικότητα βασίζονται στην προεξόφληση και όχι στην κεφαλαιοποίηση. Παρόλα αυτά, σε αντίθεση με την μέθοδο DCF (βλέπε παρακάτω), αυτές οι μέθοδοι κεφαλαιοποίησης δεν προβλέπουν μια μελλοντική πώληση και οι υπολογισμοί αφορούν συνήθως έμμεση, και όχι άμεση, ανάπτυξη. Ως αποτέλεσμα, οι ρυθμοί απόδοσης που υιοθετούνται είναι πιο κοντά στις αποδόσεις που παρατηρούνται στην αγορά ακινήτων παρά στους ρυθμούς κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιούνται στις DCF. Για τον λόγο αυτό, εξετάζονται εδώ στην κατηγορία των μεθόδων κεφαλαιοποίησης.

6.3.2.4 Συντελεστής κεφαλαιοποίησης - Ο συντελεστής ή οι συντελεστές που χρησιμοποιούνται για την κεφαλαιοποίηση πρέπει να αντικατοπτρίζουν τις τρέχουσες εκτιμήσεις αγοραίας αξίας της χρονικής αξίας των χρημάτων και των ρίσκων που αφορούν το περιουσιακό στοιχείο. Ο εκτιμητής θα πρέπει να συνυπολογίσει πολλούς παράγοντες πριν επιλέξει το συντελεστή που θα χρησιμοποιήσει, και να συμπεριλάβει τα ακόλουθα:

- την τοποθεσία του ακινήτου, καθώς και πιθανές μελλοντικές αλλαγές που μπορεί να το καταστήσουν λιγότερο ή περισσότερο επιθυμητό για ενοικιαστές και/ή αγοραστές

- τις υλικοτεχνικές δομές του ακινήτου – κατασκευή, ποιότητα φινιρισμάτων, κτλ.
- τη φύση, το μήκος και τα μοτίβα ανανέωσης των μισθωτηρίων
- τις υποχρεώσεις της κάθε πλευράς απέναντι σε οποιοδήποτε μισθωτήριο συμβόλαιο
- τους τοπικούς και εθνικούς νόμους και κανονισμούς που μπορεί να επηρεάσουν τη δυνατότητα των ενοικίων να αυξηθούν ή να μειωθούν κατά τη διάρκεια ή μετά το τέλος των μισθωτηρίων συμβολαίων
- την ισχύ των συμβολαίων των ενοικιαστών.

Ο εκτιμητής θα εφαρμόσει τα ίδια κριτήρια για την ανάλυση συγκρίσιμων επενδυτικών πωλήσεων, προσαρμόζοντας την δεδομένη απόδοση ούτως ώστε να λάβει υπόψη τα σχετικά πλεονεκτήματα ή μειονεκτήματα του υπό εκτίμηση ακινήτου.

6.3.2.5 Συνέπεια ενοικίων – Τέλος, όταν χρησιμοποιεί την μέθοδο κεφαλαιοποίησης, ο εκτιμητής πρέπει να διασφαλίσει ότι ακολουθεί τις πρακτικές της αγοράς όσον αφορά την κεφαλαιοποίηση των καθαρών ενοικίων, των ημι-καθαρών ενοικίων ή των μεικτών ενοικίων. Για παράδειγμα, αν οι αποδόσεις από συγκρίσιμες συμφωνίες βασίζονται σε μικτά ενοίκια, ο εκτιμητής θα υποτιμούσε την αξία αν είχε εφαρμόσει τα ίδια επίπεδα αποδόσεων σε καθαρά ενοίκια.

6.3.3 Προεξοφλητικές μέθοδοι

6.3.3.1 Βασικά στοιχεία – Οι προεξοφλητικές μέθοδοι βασίζονται σε υπολογισμούς της παρούσας αξίας του αναμενόμενου εισοδήματος ή της χρηματοροής που έχει προϋπολογιστεί για μια συγκεκριμένη υπολογιστική περίοδο μελέτης. Σε αντίθεση με τις μεθόδους κεφαλαιοποίησης, μια υπολειμματική αξία συνήθως υπολογίζεται και εκπίπτει στο τέλος μιας υποθετικής περιόδου διακράτησης. Κατά συνέπεια, θα πρέπει να καθοριστεί ένας χρονικός ορίζοντας, μια προβλεπόμενη χρηματοροή και μια υπολειμματική αξία. Για να υπολογιστεί η παρούσα αξία, το προσδοκώμενο εισόδημα ή η χρηματοροή θα πρέπει να προεξοφληθεί και να καθοριστεί ένας συντελεστής προεξόφλησης.

6.3.3.2 Προεξόφληση Ταμειακών Ροών - DCF – Πρόκειται για μια προεξοφλητική μέθοδο που έγινε πολύ δημοφιλής τις τελευταίες δεκαετίες και τώρα χρησιμοποιείται ευρέως μεταξύ εκτιμητών και επενδυτών.

6.3.3.3 Περίοδος διακράτησης – Οι ταμειακές ροές υπολογίζονται για μια συγκεκριμένη περίοδο κατά την οποία ο υποθετικός αγοραστής θα έχει στην κατοχή του το κτήριο πριν τελικά το πουλήσει. Σε πολλές περιπτώσεις υιοθετείται μια περίοδος 10 χρόνων, κυρίως επειδή αυτή η περίοδος λειτουργεί καλά με τα μοτίβα μισθώσεων που παρατηρούνται στις ΗΠΑ, την γενέτειρα της μεθόδου DCF. Δεν υπάρχει συγκεκριμένος κανόνας ως προς το πόσο μεγάλη πρέπει να είναι η περίοδος διακράτησης αν και γενικώς θεωρείται ότι η περίοδος διακράτησης πρέπει να είναι αρκετά μεγάλη για να επιτρέψει σε όλα τα μισθωτήρια να εκπνεύσουν και για να υπάρξουν μετέπειτα ανανεώσεις ή επαναμισθώσεις.

6.3.3.4 Ταμειακές ροές άμεσης ανάπτυξης– Όπως σημειώθηκε παραπάνω, σε μία εκτίμηση DCF ο εκτιμητής συνήθως προσπαθεί να διατυπώσει τις παραδοχές του όσο πιο ξεκάθαρα γίνεται, απαντώντας στην κριτική από τις μεθόδους κεφαλαιοποίησης, σύμφωνα με τις οποίες «όλα συμπεριλαμβάνονται στην απόδοση». Στην προσπάθειά του αυτή θα πρέπει να υπολογίσει τις μελλοντικές ανοδικές ή καθοδικές κινήσεις των ενοικίων που οφείλονται σε ρήτρες τιμαριθμικής αναπροσαρμογής, την πιθανή μελλοντική απόδοση για τις σημερινές

προσδοκώμενες αξίες των ενοικίων καθώς και τον μελλοντικό πληθωρισμό για τα κόστη που ενσωματώθηκαν στην ταμειακή ροή. Παρόλα αυτά, μέθοδοι DCF έμμεσης ανάπτυξης χρησιμοποιούνται σε διάφορες χώρες, με το πλεονέκτημα ότι ο μελλοντικός πληθωρισμός για ενοίκια και κόστη δεν χρειάζεται να υπολογιστεί, και μειονέκτημα ότι οι συντελεστές προεξόφλησης δεν μπορούν εύκολα να συγκριθούν με αυτούς που εφαρμόζονται σε άλλα επενδυτικά προϊόντα.

6.3.3.5 Υποθέσεις στο τέλος των μισθωτηρίων – Εφόσον η DCF μέθοδος αξιώνει ότι οι παραδοχές της πρέπει να είναι ξεκάθαρες, ο εκτιμητής θα πρέπει να ξεκαθαρίσει αν έχει υποθέσει ότι οι ενοικιαστές θα ανανεώσουν το συμβόλαιό τους όταν λήξει ή θα φύγουν και θα αντικατασταθούν από νέους ενοικιαστές. Κάποια μοντέλα επιτρέπουν μια σταθμισμένη προσέγγιση, επιτρέποντας στον εκτιμητή να προσαρμόσει τις σταθμίσεις του ανάλογα με τις συνθήκες του ακινήτου και του κάθε ενοικιαστή.

6.3.3.6 Κεφαλαιοποίηση στο τέλος της περιόδου διακράτησης – Η μέθοδος DCF υποθέτει ότι θα υπάρξει πώληση στο τέλος της περιόδου διακράτησης. Η μελλοντική τιμή πώλησης υπολογίζεται με την εφαρμογή απόδοσης στο μοντέλο του καθαρού εισοδήματος στο τέλος της περιόδου αναμονής και μετά την αφαίρεση των ανάλογων εξόδων και φόρων πώλησης. Είναι σημαντικό να σταθεροποιείται το καθαρό εισόδημα, αποκλείοντας φαινόμενα που μπορεί να συμβούν μόνο μία φορά, όπως είναι οι περίοδοι χωρίς ενοίκιο, τα χαμένα ενοίκια ή τα ασυνήθιστα έξοδα που δεν συμβαίνουν συχνά. Η απόδοση που θα υιοθετηθεί θα καθοριστεί από αγοραίες συγκρίσεις. Παρόλα αυτά, αν οι αγοραίες αποδόσεις είναι ασυνήθιστα υψηλές ή χαμηλές στην ημερομηνία εφαρμογής, πρέπει κανείς να αναρωτηθεί αν ένα αντίστοιχο επίπεδο να είναι πιθανό σε, ας πούμε, 10 χρόνια. Μερικές φορές μπορεί να πρέπει να τροποποιήσουμε τις τρέχουσες αποδόσεις για να προσεγγίσουμε ένα ποσοστό που είναι περισσότερο βιώσιμο για όλη τη διάρκεια της περιόδου διακράτησης.

6.3.3.7 Ο συντελεστής/ές προεξόφλησης - Όλες οι εισροές και οι εκροές στο μοντέλο χρηματοροής, συμπεριλαμβανομένης της προβλεπόμενης μελλοντικής τιμής πώλησης, προεξοφλούνται με τη χρήση συντελεστών προεξόφλησης. Από μία θεωρητική σκοπιά, οι διαφορετικοί συντελεστές θα έπρεπε να χρησιμοποιούνται σε ένα μοντέλο για να αντικατοπτρίζουν τα διαφορετικά επίπεδα ρίσκου που αντιστοιχούν σε διαφορετικές εισροές και εκροές, αλλά συνήθως συνοψίζονται σε ένα μόνο συντελεστή προεξόφλησης. Έτσι, ο συντελεστής προεξόφλησης γίνεται βασικό συστατικό της μεθόδου DCF. Ο συντελεστής προεξόφλησης επιδιώκει να δείξει την αξιολόγηση του υποθετικού αγοραστή για το ρίσκο που ενυπάρχει στο ακίνητο.

6.3.3.8 Ο συντελεστής προεξόφλησης πρέπει να συνάδει με τις ταμειακές ροές (ή ροές κέρδους) που υπολογίζονται μέσα στο μοντέλο, δηλ. πρέπει να βασίζεται στις ίδιες υποθέσεις όσον αφορά τους χρόνους, τον πληθωρισμό, τα κόστη, την χρηματοδότηση και τους φόρους. Ο επιλεχθείς συντελεστής προεξόφλησης δεν πρέπει να περιλαμβάνει ρίσκα για τα οποία έχουν τροποποιηθεί οι προβλέψεις για μελλοντική ταμειακή ροή.

6.3.3.9 Ο εκτιμητής πρέπει να διαλέξει το συντελεστή προεξόφλησης σύμφωνα με το γενικότερο επίπεδο ρίσκου που ενέχεται στο μοντέλο – αν οι παραδοχές του είναι κυρίως αισιόδοξες, θα ήταν καλό να επιλέξει ένα κάπως μεγαλύτερο συντελεστή προεξόφλησης, ενώ με προσεκτικές παραδοχές θα εφάρμοζε ένα χαμηλότερο προεξοφλητικό συντελεστή.

6.3.3.10 Όταν εκτιμάται μια επενδυτική αξία για έναν συγκεκριμένο επενδυτή, χρησιμοποιούνται ξεχωριστοί συντελεστές που αντανakλούν τα κίνητρα του συγκεκριμένου επενδυτή ή των εναλλακτικών επενδύσεων.

6.3.3.11 Ιδανικά, ο εκτιμητής θα έχει εικόνα των προεξοφλητικών συντελεστών που υιοθετούν οι αγοραστές όταν κάνουν προσφορές για συγκρίσιμα ακίνητα που έχουν πουληθεί πρόσφατα. Δυστυχώς, αυτές οι πληροφορίες είναι διαθέσιμες σε πολύ λίγες χώρες και αγορές.

6.3.3.12 Εναλλακτικά, όταν ο εκτιμητής έχει αρκετά λεπτομερείς πληροφορίες για ένα συγκρίσιμο ακίνητο που πουλήθηκε πρόσφατα, μπορεί να πραγματοποιήσει την ανάλυσή του με μια βάση DCF και να προσδιορίσει έτσι το προεξοφλητικό συντελεστή.

6.3.3.13 Όταν τίποτα από αυτά δεν είναι δυνατό, συχνά οι εκτιμητές προσδιορίζουν το προεξοφλητικό συντελεστή με εναλλακτικές προσεγγίσεις. Οι πιο συνηθισμένες είναι:

- η προσθήκη προσαυξήσεων ρίσκου σε μια επενδυτική απόδοση «χωρίς ρίσκο», όπως είναι οι μακροπρόθεσμες αποδόσεις κρατικών ομολόγων
- η εφαρμογή μιας απόδοσης ακινήτου που έχει τροποποιηθεί για να αντανakλά το γεγονός ότι ο πληθωρισμός είναι ξεκάθαρος στην χρηματοροή
- η εκτίμηση του σταθμισμένου ετήσιου κόστους κεφαλαίου ενός τυπικού αγοραστή ενός τέτοιου ακινήτου.

Κάθε μέθοδος έχει τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματά της, τα οποία δεν θα συζητηθούν στο παρόν. Η επιλογή του εκτιμητή μπορεί να επηρεαστεί από τις αγοραίες προτιμήσεις στην περιοχή όπου βρίσκεται το υπό εκτίμηση ακίνητο.

6.3.3.14 Όπως ήδη αναφέρθηκε, σε μερικές περιπτώσεις οι εκτιμητές μπορεί να αποφασίσουν να εφαρμόσουν διαφορετικούς προεξοφλητικούς συντελεστές σε διαφορετικά τμήματα της χρηματοροής (ή ένα συντελεστή για την χρηματοροή της περιόδου διακράτησης κι ένα δεύτερο συντελεστή για τις εισπράξεις της επαναπώλησης στο τέλος της περιόδου διακράτησης) αν θεωρούν ότι οι δύο περίοδοι έχουν πολύ διαφορετικά προφίλ ρίσκου.

6.3.3.15 Τέλος, πρέπει να τονίσουμε ότι, παρόλο που φαίνεται πολύ εξελιγμένη, η DCF είναι μια εξαιρετικά πολύπλοκη μέθοδος που βασίζεται σε προβλέψεις της μελλοντικής συμπεριφοράς ενός μεγάλου αριθμού δεικτών της οικονομίας και της αγοράς ακινήτων. Κατά συνέπεια, τα αποτελέσματα της μεθόδου θα πρέπει να αντιμετωπίζονται με προσοχή και συνιστάται οι αξίες που προκύπτουν να εξετάζονται και με βάση άλλους αγοραίους δείκτες, όπως είναι οι αποδόσεις και οι τιμές ανά τετραγωνικό μέτρο, ίσως ακόμα και οι αξίες που προκύπτουν από τη χρήση άλλων μεθόδων. Είναι ενδιαφέρον να σημειώσουμε ότι στα πρότυπα USPAP του 2014-2015 που χρησιμοποιούνται στις ΗΠΑ, η Δήλωση Αρ. 2 για τα Εκτιμητικά Πρότυπα, που αναφέρεται στη χρήση της ανάλυσης DCF καταλήγει στο συμπέρασμα ότι «η ανάλυση DCF αποτελεί ένα επιπλέον εργαλείο στη διάθεση του εκτιμητή και η καλύτερη δυνατή χρήση του έγκειται στο να αναπτύσσει εκτιμήσεις περί αξίας στα πλαίσια μίας ή περισσότερων προσεγγίσεων». Παρόλα αυτά, η DCF είναι η σύγχρονη τάση σε πολλές Ευρωπαϊκές χώρες και για πολλούς διαφορετικούς εκτιμητικούς σκοπούς, όταν εκτιμώνται ακίνητα που παράγουν εισόδημα.

6.3.4 Μέθοδοι που βασίζονται στους λογαριασμούς του τρέχοντος ή ενός υποθετικού κατόχου

6.3.4.1 Σε μερικές χώρες, ο όρος «εισοδηματική προσέγγιση» αναφέρεται σε εκτιμήσεις που βασίζονται στους λογαριασμούς της επιχείρησης που λαμβάνουν χώρα στο ακίνητο. Τα ΕΕΠ 2016 τις θεωρεί ως συγκεκριμένη ομάδα μεθόδων στα πλαίσια της εισοδηματικής προσέγγισης.

6.3.4.2 Οι μέθοδοι αυτές ουσιαστικά χρησιμοποιούνται για αγοραίες ή επενδυτικές εκτιμήσεις ακινήτων που έχουν σχεδιαστεί και προσαρμοστεί για συγκεκριμένη χρήση και για τα οποία δεν είναι συχνά διαθέσιμα συγκριτικά στοιχεία πώλησης και η εκτίμηση γίνεται με αναφορά στον ακαθάριστο τζίρο που προκύπτει από την επιχειρηματική δραστηριότητα στο ακίνητο. Σε πολλές χώρες αυτή η έννοια εισοδηματικής προσέγγισης (DCF) έχει σε μεγάλο βαθμό αντικατασταθεί από τεχνικές ταμειακών ροών, αλλά οι αρχές που τη διέπουν είναι ουσιαστικά οι ίδιες.

6.3.4.3 Χαρακτηριστικές περιπτώσεις στις οποίες αυτές οι μέθοδοι είναι κατάλληλες βρίσκουμε στον κλάδο αναψυχής, όπου περιλαμβάνονται τα κέντρα αναψυχής, τα αθλητικά στάδια για επαγγελματική άθληση, τα θέατρα, τα ξενοδοχεία, τα εστιατόρια και τα κλαμπ, και επίσης, σε κάποιες περιπτώσεις, οι εκτιμήσεις δασών και ορισμένων αγροτικών ακινήτων.

6.3.4.4 Όταν αξιολογούμε την αξιοπιστία του πραγματικού εισοδήματος μιας επιχείρησης πρέπει να διασφαλίσουμε ότι τροποποιούμε καταλλήλως τα όποια στοιχεία υπερ-εμπορίου μπορεί να χαρακτηρίσουν έναν συγκεκριμένο κάτοχο. Ο εκτιμητής πρέπει να αναζητά το αναμενόμενο τυπικό εισόδημα, το οποίο συχνά ονομάζεται Εύλογα Διατηρήσιμο Εμπόριο, και να αποφεύγει τις ειδικές συνθήκες που θα μπορούσαν να διαστρεβλώσουν την αξία. Επίσης, το περιεχόμενο των ροών εισοδήματος πρέπει να εξετάζεται προσεκτικά γιατί αυτό που εκτιμάται είναι το ακίνητο και όχι η επιχείρηση. Η αξία που συσσωρεύεται σε μία συγκεκριμένη φίρμα σε σχέση με μια άλλη μπορεί να χρήζει τροποποιήσεων, όπως τροποποιήσεις μπορεί να χρειάζεται και όποιο σημαντικό εισόδημα που κερδήθηκε μακριά από το ακίνητο αλλά από την ίδια επιχείρηση.

6.4 Η προσέγγιση κόστους

6.4.1 Γενική επισκόπηση

6.4.1.1 Η προσέγγιση κόστους χρησιμοποιείται συνήθως για να υπολογίσει την αξία αντικατάστασης εξειδικευμένων ακινήτων τα οποία πωλούνται ή διατίθενται στην αγορά πολύ σπάνια ή ποτέ. Η προσέγγιση αυτή, λοιπόν, χρησιμοποιείται μόνο όταν η έλλειψη αγοραίας δραστηριότητας αποκλείει τη χρήση της συγκριτικής μεθόδου και όταν τα προς εκτίμηση ακίνητα δεν γίνεται να εκτιμηθούν με την εισοδηματική προσέγγιση. Υπάρχουν όμως κάποιες περιπτώσεις στις οποίες χρησιμοποιείται ως κύρια διαδικασία σχετιζόμενη με την αγορά, ιδίως όταν υπάρχουν αρκετά δεδομένα διαθέσιμα για να βοηθήσουν την ακρίβεια της διαδικασίας.

6.4.1.2 Επειδή η αγοραία αξία και η αξία κόστους πλησιάζουν περισσότερο η μία την άλλη όταν τα ακίνητα είναι καινούρια, η χρήση της προσέγγισης κόστους είναι ευκολότερη όταν εκτιμάται η αγοραία αξία καινούριων ή σχετικά καινούριων κατασκευών - παρόλα αυτά η προσέγγιση κόστους θα πρέπει να υιοθετείται για τέτοια ακίνητα μόνο όταν υπάρχει παντελής απουσία στοιχείων για την αγορά, ή στις περιπτώσεις που αναφέρθηκαν παραπάνω. Μερικές φορές οι μισθωτικές, επαγγελματικές και επενδυτικές αγορές μπορεί να έχουν αλλάξει σημαντικά από την ημερομηνία που καθορίστηκε το κόστος κατασκευής έως την ημερομηνία που

ολοκληρώθηκε το έργο. Στην περίπτωση αυτή η αξία που προκύπτει από την προσέγγιση κόστους μπορεί να μην είναι πια αξιόπιστο δείγμα της αγοραίας αξίας. Η χρήση της προσέγγισης κόστους για παλαιότερα ακίνητα μπορεί να ενέχει δυσκολίες λόγω έλλειψης αγοραίων στοιχείων σχετικών με τα κόστη κατασκευής και με τις αποσβέσεις, αν και αυτό μπορεί να ισχύει και για ορισμένα νεότερα ακίνητα.

6.4.1.3 Οι απόψεις δίστανται ανά την Ευρώπη για το αν η προσέγγιση κόστους μπορεί να δώσει μια αξιόπιστη ένδειξη της αγοραίας αξίας. Φαίνεται ότι οι χώρες που είναι εναντίον της προσέγγισης αυτής έχουν πιο διαφανή αγορά και περισσότερες πληροφορίες διαθέσιμες περί ενοικίων, αποδόσεων και τιμών. Επίσης, όταν οι αγορές είναι πιο ρευστές υπάρχει αντίσταση στη χρήση του κόστους ως ενδεικτικού της αξίας, γιατί τα κατασκευαστικά κόστη αντιδρούν πιο αργά στις κυκλικές αλλαγές από ότι οι τιμές τις αγοράς και τα ενοίκια. Αντιθέτως, η προσέγγιση κόστους χρησιμοποιείται ευρύτερα σε αγορές ρευστές και λιγότερο διαφανείς.

6.4.1.4 Συμπερασματικά, η χρήση της προσέγγισης κόστους ποικίλλει ανά την Ευρώπη και από αγορά σε αγορά. Σε κάποιες χώρες, μπορεί να χρησιμοποιηθεί αν υπάρχουν πληροφορίες για την αγορά, επειδή όμως η προσέγγιση αυτή δεν ορίζεται από την αγορά, δεν πρέπει να θεωρείται πρωτεύουσα προσέγγιση.

6.4.2 Αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης (ΑΚΑ)

6.4.2.1 Μια από τις μεθόδους που συναντώνται συχνότερα στα πλαίσια της προσέγγισης κόστους είναι η μέθοδος ΑΚΑ ή DRC. Σύμφωνα με αυτήν, ο εκτιμητής οφείλει να παρέχει μια συνειδητή γνώμη της αγοραίας αξίας της γης στην παρούσα χρήση της, όπως και το υποθετικό κόστος της κατασκευής κτηρίων παρεμφερών των υπάρχοντων και των σχετικών βελτιώσεων γης. Από αυτό το ακαθάριστο ποσό γίνονται αφαιρέσεις για να αιτιολογήσουν ζητήματα που θα επηρέαζαν την αξία οποιουδήποτε υπάρχοντος ακινήτου σε σύγκριση με οποιοδήποτε ακίνητο που θα το αντικαθιστούσε. Λαμβάνονται υπόψη παράγοντες όπως η απόσβεση, η ηλικία, η κατάσταση, και η οικονομική και λειτουργική απαξίωση. Μέσα στις κρίσεις της εκτίμησης εμπίπτει και η επιλογή του συντελεστή απαξίωσης.

6.4.2.2 Η χρήση της μεθόδου απαιτεί, μεταξύ άλλων, πρακτική γνώση των τρεχόντων κανονισμών περί κτιριακών ελέγχων, γνώση για τα τρέχοντα κόστη και για τους σχετικούς κανονισμούς περί υγείας και ασφάλειας.

6.5 Η Υπολειμματική Μέθοδος

6.5.1 Η μέθοδος αυτή χρησιμοποιείται για να εκτιμηθεί η αξία κενής γης ή γης ή κτηρίου που έχει δυνατότητες αναδιαμόρφωσης ή ανακαίνισης. Υποθέτει ότι η διαδικασία της ανάπτυξης, της αποκατάστασης ή της ανακαίνισης είναι μια επιχειρηματική δραστηριότητα και, βασιζόμενη σε αυτή την υπόθεση, αξιολογεί την αγοραία αξία γης ή γης και κτηρίων στην υπάρχουσα μορφή τους, αντανακλώντας τη δυνατότητα ανάπτυξής τους ως τμήμα αυτής της διαδικασίας.

6.5.2 Η μέθοδος αυτή είναι απλή ως έννοια αλλά απαιτεί ιδιαίτερη ικανότητα και εμπειρία στην εφαρμογή της, επειδή ακόμα και φαινομενικά μικρές αλλαγές στις παραδοχές κατά την διάρκεια της εκτίμησης μπορεί να έχουν δραματικές συνέπειες για την τελική απάντηση. Συγκεκριμένα, οι μεταβλητές που σχετίζονται με το εισόδημα από ενοίκια, την επιχειρηματική απόδοση και τα κατασκευαστικά κόστη πρέπει να αναλύονται με βάση τον έλεγχο της ευαισθησίας της υπολειμματικής αξίας. Αυτό μπορεί να επιτευχθεί με τη δημιουργία μιας DCF που απεικονίζει την παρούσα αξία της μελλοντικής ανάπτυξης.

6.5.3 Η υπολειμματική μέθοδος περιλαμβάνει την εκτίμηση της αγοραίας αξίας του γηπέδου ή των κτηρίων σε μια οικοδομικά ανεπτυγμένη ή ανακαινισμένη μορφή, μέσω της συγκριτικής ή της επενδυτικής μεθόδου.

6.5.4 Από αυτή την «ακαθάριστη αξία ανάπτυξης» πρέπει να αφαιρεθούν όλα τα κόστη που θα προκύψουν ώστε το ακίνητο να διαμορφωθεί στη μορφή που θα αξιώσει αυτή την τιμή. Τα κόστη αυτά θα περιλαμβάνουν την κατεδάφιση τυχόν υπαρχόντων κτηρίων, τα κόστη σχεδιασμού, τα έργα υποδομής, τα κόστη κατασκευής, τις επαγγελματικές αμοιβές, τα κόστη χρηματοδότησης και τα κόστη ενοικίασης και πώλησης.

6.5.5 Από το προκύπτον αποτέλεσμα θα πρέπει να αφαιρεθεί το εργολαβικό όφελος το οποίο ποσοτικοποιεί το ρίσκο της ανάληψης του έργου. Το εργολαβικό όφελος θα εκφραστεί είτε ως ποσοστό επί του κόστους του έργου είτε ως ποσοστό επί της ακαθάριστης αξίας ανάπτυξης, και τα ποσοστά που θα υιοθετηθούν θα ποικίλλουν ανάλογα με διάφορους παράγοντες που συνδέονται κυρίως με το ρίσκο που ενέχεται στο έργο και στη μετέπειτα διάθεση (ενοικίαση / πώληση) των τελικών ακινήτων. Αφαιρώντας αυτές τις οικονομικές υποχρεώσεις από την τελική αγοραία αξία προκύπτει ένα υπόλειμμα το οποίο αντιπροσωπεύει αυτό που μπορεί να πληρώσει ο εργολάβος για τις εργασίες ανάπτυξης. Η υπολειμματική αξία περιλαμβάνει την αξία της γης, τα σχετικά κόστη εξαγοράς και τα κόστη χρηματοδότησης που προέκυψαν από την κατοχή της γης κατά την περίοδο ανάπτυξης. Τα κόστη αυτά πρέπει στη συνέχεια να αφαιρεθούν για να φτάσουμε στην αξία της γης. Αν το κόστος της γης είναι γνωστό, οι υπολογισμοί της υπολειμματικής μεθόδου μπορούν να προσδιορίσουν το πιθανό εργολαβικό όφελος.

6.5.6 Η εκτίμηση της αξίας που προκύπτει από τη μέθοδο υπολειμματικής αξίας πρέπει να υποβληθεί σε μια ανάλυση ευαισθησίας, αφού αν αλλάξει κάποια παράμετρος θα επηρεαστεί δραματικά η προκύπτουσα αξία γης.

6.5.7 Ένας σημαντικός παράγοντας για τις εκτιμήσεις και αξιολογήσεις γηπέδων προς ανάπτυξη είναι το ρίσκο. Πολλή από την αβεβαιότητα του εργολάβου πηγάζει από τον χρόνο που χρειάζεται για να ολοκληρωθεί ένα έργο, από το ότι οφείλει να αναγνωρίσει τη ζήτηση, μέχρι την εξαγορά της γης, τις σχετικές πολεοδομικές εγκρίσεις, την κατασκευή, την ενοικίαση και την πώληση των ακινήτων. Η χρονική καθυστέρηση αποτελεί έναν από τους λόγους για το χαρακτηριστικό κυκλικό μοτίβο των αγορών ακινήτων. Όλα τα στάδια υπόκεινται σε πιθανές αργοπορίες και υπάρχει πάντα το ρίσκο ότι η ζήτηση από τους καταναλωτές θα αλλάξει, ή ότι τα επιτόκια και ο οικονομικός κύκλος θα αλλάξουν σημαντικά. Ο εκτιμητής, ερμηνεύοντας την αγορά, αντανακλά τις αντιλήψεις που υπάρχουν για μελλοντικά γεγονότα στην ημερομηνία της εκτίμησης.

7. Χρήση περισσότερων από μίας εκτιμητικών μεθόδων

7.1 Σε κάποιες χώρες αποτελεί κοινή πρακτική, ή ακόμα και νομική υποχρέωση για κάποιους εκτιμητικούς σκοπούς και ορισμένες περιπτώσεις, να εκτιμάται ένα ακίνητο χρησιμοποιώντας δύο ή περισσότερες διαφορετικές μεθόδους, οι οποίες δίνουν ως αποτέλεσμα διαφορετικές αξίες. Ο εκτιμητής πρέπει να συνυπολογίσει τα διάφορα αποτελέσματα και να προσφέρει μια επαγγελματική αποτίμηση ως προς την αξία που θα αναφέρει. Αντίθετα, σε άλλες χώρες ο εκτιμητής θεωρεί ότι οφείλει, και αναμένεται, να χρησιμοποιήσει μόνο μία μέθοδο.

7.2 Δεν υπάρχει γενικός κανόνας για το αν η χρήση μίας ή περισσότερων μεθόδων οδηγεί σε ακριβέστερες και πιο αξιόπιστες εκτιμήσεις. Παρόλα αυτά, όταν ο

εκτιμητής έχει χρησιμοποιήσει μόνο μία μέθοδο συνιστάται να ελέγξει τα συμπεράσματά του με βάση και άλλους αγοραίους δείκτες, αν υπάρχουν. Για παράδειγμα, όταν ένα ακίνητο έχει εκτιμηθεί μέσω μιας μεθόδου στα πλαίσια της εισοδηματικής προσέγγισης, ο εκτιμητής θα ήταν καλό να συγκρίνει την αξία που προκύπτει ανά τετραγωνικό μέτρο με τις τιμές που παρατηρούνται στην αγορά για παρόμοια ακίνητα την ημερομηνία της εκτίμησης.

7.3 Σε μερικές περιπτώσεις, οι εκτιμητές ετοιμάζουν εκτιμήσεις χρησιμοποιώντας δύο ή περισσότερες διαφορετικές μεθόδους και στη συνέχεια σταθμίζουν τις δύο ή περισσότερες αξίες που προκύπτουν με μαθηματικό τρόπο, επιτυγχάνοντας μια μέση αξία, η οποία αναφέρεται ως Αγοραία Αξία. Μια τέτοια προσέγγιση θα πρέπει να χρησιμοποιείται με πολλή προσοχή – θα μπορούσε να έχει πλεονεκτήματα αν για κάθε ξεχωριστό ακίνητο ο εκτιμητής σταθμίζει τις πληροφορίες με βάση την δική του άποψη για τη σχετική αξιοπιστία των αξιών που προκύπτουν από καθεμιά από τις άλλες μεθόδους. Παρόλα αυτά, μπορεί να είναι επικίνδυνο να εφαρμόσει κανείς τυπικές σταθμίσεις σε μια σειρά εκτιμήσεων ή σε έναν ολόκληρο χαρτοφυλάκιο ακινήτων, αφού μια τέτοια προσέγγιση αποκλείει κάθε σκέψη περί αξιοπιστίας των διάφορων μεθόδων για κάθε ξεχωριστό ακίνητο.

ΕΕΠΕ 6

Αυτοματοποιημένα Μοντέλα Εκτιμήσεων (Automated Valuation Models)

1. Εισαγωγή
2. Ορισμός
3. Πεδίο εφαρμογής
4. Σχόλια

1. Εισαγωγή

1.1. Τα αυτοματοποιημένα μοντέλα εκτιμήσεων χρησιμοποιούνται για την εκτίμηση ακινήτων γρήγορα και με χαμηλό κόστος. Τα τελευταία χρόνια η χρήση τους έχει γίνει πολύ πιο διαδεδομένη και σε πολλές χώρες αποτελούν σήμερα το πιο ευρέως χρησιμοποιούμενο εργαλείο για την εκτίμηση οικιστικών ακινήτων. Η πίεση για την μείωση του κόστους και η προσπάθεια για τον εξορθολογισμό στην ιδιοκτησία και στον οικονομικό τομέα είναι οι κύριοι λόγοι για αυτό. Πράγματι, η βελτίωση της αποτελεσματικότητας, όπως οι μειώσεις σε κόστος και χρόνο, θεωρούνται ως το βασικό πλεονέκτημα της χρήσης των αυτοματοποιημένων μοντέλων εκτιμήσεων.

1.2. Ένας άλλος λόγος για τη χρήση των αυτοματοποιημένων μοντέλων εκτιμήσεων είναι η πρόοδος στον τομέα της τεχνολογίας των πληροφοριών και στην ανάπτυξη μεγάλων βάσεων δεδομένων ακινήτων και συναλλαγών. Βελτιώσεις στην αποθήκευση, τη διαχείριση και την ανάλυση των πληροφοριών θα συνεχίσουν να ευνοούν τη χρήση των αυτοματοποιημένων μοντέλων αναφορικά με την εκτίμηση των ακινήτων στο μέλλον, δεδομένου ότι η πίεση του ανταγωνισμού αφήνει λίγα περιθώρια για εναλλακτικές λύσεις.

2. Ορισμός

2.1. Τα αυτοματοποιημένα μοντέλα εκτιμήσεων μπορούν να οριστούν ως προγράμματα υπολογιστών βασισμένα στη στατιστική, τα οποία χρησιμοποιούν πληροφορίες για το ακίνητο (πχ συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων και χαρακτηριστικά των ακινήτων) ώστε να παράγουν αξίες ακινήτων ή προτεινόμενες αξίες.

2.2. Για το σκοπό αυτό, ο χρήστης θα πρέπει πρώτα να καταγράψει κάποια δεδομένα σχετικά με το ακίνητο που θα εκτιμηθεί. Στη συνέχεια συγκεκριμένες πληροφορίες αποδίδονται σε αυτά τα δεδομένα και αυτό επιτρέπει την άμεση εκτίμηση της αξίας. Οι πληροφορίες αποδίδονται με τη χρήση αλγορίθμων, οι οποίοι αναζητούν κατάλληλα συγκριτικά στοιχεία σε πολύ μεγάλες ηλεκτρονικές βάσεις δεδομένων. Η αναζήτηση εξαρτάται κυρίως από την εκτιμητική προσέγγιση που χρησιμοποιείται, από τους κανόνες και τις πρακτικές που χρησιμοποιούνται σε κάθε χώρα, από το είδος του ακινήτου, από το σκοπό της εκτίμησης και από τα διαθέσιμα στοιχεία.

3. Πεδίο εφαρμογής

3.1. Τα αυτοματοποιημένα μοντέλα εκτιμήσεων χρησιμοποιούνται κυρίως στα πλαίσια της παρακολούθησης και προσαρμογής των αξιών τυποποιημένων οικιστικών ακινήτων, στα πλαίσια των εποπτικών απαιτήσεων για τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα. Μπορούν επίσης να διαδραματίσουν ρόλο στην εκτίμηση των ακινήτων για σκοπούς τιτλοποίησης, φορολογίας, ελέγχου και αξιολόγησης του πιστωτικού κινδύνου.

3.2. Η χρήση των αυτοματοποιημένων μοντέλων εκτιμήσεων εξαρτάται από τον σκοπό της εκτίμησης. Σε περίπτωση εκτιμήσεων για σκοπούς συναλλαγής, το μοντέλο παράγει μια αγοραία αξία από μια πλήρως μηχανογραφημένη βάση. Εκτιμήσεις για σκοπούς δανεισμού (εγγραφή προσημείωσης) παράγουν αγοραία αξία ή αξία ενυπόθηκου δανεισμού και απαιτούν μηχανισμούς ελέγχου από έναν επαγγελματία εκτιμητή καθ' όλη της διάρκεια της διαδικασίας, προκειμένου να είναι σύμφωνες με τους τραπεζικούς κανόνες εποπτείας.

3.3. Για την αποφυγή αμφιβολιών, καθώς στα ακίνητα τα οποία εκτιμώνται με τα αυτοματοποιημένα μοντέλα εκτιμήσεων δεν έχει πραγματοποιηθεί αυτοψία, ούτε εσωτερικά, ούτε εξωτερικά, οι εκτιμήσεις αυτές δεν θα είναι σύμφωνες με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα, ακόμα και αν η διαδικασία εκτίμησης είναι υποβοηθούμενη από εκτιμητή. Εάν έχει γίνει αυτοψία στο ακίνητο, τότε η εκτίμηση μπορεί να είναι σύμφωνη με τα Πρότυπα, με την προϋπόθεση ότι η διαδικασία είναι υποβοηθούμενη από εκτιμητή.

4. Σχόλια

4.1. Κριτήρια για την χρήση των αυτοματοποιημένων μοντέλων εκτιμήσεων

4.1.1. Καθώς τα αυτοματοποιημένα μοντέλα εκτιμήσεων υλοποιούνται μέσα από προγράμματα υπολογιστών έχουν κάποια εγγενή πλεονεκτήματα και αδυναμίες. Τα πλεονεκτήματα τους περιλαμβάνουν το ότι είναι ιδανικά για την εκτίμηση ακινήτων τα οποία είναι τυπικά στην αγορά, λόγω του πολύ χαμηλού κόστους και της σημαντικής εξοικονόμησης χρόνου που προσφέρουν. Από την άλλη πλευρά, εάν οι υπό εκτίμηση ιδιοκτησίες έχουν ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τα οποία έχουν σημαντική επιρροή στην αξία τους, η χρήση των αυτοματοποιημένων μοντέλων μπορεί να οδηγήσει σε στρεβλά αποτελέσματα. Η ποιότητα των αποτελεσμάτων των αυτοματοποιημένων εκτιμήσεων εξαρτάται καθοριστικά από την ποιότητα των αλγορίθμων, και του υποβάθρου της βάσης δεδομένων ακινήτων και αγορών του μοντέλου.

4.1.2. Τα αυτοματοποιημένα μοντέλα εκτιμήσεων πρέπει να καλύπτουν συγκεκριμένα κριτήρια εφόσον πρόκειται να παράγουν εκτιμήσεις ακινήτων οι οποίες να είναι τόσο αξιόπιστες ως προς το περιεχόμενο και παράλληλα επίσημα αναγνωρισμένες. Ως εκ τούτου, οι εκτιμήσεις θα πρέπει να βασίζονται σε βάσεις δεδομένων με αξιόπιστα στοιχεία πωλήσεων και μισθώσεων τα οποία να προέρχονται από πραγματικές τιμές. Στοιχεία ζητούμενων τιμών θα πρέπει να χρησιμοποιούνται μόνο ως συμπληρωματική πηγή. Οι βάσεις δεδομένων θα πρέπει συνεχώς να ενημερώνονται και τα αποδεικτικά στοιχεία των πηγών θα πρέπει να παρέχονται. Είναι πολύ σημαντικό οι αλγόριθμοι αναζήτησης και οι προσεγγίσεις που ακολουθούνται για την αξιολόγηση των δεδομένων, να χρησιμοποιούν τις τελευταίες τεχνικές και να είναι πλήρως τεκμηριωμένες και ευρέως αποδεκτές. Το στατιστικό

μοντέλο που χρησιμοποιείται για την αξιολόγηση των βάσεων δεδομένων δεν θα πρέπει να επιλεχθεί εκ των προτέρων. Ανάλογα με τη σύνθεση και τη συγκρισιμότητα (ομοιογένεια) των ακινήτων, τόσο τα ηδονικά μοντέλα όσο και οι προσεγγίσεις που βασίζονται σε άμεσες συγκρίσεις των ακινήτων δύναται να χρησιμοποιηθούν.

4.1.3. Για το λόγο αυτό, ιδιαίτερη προσοχή θα πρέπει να δοθεί στα παρακάτω:

- Φύση των δεδομένων: Η ποσότητα, η ποιότητα και η επικαιρότητα των δεδομένων μπορεί να περιορίσει την χρήση των αυτοματοποιημένων μοντέλων εκτιμήσεων, δηλαδή εάν υπάρχουν πολύ λίγες συναλλαγές σε ορισμένες γεωγραφικές περιοχές ώστε το μοντέλο να λειτουργήσει σωστά.
- Αξιοπιστία ή ακρίβεια του αποτελέσματος: Ελλείψει αυτοψίας στο ακίνητο, το αυτοματοποιημένο μοντέλο εκτιμήσεων θα πρέπει να κάνει μια βασική παραδοχή, ότι δηλαδή το ακίνητο είναι σε εμπορεύσιμη κατάσταση. Επιπλέον, ανάλογα με την δυναμική του μοντέλου, υπάρχει το ρίσκο της υπο/υπέρ εκτίμησης για μη τυπικά ακίνητα και ακίνητα σε συγκεκριμένες γεωγραφικές περιοχές. Υπάρχει ο κίνδυνος τα αυτοματοποιημένα μοντέλα εκτιμήσεων να παράγουν φτωχά αποτελέσματα σε πολύ ασταθείς αγορές ή / και αγορές χωρίς μεγάλο συναλλακτικό ενδιαφέρον.
- Μεθοδολογία αυτοματοποιημένων μοντέλων εκτιμήσεων: Μια ακόμα πρόκληση είναι οι μεθοδολογίες των μοντέλων να μην καλύπτουν πλήρως τις κανονιστικές απαιτήσεις της υπό εξέταση αγοράς.

4.2. Βάση Δεδομένων

4.2.1. Καθώς τα αυτοματοποιημένα μοντέλα αναγκαστικά στηρίζονται σε αναδρομικά στοιχεία, η αξιοπιστία της βάσης δεδομένων είναι ιδιαίτερα σημαντική. Η ποιότητα των δεδομένων δύναται να αμφισβητηθεί σε ταχέως μεταβαλλόμενες αγορές ή αγορές χωρίς μεγάλο συναλλακτικό ενδιαφέρον. Προκειμένου να εξασφαλιστεί η ποιότητα των δεδομένων, μια ποικιλία από πηγές είναι διαθέσιμες, όπως ζητούμενες τιμές πώλησης ή δεδομένα πραγματικών συναλλαγών ακινήτων. Ωστόσο, μοντέλα τα οποία βασίζονται μόνο σε ζητούμενες τιμές πώλησης πιθανόν να δίνουν μεγαλύτερη έμφαση στη πλευρά της ζήτησης της αγοράς ακινήτων. Ιδανικά, οι τιμές πώλησης συνδέονται με τις αληθινές τιμές συναλλαγών.

4.2.2. Αρκετά στατιστικά εργαλεία μπορούν να χρησιμοποιηθούν προκειμένου να ρυθμίσουν τα αυτοματοποιημένα μοντέλα εκτιμήσεων. Τα μοντέλα μπορούν να βασιστούν στην ανάλυση συγκριτικών στοιχείων, σε ανάλυση επαναλαμβανόμενων πωλήσεων, σε ηδονικά μοντέλα και ανάλυση χρονοσειρών. Το τελευταίο μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την ανάπτυξη ενός πολλαπλασιαστή ή δείκτη για την ενημέρωση των υφιστάμενων αξιών των ακινήτων ή για την προσαρμογή των τιμών πώλησης για επιμέρους ακίνητα για την ημερομηνία εκτίμησης.

4.2.3. Τα αυτοματοποιημένα μοντέλα εκτιμήσεων πρέπει να είναι υποβοηθούμενα από εκτιμητές. Είναι ο ρόλος του εκτιμητή να κρίνει την ποιότητα των συγκριτικών και να ελέγξει ξανά την αξιοπιστία των δεδομένων

για το μοντέλο. Πιο συγκεκριμένα όλες οι κύριες εκτιμητικές παράμετροι, όπως εκτιμήσεις για κόστη, αξίες γης, κόστη κατασκευής, συντελεστές απόδοσης, συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων ή/και μισθώσεων που πρόκειται να ενσωματωθούν στο πρόγραμμα πρέπει να τεκμηριώνονται με σαφήνεια αναφορικά με την προέλευσή τους. Εάν αυτά τα δεδομένα βασίζονται σε στατιστικά ή οικονομετρικά μοντέλα, τα μοντέλα αυτά θα πρέπει επίσης να τεκμηριώνονται και να γνωστοποιούνται εφόσον ζητηθεί.

4.2.4. Οι χρήστες των αυτοματοποιημένων μοντέλων εκτιμήσεων θα πρέπει να γνωρίζουν ότι η ποιότητα του μοντέλου βασίζεται στην ποιότητα των δεδομένων. Σύμφωνα με αυτό το συσχετισμό, η προέλευση όλων των δεδομένων εισόδου πρέπει να είναι διαφανής και θα πρέπει να ενημερώνονται σε τακτική βάση.

4.3. Αλγόριθμος Εκτίμησης

4.3.1. Τα αυτοματοποιημένα εκτιμητικά μοντέλα θα πρέπει να βασίζονται σε αναγνωρισμένες εκτιμητικές μεθόδους οι οποίες είναι η συγκριτική μέθοδος, η μέθοδος εισοδήματος και η μέθοδος κόστους αντικατάστασης. Θα πρέπει να αντανakλούν την πρακτική της αγοράς και να δίνουν την ίδια προτεραιότητα στις μεθόδους σαν να είχαν εφαρμοστεί από τον εκτιμητή.

4.3.2. Ανάλογα με το σκοπό και τη βάση της εκτίμησης, το μοντέλο θα πρέπει να επιτρέπει διαφορετικά δεδομένα εισαγωγής εντός των ίδιων εκτιμητικών παραμέτρων.

4.3.3. Το πρόγραμμα εκτίμησης πρέπει να είναι συνδεδεμένο με τη συγκέντρωση των δεδομένων της εκτίμησης, προκειμένου να εξασφαλιστεί πραγματική συμφωνία μεταξύ του εύρους των αποτελεσμάτων του προγράμματος και των δεδομένων εισαγωγής που προέρχονται από τις στατιστικές και τις τράπεζες δεδομένων.

4.4. Νομικό πλαίσιο

Η κατάρτιση και η εφαρμογή ενός αυτοματοποιημένου εκτιμητικού μοντέλου καθορίζεται από το ρυθμιστικό πλαίσιο της χώρας στην οποία το μοντέλο θα λειτουργήσει. Οι εγχώριες νομικές και κανονιστικές διατάξεις αποτελούν τη βάση του αλγορίθμου του μοντέλου και της αξιολόγησης των κριτηρίων. Ως εκ τούτου, τα αυτοματοποιημένα μοντέλα εκτιμήσεων θα πρέπει να προσαρμοστούν στο εθνικό νομικό περιβάλλον και να ενημερώνονται τακτικά για να συμμορφωθούν με το επικρατούν πλαίσιο της αντίστοιχης χώρας.

4.5. Επικύρωση

4.5.1. Η επικύρωση είναι ιδιαίτερα σημαντική για την αποδοχή των εκτιμήσεων που βασίζονται στα αυτοματοποιημένα μοντέλα. Το σημείο αναφοράς θα μπορούσε να αποτελείται από πραγματικές τιμές πώλησης, καθώς οι αξίες οι οποίες προέρχονται από το μοντέλο θα πρέπει να αντιστοιχούν σε αυτές κατά μέσο όρο. Σε αυτό το στάδιο, απαιτείται και πάλι η βοήθεια του εκτιμητή. Οι αξίες που προκύπτουν από το μοντέλο θα πρέπει να υποβληθούν σε έλεγχο αξιοπιστίας από έναν επαγγελματία εκτιμητή. Οι εκτιμητές θα έχουν την δυνατότητα να επικυρώσουν τις αξίες σε μια ενιαία βάση, ήτοι να διορθώσουν χειροκίνητα τις αξίες των αυτοματοποιημένων μοντέλων εκτίμησης αν είναι απαραίτητο.

4.5.2. Γενικότερα, όλα τα αποτελέσματα των αυτοματοποιημένων μοντέλων εκτιμήσεων θα επικυρώνονται μέσα από ολοκληρωμένη στατιστική ανάλυση. Υποστηρικτικοί έλεγχοι μπορούν να διεξαχθούν μέσω μιας σύγκρισης μεταξύ αγοραίων αξιών του μοντέλου και πραγματικών τιμών πώλησης με βάση ένα μεγάλο αριθμό περιπτώσεων. Στατιστικές αξιολογήσεις θα γνωστοποιούν τα συμπεράσματα της διαδικασίας επικύρωσης.

4.5.3. Προκειμένου να εξασφαλιστεί τόσο η καταλληλότητα όσο και η ποιότητα του επιλεγμένου αυτοματοποιημένου μοντέλου εκτιμήσεων, συνιστάται να γίνονται τακτικές επικυρώσεις από πιστοποιημένα τρίτα μέρη, των οποίων οι δεξιότητες θα πρέπει ιδανικά να περιλαμβάνουν γνώση των περιορισμών του μοντέλου.

4.6. Προστασία δεδομένων και ασφάλεια πληροφορικής

Η χρήση των αυτοματοποιημένων μοντέλων εκτιμήσεων από χρηματοπιστωτικά ιδρύματα πρέπει να είναι συμβατή με τις προδιαγραφές περί προστασίας δεδομένων της Ευρωπαϊκής Ένωσης και του αντίστοιχου Κράτους Μέλους. Τα προγράμματα πρέπει να συμμορφώνονται με τους κανόνες εποπτείας των τραπεζών σχετικά με την ασφάλεια της τεχνολογίας της πληροφορίας και την προμήθεια υπηρεσιών.

ΕΕΠΕ 7

Αξιολόγηση των Ευρωπαϊκών Ακινήτων και της Αγοράς : Οδηγός Εκτιμητή

1. Εισαγωγή
2. Ορισμός
3. Σύστημα Αξιολόγησης
4. Αξιολόγηση των Εξελίξεων
5. Αξιολόγηση των Χαρτοφυλακίων
6. Πρότυπα Αξιολόγησης

1. Εισαγωγή

1.1. Σε ένα συνεχώς πιο ευαισθητοποιημένο στον κίνδυνο περιβάλλον, το οποίο οδηγείται εν μέρει από την Επιτροπή της Βασιλείας για την Τραπεζική Εποπτεία και τον Κανονισμό της Ευρωπαϊκής Ένωσης, τα συστήματα αξιολόγησης έχουν αποκτήσει μεγάλη σημασία, όχι μόνο για τους επενδυτές της κεφαλαιαγοράς, αλλά και στο πλαίσιο της τραπεζικής εποπτείας. Μια αξιολόγηση (rating) ορίζεται συνήθως ως μια εκτίμηση όσον αφορά την ποιότητα, την ποσότητα ή και των δύο.

1.2. Τα εργαλεία αξιολόγησης αναπτύχθηκαν αρχικά από τους οίκους αξιολόγησης με σκοπό την εκτίμηση του κινδύνου για λογαριασμό των εκδοτών τίτλων στις κεφαλαιαγορές. Από την εισαγωγή της Συμφωνίας της Βασιλείας, εξωτερικά και εσωτερικά τραπεζικά συστήματα αξιολόγησης παίζουν επίσης καθοριστικό ρόλο στην τραπεζική εποπτεία. Πιο πρόσφατα, τα συστήματα αξιολόγησης έχουν εξαπλωθεί επίσης και σε άλλους τομείς, όπως η αγορά ακινήτων.

1.3. Το 2004, η TEGoVA ανέπτυξε την Αξιολόγηση της Ιδιοκτησίας και της Αγοράς (PaM) για την αξιολόγηση της ποιότητας των ακινήτων. Η Αξιολόγηση της Ιδιοκτησίας και της Αγοράς (PaM) καθιστά ικανή μια τυποποιημένη και αντικειμενική εκτίμηση των κινδύνων των ιδιοκτησιών, εντοπίζει τους κινδύνους και αποκαλύπτει τις ευκαιρίες. Αυτό το εργαλείο δεν παρέχει μόνο διαφάνεια σε ότι αφορά τους κινδύνους της ιδιοκτησίας, αλλά μπορεί επίσης να χρησιμοποιηθεί για διάφορους άλλους σκοπούς όπως η ανάλυση και ο έλεγχος του χαρτοφυλακίου των ακινήτων, η αξιολόγηση των κινδύνων των χαρτοφυλακίων ακίνητης περιουσίας για τους σκοπούς της τιλοποίησης ή την ανάλυση προκειμένου να ληφθούν αποφάσεις για επένδυση σε ακίνητα ή αποεπένδυση. Καθώς η Αξιολόγηση της Ιδιοκτησίας και της Αγοράς (PaM) αποκαλύπτει το προφίλ του «κινδύνου και των ευκαιριών» των ιδιοκτησιών, είναι ιδιαίτερα κατάλληλη ως εργαλείο διαχείρισης χαρτοφυλακίου μετρώντας της έκθεση σε κίνδυνο όσων παρέχουν χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες ή των επενδυτών ακίνητης περιουσίας. Με τον τρόπο αυτό, συμβάλλει επίσης σε ένα υψηλό επίπεδο διαφάνειας στην εκτίμηση των ιδιοκτησιών.

1.4. Από το 2004, η αλλαγή του κλίματος και τα ζητήματα της βιωσιμότητας έγιναν όλο και πιο σημαντικά για τον κλάδο των ακινήτων και, κατά συνέπεια, για το επάγγελμα της εκτίμησης. Οι εκτιμητές αναμένεται να αξιολογήσουν τον αντίκτυπο των θεμάτων βιωσιμότητας στην αξία των ακινήτων. Η Αξιολόγηση της Ιδιοκτησίας και της Αγοράς (PaM) αντικατοπτρίζει τα θέματα αυτά μέσα από το υπο-κριτήριο «οικολογική βιωσιμότητα» στην κατηγορία κριτηρίων ακινήτων, αλλά δεν παρέχει μια νέα ειδική κατηγορία κριτηρίων «βιωσιμότητας» ή «πράσινης αξίας». Παρέχονται συμβουλές για το πώς να ληφθούν υπόψη τα ζητήματα της βιωσιμότητας μέσω των υποκείμενων πρότυπων μέτρησης σε εθνικό επίπεδο.

1.5. Η Αξιολόγηση της Ιδιοκτησίας και της Αγοράς έχει σχεδιαστεί για την επίτευξη τυποποιημένων μετρήσεων της ποιότητας των ακινήτων στις σχετικές αγορές τους. Η προσέγγιση αυτή είναι με βάση την αγοραία αξία του ακινήτου.

2. Ορισμοί

2.1. Ορισμός Αξιολόγησης για Ολοκληρωμένες Ιδιοκτησίες

Η Αξιολόγηση της ιδιοκτησίας και της αγοράς είναι μια τυποποιημένη διαδικασία με στόχο την προβολή της αειφόρου ποιότητας της αξίας ενός ακινήτου στην σχετική αγορά, η οποία κρίνεται από τις προοπτικές για μεσοπρόθεσμες πωλήσεις σε μια τιμή που θα συμφωνηθεί μεταξύ των μερών τα οποία έχουν πρόσβαση σε όλες τις πληροφορίες που αφορούν την ιδιοκτησία και την αγορά. Έτσι, η Αξιολόγηση της ιδιοκτησίας και της Αγοράς (PaM) είναι προσανατολισμένη στο μέλλον.

2.2. Ορισμός Αξιολόγησης για Αξιοποιήσεις

2.2.1. Η αξιολόγηση των εξελίξεων ενός έργου είναι μια τυποποιημένη διαδικασία για να δείξει την ποιότητα ενός έργου στην σχετική με αυτό αγορά λαμβάνοντας υπόψη το ακίνητο ως υποθετικά ολοκληρωμένο με τους παρεμβαλλόμενους κινδύνους της ανάπτυξης και τις ευκαιρίες. Αυτή η ποιότητα κρίνεται από τις προοπτικές πωλήσεων του έργου κατά την ημερομηνία αξιολόγησης σε μια κατάλληλη τιμή μεταξύ μερών με πρόσβαση σε όλες τις πληροφορίες που αφορούν την ιδιοκτησία και την αγορά.

2.2.2. Καθώς οι περιστάσεις για το εν λόγω ακίνητο θα αλλάζουν συνεχώς κατά την διαδικασία της ανάπτυξης (το καθεστώς των οικοδομικών αδειών, η πρόοδος της κατασκευής, η κατάσταση των πωλήσεων κλπ), οι προοπτικές πωλήσεων του μπορεί να προσδιοριστούν μόνο κατά την ημερομηνία αξιολόγησης.

3. Σύστημα Αξιολόγησης

3.1. Κλίμακα Αξιολόγησης

3.1.1. Η Αξιολόγηση της Ιδιοκτησίας και της αγοράς ακολουθεί το πρότυπο που χρησιμοποιείται από τους οργανισμούς αξιολόγησης και τις εσωτερικές κλίμακες αξιολόγησης των τραπεζών. Αποτελείται από 10 βαθμούς, με το ένα (1) να αντιπροσωπεύει την άριστη βαθμολογία, το πέντε (5) τον μέσο όρο και το δέκα (10) μια καταστροφική (βαθμολογία). Μια αξιολόγηση κάτω

από πέντε (5) αντιπροσωπεύει ευκαιρίες, μία αξιολόγηση πάνω από 5 αντιπροσωπεύει κινδύνους.

3.1.2. Η Αξιολόγηση της Ιδιοκτησίας και της αγοράς (PaM) διακρίνει τέσσερεις (4) τύπους ακινήτων : οικιστικά ακίνητα, καταστήματα λιανικού εμπορίου, γραφεία και αποθηκευτικούς χώρους, χώρους διανομής και χώρους παραγωγής

3.2. Κριτήρια κατηγοριοποίησης

3.2.1. Τα βασικά χαρακτηριστικά που επηρεάζουν τη βιώσιμη ποιότητα ενός ακινήτου διαιρούνται στα ακόλουθα τέσσερα κριτήρια: την αγορά, τη θέση, την ιδιοκτησία και την ποιότητα των ταμειακών ροών της ιδιοκτησίας.

3.2.2. Όπως αναφέρεται λεπτομερώς στο κεφάλαιο 6 παρακάτω, κάθε κατηγορία κριτηρίων αποτελείται από διάφορα επιμέρους υπο-κριτήρια που σταθμίζονται ανάλογα με την επιρροή τους στις μεσοπρόθεσμες προοπτικές πώλησης της κάθε ιδιοκτησίας στη σχετική με αυτήν αγορά. Παραδείγματα αντικειμενικών ή μετρήσιμων υπο-κριτηρίων είναι η αγοραστική δύναμη ή λειτουργική διαρρύθμιση του χώρου. Υποκειμενικά υπο-κριτήρια είναι, για παράδειγμα, η ποιότητα της αρχιτεκτονικής ή η τοποθεσία του οικοπέδου. Η στάθμιση κάθε επιμέρους κριτηρίου μπορεί να διαφέρει αναλόγως τον τύπο ιδιοκτησίας που αξιολογείται.

3.3. Πρότυπα Μέτρησης

3.3.1. Ενώ τα μετρήσιμα υπο-κριτήρια είναι εύκολο να αξιολογηθούν με βάση μια τυποποιημένη σύγκριση, είναι ζωτικής σημασίας για την αξιοπιστία της "Αξιολόγησης της Ιδιοκτησίας και της αγοράς (PaM)" οι εκτιμητές να μοιράζονται μια κοινή κατανόηση της αξιολόγησης των υποκειμενικών υπο-κριτηρίων. Προκειμένου να επιτευχθεί αυτό, τα μετρήσιμα πρότυπα θα πρέπει να καθορίζονται σε εθνικό επίπεδο για καθένα από τα υπο-κριτήρια, τα οποία διαφοροποιούνται ανάλογα με τον τύπο ιδιοκτησίας. Ο παρών οδηγός δεν περιλαμβάνει τέτοια μετρήσιμα πρότυπα. Αυτά τα πρότυπα αυτά θα πρέπει να καθορίσουν το πρότυπο που αντιπροσωπεύει το μέσο όρο για το κάθε κριτήριο στη σχετική αγορά, έτσι ώστε να επιτραπεί η αξιολόγηση του κατά πόσο το εν λόγω ακίνητο είναι καλύτερο ή χειρότερο από το μέσο όρο.

3.3.2. Θέματα βιωσιμότητας δεν υπάρχουν μεμονωμένα, αλλά συμπίπτουν με πολλούς άλλους παράγοντες. Παρά το γεγονός ότι αναγνωρίζεται ως υπο-κριτήριο η «οικολογική βιωσιμότητα», μέσα στην κατηγορία κριτηρίων «Ακίνητα», τα ζητήματα βιωσιμότητας έχουν επίσης αντίκτυπο στην ποιότητα του εργασιακού περιβάλλοντος, στην τοποθεσία και στην ίδια την αγορά ακινήτων. Αυτό εξηγεί γιατί η "Αξιολόγηση της Ιδιοκτησίας και της αγοράς (PaM)" δεν παρέχει μια ξεχωριστή κατηγορία για τη «βιωσιμότητα».

3.3.3. Αντιθέτως, οι εκτιμητές πρέπει να εξετάζουν τα ζητήματα της βιωσιμότητας εντός των υποκείμενων προτύπων μέτρησης όταν αυτές οι πτυχές παίζουν ρόλο. Για παράδειγμα, περιβαλλοντικά ζητήματα πρέπει να αξιολογηθούν στα κριτήρια της «αγοράς» μέσα από το υπο-κριτήριο «Πράξεις του Θεού». Τα θέματα αειφορίας έχουν αντίκτυπο στο υπο-κριτήριο «κοινωνικο-δημογραφική ανάπτυξη». Θέματα βιωσιμότητας θα πρέπει επίσης να εξετάζονται μέσα στα υπο-κριτήρια «Θέσης» μέσω των υπο-κριτηρίων «υποδομές μεταφοράς» και «τοπικών εγκαταστάσεων»

εφοδιασμού». Δύο άλλες σημαντικές περιοχές όπου η βιωσιμότητα είναι σημαντική είναι «η χρησιμότητα από τρίτους» και «τα ανακτήσιμα ή μη ανακτήσιμα έξοδα» της κατηγορίας κριτηρίων «Ποιότητα ταμειακών ροών». Μελλοντικές εξελίξεις της αγοράς θα διαμορφώσουν περαιτέρω την επίδραση της βιωσιμότητας για τη μέτρηση των προτύπων, καθώς και για τη συγκριτική αξιολόγηση.

4. Αξιολόγηση των Αναπτύξεων

4.1. Κατηγορίες κριτηρίων για Αναπτύξεις

4.1.1. Για να καταλήξουμε σε μια εκτίμηση για ένα υπό ανάπτυξη έργο, όλες οι προαναφερθείσες κατηγορίες κριτηρίων πρέπει να αξιολογηθούν σαν το ακίνητο να είχε ολοκληρωθεί. Η αξιολόγηση πρέπει να επικεντρωθεί στις προοπτικές πωλήσεων του υποθετικά ολοκληρωμένου ακινήτου, επειδή αυτό είναι το συμπέρασμα για το υπό ανάπτυξη έργο για όσους έχουν επενδύσει σε αυτό.

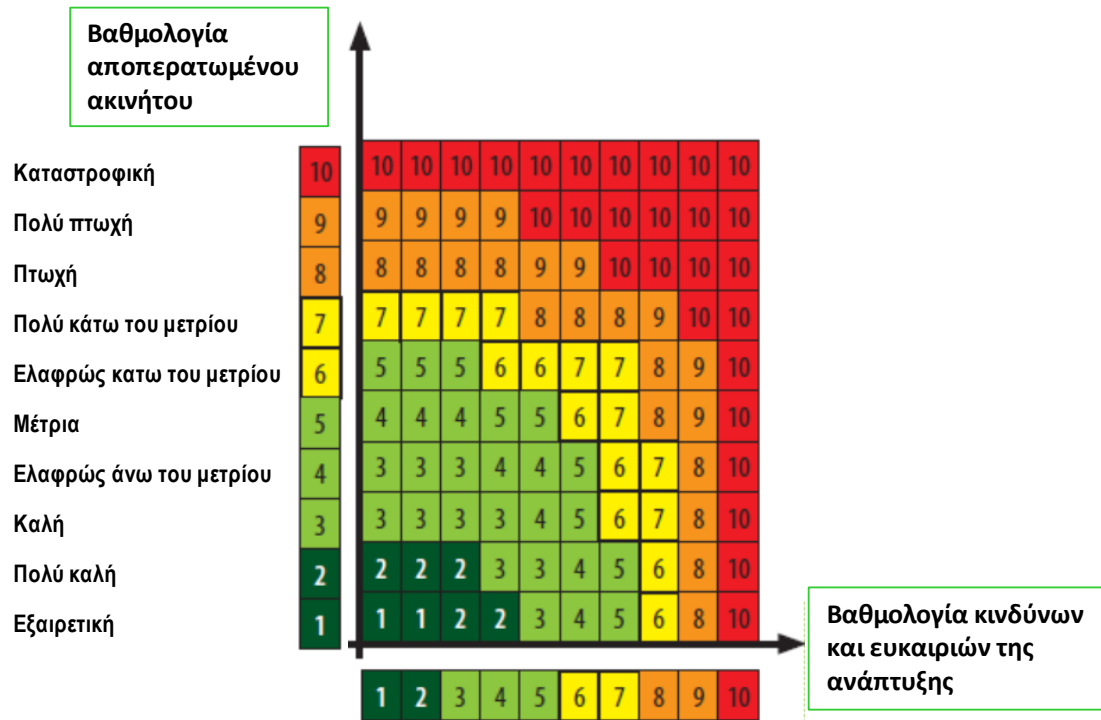
4.1.2. Ωστόσο, πρέπει να προστεθεί μια ειδική πέμπτη τάξη κριτηρίων για την αξιολόγηση του ρίσκου ανάπτυξης και των ευκαιριών που συνδέονται με το έργο. Στο πλαίσιο αυτό, ως «έργο» νοείται ο σχεδιασμός, η κατασκευή και η εμπορία ενός κτηρίου (εμπορική και οικιστική χρήση) σε ένα γήπεδο στο πλαίσιο των υφιστάμενων κανονισμών δόμησης. Αυτό δεν περιλαμβάνει την ανάπτυξη γηπέδων χωρίς οικοδομική άδεια.

5η κατηγορία "Κίνδυνοι ανάπτυξης και ευκαιρίες ενός υπό ανάπτυξη έργου"

Υπό-κριτήρια	Βαρύτητα	
	Υπό-κριτήριο	Κατηγορία κριτηρίων
5.1 Εκμίσθωση και πώληση	60%	Δες πίνακα κατωτέρω
5.2 Προγραμματισμός και άδειες	15%	
5.3 Κατασκευή και κόστος	25%	
Αποτέλεσμα των κινδύνων της ανάπτυξης και αξιολόγηση των ευκαιριών	100%	

4.2. Προοπτικές Πώλησης ενός Έργου

Η αξιολόγηση των προοπτικών πωλήσεων του έργου κατά την ημερομηνία αξιολόγησης καθορίζεται χρησιμοποιώντας το συνημμένο πίνακα που θα λαμβάνει υπόψη όλους τους πιθανούς συνδυασμούς της αξιολόγησης για την υποθετικά ολοκληρωμένη ιδιοκτησία και την αξιολόγηση των κινδύνων και των ευκαιριών της ανάπτυξης.



5. Αξιολόγηση των Χαρτοφυλακίων

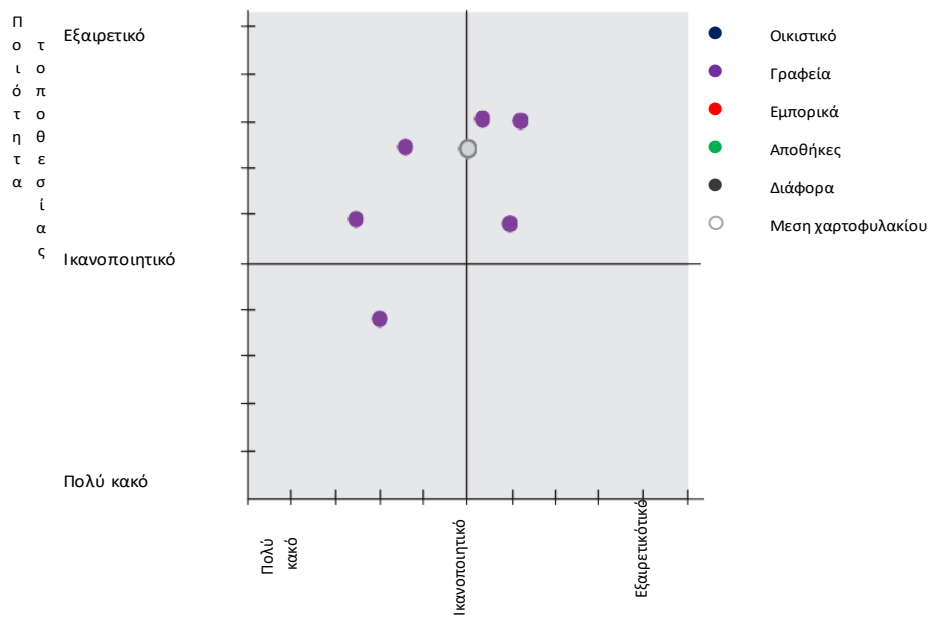
5.1.1. Εκτός από το να επιτρέπει μια τυποποιημένη και αντικειμενική εκτίμηση των κινδύνων για μεμονωμένες ιδιοκτησίες, η "Αξιολόγηση της Ιδιοκτησίας και της αγοράς (PaM)" προσφέρει επίσης ένα ευρύ φάσμα επιλογών για την αξιολόγηση των ποιοτικών χαρακτηριστικών χαρτοφυλακίων ακινήτων. Επενδυτές ακίνητης περιουσίας απαιτούν διαφάνεια των κινδύνων των χαρτοφυλακίων ακινήτων και αναμένουν ένα υψηλό επίπεδο ακρίβειας στην αποτίμηση του χαρτοφυλακίου. Τα πιστωτικά ιδρύματα ή οι συμβουλευτικές εταιρείες ελέγχουν όλο και περισσότερο τις συναλλαγές των μεγάλων χαρτοφυλακίων ακινήτων και παρέχουν συμβουλές στους πελάτες τους σχετικά με όλες τις λεπτομέρειες της συναλλαγής. Σε αυτό το πλαίσιο, η "Αξιολόγηση της Ιδιοκτησίας και της αγοράς PaM)" είναι ένα κατάλληλο μέσο για να κρίνει ευκαιρίες και ρίσκα ακινήτων κάνοντας τα περισσότερο διαφανή με στόχο να διευκολυνθούν αντικειμενικές αποφάσεις σε επίπεδο χαρτοφυλακίου. Ως εκ τούτου, η PaM είναι κατάλληλη για χρήση ως ένα εργαλείο διαχείρισης χαρτοφυλακίου. Το ίδιο ισχύει και για τις αποφάσεις δανειοδότησης, όταν τα πιστωτικά ιδρύματα χρηματοδοτούν συναλλαγές χαρτοφυλακίων.

Σχήμα 1 Έκθεση του Χαρτοφυλακίου

Κατάλογος ακινήτων							Αγορά		
Τύπος ακινήτου	Τ.Κ.	Πόλη	Οδός	Ημερομηνία κλεισίματος	Αγοραία αξία	Ποσοστό	1.	1.1	1.2
Γραφείο 10-101	AXXX	A	AA		5.100.000	7,75%	3	2	4
Γραφείο 10-102	BXXX	B	BB		3.000.000	4,56%	4	2	5
Γραφείο 10-103	CXXX	C	CC		16.900.000	25,68%	2	2	2
Γραφείο 10-104	DXXX	D	DD		10.000.000	15,20%	2	2	2
Γραφείο 10-105	DXXX	D	DD		27.500.000	41,79%	2	2	2
Γραφείο 10-106	EXXX	E	EE		3.300.000	5,02%	5	2	6
Σύνολο χαρτοφυλακίου (ποσοστό βαρύτητας)					65.800.000	100%	2	2	2

Τοποθεσία						Ιδιοκτησία						Ποιότητα χρηματορροών						T		
2.	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	3.	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	4.	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	
5	3	4	4	3	8	4	4	3	3	7	3	3	4	3	5	4	3	5	4	4
4	4	5	4	6	3	7	7	6	8	5	7	4	8	9	5	7	9	8	5	6
3	3	4	3	3	6	7	6	8	7	5	8	7	6	7	3	5	8	8	5	5
2	2	4	2	5	6	6	6	7	7	6	5	6	4	5	4	5	3	5	4	3
2	2	3	2	5	4	5	4	4	5	5	4	5	3	3	3	2	4	4	5	3
7	7	8	4	7	5	7	8	7	8	6	7	4	7	7	7	8	8	7	4	7
3	3	4	4	3	5	6	5	6	6	5	5	5	4	5	4	4	5	6	5	4

5.2. Η έκθεση του χαρτοφυλακίου θα περιέχει τα δεδομένα του βασικού ακινήτου, π.χ. τις περισσότερο σημαντικές ποσοτικές αξίες που τοποθετούνται πριν από τον πραγματικό πίνακα χαρτοφυλακίου, και τα δεδομένα ανάλυσης ιδιοκτησίας του κάθε ακινήτου (βλ. Σχήμα 1). Μπορούν να αποκλίνουν από το καθένα μεμονωμένα. Οι τιμές αγοράς που σχετίζονται με τις ιδιοκτησίες θα μπορούσαν να παρουσιαστούν χωριστά στα δεδομένα ανάλυσης ακινήτου με σκοπό την στάθμιση των αναλυτικών αποτελεσμάτων που καταγράφονται και να επιτευχθεί μια εύλογη αποτίμηση του χαρτοφυλακίου στους υπολογισμούς.



Ποιότητα τοποθεσίας: 40% κριτήρια ομάδας 1 (Αγορά), 60% κριτήρια ομάδας 2 (τοποθεσία)
 Ποιότητα ακινήτων: 40% κριτήρια ομάδας 3 (ακίνητα), 60% κριτήρια ομάδας 4 (χρηματορροές)

5.3. Η δομή των προοπτικών και των κινδύνων γίνεται ακόμη σαφέστερη όταν αναλύεται με το σύστημα ποιότητας του χαρτοφυλακίου (βλέπε εικ. 2). Η κατηγορία κριτηρίων 1 (αγορά) και 2 (τοποθεσία) συνδυάζονται και τοποθετούνται στον άξονα y. Συνολικά αυτά ονομάζονται «Ποιότητα της Αξιολόγησης της Τοποθεσίας». Αντίστοιχα, η κατηγορία κριτηρίων 3 (ιδιοκτησία) και 4 (ποιότητα των ταμειακών ροών) εφαρμόζονται για στον άξονα x και ονομάζονται «Αξιολόγηση της Ποιότητας των Ακινήτων».

5.4. Οι καλύτερες επιδόσεις περιουσιακών στοιχείων εμφανίζονται στον ίδιο τομέα (A). Κατά συνέπεια, η συμβουλή για έναν επενδυτή θα ήταν να τις κρατήσει, ενώ οι ιδιοκτησίες του τομέα (D) χρειάζονται σοβαρή σκέψη ως προς το αν η αύξηση των επενδύσεων είναι δικαιολογημένη. Οι συμβουλές για τον επενδυτή θα ήταν είτε να τα ρευστοποιήσει ή να επενδύσει περαιτέρω σε αυτά. Η ιδιοκτησία η οποία είναι με χαμηλή "Αξιολόγηση Τοποθεσίας», καθώς και με μια ασθενή "Αξιολόγηση ιδιοκτησίας" βρίσκονται στον τομέα (C). Στην περίπτωση αυτή η συμβουλή θα ήταν να πωλήσει το ακίνητο. Το τέταρτο τεταρτημόριο (τομέας B) συνήθως θα περιλαμβάνει ιδιοκτησίες των οποίων οι συνθήκες τοποθεσίας είναι αδύναμες, αλλά των οποίων τα χαρακτηριστικά ακινήτου μπορεί ακόμη να εγγυηθούν την καλή απόδοση των ταμειακών ροών, ανάλογα με το αν η τοποθεσία είναι τόσο κακή ώστε να εμποδίζει εκμίσθωση ή την εκ νέου μίσθωση.

6. Πρότυπα Αξιολόγησης

6.1. Τα ακόλουθα πρότυπα αξιολόγησης καθορίζουν όλο το φάσμα των κατηγοριών κριτηρίων με τα υπο-κριτήρια τους και για τους τέσσερις τύπους ιδιοκτησιών και δείχνουν το βάρος που δίνεται σε κάθε υπο-κριτήριο, τόσο

όσον αφορά τα κριτήρια της κατηγορίας όσο και το μερίδιό της στη συνολική βαθμολογία.

6.2. Δεν θα αντικατόπτριζαν την αγορά, εάν μια πολύ κακή βαθμολογία ενός υπο-κριτηρίου περιλαμβάνονταν στο αποτέλεσμα μόνο σύμφωνα με στάθμιση της. Αντί αυτού, αυτή η πολύ κακή αξιολόγηση πρέπει να αντικατοπτρίζεται στην αξιολόγηση που δίνεται σε όλες τις κατηγορίες κριτηρίων. Έτσι, μια βαθμολογία του 10 για ένα υπό-κριτήριο θα οδηγήσει ολόκληρη την τάξη κριτηρίων να βαθμολογηθεί με 10.

Καταστήματα

1. Κατηγορία κριτηρίων “Αγορά” (Εθνική & Περιφερειακή) – Λιανικό Εμπόριο

Υπό-κρίτηρια	Βαρύτητα		
	Υπό-κρίτήριο	Εθνική/ περιφερειακή	Κατηγορία κριτηρίων
1.1 εθνικά			
1.1.1 Θεομηνίες	5%	30%	Κατηγορία κριτηρίων 1 20%
1.1.2 Κοινωνικο-δημογραφική ανάπτυξη	20%		
1.1.3 Συνολική οικονομική ανάπτυξη και διεθνής ελκυστικότητα	20%		
1.1.4 Πολιτικές, νομικές, φορολογικές και νομισματικές συνθήκες	15%		
1.1.5 Αγορά ακινήτων: λιανικό εμπόριο	40%		
1.2 περιφερειακά			
1.2.1 Θεομηνίες	5%	70%	
1.2.2 Κοινωνικο-δημογραφική ανάπτυξη	25%		
1.2.3 Οικονομική κατάσταση και ελκυστικότητα	25%		
1.2.4 Αγορά ακινήτων: λιανικό εμπόριο	45%		
Αποτέλεσμα της αξιολόγησης της αγοράς		100%	

2. Κατηγορία κριτηρίων “Τοποθεσία” – Καταστήματα

Υπό-κρίτηρια	Βαρύτητα	
	Υπό-κρίτήριο	Κατηγορία κριτηρίων
2.1 Καταλληλότητα της μικροτοποθεσίας για τον τύπο ιδιοκτησίας και δυνητικούς χρήστες	30%	Κατηγορία κριτηρίων 2 30%
2.2 Εικόνα της γειτονιάς και της τοποθεσίας	20%	
2.3 Ποιότητα των υποδομών μεταφοράς του γηπέδου και της γειτονιάς	15%	
2.4 Ποιότητα των τοπικών εγκαταστάσεων εφοδιασμού του γηπέδου και της γειτονιάς για τους δυνητικούς χρήστες	15%	
2.5 Θεομηνίες	20%	
Αποτέλεσμα της αξιολόγησης της τοποθεσίας	100%	

3. Κατηγορία κριτηρίων "Ιδιοκτησία" – Καταστήματα

Υπό-κριτήρια	Βαρύτητα	
	Υπό-κριτήριο	Κατηγορία κριτηρίων
3.1 Αρχιτεκτονική / τύπος κατασκευής	20%	Κατηγορία κριτηρίων 3 20%
3.2 Εξοπλισμός	10%	
3.3 Κατασκευαστική κατάσταση	15%	
3.5 Κατάσταση γηπέδου	25%	
3.5 Οικολογική βιωσιμότητα	10%	
3.6 Κερδοφορία του κτηριακού σχεδιασμού	20%	
Αποτελέσματα για την ιδιοκτησία	100%	

4. Κατηγορία Κριτηρίων "Ποιότητα των ταμειακών ροών της ιδιοκτησίας"- Καταστήματα

Υπό-κριτήρια	Βαρύτητα	
	Υπό-κριτήριο	Κατηγορία κριτηρίων
4.1 Κατάσταση ενοικιαστή/χρήστη	20%	Κατηγορία κριτηρίων 4 30%
4.2 Προοπτική μισθωτικής αύξησης / Προοπτική αύξησης αξίας	30%	
4.3 Προοπτικές ενοικίασης	20%	
4.4 Ποσοστό κενών Ελεύθερο/μισθωμένο	10%	
4.5 Ανακτήσιμα και μη ανακτήσιμα λειτουργικά έξοδα	10%	
4.6 Χρησιμότητα από τρίτους	10%	
Αποτέλεσμα της αξιολόγησης της ποιότητας των ταμειακών ροών της ιδιοκτησίας	100%	

Κατοικίες

1. Κατηγορία κριτηρίων “Αγορά” (Εθνική & Περιφερειακή) – Κατοικίες

Υπό-κριτήρια	Βαρύτητα		
	Υπό-κριτήριο	Εθνική/ περιφερειακή	Κατηγορία κριτηρίων
1.1 εθνικά			
1.1.1 Θεομηνίες	5%	30%	Κατηγορία κριτηρίων 1 20%
1.1.2 Κοινωνικο-δημογραφική ανάπτυξη	30%		
1.1.3 Συνολική οικονομική ανάπτυξη και διεθνής ελκυστικότητα	15%		
1.1.4 Πολιτικές, νομικές, φορολογικές και νομισματικές συνθήκες	10%		
1.1.5 Αγορά ακινήτων: Κατοικίες	40%		
1.2 περιφερειακά			
1.2.1 Θεομηνίες	5%	70%	
1.2.2 Κοινωνικο-δημογραφική ανάπτυξη	35%		
1.2.3 Οικονομική κατάσταση και ελκυστικότητα	15%		
1.2.4 Αγορά ακινήτων: Κατοικίες	45%		
Αποτέλεσμα της αξιολόγησης της αγοράς		100%	

2. Κατηγορία κριτηρίων “Τοποθεσία” – Κατοικίες

Υπό-κριτήρια	Βαρύτητα	
	Υπό-κριτήριο	Κατηγορία κριτηρίων
2.1 Καταλληλότητα της μικροτοποθεσίας για τον τύπο ιδιοκτησίας και δυνητικούς χρήστες	30%	Κατηγορία κριτηρίων 2 30%
2.2 Εικόνα της γειτονιάς και της τοποθεσίας	20%	
2.3 Ποιότητα των υποδομών μεταφοράς του γηπέδου και της γειτονιάς	15%	
2.4 Ποιότητα των τοπικών εγκαταστάσεων εφοδιασμού του γηπέδου και της γειτονιάς για τους δυνητικούς χρήστες	15%	
2.5 Θεομηνίες	20%	
Αποτέλεσμα της αξιολόγησης της τοποθεσίας	100%	

3. Κατηγορία κριτηρίων "Ιδιοκτησία" - Κατοικίες

Υπό-κριτήρια	Βαρύτητα	
	Υπό-κριτήριο	Κατηγορία κριτηρίων
3.1 Αρχιτεκτονική / τύπος κατασκευής	20%	Κατηγορία κριτηρίων 3 20%
3.2 Εξοπλισμός	10%	
3.3 Κατασκευαστική κατάσταση	15%	
3.5 Κατάσταση γηπέδου	25%	
3.5 Οικολογική βιωσιμότητα	10%	
3.6 Κερδοφορία του κτηριακού σχεδιασμού	20%	
Αποτελέσματα για την ιδιοκτησία	100%	

4. Κατηγορία Κριτηρίων "Ποιότητα των ταμειακών ροών της ιδιοκτησίας"- Κατοικίες

Υπό-κριτήρια	Βαρύτητα	
	Υπό-κριτήριο	Κατηγορία κριτηρίων
4.1 Κατάσταση ενοικιαστή/χρήστη	20%	Κατηγορία κριτηρίων 4 30%
4.2 Προοπτική μισθωτικής αύξησης / Προοπτική αύξησης αξίας	30%	
4.3 Προοπτικές ενοικίασης	20%	
4.4 Ποσοστό κενών Ελεύθερο/μισθωμένο	10%	
4.5 Ανακτήσιμα και μη ανακτήσιμα λειτουργικά έξοδα	10%	
4.6 Χρηστικότητα από τρίτους	10%	
Αποτέλεσμα της αξιολόγησης της ποιότητας των ταμειακών ροών της ιδιοκτησίας	100%	

Γραφεία

1. Κατηγορία κριτηρίων “Αγορά” (Εθνική & Περιφερειακή) – Γραφεία

Υπό-κριτήριο	Βαρύτητα		Κατηγορία κριτηρίων	
	Υπό-κριτήριο	Εθνική/ περιφερειακή		
1.1 εθνικά				
1.1.1 Θεομηνίες	5%	30%	Κατηγορία κριτηρίων 1 20%	
1.1.2 Κοινωνικο-δημογραφική ανάπτυξη	10%			
1.1.3 Συνολική οικονομική ανάπτυξη και διεθνής ελκυστικότητα	30%			
1.1.4 Πολιτικές, νομικές, φορολογικές και νομισματικές συνθήκες	15%			
1.1.5 Αγορά ακινήτων: Γραφεία	40%			
1.2 περιφερειακά				
1.2.1 Θεομηνίες	5%	70%		
1.2.2 Κοινωνικο-δημογραφική ανάπτυξη	15%			
1.2.3 Οικονομική κατάσταση και ελκυστικότητα	35%			
1.2.4 Αγορά ακινήτων: Γραφεία	45%			
Αποτέλεσμα της αξιολόγησης της αγοράς		100%		

2. Κατηγορία κριτηρίων “Τοποθεσία” – Γραφεία

Υπό-κριτήριο	Βαρύτητα		Κατηγορία κριτηρίων
	Υπό-κριτήριο	Κατηγορία κριτηρίων	
2.1 Καταλληλότητα της μικροτοποθεσίας για τον τύπο ιδιοκτησίας και δυνητικούς χρήστες	25%	Κατηγορία κριτηρίων 2 30%	
2.2 Εικόνα της γειτονιάς και της τοποθεσίας	15%		
2.3 Ποιότητα των υποδομών μεταφοράς του γηπέδου και της γειτονιάς	25%		
2.4 Ποιότητα των τοπικών εγκαταστάσεων εφοδιασμού του γηπέδου και της γειτονιάς για τους δυνητικούς χρήστες	15%		
2.5 Θεομηνίες	20%		
Αποτέλεσμα της αξιολόγησης της τοποθεσίας	100%		

3. Κατηγορία κριτηρίων "Ίδιοκτησία" - Γραφεία

Υπό-κριτήρια	Βαρύτητα	
	Υπό-κριτήριο	Κατηγορία κριτηρίων
3.1 Αρχιτεκτονική / τύπος κατασκευής	20%	Κατηγορία κριτηρίων 3 20%
3.2 Εξοπλισμός	10%	
3.3 Κατασκευαστική κατάσταση	15%	
3.5 Κατάσταση γηπέδου	25%	
3.5 Οικολογική βιωσιμότητα	10%	
3.6 Κερδοφορία του κτηριακού σχεδιασμού	20%	
Αποτελέσματα για την ιδιοκτησία	100%	

4. Κατηγορία Κριτηρίων "Ποιότητα των ταμειακών ροών της ιδιοκτησίας"- Γραφεία

Υπό-κριτήρια	Βαρύτητα	
	Υπό-κριτήριο	Κατηγορία κριτηρίων
4.1 Κατάσταση ενοικιαστή/χρήστη	20%	Κατηγορία κριτηρίων 4 30%
4.2 Προοπτική μισθωτικής αύξησης / Προοπτική αύξησης αξίας	30%	
4.3 Προοπτικές ενοικίασης	20%	
4.4 Ποσοστό κενών Ελεύθερο/μισθωμένο	10%	
4.5 Ανακτήσιμα και μη ανακτήσιμα λειτουργικά έξοδα	10%	
4.6 Χρηστικότητα από τρίτους	10%	
Αποτέλεσμα της αξιολόγησης της ποιότητας των ταμειακών ροών της ιδιοκτησίας	100%	

Αποθήκες, Κέντρα παραγωγής και διανομής

1. Κατηγορία κριτηρίων “Αγορά” (Εθνική & Περιφερειακή) – Αποθήκες, Κέντρα παραγωγής και διανομής

Υπό-κριτήρια	Βαρύτητα		
	Υπό-κριτήριο	Εθνική/ περιφερειακή	Κατηγορία κριτηρίων
1.1 εθνικά			
1.1.1 Θεομηνίες	5%	30%	Κατηγορία κριτηρίων 1 20%
1.1.2 Κοινωνικο-δημογραφική ανάπτυξη	15%		
1.1.3 Συνολική οικονομική ανάπτυξη και διεθνής ελκυστικότητα	25%		
1.1.4 Πολιτικές, νομικές, φορολογικές και νομισματικές συνθήκες	15%		
1.1.5 Αγορά ακινήτων: Αποθήκες, Κέντρα διανομής κλπ	40%		
1.2 περιφερειακά			
1.2.1 Θεομηνίες	5%	70%	
1.2.2 Κοινωνικο-δημογραφική ανάπτυξη	20%		
1.2.3 Οικονομική κατάσταση και ελκυστικότητα	30%		
1.2.4 Αγορά ακινήτων: Αποθήκες, Κέντρα διανομής κλπ	45%		
Αποτέλεσμα της αξιολόγησης της αγοράς		100%	

2. Κατηγορία κριτηρίων “Τοποθεσία” – Αποθήκες, Κέντρα παραγωγής και διανομής

Υπό-κριτήρια	Βαρύτητα	
	Υπό-κριτήριο	Κατηγορία κριτηρίων
2.1 Καταλληλότητα της μικροτοποθεσίας για τον τύπο ιδιοκτησίας και δυνητικούς χρήστες	10%	Κατηγορία κριτηρίων 2 30%
2.2 Εικόνα της γειτονιάς και της τοποθεσίας	25%	
2.3 Ποιότητα των υποδομών μεταφοράς του γηπέδου και της γειτονιάς	40%	
2.4 Ποιότητα των τοπικών εγκαταστάσεων εφοδιασμού του γηπέδου και της γειτονιάς για τους δυνητικούς χρήστες	20%	
2.5 Θεομηνίες	5%	
Αποτέλεσμα της αξιολόγησης της τοποθεσίας	100%	

3. Κατηγορία κριτηρίων "Ιδιοκτησία" - Αποθήκες, Κέντρα παραγωγής και διανομής

Υπό-κριτήρια	Βαρύτητα	
	Υπό-κριτήριο	Κατηγορία κριτηρίων
3.1 Αρχιτεκτονική / τύπος κατασκευής	10%	Κατηγορία κριτηρίων 3 20%
3.2 Εξοπλισμός	10%	
3.3 Κατασκευαστική κατάσταση	20%	
3.5 Κατάσταση γηπέδου	25%	
3.5 Οικολογική βιωσιμότητα	10%	
3.6 Κερδοφορία του κτηριακού σχεδιασμού	25%	
Αποτελέσματα για την ιδιοκτησία	100%	

4. Κατηγορία Κριτηρίων "Ποιότητα των ταμειακών ροών της ιδιοκτησίας" - Αποθήκες, Κέντρα παραγωγής και διανομής

Υπό-κριτήρια	Βαρύτητα	
	Υπό-κριτήριο	Κατηγορία κριτηρίων
4.1 Κατάσταση ενοικιαστή/χρήστη	20%	Κατηγορία κριτηρίων 4 30%
4.2 Προοπτική μισθωτικής αύξησης / Προοπτική αύξησης αξίας	25%	
4.3 Προοπτικές ενοικίασης	25%	
4.4 Ποσοστό κενών Ελεύθερο/μισθωμένο	10%	
4.5 Ανακτήσιμα και μη ανακτήσιμα λειτουργικά έξοδα	10%	
4.6 Χρησιμότητα από τρίτους	10%	
Αποτέλεσμα της αξιολόγησης της ποιότητας των ταμειακών ροών της ιδιοκτησίας	100%	

ΕΕΠΕ 8

Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 13

1. Εισαγωγή
2. Αντικείμενο
3. Ορισμός της Εύλογης Αξίας σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 13
4. Εκτίμηση ακινήτων και ιεραρχία της Εύλογης Αξίας
5. Επιλογή επιπέδου 2 ή επιπέδου 3 για τα δεδομένα της εκτίμησης ακινήτων.
6. Ο ρόλος του εκτιμητή στην απόφαση για την ιεραρχία της Εύλογης Αξίας
7. Συνέπειες για την προετοιμασία των εκθέσεων Εκτίμησης
8. Συμπεράσματα

1. Εισαγωγή

1.1 Από το 2005 οι ενοποιημένοι λογαριασμοί των εισηγμένων εταιρειών που εδρεύουν σε κράτη μέλη της ΕΕ πρέπει να καταρτίζονται σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Η έννοια της Εύλογης Αξίας είναι αρμόζουσα για την μέτρηση και αναφορά της αξίας των περιουσιακών στοιχείων, σύμφωνα με μια σειρά από πρότυπα και ειδικότερα:

- ΔΛΠ 16 - Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός (ιδιαίτερα τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα που χρησιμοποιούνται για τους σκοπούς της παροχής αγαθών ή υπηρεσιών) και
- ΔΛΠ 40 - Επενδύσεις σε ακίνητα.

1.2 Η Εύλογη Αξία είναι μία από τις δύο επιτρεπόμενες λογιστικές βάσεις για την ακίνητη περιουσία (η άλλη βάση είναι η κοστολόγηση). Σύμφωνα με το ΔΛΠ 40 Εύλογη Αξία είναι η προτιμώμενη βάση για επενδυτικά ακίνητα. Ακόμα και αν οι οντότητες που υπόκεινται σε αναφορά, προσεγγίζουν στο ΔΛΠ 16 ακίνητα με βάση την κοστολόγηση, υποχρεούνται να παρέχουν τις Εύλογες Αξίες στα παραρτήματα των λογαριασμών τους και υποχρεούνται να τις αναθεωρούν, όταν γίνεται αντιληπτό ότι έχουν μεταβληθεί σημαντικά. Ως εκ τούτου, όλες οι εισηγμένες εταιρείες της ΕΕ πρέπει να προσδιορίζουν την εύλογη αξία των ακινήτων τους κατά καιρούς για τους ενοποιημένους λογαριασμούς τους.

1.3 Η Εύλογη Αξία ορίσθηκε αρχικά στο ΔΛΠ 40, αλλά ζητήματα για την επιμέτρησή της εξετάσθηκαν σε μία σειρά προτύπων των ΔΠΧΑ. Ένα νέο πρότυπο, το ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας», εισήχθη το Μάιο του 2011 και ισχύει για όλους τους λογαριασμούς που αφορούν τις περιόδους που ξεκινούν από την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013. Το ΔΠΧΑ 13 εισάγει μια σειρά νέων κριτηρίων για την επιμέτρηση και την αναφορά της Εύλογης Αξίας που είναι σημαντικά για τους εκτιμητές ακινήτων και θα έχουν αντίκτυπο στον τρόπο με τον οποίο διεξάγουν τις εκτιμήσεις τους και συντάσσουν τις εκθέσεις εκτιμήσεών τους.

2. Αντικείμενο

2.1 Αυτό το ενημερωτικό έντυπο ισχύει μόνο για τις εκτιμήσεις αναφορικά με τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας για σκοπούς χρηματοοικονομικής αναφοράς σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ (π.χ. ετήσιες εκτιμήσεις για εισηγμένες εταιρίες ακινήτων). Δεν έχει εφαρμογή για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας με την έννοια του προσδιορισμού της τιμής που θα πρέπει να ορισθεί για μία συναλλαγή μεταξύ δύο γνωστών συμβαλλόμενων μερών, ούτε και για την εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας.

2.2 Το ζήτημα αυτό έχει αναφερθεί σε γενικές γραμμές στο ΕΕΠ 2, παράγραφος 4 και στη συνέχεια λεπτομερέστερα στην ΕΕΟ (Ευρωπαϊκή εκτιμητική Κατευθυντήρια οδηγία) 1 παράγραφος 6. Αυτό το ενημερωτικό έντυπο δεν θα επαναλάβει αυτά τα σχόλια, έτσι οι αναγνώστες του παρόντος εγγράφου θα πρέπει να είναι εξοικειωμένοι με τα δύο αυτά έγγραφα πριν από την ανάγνωση αυτού του εντύπου. Έχοντας αυτό το υπόβαθρο, το παρόν έγγραφο ασχολείται με τις πιο πρακτικές πτυχές του ρόλου του εκτιμητή στην επιμέτρηση της Εύλογης Αξίας και στην αναφορά της πληροφόρησης που απαιτείται από τον πελάτη, προκειμένου να συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις του προτύπου.

3. Ορισμός της Εύλογης Αξίας σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 13

3.1 Όπως έχει αναφερθεί στο ΕΕΠ 2, παράγραφος 4 και στην ΕΕΟ 1, παράγραφος 6.2, το ΔΠΧΑ 13 ορίζει την Εύλογη Αξία ως:

«Η τιμή που θα λαμβανόταν για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για τη μεταβίβαση ενός στοιχείου παθητικού (υποχρέωσης), σε μία ομαλή συναλλαγή μεταξύ παραγόντων της αγοράς κατά την ημερομηνία επιμέτρησης».

3.2 Επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με το νέο ορισμό, η Εύλογη Αξία νοείται ως αξία πώλησης (ή «αξία εξόδου») στην ελεύθερη αγορά. Το πρότυπο ξεκαθαρίζει ότι η Εύλογη Αξία πρέπει να αποτιμάται από την οπτική των παραγόντων της αγοράς. Εάν η οντότητα η οποία υπόκειται στην αναφορά θεωρεί ότι το περιουσιακό στοιχείο έχει μία επιπρόσθετη αξία για αυτήν ή για την εξυπηρέτηση των αναγκών της, τότε αυτή η επιπρόσθετη αξία δεν θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη εφόσον οι παράγοντες της αγοράς δεν την συμπεριλαμβάνουν στην τιμή που προτίθενται να πληρώσουν για την αγορά του περιουσιακού στοιχείου.

3.3 Το ΕΕΠ 2 και η ΕΕΟ 1 ήδη συγκρίνουν την Εύλογη Αξία για λογιστικούς σκοπούς των ΔΠΧΑ με την Αγοραία Αξία και δεν κρίνεται σκόπιμη η επανάληψη της συζήτησης εδώ. Στις περισσότερες περιπτώσεις η Αγοραία και η Εύλογη Αξία είναι ταυτόσημες, αν και μπορεί να υπάρχουν περιπτώσεις, που αφορούν ιδίως ακίνητα με μελλοντικές δυνατότητες ανάπτυξης ή με Αναμενόμενη Αξία, όπου οι δύο αυτές αξίες δεν είναι ίδιες.

4. Εκτίμηση ακινήτων και ιεραρχία της Εύλογης Αξίας

4.1 Το ΔΠΧΑ 13 συντάχθηκε στον απόηχο της πιστωτικής κρίσης και των αναταράξεων που ακολούθησαν στα μεγάλα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα. Είναι σαφές ότι στοχεύει περισσότερο στην εκτίμηση σύνθετων χρηματοπιστωτικών οργάνων από ό,τι στην εκτίμηση ακίνητης περιουσίας. Πράγματι, πολύ λίγα από τα πολλά παραδείγματα που αναφέρονται στο ΔΠΧΑ 13 αναφέρονται στις περιπτώσεις ακινήτων, επιβεβαιώνοντας έτσι ότι οι εκτιμήσεις των ακινήτων δεν ήταν ο κύριος

στόχος αυτής της πρωτοβουλίας. Αυτό δημιουργεί δυσκολίες για τους εκτιμητές ακινήτων στην εφαρμογή του προτύπου κατά την καθημερινή τους εργασία. Συγκεκριμένα, οι έννοιες «παρατηρήσιμο» και «μη παρατηρήσιμο» οδηγούν σε έλλειψη σαφήνειας – μπαίνει κανείς στον πειρασμό να ρωτήσει «παρατηρήσιμο σε ποιον;». Εάν ο παρατηρητής είναι ένας αρχάριος στην αγορά, πολλές πληροφορίες μπορεί να είναι μη παρατηρήσιμες σε αυτόν. Αντίθετα, αν ο παρατηρητής είναι ένας έμπειρος εκτιμητής με πρόσβαση σε πολλές εμπιστευτικές πληροφορίες, πολύ περισσότερες πληροφορίες μπορούν να θεωρηθούν ως «παρατηρήσιμες» γι' αυτόν.

4.2 Τα ΔΠΧΑ επιτρέπουν τη χρήση τριών κύριων μεθόδων εκτίμησης, την «Προσέγγιση της Αγοράς», την «Προσέγγιση του Εισοδήματος» και την «Προσέγγιση του Κόστους».

- Η **προσέγγιση της Αγοράς** είναι ουσιαστικά η εκτίμηση με αναφορά στις τιμές πώλησης που έχουν επιτευχθεί για παρόμοια ακίνητα και χρησιμοποιείται ευρέως για οικιστικά ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα. Σε αρκετές αγορές οι συγκρίσεις πραγματοποιούνται με βάση την επιφάνεια του ακινήτου οπότε και τα δεδομένα του εκτιμητή θα αναφέρονται σε αξίες ανά μονάδα επιφάνειας, προσαρμοσμένες ώστε να λαμβάνουν υπόψη τις διαφορές ανάμεσα στο εκτιμώμενο ακίνητο και τα συγκριτικά στοιχεία των πωλήσεων. Ένα άλλο κοινό παράδειγμα είναι και η αξία ανά εκτάριο για τις αγροτικές εκτάσεις.
- Οι δύο κύριες παραλλαγές της **Προσέγγισης του Εισοδήματος** στις εκτιμήσεις ακινήτων είναι σε γενικές γραμμές οι μέθοδοι κεφαλαιοποίησης και η μέθοδος των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF). Και οι δύο μέθοδοι χρησιμοποιούν δεδομένα όπως τα εκτιμώμενα αγοραία μισθώματα και τις αποδόσεις, ενώ λαμβάνουν υπόψη διάφορες απομειώσεις και περιθώρια για μη ανακτήσιμες δαπάνες, κενές περιόδους, κεφαλαιουχικές δαπάνες, κ.λπ. Επιπλέον, η προσέγγιση της DCF, η οποία επιδιώκει να καταστήσει όλες τις παραδοχές φανερές, περιέχει και παραδοχές για τη μελλοντική ανάπτυξη (εξέλιξη) στις τιμές ενοικίασης και σε ορισμένες αγορές, για τις μελλοντικές αναπροσαρμογές των μισθωμάτων.
- Η **προσέγγιση του Κόστους** απαιτεί αρχικά από τον εκτιμητή να προσδιορίσει ή να αποφασίσει το κατασκευαστικό κόστος και άλλες συμπληρωματικές δαπάνες και εν συνεχεία να προσδιορίσει την αξία της γης επί της οποίας έχει ανεγερθεί το ακίνητο. Ο παράγοντας της απαξίωσης εφαρμόζεται συχνά στο εκτιμώμενο κατασκευαστικό κόστος και σε αυτές τις περιπτώσεις η απαξίωση είναι ένα δεδομένο το οποίο θα έχει συχνά σημαντική επίπτωση στον καθορισμό της τελικής αξίας.

4.3 Συνεπώς οι εκτιμητές χρησιμοποιούν μια ευρεία ποικιλία δεδομένων, ανάλογα με τη μέθοδο εκτίμησης που υιοθετούν. Τα περισσότερα από αυτά τα δεδομένα θα βασίζονται σε στοιχεία που προέρχονται από την αγορά, είτε πρόκειται για ενδείξεις τιμών, αποδόσεις, κόστος, κενές περιόδους, κ.λπ. Η ποιότητα και η αξιοπιστία των στοιχείων αυτών θα ποικίλλει ανάλογα με το είδος του ακινήτου, αλλά και θα διαφέρει από χώρα σε χώρα, από πόλη σε πόλη, ακόμη και από υπο-αγορά σε υπο-αγορά μέσα στην ίδια πόλη. Επιπλέον, στις περισσότερες αγορές η ποσότητα των εν λόγω στοιχείων είναι συγκριτικά περιορισμένη, καθώς ο αριθμός των ακινήτων που ενοικιάζονται ή πωλούνται κάθε χρόνο συχνά αντιπροσωπεύει μόνο ένα μικρό ποσοστό του συνολικού αποθέματος ακινήτων. Παρ' όλα αυτά θα υπάρξουν

εξαιρέσεις, όπως πωλήσεις νέων ακινήτων σε μια μεγάλη περιοχή με παρεμφερή ακίνητα.

4.4 Η ποσότητα, η ποιότητα και η αξιοπιστία των ενδείξεων θα εξαρτάται επίσης και από το χρονικό σημείο του οικονομικού κύκλου της αγοράς στο οποίο θα εμπίπτει η ημερομηνία της εκτίμησης. Για παράδειγμα μία περίοδος ύφεσης συχνά ξεκινά με αρκετά περιορισμένη δραστηριότητα στην αγορά όπου λαμβάνουν χώρα λίγες συναλλαγές και συνεπώς λιγοστά στοιχεία είναι στη διάθεση του εκτιμητή. Επιπλέον, σε ορισμένα στάδια του κύκλου της αγοράς οι συμμετέχοντες μπορεί να είναι περισσότερο ή λιγότερο διατεθειμένοι να ανταλλάσσουν πληροφορίες σχετικά με τις τιμές ή τα ενοίκια και αυτό μπορεί να επηρεάσει πάλι την ποσότητα, την ποιότητα και την αξιοπιστία των διαθέσιμων ενδείξεων.

4.5 Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 13, τα δεδομένα 1ου επιπέδου είναι απροσάρμοστες αναφερόμενες τιμές σε ενεργές αγορές για στοιχεία όμοια με το περιουσιακό στοιχείο που επιμετράται. Τα ακίνητα περιουσιακά στοιχεία είναι πολύ σπάνια όμοια μεταξύ τους αν μη τι άλλο, επειδή δύο περιουσιακά στοιχεία δεν καταλαμβάνουν ποτέ ακριβώς τον ίδιο φυσικό χώρο, πράγμα που σημαίνει ότι ακόμη και δύο παρόμοια σπίτια μπορεί να έχουν διαφορετική θέα ή προσανατολισμό. Ομοίως, ένα γραφείο στον τελευταίο όροφο ενός κτηρίου θα έχει συχνά περισσότερο φυσικό φως και μια καλύτερη θέα από ότι ένα παρόμοιου μεγέθους γραφείο σε χαμηλότερο όροφο. Όσον αφορά τις «δοθείσες τιμές», στις περισσότερες αγορές ακινήτων οι τιμές που επιτυγχάνονται σε πωλήσεις ή μισθώσεις ακινήτων συχνά δεν αποκαλύπτονται και ως εκ τούτου είναι σπάνια διαθέσιμες στο ευρύ κοινό. (Αυτή η τελευταία πτυχή μπορεί, ωστόσο, να αλλάξει με το χρόνο με την αυξανόμενη εξάπλωση των ιστοσελίδων που παρέχουν πληροφορίες σχετικά με πρόσφατες μισθώσεις και πωλήσεις. Παρ' όλα αυτά, οι πληροφορίες που προέρχονται από αυτές τις ιστοσελίδες θα πρέπει να αντιμετωπίζονται με προσοχή, καθώς τα αναφερόμενα ενοίκια και τιμές πώλησης ενδέχεται να συγκαλύπτουν τις πραγματικές λεπτομέρειες των συναλλαγών, όπως επαχθείς όρους μίσθωσης, αναβαλλόμενες πληρωμές, χρωστούμενα ενοίκια, κλπ.).

4.6 Για όλους αυτούς τους λόγους θεωρείται επομένως απίθανο ότι οι μετρήσεις του επιπέδου 1 θα προκύψουν σε εκτίμηση ακινήτου. Η επιλογή του εκτιμητή, ως εκ τούτου πιθανότατα θα είναι μεταξύ των επιπέδων 2 και 3.

5. Επιλογή επιπέδου 2 ή επιπέδου 3 για τα δεδομένα της εκτίμησης ακινήτων.

5.1 Σχεδόν σε όλες τις περιπτώσεις ο εκτιμητής θα έχει να αποφασίσει εάν ένα δεδομένο που έχει χρησιμοποιήσει κατατάσσεται ως επίπεδου 2 ή επιπέδου 3. Σημειώνεται ότι ο συντάξας την έκθεση έχει υποχρέωση να δώσει την ιεραρχία μόνο των δεδομένων που θεωρούνται "σημαντικά" για την επιμέτρηση της αξίας.

5.2 Σταθμίσεις στα δεδομένα. Αυτό συμβαίνει στην επιλογή των αγοραίων μισθωμάτων και αποδόσεων στη μεγάλη πλειοψηφία των εκτιμήσεων σε επενδυτικά ακίνητα, τα οποία αφορούν περισσότερο το ΔΠΧΑ 13. Το ΔΠΧΑ 13 αναφέρει ότι εάν μία στάθμιση σε ένα δεδομένο επιπέδου 2 θεωρείται «σημαντική» τότε το δεδομένο αυτό θα πρέπει από το σημείο αυτό να εμπίπτει στο επίπεδο 3. Ο όρος «σημαντική» δεν ορίζεται στο πρότυπο. Ο εκτιμητής, συνεπώς, θα πρέπει να κρίνει ο ίδιος τι θεωρεί σημαντική (στάθμιση). Δεν είναι εφικτό να αναφερθεί ένα εύρος ποσοστιαίων σταθμίσεων το οποίο ενδέχεται να θεωρηθεί ως σημαντικό.

5.3 Η εκτίμηση του τι είναι σημαντικό, θα ποικίλλει ανάλογα με το είδος του ακινήτου και την ποιότητα και τη διαφάνεια των διαθέσιμων πληροφοριών της αγοράς. Οι

εκτιμητές έχουν γενικά μια εικόνα αναφορικά με την ακρίβεια των πληροφοριών που έχουν στη διάθεσή τους και ως εκ τούτου το πόσο ακριβείς είναι οι εκτιμήσεις οι οποίες συντάσσουν. Θεωρείται ότι οι εκτιμητές θα μπορούσαν να μετρήσουν τη σημαντικότητα κάθε στάθμισης που πραγματοποιούν ως προς τον βαθμό ακρίβειας που πιστεύουν ότι ενσωματώνεται στην αξία που δίνουν.

5.4 Εξ' αιτίας της μοναδικότητας η οποία διακρίνει εκ φύσεως τα ακίνητα καθώς και των περιορισμών στα διαθέσιμα στοιχεία της αγοράς όπως αναφέρθηκε ανωτέρω, συχνά απαιτείται από τους εκτιμητές να προβαίνουν σε σημαντικές σταθμίσεις των δεδομένων της αγοράς. Θα έλεγε κανείς ότι εάν δεν απαιτούνταν σημαντικές προσαρμογές στα στοιχεία της αγοράς δεν θα υπήρχε και ανάγκη για εκτιμητές. Επομένως, θεωρείται ότι σε πολλές περιπτώσεις το επίπεδο 3 είναι η πιο πιθανή κατάληξη για τα κύρια δεδομένα της αγοράς τα οποία χρησιμοποιούνται κατά την εκτίμηση επενδυτικών ακινήτων (κυρίως σε ότι έχει να κάνει με τα εκτιμώμενα μισθώματα και τις αποδόσεις).

5.5 Ένα δεδομένο για να θεωρείται επιπέδου 2, θα πρέπει να υπάρχουν σαφείς ενδείξεις από διαθέσιμα πανομοιότυπα ή σχεδόν πανομοιότυπα ακίνητα. Συγκεκριμένα, οι ενδείξεις αυτές θα πρέπει να είναι σχετικά πρόσφατες ώστε να μπορούν να εφαρμοστούν άμεσα χωρίς κάποια σημαντική στάθμιση αναφορικά με τη χρονική υστέρηση ανάμεσα στην ημερομηνία συναλλαγής και στην ημερομηνία της εκτίμησης του υπό μελέτη ακινήτου. Ακόμη και εάν οι ενδείξεις (συγκριτικά) προέρχονται από πολύ πρόσφατες συναλλαγές, ο εκτιμητής θα πρέπει πάλι να είναι ικανοποιημένος ότι η προσφορά και η ζήτηση στην αγορά παραμένουν αμετάβλητες μεταξύ της ημερομηνίας συναλλαγής και της ημερομηνίας της εκτίμησης του υπό μελέτη ακινήτου. Παραδείγματα όπου, εν τέλει, τα δεδομένα επιπέδου 2 μπορεί να είναι εφικτά περιλαμβάνουν:

- Τιμές πώλησης πανομοιότυπων ή σχεδόν πανομοιότυπων κτηρίων κατοικιών.
- Τιμές ενοικίων πανομοιότυπων ή σχεδόν πανομοιότυπων βιομηχανικών ακινήτων χαμηλής όχλησης στην ίδια περιοχή.
- Τιμές ενοικίων γραφειακών χώρων που μισθώθηκαν σε παρόμοιους ορόφους στο ίδιο κτήριο γραφείων.

6. Ο ρόλος του εκτιμητή στην απόφαση για την ιεραρχία της Εύλογης Αξίας

6.1 Ποιος θα πρέπει να είναι αρμόδιος για την αναγνώριση της ιεραρχίας των δεδομένων; Ο εκτιμητής είναι ο κοντινότερος στην «επιμέτρηση» (δηλ. στην εκτίμηση) και άρα είναι μάλλον ο πλέον κατάλληλος στο να κατηγοριοποιήσει τα διάφορα δεδομένα. Οι εκτιμητές οι οποίοι αναλαμβάνουν εκτιμήσεις Εύλογης Αξίας για τους ενοποιημένους λογαριασμούς των εισηγμένων εταιριών της ΕΕ δύναται εν τέλει, να ερωτηθούν να σχολιάσουν την ιεραρχία των βασικών δεδομένων (Inputs) στις εκτιμήσεις τους. Δύο είναι οι πιθανές περιπτώσεις:

- Σε περιπτώσεις όπου έχουν χρησιμοποιηθεί παρόμοιες μέθοδοι εκτίμησης για ένα χαρτοφυλάκιο ακινήτων, θα γίνονται γενικά σχόλια σε επίπεδο χαρτοφυλακίου, τονίζοντας τις όποιες εξαιρέσεις, εάν υπάρχουν ή
- Θα γίνεται σχολιασμός ανά ξεχωριστό ακίνητο

6.2 Είναι ευθύνη του φορέα που υπόκεινται σε αναφορά το να αναφέρει το επίπεδο το οποίο εφαρμόζεται στην επιμέτρηση της αξίας (δηλ. στην εκτίμηση) στο σύνολο

της. Πιστεύουμε ότι τελικά η απόφαση για χρήση επιπέδου 2/ επιπέδου 3 θα πρέπει να λαμβάνεται από τον πελάτη. Ο ρόλος του εκτιμητή είναι να παρέχει στον πελάτη του επαρκείς λεπτομερείς αναφορικά με τα διάφορα δεδομένα ώστε να είναι σε θέση να πάρει την τελική του απόφαση για το επίπεδο που θα πρέπει να αποδοθεί στην επιμέτρηση της εύλογης αξίας κάθε περιουσιακού στοιχείου. Για να γίνει αυτό, ο εκτιμητής μπορεί επίσης να αναφέρει ποια δεδομένα θεωρούνται σημαντικά.

7. Συνέπειες για την προετοιμασία των εκθέσεων Εκτίμησης

7.1 Οι εκτιμητές οι οποίοι αναλαμβάνουν εκτιμήσεις Εύλογης Αξίας για τους ενοποιημένους λογαριασμούς φορέων που έχουν υιοθετήσει τα ΔΠΧΑ (και συγκεκριμένα για τις εισηγμένες εταιρίες της ΕΕ) θα πρέπει να αναμένουν να τους ζητηθεί να σχολιάσουν αναφορικά με την ιεραρχία των βασικών δεδομένων των εκτιμήσεών τους. Συνεπώς, συστήνεται στους εκτιμητές να αναγνωρίζουν τα δεδομένα τα οποία θεωρούν «σημαντικά» και εν συνεχεία να αναφέρουν ποιο από τα επίπεδα 1, 2, ή 3 θεωρούν κατάλληλο σε κάθε περίπτωση και για ποιον λόγο. Ο εκτιμητής θα θέλει να βεβαιώσει το επίπεδο λεπτομέρειας που απαιτείται από τους πελάτες του και τους ελεγκτές τους, αλλά σε πολλές περιπτώσεις συστήνεται, εφόσον είναι εφικτό, να γίνεται μία σύντομη παρουσίαση σε πινακοποιημένη μορφή. Παρά ταύτα, συνίσταται ιδιαίτερος στους εκτιμητές να ζητούν επιβεβαίωση από τους πελάτες τους (και ίσως και από τους ελεγκτές των πελατών τους) για τις απαιτήσεις αναφοράς που έχουν, σε πρώιμο στάδιο της ανάθεσης και κατά προτίμηση πριν την επιβεβαίωση των όρων ανάθεσης.

7.2 Οι απαιτήσεις αναφοράς θα διαφέρουν ξεκάθαρα ανάλογα με τη φύση των εκτιμώμενων ακινήτων, το μισθωτικό τους καθεστώς, τη γεωγραφική τους τοποθεσία κλπ. Όσο ποιο διαφοροποιημένο είναι ένα χαρτοφυλάκιο ακινήτων, τόσο περισσότερες λεπτομέρειες είναι πιθανό να ζητηθούν.

8. Συμπεράσματα

8.1 Θεωρείται πιθανό ότι στις περισσότερες αγορές πολλά από τα σημαντικά δεδομένα εκτίμησης θα εμπίπτουν στο επίπεδο 3. Αυτό σημαίνει ότι οι εκτιμητές θα πρέπει να παρέχουν πληροφόρηση σχετικά με τα σημαντικά δεδομένα και το επίπεδο 1, 2, ή 3 της ιεραρχίας όταν συντάσσουν εκθέσεις εκτίμησης για ακίνητα τα οποία εκτιμώνται για λογαριασμό εταιρειών που υπόκεινται σε αναφορά Εύλογης Αξίας. Οι περιπτώσεις αυτές αφορούν κυρίως επενδυτικά ακίνητα τα οποία ανήκουν σε εισηγμένες εταιρίες σε χρηματιστήρια χωρών της ΕΕ, αλλά μπορεί επίσης να περιλαμβάνουν επιχειρησιακές ιδιοκτησίες που ανήκουν σε εισηγμένες εταιρείες.

8.2 Οι εκτιμητές αυτών των ακινήτων θα πρέπει συνεπώς να είναι γνώστες της ορολογίας του ΔΠΧΑ 13 («παρατηρήσιμα» και «μη παρατηρήσιμα» δεδομένα, για παράδειγμα) και με αυτές και άλλες έννοιες, προκειμένου να ανταποκριθούν στις απαιτήσεις των πελατών τους και των ελεγκτών τους.

8.3 Τέλος, όπως αναφέρθηκε, συστήνεται αυστηρά στους εκτιμητές να συζητούν λεπτομερώς, το συντομότερο δυνατό, τις απαιτήσεις των εκθέσεων με τους πελάτες τους ώστε να διασφαλίζουν ότι παρέχουν το αναμενόμενο επίπεδο υπηρεσιών. Αυτό θα βοηθήσει επίσης τον εκτιμητή να συντάξει σωστά τους όρους ανάθεσης και να λάβει υπόψη του τις απαιτήσεις αναφοράς ώστε να αποφασίσει την κατάλληλη αμοιβή του για το έργο.

Συνοπτική παρουσίαση των Ελάχιστων Εκπαιδευτικών Απαιτήσεων για Εκτιμητές της TEGoVA

1. Εισαγωγή

1.1 Η TEGoVA ζητά από κάθε φορέα μέλος της να θεσπίσει εκπαιδευτικές προϋποθέσεις για τα μέλη της οι οποίες θα είναι τουλάχιστον εξίσου απαιτητικές με τις Ελάχιστες Εκπαιδευτικές Απαιτήσεις (ΕΕΑ) που ορίζει η TEGoVA. Οι ΕΕΑ θεσπίστηκαν για πρώτη φορά τον Ιανουάριο 2003 ως βασική απαίτηση για κάθε εκτιμητή ο οποίος ανήκει σε κάθε φορέα μέλος, για να ασκήσει το επάγγελμά του. Πολλοί φορείς μέλη έχουν πιο αυστηρές εκπαιδευτικές απαιτήσεις.

1.2 Η TEGoVA αναθεωρεί και επικαιροποιεί τακτικά τις ΕΕΑ για να ακολουθήσει τις εξελίξεις στις επαγγελματικές προδιαγραφές των μελών της καθώς και αυτών που ζητούν τις υπηρεσίες τους. Η τελευταία έκδοση υιοθετήθηκε από τη Γενική Συνέλευση της TEGoVA τον Νοέμβριο 2010.

1.3 Οι απαιτήσεις ΕΕΑ είναι ισοδύναμες και συναφείς με την ευρωπαϊκή Οδηγία σχετικά με το δεύτερο γενικό σύστημα αναγνώρισης της επαγγελματικής εκπαίδευσης που αφορά την Αμοιβαία Αναγνώριση Διπλωμάτων (92/51/ΕΟΚ). Κατά την εφαρμογή των ΕΕΑ, οι φορείς μέλη στις χώρες εκτός ΕΕ πρέπει να υιοθετούν τις απαιτήσεις της Δεύτερης Οδηγίας και να καταρτίζουν ένα αναλυτικό πρόγραμμα εκπαίδευσης που θα πληροί τα κριτήρια της Οδηγίας.

1.4 Οι επαγγελματικές υπηρεσίες που παρέχουν εκτιμητές σε όλη την Ευρώπη διαφέρουν σημαντικά και πολλοί μπορεί να ειδικεύονται σε συγκεκριμένους τομείς. Ορισμένες γεωγραφικές ζώνες επηρεάζονται από παράγοντες που δεν ισχύουν σε άλλες. Συνεπώς, οι γνώσεις που χρειάζονται θα ποικίλουν αναλόγως. Ωστόσο, οι βασικές αρχές της εκτίμησης είναι θεμελιώδεις για την εργασία τους και συνεπώς αποτελούν κύριο στοιχείο του αναλυτικού προγράμματος των ΕΕΑ. Τα μέλη θέτουν τις δικές τους εκπαιδευτικές προϋποθέσεις σύμφωνα με την Οδηγία και το αναλυτικό πρόγραμμα των ΕΕΑ, αν και οι εθνικές παραλλαγές πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τους τις διαφορές στη νομοθεσία, το φορολογικό καθεστώς και τις απαιτήσεις του πελάτη. Για παράδειγμα, εκτιμήσεις στον τομέα της δασοπονίας ή της γεωργίας θα πραγματοποιούνται περισσότερο σε ορισμένες χώρες και λιγότερο σε άλλες. Το μέλος ευθύνεται για την ερμηνεία των ΕΕΑ ώστε να διασφαλίζεται η συνάφεια με την επαγγελματική ζήτηση που εκφράζουν τα μέλη της.

1.5 Η παγκοσμιοποίηση των κτηματαγορών, η συνεχιζόμενη ευρωπαϊκή ολοκλήρωση σε συνδυασμό με τη βελτιωμένη ελεύθερη ροή υπηρεσιών σε όλη την ΕΕ και οι αυξανόμενες προσδοκίες των πελατών, αποτελούν μοχλό αλλαγών στο εύρος και το βάθος της γνώσης που αναμένεται να έχουν οι επαγγελματίες του τομέα της κτηματαγοράς. Ο τομέας πλέον δεν εστιάζει μόνο στις δραστηριότητες που στρέφονται στις συναλλαγές, αλλά απαιτεί και την παροχή προστιθέμενης αξίας, αφού ζητούνται από τους εκτιμητές στρατηγικές συμβουλές με κατάλληλες γνώσεις σε όλους τους τομείς των επιχειρήσεων, του αστικοποιημένου περιβάλλοντος, της εταιρικής διακυβέρνησης και της εταιρικής κοινωνικής ευθύνης.

1.6 Η TEGoVA παρέχει πρόσθετη και ξεχωριστή καθοδήγηση αναφορικά με το Πλαίσιο του Αναγνωρισμένου Ευρωπαϊκού Εκτιμητή (REV) και του Εκτιμητή Οικιστικών Ακινήτων (TRV) της TEGoVA που διαθέτει (βλ. επόμενη ενότητα). Οι

εκτιμητές που έχουν αποκτήσει αυτή την ιδιότητα υπόκεινται σε πρόσθετες απαιτήσεις, συμπεριλαμβανομένης της συνεχούς επαγγελματικής ανάπτυξης.

1.7 Τα γνωστικά αντικείμενα των ΕΕΑ διακρίνονται σε τρία επίπεδα γνώσης που απαιτούνται από έναν εκτιμητή:

- a. κατανόηση,
- b. γενικές γνώσεις, και
- c. σε βάθος γνώσεις.

2. Περίγραμμα διδακτέας ύλης

2.1 Οι εκτιμητές απαιτείται **να κατανοούν**:

- αρχές οικονομικής θεωρίας
- πρακτικά οικονομικά ακινήτων
- Οικονομικά επιχειρήσεων και χρηματοοικονομικά

2.2 Οι εκτιμητές απαιτείται να έχουν **γενικές γνώσεις** για:

- Marketing ακινήτων και λειτουργίας της κτηματαγοράς
- ενεργειακή απόδοση, προστασία του περιβάλλοντος & των πόρων
- κτήρια και κατασκευές

2.3 Οι εκτιμητές πρέπει να έχουν **γνώσεις σε βάθος** για:

- εκτιμητική θεωρία και μεθοδολογία
- άσκηση επαγγέλματος
- νομοθεσία σχετική με την ακίνητη περιουσία*
- πολεοδομική νομοθεσία και χρήσεις γης *
- εκτιμήσεις που προβλέπονται από νομοθεσία*
- εκτιμητικά πρότυπα*

* δηλώνει την απαιτούμενη γνώση σε βάθος ανάλογα με τη χώρα ή τον τομέα ενασχόλησης

Συνοπτική παρουσίαση των επαγγελματικών προσόντων αναφορικά με:

**Τον Αναγνωρισμένο
Ευρωπαϊό Εκτιμητή (REV) της TEGoVA
Και**

Τον Εκτιμητή Οικιστικών Ακινήτων (TRV) της TEGoVA

1. Οι διαπιστεύσεις του Αναγνωρισμένου Ευρωπαϊού Εκτιμητή» με τον προσδιορισμό «REV» και του «Εκτιμητή Οικιστικών Ακινήτων» με τον προσδιορισμό «TRV» της TEGoVA, μπορούν να αποδοθούν σε μεμονωμένους εκτιμητές ως απόδειξη ενός πανευρωπαϊκού επιπέδου ικανοτήτων και εμπειρίας, βεβαιώνοντας τους πελάτες για τις επαγγελματικές-εκτιμητικές ικανότητές τους.
2. Αιτήσεις για τις διαπιστεύσεις REV και TRV μπορούν να υποβάλλουν εκτιμητές που ασκούν το επάγγελμα, πληρούν τα απαιτούμενα κριτήρια της TEGoVA και ανήκουν σε έναν εξουσιοδοτημένο φορέα που είναι πλήρες ή συνδεδεμένο Μέλος της TEGoVA (ΦΜΤ= Φορέας μέλος TEGoVA), ο οποίος έχει λάβει τη συγκατάθεση της TEGoVA να απονεμίσει τις διαπιστεύσεις (Φορέας Μέλος Απονομής ή ΦΜΑ/ΑΜΑ για το REV και Φορέας Μέλος Απονομής για τα οικιστικά ακίνητα ή ΦΜΑΟΑ/Ρ-ΑΜΑ) και σε μεμονωμένους εκτιμητές μιας εκτιμητικής εταιρείας η οποία είναι μέλος σε κάποιον ΦΜΑ/ΑΜΑ ή ΦΜΑΟΑ/Ρ-ΑΜΑ (όπου υφίσταται). Οι αιτήσεις πρέπει να υποβάλλονται από τον εκτιμητή απευθείας σε έναν ΦΜΑ/ΑΜΑ ή ΦΜΑΟΑ/Ρ-ΑΜΑ της χώρας του.
3. Η διαδικασία για την απόκτηση της διαπίστευσης REV ή TRV χωρίζεται σε δύο φάσεις. Η πρώτη είναι η χορήγηση από την TEGoVA της δυνατότητας απονομής ΦΜΑ/ΑΜΑ ή ΦΜΑΟΑ/Ρ-ΑΜΑ στον ΦΜΤ. Η δεύτερη φάση περιλαμβάνει την πιστοποίηση του ατόμου από τον ΦΜΑ/ΑΜΑ ή ΦΜΑΟΑ/Ρ-ΑΜΑ.
4. Για να επιτευχθεί η δυνατότητα απονομής, ο ΦΜΤ πρέπει να αποδείξει ότι έχει θέσει σε εφαρμογή αποτελεσματικά μέσα, πολιτικές και συστήματα ποιότητας ώστε να διασφαλίζει ότι οι υποψήφιοι πληρούν τις απαιτήσεις της TEGoVA όσον αφορά την εκπαίδευση, την ηθική, την εμπειρία και τη δια βίου μάθηση.
5. Η δεύτερη φάση αφορά την αξιολόγηση του ατόμου από τους ΦΜΑ/ΑΜΑ ή ΦΜΑΟΑ/Ρ-ΑΜΑ ώστε να διαπιστωθεί αν ο αιτών πληροί τις απαιτούμενες προδιαγραφές της TEGoVA και, σε περίπτωση θετικής κατάληξης, τη χορήγηση της διαπίστευσης και το δικαίωμα να χρησιμοποιεί τον ενδεικτικό τίτλο REV ή TRV.
6. Η αναγνώριση της ικανότητας χορηγείται στο όνομα της TEGoVA από τους ΦΜΑ/ΑΜΑ ή ΦΜΑΟΑ/Ρ-ΑΜΑ με τη μορφή πιστοποιητικού που υπογράφεται από κοινού από τον Πρόεδρο της TEGoVA και τον Πρόεδρο της Ένωσης μέλους.
7. Ο αιτών στον οποίο έχει χορηγηθεί η ιδιότητα του Αναγνωρισμένου Ευρωπαϊού Εκτιμητή ή του «Εκτιμητή Οικιστικών Ακινήτων» της TEGoVA, επιτρέπεται να χρησιμοποιεί αυτόν τον τίτλο καθώς και τους ενδεικτικούς χαρακτήρες «REV» και «TRV» μετά το όνομά του/της, για μια περίοδο πέντε ετών, μετά την παρέλευση των οποίων ο εκτιμητής πρέπει να ανανεώσει την ιδιότητά του.
8. Πλήρεις λεπτομέρειες για το πλαίσιο διατίθενται από τη Γραμματεία της TEGoVA στην ηλεκτρονική διεύθυνση: info@tego.va.org ή στην ιστοσελίδα: www.tego.va.org

Γλωσσάριο

Αξία Εναλλακτικής Χρήσης. Νοείται η αγοραία αξία ενός ακινήτου χωρίς να θεωρείται δεδομένη η συνέχιση της τρέχουσας χρήσης του.

Παραδοχή. Ένα γεγονός ή συνθήκη αναφορικά με το ακίνητο και το οποίο δέχεται ο εκτιμητής (είτε κατόπιν σχετικής εντολής ή άλλως) το οποίο ο ίδιος δεν γνωρίζει ή δεν μπορεί να γνωρίζει ή δεν δύναται ευλόγως να διαπιστώσει.

Αυτοματοποιημένο Μοντέλο Εκτίμησης (ΑΜΕ). Ένα στατιστικό πρόγραμμα Η/Υ το οποίο χρησιμοποιεί δεδομένα σχετικά με την ακίνητη περιουσία (π.χ. συγκριτικά πωλήσεων και χαρακτηριστικά των ακινήτων κλπ.) για να παράξει αξίες ακινήτων ή προτεινόμενες αξίες.

Απομακρυσμένη από Πτωχεύσεις Οντότητα . Ένα όχημα ειδικού σκοπού (SPV) με ένα ειδικά σχεδιασμένο νομικό καθεστώς το οποίο εξασφαλίζει τις υποχρεώσεις του ακόμη κι όταν μητρική εταιρεία πτωχεύσει.

Βάση αξίας. Αναφορά των βασικών παραδοχών αποτίμησης μιας εκτίμησης για συγκεκριμένο σκοπό.

Προσέγγιση Κόστους. Μια προσέγγιση η οποία παρέχει μία ένδειξη αξίας χρησιμοποιώντας την οικονομική αρχή ότι ένας αγοραστής δεν θα πληρώσει περισσότερο για ένα περιουσιακό στοιχείο από το κόστος απόκτησης ενός περιουσιακού στοιχείου ίσης χρησιμότητας, είτε μέσω αγοράς, είτε μέσω κατασκευής, συμπεριλαμβανομένου του κόστους αγοράς επαρκούς γηπέδου για την ανέγερση της κατασκευής. Συχνά θα είναι απαραίτητο να λαμβάνεται υπόψη και η απαξίωση του εκτιμώμενου ακινήτου σε σχέση με το σύγχρονο αντίστοιχό του.

Ανάλυση κόστους-οφέλους. Μια τεχνική για να βοηθήσει στη λήψη αποφάσεων κατά τη σύγκριση εναλλακτικών ακινήτων, γηπέδων ή έργων. Η τεχνική περιλαμβάνει την εξέταση και μέτρηση σε οικονομικούς όρους όλων των δαπανών και των οφελών.

Ζημία. Φυσική ζημιά, απώλεια ή καταστροφή ή βλάβη ή απώλεια χρήσης των ενσώματων παγίων, συμπεριλαμβανομένων μετατροπής, καταπάτησης, ενόχλησης ή παράνομης παρεμβολής με απόλαυση των δικαιωμάτων σε ακίνητη περιουσία.

Ημερομηνία Εκτίμησης. Η ημερομηνία στην οποία εφαρμόζεται το αποτέλεσμα της εκτίμησης (και στην οποία αναφέρονται τα σχετικά δικαιολογητικά) η οποία δεν μπορεί να είναι μεταγενέστερη από την ημερομηνία κατά την οποία συντάσσεται η έκθεση εκτίμησης.

Παρέκκλιση. Ειδικές περιπτώσεις κατά τις οποίες η υποχρεωτική εφαρμογή των εκτιμητικών προτύπων μπορεί να είναι ακατάλληλη ή πρακτικά ανέφικτη, ή όταν ο εκτιμητής μπορεί να απαιτείται να συμμορφωθεί με πρότυπα εκτός των ΕΕΠ.

Αποσβέσιμο ποσό. Το κόστος ενός παγίου ή άλλο ποσό που υποκαθιστά το κόστος μειωμένο κατά την υπολειμματική αξία του. ΔΛΠ 16.

Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης (ΑΚΑ). Το κόστος αντικατάστασης ενός παγίου με ένα νέο, το οποίο θα μπορεί να εκπληρώσει τις λειτουργίες για τις οποίες χρησιμοποιείται το υφιστάμενο, απομειωμένο ανάλογα με την ηλικία, τη φυσική φθορά και απαξίωση του υφιστάμενου.

Απόσβεση. Η συστηματική κατανομή του αποσβέσιμου ποσού ενός παγίου κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του. ΔΛΠ 16.

Ακίνητο υπό Ανάπτυξη. Ακίνητο το οποίο βρίσκεται στη διαδικασία μετατροπής του γηπέδου για νέο σκοπό με την κατασκευή κτηρίων ή με τη χρήση των φυσικών του πόρων.

Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (ΕΕΠ). Ένα σύνολο τεχνικών εγγράφων της ΤΕGoVA, τα οποία ανανεώνονται περιοδικά τα οποία περιλαμβάνουν όλα τα πρότυπα της ΤΕGoVA καθώς και Κατευθυντήριες οδηγίες, ενημερωτικά έντυπα, κώδικες και συμφωνηθείσες προδιαγραφές.

Υπερβάλλον (ή πλεονάζον γήπεδο) (excess or surplus land). Είναι το γήπεδο εντός ακινήτου που δεν είναι ουσιόδους σημασίας για τους λειτουργικούς σκοπούς των κτηρίων.

Εξωτερικός Εκτιμητής. Ένας εκτιμητής ο οποίος, δεν έχει ουσιαστικούς συνδέσμους με τον πελάτη και ενεργεί εκ μέρους του πελάτη σε εξωτερική βάση.

Εύλογη Αξία (για λογιστικούς σκοπούς). Η τιμή που θα λαμβανόταν για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για τη μεταβίβαση ενός στοιχείου παθητικού (υποχρέωσης), σε μία ομαλή συναλλαγή μεταξύ παραγόντων της αγοράς κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. ΔΛΠΒ, (ΔΠΧΑ 13)

Εύλογη Αξία (γενικός ορισμός). Η τιμή που θα λαμβανόταν για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για τη μεταβίβαση ενός στοιχείου παθητικού, μεταξύ συγκεκριμένων, πρόθυμων μερών, τα οποία διαθέτουν πλήρη γνώση όλων των σχετικών δεδομένων και τα οποία λαμβάνουν την απόφασή τους ανάλογα με τα αντίστοιχους στόχους τους.

Χρηματοδοτική Μίσθωση. Μια μίσθωση που μεταβιβάζει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που σχετίζονται με την ιδιοκτησία. ΔΛΠ 17.

Οικονομικές Καταστάσεις. Επίσημες λογιστικές καταστάσεις της οικονομικής θέσης ενός φυσικού ή νομικού προσώπου, και επίσημα οικονομικά στοιχεία προκαθορισμένου περιεχομένου και μορφής. Δημοσιεύονται για να παρέχουν πληροφόρηση σε ένα ευρύ φάσμα απροσδιόριστων τρίτων χρηστών. Οι οικονομικές καταστάσεις αποτελούν ένα μέτρο δημόσιας λογοδοσίας που αναπτύσσεται σε ένα ρυθμιστικό πλαίσιο λογιστικών προτύπων και σύμφωνα με το νόμο.

Ασφάλιση σε πρώτο κίνδυνο (First loss insurance). Ένα είδος ασφάλισης περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων το οποίο καλύπτει ζημιές εντός συγκεκριμένου ορίου ασφάλισης (Η κάλυψη της ζημίας δεν υπερβαίνει το ασφαλιζόμενο όριο). Η υπό-ασφάλιση δεν θα εισπράττεται.

Σταθερό ποσό. Το ασφαλισμένο ποσό που καθορίζεται από τον Ασφαλισμένο και που προβλέπεται στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο.

Αξία Αναγκαστικής Πώλησης. Νοείται η αξία που θα μπορούσε να επιτευχθεί για ένα πάγιο στοιχείο όταν ο πωλητής είναι αναγκασμένος, για οποιονδήποτε λόγο, να διαθέσει το πάγιο στοιχείο προς πώληση.

Πλήρης κάλυψη. Οποιαδήποτε μορφή ασφάλισης που προβλέπει την καταβολή στο ακέραιο (π.χ. χωρίς περιορισμούς ποσών ή συνασφάλισης) όλων των ζημιών που προκαλούνται από τους κινδύνους που προβλέπονται στην ασφάλιση.

Πλήρης αξία ανοικοδόμησης. Ένα είδος ασφάλισης κτηρίων το οποίο καλύπτει τα κτήρια με ένα ποσό που αντιστοιχεί στην αξία ανακατασκευής.

Κόστος πλήρους αντικατάστασης. Το πληρωτέο ποσό το οποίο περιορίζεται στην ασφαλιζόμενη αξία, όπως αναφέρεται στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο.

Μελλοντική αξία – βλ. Αναμενόμενη Αξία ή προσδοκώμενη υπεραξία (hope value)

Εγγυημένο κόστος αντικατάστασης. Το πληρωτέο ποσό το οποίο περιορίζεται στην ασφαλιζόμενη αξία, όπως αναφέρεται στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο, αλλά αν η ζημία υπερβαίνει τα όρια του ασφαλιστηρίου συμβολαίου, η ασφαλιστική εταιρεία είναι υποχρεωμένη να αντικαταστήσει πλήρως ή να ανακατασκευάσει το ακινήτου, χωρίς καμία έκπτωση ως προς τις αποσβέσεις.

Βέλτιστη χρήση ή Μέγιστη και βέλτιστη χρήση (Highest and best use). Η χρήση η οποία είναι ταυτόχρονα εφικτή, επιτρεπόμενη από το νόμο και οικονομικά βιώσιμη και η οποία προσδίδει την καλύτερη αξία του ακινήτου. ΔΠΧΑ 13,29.

Αναμενόμενη Αξία ή προσδοκώμενη υπεραξία (Hope value). Ένα επιπλέον ποσό το οποίο η αγορά είναι διατεθειμένη να πληρώσει, κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, με την προσδοκία της επίτευξης μίας υψηλότερης αξίας χρήσης ή μίας αναπτυξιακής ευκαιρίας σε σχέση με το τι επιτρέπεται σήμερα σε συνθήκες ελεγχόμενης ανάπτυξης, υφιστάμενων περιορισμών υποδομής ή άλλους περιορισμούς που ισχύουν σήμερα.

Προσέγγιση εισοδήματος. Μια προσέγγιση εκτίμησης η οποία περιλαμβάνει κάθε εκτιμητική μέθοδο όπου η κεφαλαιακή αξία προκύπτει από την κεφαλαιοποίηση ή την προεξόφληση μελλοντικών εσόδων τα οποία απορρέουν από το ακίνητο, είτε τα έσοδα αυτά αφορούν μισθώματα είτε αφορούν έσοδα τα οποία προκύπτουν από τη λειτουργία της επιχείρησης η οποία λειτουργεί στο ακίνητο.

Ασφαλιστέα Αξία. Το ποσό που αναγράφεται στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο και αφορά το εν λόγω πάγιο στοιχείο ως υποχρέωση του ασφαλιστή σε περίπτωση που ο ασφαλισμένος υποστεί ζημίες και οικονομικές απώλειες λόγω επέλευσης κινδύνου που ορίζεται στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο του εν λόγω παγίου στοιχείου.

Εσωτερικός Εκτιμητής. Ο εκτιμητής ο οποίος εργάζεται στην εταιρία ή στον οργανισμό ο οποίος χρειάζεται την εκτίμηση.

Επενδύσεις σε ακίνητα. Ακίνητα (οικόπεδα ή κτήρια, ή μέρος ενός κτηρίου ή και τα δύο) που κατέχονται (από τον ιδιοκτήτη ή από τον μισθωτή με χρηματοδοτική μίσθωση) για να αποφέρουν ενοίκια ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο, αντί για : χρήση στην παραγωγή ή την προμήθεια των αγαθών ή υπηρεσιών ή για διοικητικούς σκοπούς ή πώληση κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών. ΔΛΠ 40.

Επενδυτική Αξία. Επενδυτική αξία είναι η αξία ενός παγίου στοιχείου για μια συγκεκριμένη, προσδιορισμένη πλευρά για επένδυση, ιδιόχρηση ή επιχειρησιακούς σκοπούς.

Σημαντικές ανακαινίσεις. Οι ανακαινίσεις εκείνες όπου το συνολικό κόστος της ανακαίνισης που αφορά το κέλυφος του κτηρίου ή / και τις εγκαταστάσεις ενέργειας όπως θέρμανση, παροχή ζεστού νερού, κλιματισμού, εξαερισμού και φωτισμού υπερβαίνει το 25 % της αξίας του κτηρίου, μη συνυπολογιζόμενης της αξίας του

οικοπέδου επί του οποίου έχει ανεγερθεί το κτήριο ή όπου άνω του 25 % του κελύφους του κτηρίου ανακαινίζεται. Οδηγία 2010/31/ ΕΕ .

Προσέγγιση αγοράς. Μια προσέγγιση εκτίμησης όπου η εκτίμηση προκύπτει συγκρίνοντας το υπό εκτίμηση ακίνητο με στοιχεία που προέρχονται από συναλλαγές της αγοράς οι οποίες πληρούν τα κριτήρια για τη σχετική βάση αξίας.

Αγοραίο Μίσθωμα. Το εκτιμώμενο ποσό ενοικίου στο οποίο η ακίνητη περιουσία θα πρέπει να μισθωθεί κατά την ημερομηνία της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου εκμισθωτή και ενός πρόθυμου μισθωτή βάσει κατάλληλων όρων μίσθωσης σε μια συναλλαγή με τους συνήθεις όρους της αγοράς, ύστερα από κατάλληλη εμπορική προώθηση και όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό.

Αγοραία Αξία. Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα ακίνητο θα μπορούσε να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με τους συνήθεις όρους της αγοράς, ύστερα από κατάλληλη εμπορική προώθηση, και όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό.

Αξία Συγχώνευσης – βλ. συνεργιστική αξία (Marriage value/Synergistic value).

Ελάχιστες Εκπαιδευτικές Απαιτήσεις. Ένα αναλυτικό πρόγραμμα σπουδών το οποίο χωρίζεται σε τρία επίπεδα γνώσης και το οποίο απαιτείται από όλους τους εκτιμητές οι οποίοι είναι μέλη των συλλόγων μελών της TEGoVA.

Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού. Η αξία του παγίου στοιχείου που αποτιμάται με συντηρητική αποτίμηση της μελλοντικής εμπορευσιμότητας του παγίου στοιχείου, λαμβάνοντας υπόψη τα μακροχρόνια διατηρήσιμα χαρακτηριστικά του, τις κανονικές και τις τοπικές συνθήκες της αγοράς, την τρέχουσα χρήση και τις κατάλληλες εναλλακτικές χρήσεις του παγίου στοιχείου.

Ενυπόθηκα ομόλογα (MBSs). Είναι ομόλογα εγγυημένα από σύνολα ενυπόθηκων περιουσιακών στοιχείων, τα οποία μπορεί κυρίως να αφορούν κατοικίες (RMBS) είτε εμπορικά ακίνητα (CMBS).

Φυσικές καταστροφές. Πλημμύρες, καταιγίδες, κατολισθήσεις και χιονοστιβάδες, σεισμοί ή ηφαιστειακές εκρήξεις.

Καθαρή αξία ενεργητικού (NAV) . Ένα μέτρο της συνολικής τρέχουσας αξίας των περιουσιακών στοιχείων, μείον όλες οι υποχρεώσεις (παθητικό).

Λειτουργική μίσθωση. Μια μίσθωση που μεταβιβάζει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που σχετίζονται με την ιδιοκτησία . ΔΛΠ 17.

Ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο. Ένα ακίνητο που χρησιμοποιείται από το πρόσωπο που κατέχει το σύνολο των δικαιωμάτων που σχετίζονται με το ακίνητο αυτό.

Τιμή. Το ποσό που ζητείται, προσφέρεται ή που καταβάλλεται για ένα ακίνητο.

Ακίνητο. Γήπεδο και κτίσματα επί, κάτω ή άνω του εδάφους, συμπεριλαμβανομένων σωληνώσεων, καλωδιώσεων και λοιπού συνδεδεμένου εξοπλισμού.

Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται για χρήση στην παραγωγή ή παροχή αγαθών ή υπηρεσιών, για εκμίσθωση σε άλλους ή για διοικητικούς σκοπούς και αναμένεται να χρησιμοποιηθούν για περισσότερο από μία λογιστική περίοδο. ΔΛΠ 16.

Ενυπόθηκα ομόλογα ακινήτων (PRABSs). Επενδυτικά μέσα που υποστηρίζονται από σύνολα παγίων από τα οποία απορρέουν ταμειακές ροές και τα οποία πωλούνται σε ένα ασφαλές από χρεοκοπία όχημα ειδικού σκοπού (SPV). Τέτοια μέσα μπορεί να είναι είτε Ενυπόθηκα ομόλογα (Mortgage-backed securities) είτε τίτλοι ιδιοκτησίας όπου το πάγιο είναι το ίδιο το ακίνητο. Ορισμένα μέσα συνδυάζουν και τα δύο όπως τα PRABS με βάση τα έσοδα από ένα έργο ακινήτων.

Τιτλοποίηση ακινήτων. Η διαδικασία της δημιουργίας και εμπορίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που δημιουργούνται από δικαιώματα δανεισμού και ιδίων κεφαλαίων σε ακίνητη περιουσία και διαχειρίζονται από επαγγελματίες στα χρηματοοικονομικά και συναλλάσσονται στις αγορές τίτλων.

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

Πιστοποιημένος Εκτιμητής. Ο υπεύθυνος για την ετοιμασία και την επίβλεψη εκτιμήσεων, ο οποίος αναλαμβάνει την ευθύνη για αυτές σε περίπτωση που περιλαμβάνονται σε οικονομικές καταστάσεις ή χρησιμοποιούνται για λοιπούς εγκεκριμένους σκοπούς και πληροί τις απαιτήσεις οι οποίες καθορίζονται από την TEGoVA.

Αξία επανάκτησης (Reacquisition Value). Τα κόστη για την επαναπόκτηση των αντίστοιχων ασφαλισμένων αντικειμένων κατά την ημερομηνία της ζημιάς.

Ανοικοδόμηση, επισκευή και αποκατάσταση. Αντικατάσταση με μεθόδους ή με υλικά που ικανοποιούν τους υφιστάμενους κτιριοδομικούς κανονισμούς, τους κανόνες πυρασφάλειας και λοιπούς κανονισμούς ή νομοθεσίες. Θα πρέπει επίσης να περιλαμβάνει το κόστος της κατεδάφισης, του καθαρισμού του γηπέδου, των αντιστηρίξεων καθώς και όλες τις επαγγελματικές και εκ του νόμου αμοιβές που θα προκύψουν στην ανοικοδόμηση.

Πιστοποιημένος Ευρωπαϊός Εκτιμητής (REV). Είναι ο εκτιμητής που είναι αναγνωρισμένος από την TEGoVA προκειμένου να διασφαλισθούν οι πελάτες, κυρίως από άλλες χώρες, για την κατάρτισή του, τις γνώσεις τους και την επαγγελματική του εμπειρία.

Αξία ανακατασκευής. Το κόστος της ανακατασκευής ενός αντίστοιχου ή ουσιαστικά αντίστοιχου κτηρίου στο σημείο της ζημιάς κατά την ημερομηνία της ζημιάς.

Αποκατάσταση. Μια αρχή που σημαίνει την αντικατάσταση αυτού που θα μπορούσε να υποστεί ζημιά ή καταστροφή, στην μορφή που ήταν πριν το συμβάν.

Κόστος Αντικατάστασης. Το κόστος για την αντικατάσταση ενός ακινήτου που έχει υποστεί ζημιά με υλικά παρόμοιας ποιότητας χωρίς να εφαρμόζεται καμία απομείωση ως προς την απαξίωση.

Υπολειμματική αξία. Το εκτιμώμενο ποσό που μια οικονομική οντότητα θα λάμβανε από την εκποίηση ενός περιουσιακού στοιχείου, μετά την αφαίρεση των εκτιμώμενων

δαπανών διάθεσης, αν το περιουσιακό στοιχείο ήταν ήδη στην ηλικία και την κατάσταση που θα αναμενόταν κατά το τέλος της ωφέλιμης ζωής του. ΔΛΠ 16.

Προφίλ κινδύνου. Μια λεπτομερής σύνοψη των κινδύνων που συνδέονται με ένα ακίνητο ή ομάδα ακινήτων που έχουν υποθηκευτεί ως εγγύηση.

Ειδική Παραδοχή. Μία παραδοχή η οποία γίνεται όταν οι οδηγίες διαφέρουν από τα πραγματικά δεδομένα τα οποία ισχύουν κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.

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

Όχημα ειδικού σκοπού (SPV). Μια οντότητα που δημιουργήθηκε ειδικά για την απόκτηση και τη χρηματοδότηση συγκεκριμένων παγίων, που συνήθως ιδρύεται από τον φορέα που κατέχει το εν λόγω πάγιο.

Ειδική Αξία. Η αποτίμηση της αξίας που λαμβάνει υπόψη ιδιαίτερα χαρακτηριστικά ενός παγίου που έχουν ιδιαίτερη αξία για έναν Ειδικό Αγοραστή.

Εξειδικευμένα εμπορικά ακίνητα. Ακίνητα τα οποία συνήθως εκτιμώνται στη βάση των εμπορικών τους προοπτικών.

Βιώσιμη καθαρή αξία ενεργητικού ή βιώσιμη αξία ενεργητικού. Η βιώσιμη αξία που ένα πάγιο αναμένεται να επιτύχει ή να διατηρήσει μακροπρόθεσμα.

Συνεργιστική αξία. Μία υψηλότερη αξία η οποία δημιουργείται όταν η συνδυασμένη συνολική αξία διαφόρων ακινήτων (ή διαφόρων νομικών δικαιωμάτων στο ίδιο ακίνητο), είναι μεγαλύτερη από το άθροισμα των επί μέρους αξιών τους.

Κώδικας TEGoVA. Ένα τεχνικό έγγραφο της TEGoVA που αποτελείται από μια συστηματική συλλογή κανόνων, μεθόδων ή αρχών που εκδίδονται από την TEGoVA.

Κατευθυντήρια οδηγία TEGoVA. Ένα τεχνικό έγγραφο της TEGoVA, με βάση τα πρότυπα το οποίο παρέχει συμβουλές ως προς συγκεκριμένα θέματα όπως μεθοδολογίες εκτιμήσεων, σενάρια, διαδικασίες ή τύπους ακινήτων, τα οποία είναι σημαντικά στην Ευρώπη.

Έγγραφο πληροφοριών TEGoVA. Ένα τεχνικό έγγραφο της TEGoVA το οποίο παρέχει πληροφόρηση σε θέματα εκτιμήσεων.

Έγγραφο επίσημης θέσης TEGoVA. Ένα τεχνικό έγγραφο της TEGoVA που ασχολείται και γνωμοδοτεί επί εκτιμητικών θεμάτων, ενώ περιέχει και συμβουλευτικές απαντήσεις.

Εκτιμητής Οικιστικών Ακινήτων TEGoVA (TRV). Εκτιμητής ο οποίος αναλαμβάνει εκτιμήσεις οικιστικών ακινήτων και είναι αναγνωρισμένος από την TEGoVA λόγω της κατάρτισής του, των γνώσεων του και της επαγγελματικής του εμπειρίας.

Προδιαγραφές TEGoVA. Ένα τεχνικό έγγραφο της TEGoVA που περιέχει λεπτομερή περιγραφή των σχετικών βημάτων που θα πρέπει να ακολουθηθούν, προκειμένου να εκτελεστεί ένα συγκεκριμένο είδος εκτίμησης.

Πρότυπο TEGoVA. Ένα τεχνικό έγγραφο της TEGoVA που αναφέρει γενικά αποδεκτές, σε όλη την Ευρώπη, έννοιες, απαιτήσεις και ορισμούς που ισχύουν για τα βασικά στοιχεία του εκτιμητικού έργου.

Τεχνικό έγγραφο TEGoVA. Γραπτή εργασία που εκπονείται ή υποστηρίζεται από την TEGoVA και αφορά θέματα που σχετίζονται με την εκτίμηση. Παρουσιάζει πρότυπα, οδηγίες, πληροφορίες ή θέσεις με στόχο τη βελτίωση της ποιότητας του εκτιμητικού έργου, βασισμένη σε αποτελέσματα που έχουν τεκμηριωθεί από την επιστήμη, την τεχνολογία και την εμπειρία.

Όροι Ανάθεσης. Οι συγκεκριμένοι όροι του συμβολαίου μεταξύ του εκτιμητή ή της εκτιμητικής εταιρίας και του πελάτη.

Εμπορικό απόθεμα. Ακίνητα τα οποία δεν ταξινομούνται ως πάγιο ενεργητικό (fixed assets), αλλά ως κυκλοφορούν ενεργητικό (current assets) για λόγους κατάρτισης ισολογισμού.

Ωφέλιμη διάρκεια ζωής. Νοείται η περίοδος κατά την οποία το πάγιο στοιχείο αναμένεται να είναι διαθέσιμο για χρήση από την οικονομική οντότητα. ΔΛΠ 16. Στο πλαίσιο της εκτίμησης της επενδυτικής αξίας, η ωφέλιμη διάρκεια ζωής είναι η περίοδος κατά την οποία το πάγιο στοιχείο θα μπορεί να χρησιμοποιείται αποτελεσματικά για τους σκοπούς που αποκτήθηκε.

Προσέγγιση Εκτίμησης. Ο θεμελιώδης τρόπος με τον οποίο λαμβάνοντας υπόψη τα διαθέσιμα στοιχεία ο εκτιμητής εξετάζει τον τρόπο με τον οποίο θα καθορίσει την αξία του εκτιμώμενου ακινήτου.

Μέθοδος Εκτίμησης. Η συγκεκριμένη διαδικασία, η ο οποία βασίζεται σε μία ή περισσότερες προσεγγίσεις εκτίμησης που ακολουθείται από τον εκτιμητή προκειμένου να καταλήξει στην αποτίμηση της αξίας.

Μεθοδολογία Εκτίμησης. Ο τρόπος με τον οποίο ο εκτιμητής διαχειρίζεται ολόκληρο το θέμα της εκτίμησης ενός ακινήτου. Συνεπώς, για μία δεδομένη εκτίμηση, η μεθοδολογία περιλαμβάνει την επιλογή από τον εκτιμητή της προσέγγισης ή των προσεγγίσεων που θα εφαρμοστούν, την επιλογή της μεθόδου ή των μεθόδων και τη χρήση των αναλυτικών διαδικασιών ή τεχνικών ώστε να ερμηνεύσει τα δεδομένα της εκτίμησης και να καταλήξει στα συμπεράσματα που βασίζονται σε αυτά.

Έκθεση Εκτίμησης. Έγγραφο που παρουσιάζει αναλυτικά το αντικείμενο, τις βασικές παραδοχές, τις μεθόδους εκτίμησης και τα συμπεράσματα μιας ανάθεσης εκτίμησης, παρέχοντας μια επαγγελματική ένδειξη αξίας που υποστηρίζεται από αναγνωρισμένη βάση ή βάσεις εκτίμησης στο πλαίσιο των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων.

Τεχνική Εκτίμησης. Μία συγκεκριμένη αναλυτική διαδικασία διαχείρισης των δεδομένων, η οποία διεξάγεται κατά την εφαρμογή μίας εκτιμητικής μεθόδου.

Πάγια στοιχεία με μειούμενη αξία (Wasting Assets). Πάγια στοιχεία, όπως αποθέματα ορυκτών και χώροι διάθεσης απορριμμάτων, με ορισμένη ωφέλιμη ζωή, τα οποία όταν καταναλωθούν δεν δύναται να ανανεωθούν στην υφιστάμενη φυσική τοποθεσία στην οποία ευρίσκονταν.

Επενδυτική Τιμή (Worth). βλ. Επενδυτική Αξία

Μέλη του Συμβουλίου Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων

John Hockey REV - INSTITUTE OF REVENUES RATING AND VALUATION (IRRV)
Chair

Jeremy Moody Hon REV - CENTRAL ASSOCIATION OF AGRICULTURAL VALUERS (CAAV)
Vice-Chair

Leandro S. Escobar-Torres REV - ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE SOCIEDADES DE
VALORACIÓN (ATASA) - Professional Association of Valuation Companies of Spain

Wolfgang Kälberer Hon REV - VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN e.V. (vdp) Association of
German Pfandbrief Banks

Eric Larsen REV - NORGES TAKSERINGSFORBUND (NTF)
Norwegian Surveyors and Valuers Association

Michael Morris REV - Consultant

Μέλη της TEGoVA

Albania

- SHOQERIA E VLERESUESVE TE PASURIVE TE PALUAJTSHME (SVP) Albanian Society of Property Appraisers (ASPA)

Austria

- ÖSTERREICHISCHER VERBAND der IMMOBILIENWIRTSCHAFT (ÖVI) Austrian Real Estate Association
- VERBAND ÖSTERREICHISCHER IMMOBILIENSACHVERSTÄNDIGER (ARE) Austrian Association of Real Estate Experts

Belgium

- FÉDÉRATION ROYALE DU NOTARIAT BELGE (FRNB) KONINKLIJKE FEDERATIE VAN HET BELGISCH NOTARIAAT (KFBN) Royal Federation of Belgian Notaries
- UNION DES GÉOMÈTRES-EXPERTS DE BRUXELLES (UGEB-ULEB) Union of Expert Surveyors of Brussels

Bulgaria

- КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ (КНОБ) Chamber of Independent Appraisers in Bulgaria (CIAB)

Canada

- APPRAISAL INSTITUTE OF CANADA (AIC) Institut canadien des évaluateurs

Croatia

- HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA (HSUESV) Croatian Association of Experts and Expert Witnesses
- HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSViP) Croatian Association of Court Expert Witnesses and Valuers – CACEWaV

Czech Republic

- CESKA KOMORA ODHADCU MAJETKU (CKOM) The Czech Chamber of Appraisers (CCA)

Denmark

- DANSK EJENDOMSMAEGLERFORENING (DE) The Danish Association of Chartered Estate Agents

France

- ASSOCIATION FRANCAISE DES SOCIÉTÉS D'EXPERTISE IMMOBILIÈRE (AFREXIM) French Association of Property Valuation Companies
- CHAMBRE DES EXPERTS IMMOBILIERS DE FRANCE (CEIF-FNAIM) Chamber of Real Estate Valuers of France
- CONFÉDÉRATION DES EXPERTS FONCIERS (CEF) Confederation of Land Valuers
- CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT (CSN) High

Council for the Notarial Profession

- INSTITUT FRANCAIS DE L'EXPERTISE IMMOBILIÈRE (IFEI) French Institute of Real Estate Valuation
- SYNDICAT NATIONAL DES PROFESSIONNELS IMMOBILIERS (SNPI) National Association of Real Estate Professionals

Georgia

- საქართველოს დამოუკიდებელ შემფასებელთა საზოგადოება
Independent Valuers Society of Georgia (IVSG)

Germany

- BUND DER ÖFFENTLICH BESTELLTEN VERMESSUNGSINGENIEURE e.V. (BDVI)
German Association of Publicly Appointed Surveyors
- BUNDESVERBAND ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SOWIE QUALIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER (BVS)
Association of Publicly Certified and Qualified Experts
- BUNDESVERBAND ÖFFENTLICHER BANKEN DEUTSCHLANDS e. V. (VÖB) Association of German Public Banks
- HypZert GmbH Certification body
- IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND IVD BUNDESVERBAND der IMMOBILIENBERATER, MAKLER, VERWALTER, und SACHVERSTÄNDIGEN e.V. (IVD)
German Real Estate Professional Association
- INGENIEURBÜRO WESELMANN GmbH Ship valuation company
- VERBANDDEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN e.V. (vdp)
Association of German Pfandbrief Banks

Greece

- ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ (ΣΕΚΕ) Association of Greek Valuers (AVAG)
- PEOPLECERT HELLAS Certification body

Hungary

- MAGYAR INGATLANSZÖVETSÉG (MAISZ) Hungarian Real Estate Association (HREA)

Ireland

- INSTITUTE OF PROFESSIONAL AUCTIONEERS AND VALUERS (IPAV)

Italy

- ASSOCIAZIONE SOCIETÀ DI VALUTAZIONI IMMOBILIARI PER LE BANCHE (ASSOVIB)
Association of Property Valuation Companies for the Banking Sector
- CEPAS srl Certification body
- CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI e GEOMETRI LAUREATI (CNGeGL)
National Council of Italian Surveyors
- ISTITUTO ITALIANO di VALUTAZIONE IMMOBILIARE (IsIVI) Italian Institute for Real Estate Valuation

Kazakhstan

Kosovo

- SHOQATES SE VLERESUESVE TE KOSOVES (SHVK)
Kosovo Appraisers Association (KAA)

Latvia

- LATVIJAS IPASUMU VERTETAJU ASOCIACIJA (LIVA)
Latvian Association of Property Appraisers

Lithuania

- LIETUVOS TURTO VERTINTOJU ASOCIACIJA (LTVA)
Lithuanian Association of Property Valuers

Macedonia

- BIRO ZA SUDSKI VESTACENJA (BSV) Bureau
for Court Expertise
- KOMORA NA PROCENUVACI NA REPUBLIKA MAKEDONIJA (KPRM)
Chamber of Valuers of the Republic of Macedonia

Montenegro

- INSTITUT OVLAŠĆENIH PROCJENJIVAČA CRNE GORE (IOPCG)
Institute of Certified Valuers of Montenegro
- UDRUŽENJE NEZAVISNIH PROCJENJIVAČA CRNE GORE (CUP)
Association of Independent Valuers of Montenegro

Netherlands (The)

- NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN EN
VASTGOEDDESKUNDIGEN (NVM)
Dutch Association of Real Estate Brokers and Real Estate Experts
VastgoedPRO
Association of Real Estate Agents and Valuers of the Netherlands
- VBO MAKELAAR
Dutch Association of Real Estate Agents and Valuers
- WAARDERINGSKAMER
The Netherlands Council for Real Estate Assessment - NCREA

Norway

- NORGES TAKSERINGSFORBUND (NTF) Norwegian
Surveyors and Valuers Association

Poland

- POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEN RZECZOZNAWCÓW MAJATKOWYCH
(PFSRM)
The Polish Federation of Valuers' Associations (PFVA)

Portugal

- ASSOCIAÇÃO PROFISSIONAL DAS SOCIEDADES DE AVALIAÇÃO (ASAVAL)
Professional Association of Valuation Companies of Portugal

Romania

- ASOCIATIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA (ANEVAR)
National Association of Authorised Romanian Valuers

Russian Federation

- НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «НАЦИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ЭКСПЕРТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ» (НП «НСЭО»)
Non-profit Partnership «National Union of Experts» (NP NUE)
- ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ (ПРОО)
Partnership of the Russian Society of Appraisers (PRSA)
- РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ (РКО) Russian Board of Appraisers (RBA)
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ (РОО) Russian Society of Appraisers (RSA)

Serbia

- NACIONALNO UDRUZENJE PROCENITELJA SRBIJE (NUPS) National Association of Valuers of Serbia (NAVS)

Slovenia

- SLOVENSKI INSTITUT ZA REVIZIJO (SIR) Slovenian Institute of Auditors

Spain

- ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE ANÁLISIS DE VALOR (AEV) Spanish Association of Value Analysis
- ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE VALORACIÓN INMOBILIARIA Y URBANÍSTICA (AEVIU)
Spanish Association of Real Estate and Urban Appraisal
- ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE SOCIEDADES DE VALORACIÓN (ATASA)
Professional Association of Valuation Companies of Spain

Sweden

- SAMHÄLLSBYGGARNA-SFF
The Swedish professionals for the built environment

United Arab Emirates

- دائرة الأراضي و الأملاك - مركز التقييم العقاري
Dubai Land Department (TAQYEEM)

United Kingdom

- CENTRAL ASSOCIATION OF AGRICULTURAL VALUERS (CAAV)
- INSTITUTE OF REVENUES RATING AND VALUATION (IRRV)

United States

- APPRAISAL INSTITUTE (AI)

