

EUROPEAN VALUATION STANDARDS

9TH EDITION — 2020

Greek version 



TEGOVA

The European Group
of Valuers' Associations

Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα

9^Η ΕΚΔΟΣΗ – 2020



Σε περίπτωση ασυμφωνίας μεταξύ των γλωσσικών εκδόσεων,
υπερισχύει η αρχική αγγλική έκδοση του βιβλίου.

ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΤΟΥ Δ.Σ. ΤΟΥ Σ.Ε.Κ.Ε.

Θα θέλαμε να ευχαριστήσουμε εκ μέρους όλων των συναδέλφων εκτιμητών, τα μέλη του Συλλόγου και τους εκτιμητές, που με την εθελοντική εργασία τους, βοήθησαν ουσιαστικά στην έκδοση της ελληνικής μετάφρασης των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων 2020. Τα ΕΕΠ 2020 αποτελούν ένα πολύ σημαντικό εργαλείο στα χέρια των εκτιμητών και η πιστή εφαρμογή τους, διασφαλίζει την ποιότητα του εκτιμητικού επαγγέλματος και δημιουργεί υπεραξίες για τους πελάτες μας και την οικονομία.

Ευχαριστίες

Αδαμοπούλου Ελένη REV
 Αμπατζής Αναστάσιος REV
 Δερμάτη Κέλλυ REV
 Θεοδώρου Στέλιος REV
 Ζερμάν Χριστόφορος-Νάσης REV
 Ζωγράφος Βασίλειος REV
 Καρυδάκης Ιωάννης
 Κορωνίδα Ηρώ REV
 Κυπριανού Βίκυ REV
 Λάσκαρη Κατερίνα REV
 Μaráκης Εμμανουήλ REV
 Μαντζουράτος Χρήστος REV, MRICS

Μαργαρώνης Μάνουελ LLM
 Μπαλαφούτη Κωνσταντίνα REV
 Μπέης Δημήτριος RICS
 Οικονομίδης Νικόλαος REV, RICS
 Παπαορφανού Λίλιαν REV
 Παπαποστόλου Αργύρης REV
 Σίμος Άγγελος REV
 Τζώνης Χρήστος REV
 Τσιτούρη Βίκυ REV
 Τσουρουφλής Γεώργιος MRICS
 Χαραλαμπόπουλος Παναγιώτης REV, MRICS

Αθήνα, 1 Ιουνίου 2021
 Για το Δ.Σ. του ΣΕΚΕ



ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Πρόλογος	13
Εισαγωγή.....	15
Μέλη της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Προτύπων Δ.Σ., Γραμματεία	17
Ευχαριστίες.....	19
1. Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα και Εκτιμητικές Οδηγίες	21
1.Α. Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα	23
ΕΕΠ 1 Αγοραία Αξία	27
1. Εισαγωγή	28
2. Πεδίο Εφαρμογής	28
3. Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 1- Ορισμός της Αγοραίας Αξίας	29
4. Σχόλια	30
ΕΕΠ 2 Βάσεις εκτίμησης άλλες από την αγοραία αξία.....	43
1. Εισαγωγή	44
2. Πεδίο εφαρμογής	44
3. Βάση εκτίμησης (Basis of value)	44
4. Εύλογη Αξία (Fair Value)	44
5. Ειδική Αξία (Special Value)	46
6. Επενδυτική Αξία (Investment Value)	47
7. Αξία ενυπόθηκου δανεισμού (Mortgage Lending Value)	49

8. Ασφαλιστέα Αξία (Insurable Value)	50
9. Αξία για σκοπούς φορολόγησης σε τοπικό και εθνικό επίπεδο	51
10. Αξίες για απαλλοτριώσεις ή/και αποζημιώσεις	51
ΕΕΠ 3 Ο Πιστοποιημένος Εκτιμητής	53
1. Εισαγωγή	54
2. Πεδίο εφαρμογής	54
3. Γενικά	54
4. Ο Πιστοποιημένος Εκτιμητής	55
5. Σχόλια	57
ΕΕΠ 4 Διαδικασία Εκτίμησης	61
1. Εισαγωγή	62
2. Πεδίο εφαρμογής	62
3. Δεσμευτικοί όροι	62
4. Συνεννόηση με συμβούλους του πελάτη, ελεγκτές κ.ά.	64
5. Σχόλια	64
6. Τεκμηρίωση της εκτίμησης	68
7. Έλεγχος εκτίμησης	70
ΕΕΠ 5 Σύνταξη Έκθεσης Εκτίμησης	73
1. Εισαγωγή	74
2. Πεδίο εφαρμογής	74
3. Σύνταξη Έκθεσης Εκτίμησης - Ορισμός	74
4. Η Έκθεση Εκτίμησης	74
5. Έκθεση Εκτίμησης Οικιστικών Ακινήτων σύμφωνα με τα ΕΕΠ	76
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – Έκθεση Εκτίμησης Οικιστικών Ακινήτων	77
ΕΕΠ 6 Εκτίμηση και ενεργειακή απόδοση	85
1. Εισαγωγή	86
2. Πεδίο εφαρμογής	87
3. Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 6 – Εκτίμηση και Ενεργειακή Απόδοση	88
4. Σχολιασμός	88

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – Παραδείγματα Αυτοματοποιημένων Υποχρεώσεων Ανακαίνισης 89

1.Β. ΕΥΡΩΠΑΪΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ 95

ΕΕΟ 1	Εκτίμηση Χαρτοφυλακίου Ακινήτων	95
	1. Εκτίμηση χαρτοφυλακίου ακινήτων	96
	2. Τρόπος εκτίμησης χαρτοφυλακίου ακινήτων	97
	3. Το αποτέλεσμα	99
	4. Αξίες των μεμονωμένων ακινήτων ενός χαρτοφυλακίου	100
	5. Εκτίμηση της εύλογης αξίας ενός χαρτοφυλακίου για λογιστικούς σκοπούς	100
ΕΕΟ 2	Εύλογη αξία για λογιστικές καταστάσεις	103
	1. Εισαγωγή	104
	2. Πεδίο Εφαρμογής	104
	3. ΔΠΧΑ 13 Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας	104
	4. ΔΠΧΑ 13 Ορισμός της Βέλτιστης Χρήσης	105
	5. Ιεραρχία Εύλογης Αξίας	106
	6. Ο ρόλος του εκτιμητή στον καθορισμό της βαρύτητας της εύλογης αξίας	110
	7. Εκτιμητικές μέθοδοι	110
	8. Η εύλογη αξία σε σύγκριση με την αγοραία αξία	112
ΕΕΟ 3	Εκτιμήσεις για ασφαλιστικούς σκοπούς	113
	1. Εισαγωγή	114
	2. Πεδίο εφαρμογής	114
	3. Ορισμοί	115
	4. Η εκτίμηση	117
	5. Η έκθεση	119
	6. Ειδικές προβλέψεις και συστάσεις για την εκτίμηση ζημιών	120
ΕΕΟ 4	Επιμερισμός αξίας	123
	1. Εισαγωγή	124

2. Πεδίο εφαρμογής	124
3. Ορισμοί	125
4. Σχόλια	127
5. Ο επιμερισμός στην πράξη	129
6. Ο επιμερισμός μεταξύ των κτιριακών μερών βάσει ΔΠΧΑ	132

2. Εκτιμητική Μεθοδολογία 135

1. Εισαγωγή	138
2. Πεδίο Εφαρμογής	139
3. Ορισμοί	139
4. Εκτιμητικές προσεγγίσεις	139
5. Γενικές παρατηρήσεις	140
6. Η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων Κτηματαγοράς (Comparative Method)	142
7. Η Εισοδηματική Προσέγγιση – Μέθοδοι και Μοντέλα	144
8. Η Μέθοδος του Απαξιωμένου Κόστους Αντικατάστασης	157
9. Η Υπολειμματική Μέθοδος	176
10. Χρησιμοποιώντας Περισσότερες από μία Εκτιμητικές Μεθόδους	178
11. Ο Τελικός Έλεγχος	178

3. Εκτίμηση και Αειφορία 179

1. Εισαγωγή	182
2. Αειφορία	185
3. Αειφορία και χρήστες ακινήτων	189
4. Ανάπτυξη «πράσινων» προτύπων για την Ακίνητη Περιουσία	195
5. Εκτίμηση και αειφορία	203

4. Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πληροφοριακά Έγγραφα

213

ΕΕΠΕ 1 Ο Αντίκτυπος της Οδηγίας για την Ενεργειακή Απόδοση των Κτηρίων στην Εκτίμηση Ακινήτων	215
1. Εισαγωγή	216
2. Πεδίο εφαρμογής	216
3. Ορισμοί	216
4. Σχολιασμός	217
ΕΕΠΕ 2 Εκτίμηση και άλλα θέματα σχετικά με τον Περιοδικό Φόρο Ακίνητης Περιουσίας	227
1. Το Ευρωπαϊκό Εξάμηνο και η Περιοδική Φορολόγηση της Ακίνητης Περιουσίας	230
2. Καθορισμός της ακίνητης περιουσίας	231
3. Η εκτίμηση	231
4. Τήρηση του Μητρώου Αξιών	236
5. Επανεκτίμηση	236
6. Ενστάσεις, Διαφορές και Εφέσεις	239
7. Επιβολή του φόρου	240
8. Απαλλαγές και Ελαφρύνσεις	240
9. Υψηλότεροι ή Πρόσθετοι Φόροι	242
ΕΕΠΕ 3 Πολλαπλά Δικαιώματα σε Οικιστικά Ακίνητα.....	243
1. Εισαγωγή	244
2. Εκτίμηση	245
3. Πολλαπλά ιδιοκτησιακά δικαιώματα	245
4. Μισθώσεις και άλλα δικαιώματα	248
5. Πάρκα προκατασκευασμένων κατοικιών	255
6. Μη μεταβιβάσιμη ιδιοκτησία	255
ΕΕΠΕ 4 Διατηρητέα Οικιστικά Κτήρια (Κτήρια που προστατεύονται από το νόμο).....	259
1. Εισαγωγή	260

2. Πεδίο εφαρμογής	260
3. Ορισμοί	260
4. Εφαρμογές	261
5. Εκτίμηση	262
ΕΕΠΕ 5 Μισθώσεις κατοικιών και έλεγχος μισθώματος	265
ΕΕΠΕ 6 Εκτιμήσεις κατοικιών και Απελευθέρωση Ιδίων Κεφαλαίων	269
ΕΕΠΕ 7 Προηγμένα στατιστικά μοντέλα	273
1. Ορισμός	275
2. Εισαγωγή	275
3. Σχολιασμός	277
4. Κριτήρια της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών για προηγμένα στατιστικά μοντέλα εκτίμησης και ο σχολιασμός βάσει ΕΕΠ	278
5. Εκτιμητική χρήση των στατιστικών εργαλείων	279

5. Μονάδες Μέτρησης, Εκπαίδευση και Επαγγελματικά Προσόντα **283**

Ευρωπαϊκός Κώδικας Μέτρησης	285
1. Εισαγωγή	286
2. Πεδίο Εφαρμογής	286
3. Ορισμοί	286
4. Μετρήσεις των κτηρίων στην πράξη	291
Συνοπτική παρουσίαση των Ελάχιστων Εκπαιδευτικών Απαιτήσεων κατά την TEGoVA	297
1. Εισαγωγή	297
2. Περίγραμμα Διδακτέας Ύλης	298
Αναγνώριση των Επαγγελματικών Προσόντων από την TEGOVA...	301

6. Ευρωπαϊκός Κώδικας Δεοντολογίας Εκτιμητών Διαδικασίες υποβολής αιτήσεων και ανάθεσης 303

7. Νομοθεσία Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) και Εκτίμηση Ακίνητης Περιουσίας 307

1. Γενική εισαγωγή	310
2. Η Ενιαία αγορά της ΕΕ	314
3. Υγιεινή και ασφάλεια	332
4. Ενέργεια	334
5. Περιβάλλον	340
6. Η Κοινή Αγροτική Πολιτική	352
7. Χρονοδιάγραμμα της νομοθεσίας της ΕΕ	354

Ενώσεις της Τεγονα..... 361

Λεξικό Όρων..... 369

Σημειώσεις..... 376

ΠΡΟΛΟΓΟΣ



Αυτές οι γραμμές γράφονται ενώ βρισκόμαστε στο μάτι του κυκλώνα. Η πανδημία Covid-19 έχει διαταράξει τον τρόπο ζωής και διαβίωσής μας, καθώς οι επιχειρήσεις και οι εργαζόμενοι αντιμετωπίζουν τη συνεχιζόμενη επίθεση της νόσου και των μέτρων που ελήφθησαν για τον περιορισμό της. Τα εμπορικά ακίνητα είναι μεταξύ αυτών που χτυπηθηκαν πιο σκληρά από την πανδημία, με υπαρκτάς προκλήσεις για το λιανικό εμπόριο και ακόμη και για τους γραφειακούς χώρους.

Για τους εκτιμητές υπάρχει, δυστυχώς, ένα στοιχείο δικαίωσης. Το επάγγελμά μας δεν ήταν πότε πιο ζωτικής σημασίας από σήμερα που η οικονομία και τα ακίνητα βρίσκονται σε ελεύθερη πτώση. Έφυγαν οι ψευδείς βεβαιότητες σχετικά με τις αξίες. Εξαφανίστηκε η πίστη στους αλγόριθμους που επεξεργάζονται ξεπερασμένα δεδομένα.

Σοβαρά κλονισμένη είναι η εμπιστοσύνη πολλών που μπορούσαν να μετρήσουν την αγορά για λογαριασμό τους. Στην κρίση, οι εκτιμητές αποφασίζουν, στηριζόμενοι στην εμπειρία τους, τη διάισηση και την γνώση της τοπικής αγοράς για να εξακριβώσουν την αξία που δίνουν.

Η πρακτική της εκτίμησης είναι ο συμβιβασμός ενός παράδοξου: εκτίμηση της αξίας στηριζόμενη σε ισχυρά δεδομένα, ενώ ταυτόχρονα προσδιορίζονται τα στοιχεία της αγοράς με διαρκή επίδραση στην αξία. Ένας βασικός σκοπός των εκτιμητικών προτύπων είναι να ευαισθητοποιούν τους εκτιμητές στις αλλαγές και να τους παρέχουν τα εργαλεία για την ενσωμάτωσή τους στον προσδιορισμό της αξίας. Αντικατοπτρίζοντας αυτό, τα ΕΕΠ 2020 αποτελούν και συνέχεια και αλλαγή.

Τα ΕΕΠ 2020 συνεχίζουν να προσαρμόζουν τα πρότυπα εκτίμησης στην ολοένα αυξανόμενη κυριαρχία της νομοθεσίας της ΕΕ για τις χρηματοπιστωτικές αγορές και τις αγορές ακινήτων. Το δίκαιο της ΕΕ διαπερνά το Blue Book ακόμη περισσότερο από ό, τι σε προηγούμενες εκδόσεις, όλοι οι ορισμοί και οι έννοιες είναι σύμφωνοι με εκείνους της νομοθεσίας και της πολιτικής της ΕΕ - μάρτυρας η προσαρμογή της προσέγγισης των ΕΕΠ στα Α.Ε.Μ. (AVMs) στις πρόσφατες κατευθυντήριες γραμμές της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών - και οι επιπτώσεις της νομοθεσίας της ΕΕ για τις αγορές ακινήτων και την αποτίμηση αναλύονται με μεγαλύτερη λεπτομέρεια και αναμένεται να γίνουν καλά κατανοητές από τους αναγνώστες του Blue Book.

Από την τελευταία έκδοση, οι Ευρωπαϊκές Αρχές επιβεβαίωσαν την πίστη τους στα ΕΕΠ. Ειδικότερα, η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα στην έκδοση 2018 του εγχειριδίου Αξιολόγησης Ποιότητας Εξασφαλίσεων της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας για την επικαιροποίηση των αξιών των εμπράγματων εξασφαλίσεων των Τραπεζών επανέλαβε ότι τα ΕΕΠ υπερισχύουν έναντι όλων των άλλων προτύπων.

Αυτά τα σημάδια εμπιστοσύνης στα ΕΕΠ μας ενέπνευσαν να βοηθήσουμε περαιτέρω τις Ευρωπαϊκές Αρχές στην παρούσα έκδοση, κυρίως με την αντιμετώπιση της σύγχυσης που προκαλείται από ριζικά διαφορετικές εκδόσεις σε νομικές γλώσσες της ΕΕ της έκφρασης "arm's-length transaction" στον ορισμό της "Αγοραίας Αξίας" του Κανονισμού για τις Κεφαλαιακές Απαιτήσεις.

Παράλληλα με αυτόν τον συνεχιζόμενο εξευρωπαϊσμό του επαγγέλματος, τα ΕΕΠ 2020 φέρνουν επίσης αλλαγές ήτοι έρχονται να αντιμετωπίσουν την επιτακτική ανάγκη καθορισμού της αξίας της ενεργειακής απόδοσης στα κτίρια σε μια ΕΕ, στην οποία η κλιματική αλλαγή είναι η πρώτη προτεραιότητα. Το κρίσιμο σημείο ήρθε φέτος με τη δημοσίευση μακροπρόθεσμων στρατηγικών ανακαίνισης κάθε κράτους μέλους με εντολή της ΕΕ, πολλές από τις οποίες περιείχαν νομικές υποχρεώσεις για την ανακαίνιση ενός κτηρίου σε υψηλότερο επίπεδο ενεργειακής απόδοσης μέχρι μια καθορισμένη ημερομηνία ή σε ένα ορισμένο σημείο καμπής (π.χ. ενοίκιαση, πώληση) δημιουργώντας μια αναπόφευκτη σημαντική επίπτωση στο κόστος. Κατά συνέπεια, τα ΕΕΠ 2020 αναβαθμίζουν την αποτίμηση της ενεργειακής απόδοσης σε επίπεδο Προτύπου και συμβουλεύουν τους εκτιμητές να ενσωματώσουν αυτά τα κόστη στον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας.

Η διαφάνεια των χρηματοοικονομικών αγορών και των αγορών ακινήτων και οι κλιματικές επιπτώσεις των κτιρίων είναι συστημικά και υπαρκτά ζητήματα της εποχής μας. Ο κρίσιμος ρόλος των εκτιμητών σε αυτά τα θέματα, προσδίδει μια μεγάλη ευθύνη για την TEGOVA, της οποίας το Συμβούλιο Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων εξέδωσε αυτή την ένατη έκδοση των ΕΕΠ παρέχοντας στους 70.000 εκτιμητές μας, τους πελάτες τους και τις Εθνικές και Ευρωπαϊκές δημόσιες αρχές μια αυστηρά τεκμηριωμένη βάση αποτίμησης αξιών.



Krzysztof Grzesik REV FRICS

Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της TEGOVA

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Οικοδομώντας στα θεμέλια των προηγούμενων εκδόσεων, αυτή η ένατη έκδοση σχεδιάστηκε με συγκεκριμένο σκοπό την παροχή πρότυπων που είναι επικαιροποιημένα και εύκολα κατανοητά σε εκτιμητές, πελάτες και δημόσιες αρχές. Όλες οι ενότητες έχουν ελεγχθεί υπό το πρίσμα αυτό, και όλα τα νέα κεφάλαια πέρασαν από αυτό το φίλτρο.



Τα EVS 2020 ενισχύουν την Ευρωπαϊκή πρακτική εκτιμήσεων με:

- ▶ Μεγαλύτερη σαφήνεια σχετικά με τη βασική ιδέα της Αγοραίας Αξίας, αντισταθμίζοντας τα ελαττώματα που έχουν προκύψει στις διάφορες γλωσσικές εκδόσεις του δικαίου της ΕΕ.
- ▶ Μια κοινή Ευρωπαϊκή Έκθεση Εκτίμησης για κατοικίες.
- ▶ Αναβάθμιση της εκτίμησης ενεργειακής απόδοσης σε επίπεδο προτύπου
- ▶ Νέες οδηγίες και πληροφοριακά έγγραφα σχετικά με θέματα πραγματικού ενδιαφέροντος του εκτιμητικού επαγγέλματος.
- ▶ Αποσαφήνιση του ρόλου των αυτοματοποιημένων εκτιμητικών μοντέλων σε συμμόρφωση και με τις νέες Κατευθυντήριες Οδηγίες της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών.
- ▶ Μια ολοκληρωμένη προσέγγιση στη Μεθοδολογία Εκτιμήσεων, συμπεριλαμβανομένης της λεπτομερούς παρουσίασης βασικών έννοιες όπως μέθοδος εισοδήματος και αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης.
- ▶ Μια μοναδική, έκθεση ορόσημο για την νομοθεσία της Ευρωπαϊκής Ένωσης και τις εκτιμήσεις ακινήτων, η οποία επιτρέπει στους επαγγελματίες εκτιμητές να κατανοήσουν πόσο μεγάλο μέρος του ρυθμιστικού περιβάλλοντος των ακινήτων βασίζεται στο δίκαιο της ΕΕ, εξίσου πολύτιμο για τις ευρωπαϊκές και εθνικές εποπτικές αρχές, για πολιτικούς και ακαδημαϊκούς.
- ▶ Τα Πρότυπα σχεδιάστηκαν με την πεποίθηση ότι το εκτιμητικό επάγγελμα πρέπει να έχει επίγνωση της πραγματικής προστιθέμενης αξίας που προσφέρει η ποιοτική εκτίμηση στις αγορές και την κοινωνία, η οποία πρέπει να ξεκαθαρίζει σε πελάτες και δημόσιες αρχές με σαφήνεια το πώς ο εκτιμητής έφτασε στην προσδιορισθείσα αξία.

Ήταν αποτέλεσμα συλλογικής προσπάθειας με οπτική τις ανάγκες της κοινωνίας και το μέλλον του επαγγέλματος.

Τα ΕΕΠ 2020 είναι σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου του 2021.

Michael P. Reinberg PHD REV FRICS CRE

Πρόεδρος του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Εκτιμητικών Προτύπων

ΜΕΛΗ ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ Δ.Σ. - ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ

Μέλη

Michael P. Reinberg PhD REV FRICS CRE

Verband Österreichischer Immobiliensachverständiger (VÖI)

Πρόεδρος

Jeremy Moody Hon REV

Central Association of Agricultural Valuers (CAAV)

Αντιπρόεδρος

Alberto Cabrera Guardiola MSc REV

Asociación Española de Valoración Inmobiliaria y Urbanística (AEVIU)

Silvia Cappelli

Associazione delle Società di Valutazioni Immobiliari (ASSOVIB)

Cédric Perrière REV

Compagnie Nationale des Experts Immobiliers (CNEI)

Άγγελος Σίμος BSs MSc REV

Σύλλογος Εκτιμητών Ελλάδος (AVAG)

Γραμματεία

Gabriela Cuper

Michael Mac Brien

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Οι συγγραφείς αυτών των Προτύπων θα ήθελαν να εκφράσουν τις ευχαριστίες τους:

Στον καθηγητή Nick French για τη σημαντική συνεισφορά του στην επεξεργασία του 2^{ου} μέρους της Εκτιμητικής Μεθοδολογίας.

Στους Dana Ababei, Krzysztof Grzesik, Philippe Guillerm, Danijelalić and Roger Messenger για τη σημαντική συνεισφορά τους για τη σύνταξη του 2^{ου} μέρους της Εκτιμητικής Μεθοδολογίας και σε άλλους τομείς.

Στον Jeroen Dewispelaere και στους συναδέλφους του Astrid de Bandt and Joren Vuylsteke της σημαντικής ευρωπαϊκής δικηγορικής εταιρείας EU&DEBANDT για την υψηλής ακρίβειας εργασία τους στο 6^ο μέρος Ευρωπαϊκή Νομοθεσία και Εκτιμήσεις Ακινήτων.

Στους σχεδιαστές του Blue Book Caroline Piette και τους συναδέλφους της Félicie Bouckaert, Alexandre Marly and Isabelle Moulart of Hoet & Hoet, των οποίων η δουλειά μιλάει από μόνη της.

1. Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα και Εκτιμητικές Οδηγίες

1.Α. Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα

ΕΕΠ Σύνοψη

ΕΕΠ 1 Αγοραία Αξία

Οι εκτιμητές πρέπει να χρησιμοποιούν τον ακόλουθο ορισμό της Αγοραίας Αξίας (Market Value) που αντιστοιχεί στον ορισμό του Κανονισμού Κεφαλαιακών Απαιτήσεων (ΚΚΑ):

«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».

Λόγω των αποκλιουσών ερμηνειών της «συνήθους συναλλακτικής κίνησης» στις διάφορες γλωσσικές αποδόσεις του ορισμού του ΚΚΑ, η ΤΕΓΟΝΑ έχει μία καθολικά χρησιμοποιούμενη κοινή οδηγία - ορισμό:

«Είναι το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, ενεργώντας ανεξάρτητα ο ένας από τον άλλο, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

Οι εκτιμητές πρέπει να χρησιμοποιούν τον ακόλουθο ορισμό της Αγοραίου Μισθώματος (MarketRent):

«Είναι το αποτιμηθέν ποσό 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, ενεργώντας ανεξάρτητα ο ένας από τον άλλο, 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 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 η Αγοραία Αξία.

ΕΕΠ 3 Ο Πιστοποιημένος Εκτιμητής

Κάθε εκτίμηση που πραγματοποιείται σύμφωνα με τα παρόντα Πρότυπα πρέπει να εκπονείται από Πιστοποιημένο Εκτιμητή

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

Ο εκτιμητής πρέπει να μπορεί να επιδεικνύει επαγγελματικές δεξιότητες, γνώσεις, επιμέλεια και δεοντολογική συμπεριφορά κατάλληλες για το είδος και το εύρος της εκτίμησης και να αποκαλύπτει κάθε παράγοντα που θα μπορούσε 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).

ΕΕΠ 4 Διαδικασία Εκτίμησης

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 σε επαγγελματικό επίπεδο. 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 εξακρίβωση ότι η ανάλυση και η εκτίμηση που πραγματοποιήθηκε κατά τη διαδικασία ή τις διαδικασίες που εφαρμόστηκαν για τον προσδιορισμό της αναφερόμενης αξίας ήταν επαρκείς για το είδος και το εύρος της εκτίμησης.

ΕΕΠ 5 Σύνταξη Έκθεσης Εκτίμησης

Η έκθεση εκτίμησης πρέπει να παραδίδεται γραπτώς, σε επαγγελματικό ύφος, 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 για τον

οποίο πρόκειται να χρησιμοποιηθεί, όπως παρουσιάζεται στους συμφωνηθέντες δεσμευτικούς όρους.

ΕΕΠ 6 Εκτίμηση και ενεργειακή απόδοση

Η ανακαίνιση ενός κτηρίου και η κατάταξή του σε υψηλότερο επίπεδο ενεργειακής απόδοσης σε μία συγκεκριμένη ημερομηνία ή για ένα συγκεκριμένο σκοπό (π.χ. ενοικίαση, πώληση) δημιουργεί ένα αναπόφευκτο κόστος που επηρεάζει την Αγοραία Αξία, καθώς ο ιδιοκτήτης σε εκείνη την ημερομηνία ή για το συγκεκριμένο σκοπό θα πρέπει να πληρώσει τις εργασίες ανακαίνισης.

Οι εκτιμητές πρέπει να είναι ενήμεροι για τις προθεσμίες και τους σκοπούς και όταν προκύψουν, οφείλουν να εκτιμήσουν το κόστος της ανακαίνισης που να ανταποκρίνεται στο νέο επίπεδο ενεργειακής απόδοσης ή τις μελλοντικές απαιτήσεις που πρόκειται να ισχύσουν στο άμεσο μέλλον και να εξετάσουν το βαθμό στον οποίο τα εν λόγω κόστη επηρεάζουν την Αγοραία Αξία κατά την ημέρα της εκτίμησης.

ΕΕΠ 1 Αγοραία Αξία

Οι εκτιμητές πρέπει να χρησιμοποιούν τον ακόλουθο ορισμό της Αγοραίας Αξίας (Market Value) που αντιστοιχεί στον ορισμό του Κανονισμού Κεφαλαιακών Απαιτήσεων (ΚΚΑ):

«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».

Λόγω των αποκλιουσών ερμηνειών της «συνήθους συναλλακτικής κίνησης» στις διάφορες γλωσσικές αποδόσεις του ορισμού του ΚΚΑ, η TEGOVA έχει μία καθολικά χρησιμοποιούμενη κοινή οδηγία - ορισμό:

«Είναι το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, ενεργώντας ανεξάρτητα ο ένας από τον άλλο, 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):

«Είναι το αποτιμηθέν ποσό 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, ενεργώντας ανεξάρτητα ο ένας από τον άλλο, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

1. Εισαγωγή
2. Πεδίο εφαρμογής
3. Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 1 - Ορισμοί της Αγοραίας Αξίας και του Αγοραίου Μισθώματος
4. Σχόλια

1. Εισαγωγή

- 1.1. Η Αγοραία αξία είναι βασική έννοια για τον προσδιορισμό, με βάση τις κατάλληλες πληροφορίες, της τιμής ενός πράγματος, που 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, διαφοροποιημένη πληροφόρηση, τη μόδα, τους κανόνες, τις προσδοκίες, τις πιστοληπτικές συνθήκες, τα προσδοκώμενα κέρδη και άλλες παραμέτρους.
- 1.2. «Αξία» δεν σημαίνει το πραγματικό ποσό που μπορεί να καταβληθεί σε μια δεδομένη συναλλαγή μεταξύ συγκεκριμένων μερών. Σε ατομικό επίπεδο, η αξία ενός παγίου στοιχείου, όπως ένα ακίνητο, για ένα άτομο, θα αντικατοπτρίζει τη χρησιμότητα αυτού όταν κρίνεται σε σχέση με τους διαθέσιμους πόρους και τις προοπτικές του. Στο πλαίσιο μιας αγοράς με ανταγωνιστικά μέρη, πρόκειται συνήθως για την αποτίμηση του ποσού που θα μπορούσε λογικά να καταβληθεί, δηλαδή, η πιο πιθανή τιμή σε συνθήκες αγοράς κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Αν και το συγκεκριμένο ακίνητο 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 τυπική βάση αξιολόγησης τόσο για τους πωλητές όσο και για τους αγοραστές.
- 1.3. Οι παραδοχές αυτές εξετάζονται στο Κεφάλαιο 4.
- 1.4. 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 ενισχύει την σημασία της ενδελεχούς ανάλυσης καλής ποιότητας συγκριτικών στοιχείων, όταν είναι διαθέσιμα. 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, ιδιαίτέρως σε περιόδους ρευστότητας.
- 1.5. Το ΕΕΠ 1 εξετάζει την Αγοραία Αξία στα πλαίσια των ακινήτων, περιλαμβανομένων των δικαιωμάτων σε γη και κτίσματα.

2. Πεδίο Εφαρμογής

- 2.1. 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 άμεσα 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 στιγμιαίες ρευστές συνθήκες αγοράς σπανίως υπάρχουν, αλλά των οποίων συχνά πρέπει να προσδιορίζεται η 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 υψηλό κόστος συναλλαγής, απαιτεί μεγαλύτερο χρόνο διαδικασίας πώλησης και αγοράς, ενώ ενοποιείται και διαιρείται δυσκολότερα. Τα χαρακτηριστικά αυτά καθιστούν την εκτίμηση ακινήτων μία τέχνη που απαιτεί προσοχή, εμπειρία στη συγκεκριμένη αγορά, έρευνα και χρήση τεκμηρίων της αγοράς, αντικειμενικότητα, αξιολόγηση των απαιτούμενων παραδοχών και κρίση, με λίγα λόγια, επαγγελματικά προσόντα.
- 2.4. Οι ορισμοί της Αγοραίας Αξίας και του Αγοραίου Μισθώματος που παρατίθενται στις παραγράφους 3.1 και 3.4 βασίζονται σε μια σειρά παραδοχών που εξετάζονται στο κεφάλαιο 4.

3. Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 1- Ορισμός της Αγοραίας Αξίας

- 3.1. Ο ορισμός του Κανονισμού Κεφαλαιακών Απαιτήσεων της Ευρωπαϊκής Ένωσης

«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».

Λόγω των αποκλιουσών ερμηνειών της «συνήθους συναλλακτικής κίνησης» στις διάφορες γλωσσικές αποδόσεις του ορισμού του ΚΚΑ, η ΤΕΓΟΒΑ έχει μία καθολικά χρησιμοποιούμενη κοινή οδηγία - ορισμό:

«Είναι το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, ενεργώντας ανεξάρτητα ο ένας από τον άλλο, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

- 3.2. Ο ορισμός της Αγοραίας Αξίας κατά TEGOVA πρέπει να χρησιμοποιείται ως βασικός ορισμός και να ερμηνεύεται σύμφωνα με τα σχόλια της κάτωθι παραγράφου 4.
- 3.3. **Αγοραίο Μίσθωμα** - Στην αγορά ακινήτων ένα ακίνητο δεν αγοράζεται ή πωλείται μόνο, 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 καταβληθεί ως μίσθωμα για το ακίνητο.
- 3.4. **«Αγοραίο Μίσθωμα»**

«Είναι το αποτιμηθέν ποσό 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, ενεργώντας ανεξάρτητα ο ένας από τον άλλο, 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 της 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 της κάτωθι παραγράφου 4.
- 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 λοιπών βάσεων εκτίμησης που εξετάζονται στο ΕΕΠ 2.

4. Σχόλια

4.1 Γενικά

- 4.1.1. Το πλεονέκτημα του ορισμού της Αγοραίας Αξίας που χρησιμοποιείται στο ΕΕΠ 1 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 της αγοράς από τα συμβαλλόμενα μέρη

4.2. Το αποτέλεσμα

4.2.1. «*Το αποτιμηθέν ποσό...*» - Αναφέρεται σε μια τιμή εκφρασμένη σε χρήμα (συνήθως στο τοπικό νόμισμα) η οποία πρέπει να καταβληθεί για το ακίνητο, σε μια συναλλαγή μεταξύ μερών που δρουν ανεξάρτητα το ένα από το άλλο. Η Αγοραία Αξία θεωρείται ως η πιθανότερη τιμή που μπορεί λογικά να επιτευχθεί στην αγορά κατά την ημερομηνία εκτίμησης, βάσει των παραδοχών του ορισμού 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.

4.2.2. Η εκτίμηση αυτή συγκεκριμένα αποκλείει κάθε εκτιμώμενη τιμή προσαυξημένη ή απομειωμένη για κάποιους ειδικούς λόγους ή περιστάσεις, όπως μια ασυνήθιστη χρηματοδότηση, συμφωνητικό 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.

4.2.3. Το Αγοραίο Μίσθωμα θεωρείται ως το πιθανότερο μίσθωμα που μπορεί λογικά να επιτευχθεί στην αγορά κατά την ημερομηνία εκτίμησης, με βάση 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.

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

4.3. Το εκτιμώμενο ακίνητο

4.3.1. «*...το ακίνητο...*»- Εδώ αναλύεται το ίδιο το ακίνητο με όλα τα νομικά, φυσικά, οικονομικά και άλλα χαρακτηριστικά του καθώς και όλες τις πραγματικές ευκαιρίες και δυσκολίες του.

4.3.2. 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 ο προσδιορισμός 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. Ο εκτιμητής 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.

4.3.3. 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.

4.3.4. Η έννοια της «μέγιστης και βέλτιστης χρήσης» είναι υφίστης σημασίας για την Αγοραία Αξία και είναι η χρήση ενός ακινήτου που είναι φυσικά δυνατή, ευλόγως πιθανή, νομικά ή πιθανά επιτρεπτή και αυτό οδηγεί στην υψηλότερη αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία εκτίμησης.

4.3.4.1. «**Φυσικά δυνατή**» - Μπορεί να είναι μία ευλόγως πιθανή και νόμιμη χρήση που προσφέρει την υψηλότερη αξία ενός ακινήτου, αλλά να είναι ανεφάρμοστη εάν, για παράδειγμα, κακή ποιότητα εδάφους συνεπάγεται ότι η θεμελίωση δεν μπορεί να αντέξει το μέγεθος της προβλεπόμενης κατασκευής.

4.3.4.2. «**Ευλόγως πιθανή**» - Δε λαμβάνονται υπόψη οι ειδικές χρήσεις που θα μπορούσαν να προκύψουν για έναν μεμονωμένο αγοραστή. Επιτρέπει επίσης την εξέταση χρήσεων που θεωρούνται πιθανόν να καταστούν υλοποιήσιμες, όπως για παράδειγμα, όταν υφίστανται ελλείψεις υποδομών ή άλλοι φυσικοί περιορισμοί αλλά είναι πιθανό να αντιμετωπιστούν στο μέλλον (για παράδειγμα με την κατασκευή ενός νέου δρόμου ή έργων αντιπλημμυρικής προστασίας).

4.3.4.3. «**Νομικά ή πιθανά επιτρεπτή**» - Πιθανοί αγοραστές αντιλαμβάνονται ότι:

- ▶ Μια πολεοδομική αρχή είναι πιθανό να επιτρέψει την αλλαγή χρήσης ή να επιτρέψει την προτεινόμενη ανάπτυξη στο άμεσο μέλλον, ή
- ▶ Η νομοθεσία είναι πιθανό να αλλάξει και να καταστήσει μια υπάρχουσα μη νόμιμη χρήση ή ανάπτυξη νόμιμη;
- ▶ Το καθεστώς αδειοδότησης θεωρείται πιθανό να γίνει λιγότερο ή περισσότερο αυστηρό.

4.3.4.4. **«Η υψηλότερη αξία»** - Αντικατοπτρίζει μια εκτίμηση της πιθανότητας ότι η αγορά θα επιτευχθεί στην υψηλότερη αξία χρήσης ή ανάπτυξης, του κόστους που ενδέχεται να προκύψει και, κατά περίπτωση, της απόδοσης της επένδυσης που ενδέχεται να αποκομιστεί με αυτόν τον τρόπο, το χρονικό εύρος και τυχόν άλλους συναφείς παράγοντες για την επίτευξή της.

Η εκτίμηση που λαμβάνει υπόψη μια «πιθανή» ή «ευλόγως πιθανή» χρήση θα αντικατοπτρίζει αύξηση της αξίας ενός στοιχείου που αναμένεται να προκύψει μόνο όταν μια τέτοια χρήση επιτρέπεται ή, όταν σχετικοί, άλλοι περιορισμοί έχουν αρθεί.

4.3.5. Στις περισσότερες περιπτώσεις οι εκτιμητές άμεσα διαπιστώνουν ότι η βέλτιστη και μέγιστη χρήση ταυτίζεται με την υπάρχουσα χρήση. Μερικές φορές μπορεί να προσδιορίσουν μια πιο πρόσφορη χρήση, αλλά να καταλήξουν στο ότι το κόστος μιας τέτοιας αλλαγής χρήσης θα ήταν πολύ μεγάλο και επομένως η βέλτιστη και μέγιστη χρήση εξακολουθεί να είναι ίση με την υπάρχουσα χρήση, κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.

4.4. Η συναλλαγή

4.4.1. **«...πρέπει να ανταλλάσσεται...»**- Πρόκειται για ένα εκτιμώμενο ποσό παρά για προκαθορισμένη ή πραγματική τιμή πώλησης. Πρόκειται για την αξία στην οποία η αγορά προσβλέπει ότι θα ολοκληρωθεί μια συναλλαγή κατά την ημερομηνία εκτίμησης, η οποία πληροί όλες τις άλλες προϋποθέσεις του ορισμού της Αγοραίας Αξίας.

4.4.2. 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 υπήρχει κεφαλαιακό κόστος, όπως ένα ασφάλιστρο που σχετίζεται με τη μίσθωση.

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

4.4.4. 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.

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

4.4.6. Εξετάζοντας το Αγοραίο Μίσθωμα ενός ακινήτου, θα ήταν συνετό αυτό να προσεγγιστεί στη βάση ότι κανένα επιπλέον τίμημα δεν θα καταβληθεί όσον αφορά τη μίσθωση από οποιοδήποτε συμβαλλόμενο μέρος, έτσι ώστε να είναι απλώς η Μισθωτική Αξία που προσδιορίζεται. Σε περίπτωση που ένα επιπλέον τίμημα, θετικό ή αρνητικό, αναμένεται να εφαρμοστεί, σύμφωνα με τους όρους της μίσθωσης, τότε αυτή θα πρέπει να αναφέρεται σαφώς για την αποφυγή ασαφειών.

4.5. Η ημερομηνία εκτίμησης

4.5.1. «...κατά την ημερομηνία εκτίμησης...» – 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.

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

4.5.3. Η φράση «ημερομηνία της εκτίμησης (καθώς επίσης και «ημερομηνία εκτίμησης») χρησιμοποιείται για να παραπέμψει 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, 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 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.

4.5.4. Η ημερομηνία εκτίμησης δεν μπορεί να είναι μεταγενέστερη της ημερομηνίας της Έκθεσης Εκτίμησης. Θεωρώντας ότι η συμφωνία των δεσμευτικών όρων της συναλ-

λαγής 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).

4.6. Τα συμβαλλόμενα μέρη – Υποθετικά, Πρόθυμα και Ανταγωνιστικά

- 4.6.1. «...**μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή...**» – Προϋποθέτει έναν υποθετικό αγοραστή και όχι τον πραγματικό. Το άτομο αυτό έχει κίνητρο και ενδιαφέρον να αγοράσει, αλλά δεν είναι αναγκασμένος να το πράξει. Ο αγοραστής αυτός δεν είναι ούτε υπερβολικά ανυπόμονος και ενθουσιώδης να αγοράσει, ούτε αποφασισμένος να το πράξει σε οποιαδήποτε τιμή.
- 4.6.2. 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.
- 4.6.3. 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.
- 4.6.4. Κατά τον ίδιο τρόπο, ο υποψήφιος πλειοδότης δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι είναι διστακτικός ή απρόθυμος. Συμμετέχει σε αυτό όπως ένας πρακτικός επιχειρηματίας.
- 4.6.5. Οι Κανόνες των Κρατικών Ενισχύσεων αναφέρονται σε «*συνήθους συναλλαγής αγοραστή*» μη συνδεδεμένο με προσωπική σχέση και ανεξάρτητο από τον πωλητή.
- 4.6.6. «...**και ενός πρόθυμου πωλητή...**» – 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.

- 4.6.7. Και πάλι, για το Αγοραίο Μίσθωμα, ο εκμισθωτής είναι υποθετικός και όχι ο πραγματικός ιδιοκτήτης. Είναι πρόθυμος να εκμισθώσει, αλλά δεν είναι ούτε υποχρεωμένος να εκμισθώσει το ακίνητο, ούτε να το παρακρατεί για μια τιμή που δεν θεωρείται λογική για την τρέχουσα αγορά.
- 4.6.8. 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).
- 4.6.9. 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.
- 4.6.10. «...σε συνήθη συναλλακτική κίνηση...» -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 προσαυξημένα από οποιοδήποτε στοιχείο ειδικής αξίας. Για τους σκοπούς της Αγοραίας Αξίας και του Αγοραίου Μισθώματος η συναλλαγή θεωρείται ότι πραγματοποιείται μεταξύ μη συσχετιζόμενων μερών, καθένα εκ των οποίων ενεργεί ανεξάρτητα.

4.7. Η προώθηση

- 4.7.1. «...μετά από εύλογο χρόνο προώθησης...»- 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.
- 4.7.2. Εάν πρέπει να εκτιμηθεί το Αγοραίο Μίσθωμα για ένα ακίνητο, τότε πάλι υποθέεται 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.

4.8. Η εξέταση του θέματος από τα Συμβαλλόμενα Μέρη

- 4.8.1. «...όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση...» – Αυτό προϋποθέτει ότι τόσο ο πρόθυμος αγοραστής όσο και ο πρόθυμος πωλητής έχουν ευλόγως ενημερωθεί για τη φύση και τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, την τρέχουσα και 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.
- 4.8.2. Έτσι, τα συμβαλλόμενα μέρη θα πρέπει να αξιολογήσουν ό,τι μπορεί λογικά να προβλεφθεί εκείνη την ημερομηνία. Πιο συγκεκριμένα, ο υποθετικός αγοραστής μπορεί να είναι καλύτερα ενημερωμένος από ορισμένους ή όλους τους πραγματικούς ενδιαιφερομένους. 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.
- 4.8.3. «...σύνεση...»– 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. Δε θεωρείται 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.
- 4.8.4. «...και χωρίς εξαναγκασμό...» – 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.

4.9. Παραδοχές

- 4.9.1. 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. 4.10.7 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.
- 4.9.2. 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.

4.9.3. 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 οι οποίες, ελλείψει πληροφοριών, είναι αυτές που θεωρούνται, ως 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 επιβεβαιώσει 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 να αναφέρει την πιθανότητα ανακρίβειας στην Έκθεσή του.

4.9.4. Ακολουθεί ένας ενδεικτικός, ανεξάντλητος, κατάλογος θεμάτων που μπορεί να αναφερθούν ως ζητήματα για τα οποία έγιναν παραδοχές για τη διαμόρφωση άποψης σχετικά με την αξία:

- ▶ Ίσως δεν είναι διαθέσιμη κάποια λεπτομερής έκθεση για τους τίτλους ιδιοκτησίας, η οποία να αναφέρει τυχόν βάρη, περιορισμούς ή υποχρεώσεις που να επηρεάζουν την αξία του ακινήτου. Σε αυτές τις περιπτώσεις, οι εκτιμητές θα πρέπει να υιοθετήσουν τη θέση που θεωρούν πιθανότερη, αναφέροντας επίσης ότι δεν έχουν 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 προφανείς ελλείψεις έχουν καταγραφεί, μπορεί να υπάρχουν άλλες ελλείψεις που να απαιτούν μια πιο ενδελεχή επιθεώρηση/αυτοψία ή αυτοψία από κάποιους ειδικούς. Αυτό μπορεί να συνοδεύεται και από το σχόλιο ότι η γνωμοδότηση σχετικά με την αξία βασίζεται στην ως άνω αναφερόμενη συνθήκη και ότι τυχόν πρόσθετες ελλείψεις 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 θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αξία, θετικά ή αρνητικά.
- ▶ Θα πρέπει να ληφθεί υπόψη και η ικανότητα του εκτιμητή να αναφέρει τυχόν δυνητικούς κινδύνους μόλυνσης ή παρουσίας επικίνδυνων ουσιών. Ίσως χρειαστεί να γίνουν παραδοχές, κατά τη γνωμοδότηση για την αξία, ότι τέτοιοι κίνδυνοι δεν υφίστανται.

- ▶ Ο εκτιμητής μπορεί, κατά περίπτωση, να υποθέσει ότι όλες οι παρεχόμενες υπηρεσίες δικτύων κοινής ωφελείας είναι λειτουργικές και 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 έρευνες σχετικά 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 6.2.3.

4.10. Ειδικές παραδοχές, περιλαμβανομένης της αξίας εναλλακτικής χρήσης και της αξίας αναγκαστικής πώλησης

4.10.1. 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.

4.10.2 Η παραδοχή αυτή θα πρέπει να αναφερθεί στην έκθεση εκτίμησης, ώστε να ενημερωθεί ο πελάτης για αυτές τις διαφορετικές συνθήκες. Σχετικά παραδείγματα είναι η περίπτωση που ο εκτιμητής λάβει εντολή να προβεί σε ειδικές παραδοχές για τη αξία του ακινήτου:

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

4.10.3. Δύο ιδιαίτερα παραδείγματα εξετάζονται παρακάτω:

- ▶ Η αξία εναλλακτικής χρήσης (στο 4.10.6)
- ▶ Η αναγκαστική αξία πώλησης (στο 4.10.7)

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

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

4.10.6. Αξία Εναλλακτικής Χρήσης (Alternative use value)

4.10.6.1. **Ορισμός** – Η αξία ενός ακινήτου με χρήση άλλη από την τρέχουσα.

4.10.6.2. **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 περιουσιακού στοιχείου 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.

4.10.6.3. 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.

4.10.7. Αξία Αναγκαστικής Πώλησης (Forced Sale Value)

4.10.7.1. **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.

4.10.7.2. **Σχόλιο** – Η αξία αναγκαστικής πώλησης είναι η Αγοραία Αξία με την ειδική παραδοχή σχετικά με τις συνθήκες προώθησης. Η ανάγκη για εκτίμηση μπορεί να προκύψει όταν ο πωλητής είναι αναγκασμένος να πουλήσει, όταν 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 υπάρχει 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 περιορίσουν την προσφορά 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.

- 4.10.7.3 Περαιτέρω συγκεκριμένα ζητήματα έχουν βρεθεί σε ορισμένες αγορές με επανακτηθέντα ακίνητα στις οικονομικές συνθήκες μετά το 2008. Ο δανειστής, τώρα ιδιοκτήτης, μπορεί να επιθυμεί να διαθέσει το ακίνητο άμεσα ή να είναι υπό κάποια πίεση για να το διαθέσει. 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 τον εξοπλισμό 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.
- 4.10.7.4. 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.
- 4.10.7.5. 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 εκτίμησης την αξία αναγκαστικής πώλησης, αλλά στη βάση της Αγοραίας Αξίας, σύμφωνα με συγκεκριμένες ειδικές παραδοχές που αφορούν τη συγκεκριμένη περίπτωση.
- 4.10.7.6 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.

4.11. Άλλα θέματα

- 4.11.1. **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, αλλά και για κάθε άλλο άτομο που μπορεί ευλόγως να βασιστεί σε αυτήν ή να την αξιολογήσει σύμφωνα με το ΕΕΠ4.

- 4.11.2. Ο ορισμός της Αγοραίας Αξίας (ή αντίστοιχα του Αγοραίου Μισθώματος) πρέπει να αναγράφεται τόσο στους δεσμευτικούς όρους όσο και στην Έκθεση Εκτίμησης.
- 4.11.3. **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.
- 4.11.4. 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 δυναμικά 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 δεν συμπεριλαμβάνεται στην Αγοραία Αξία.
- 4.11.5. 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 19ης 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».*
- 4.11.6. Στις περιπτώσεις αυτές, οι εκτιμητές ίσως επιλέξουν να αναφέρουν την Αγοραία Αξία τόσο πριν όσο και μετά την προσθήκη αυτού του κόστους διάθεσης. Και στις δύο περιπτώσεις, πρέπει να διευκρινίσουν αν αυτό το κόστος έχει αφαιρεθεί και αν ναι, να αναφέρουν τι ποσό έχει αφαιρεθεί για κάθε τέτοιο διακριτό κόστος.

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 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, τηρώντας 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
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

1. Εισαγωγή

Αν και η πλειονότητα των επαγγελματικών εκτιμήσεων γίνεται με βάση την Αγοραία Αξία, υπάρχουν περιπτώσεις 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 εκτίμηση 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** – Η αναφορά των θεμελιωδών παραδοχών που λαμβάνονται για τη διενέργεια μιας εκτίμησης καθορισμένου σκοπού.
- 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 2020 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:

- 4.1.1. **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 ακινήτου σε μια ομαλή συναλλαγή μεταξύ συγκεκριμένων πρόθυμων συμμετεχόντων στην αγορά που διαθέτουν πλήρη γνώση όλων των σχετικών γεγονότων, λαμβάνοντας την απόφασή τους σύμφωνα με τους 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 θα λαμβανόταν 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, λαμβάνοντας 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.

- 4.1.2. **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 στην Ευρωπαϊκή Εκτιμητική Οδηγία 2 (ΕΕΟ 2). Για τον σκοπό αυτό, ορίζεται ως εξής:

«Η τιμή που θα μπορούσε να λάβει κάποιος για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή που θα κατέβαλε κάποιος για τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης σε μια κανονική συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης.» (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 περιουσιακού στοιχείου, όπως η ακίνητη περιουσία, λαμβάνει υπόψη της τη δυνατότητα ενός συμμετέχοντος στην αγορά να δημιουργήσει οικονομικά οφέλη χρησιμοποιώντας το ακίνητο αυτό με τη μέγιστη και 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 ΕΕΟ 2.8 συζήτηση των πιθανών διαφορών μεταξύ Αγοραίας και Εύλογης Αξίας*).

4.2. Σχόλια – Η εύλογη αξία για Σκοπούς Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

4.2.1. Όσον αφορά τη χρηματοοικονομική αναφορά βάσει των ΔΠΧΑ 13 (βλ. ΕΕΟ 2), 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.

4.2.2. Ο προσδιορισμός της Εύλογης Αξίας εξετάζεται λεπτομερειακά στην ΕΕΟ 2, «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») 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.

4.2.3. Η Εύλογη Αξία γενικά θα προσδιορίζεται στη βάση της βέλτιστης χρήσης, όπως ορίζεται στο ΔΠΧΑ 13 (IFRS 13), δηλαδή της αποδοτικότερης χρήσης του ακινήτου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Αυτός ο ορισμός διαφέρει από τον ορισμό της βέλτιστης χρήσης (HABU) των ΕΕΠ.

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 αυτός για τον οποίο η ιδιοκτησία έχει μεγαλύτερη αξία από ό, τι για άλλους συμμετέχοντες στην αγορά.

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 άποψή του για την αξία θα αντιπροσωπεύει την 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 την Αξία μιας 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, από τον συνδυασμό συμφερόντων που 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 μπορεί συχνά να 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. Ορισμοί

6.1.1. Η αξία ενός ακινήτου για έναν ιδιοκτήτη ή μελλοντικό αγοραστή, υπολογιζόμενη με βάση τα προσωπικά του επενδυτικά κριτήρια. Καθώς κάθε υποψήφιος αγοραστής

θα υπολογίσει μεμονωμένα την επενδυτική αξία ενός ακινήτου για τους σκοπούς του καθορισμού μιας τιμής για την υποβολή προσφοράς για το ακίνητο, η αξία που υπολογίζεται έτσι μπορεί να ισούται με την αγοραία αξία του ακινήτου, αλλά μπορεί επίσης να είναι υψηλότερη ή χαμηλότερη από αυτήν.

6.1.2. Η επενδυτική αξία χρησιμοποιείται συχνότερα για σκοπούς μέτρησης της απόδοσης μιας επένδυσης σε ακίνητα.

6.2. Σχόλια

6.2.1. Αυτή η υποκειμενική έννοια συσχετίζει ένα συγκεκριμένο ακίνητο 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 κριτήρια και όχι για ένα υποθετικό συμβαλλόμενο μέρος,
- ▶ δεν υποθέτουν ανταλλαγή περιουσιακών στοιχείων μεταξύ των μερών.

6.2.2. Είναι σημαντικό να μπορεί να καθοριστεί ένας τρόπος προσδιορισμού της αξίας της περιουσίας που πρόκειται να αποκτηθεί για συγκεκριμένους επενδυτές.

6.2.3. Από μια ποσοτική οπτική, 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 εμπεριστατωμένες εικασίες για το μελλοντικό ενδεχόμενο κέρδος των επενδύσεων, είτε μέσω αποτίμησης των ακινήτων, μέσω εισοδημάτων από ενοίκια, μέσω κρατικών επιχορηγήσεων ή με τον συνδυασμό τους. Ως εκ τούτου, οι υποθέσεις των επενδυτών για την κερδοφορία των περιουσιακών στοιχείων και την δυνατότητα 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.

6.2.4. Αυτή η βάση αξίας χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της επενδυτικής αξίας ενός ακινήτου για έναν συγκεκριμένο επενδυτή. Αυτή η διαδικασία πρέπει να διαχωρίζεται από τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας: ενώ η Αγοραία Αξία είναι η καλύτερη τιμή που θα ήταν εύλογα αναμενόμενη στην αγορά, λαμβάνοντας υπόψη όλους τους διάφορους τύπους πιθανών πλειοδοτών, η επενδυτική αξία είναι η μέγιστη τιμή που

ένας συγκεκριμένος μεμονωμένος πλειοδότης θα προσέφερε, σύμφωνα με τις συγκεκριμένες επενδυτικές του απαιτήσεις.

- 6.2.5. Αυτά έχουν εφαρμογή όταν ένας επενδυτής πρέπει να εκτιμήσει το μέγιστο τίμημα που πρέπει να καταβάλει για να αποκτήσει το ακίνητο, λαμβάνοντας υπόψη τα οφέλη που θα αποκομίσει από την κατοχή αυτού του περιουσιακού στοιχείου.
- 6.2.6. **Πληροφορίες που πρέπει να συγκεντρωθούν** – Προκειμένου να εκτιμηθεί η επενδυτική αξία, ο εκτιμητής θα χρειαστεί:
- ▶ Τυχόν ειδικά χαρακτηριστικά της επιχείρησης ή του χαρτοφυλακίου ακινήτων του πελάτη που μπορεί να επηρεάσουν τις μελλοντικές ταμειακές ροές που δημιουργούνται από το υπό μελέτη ακίνητο.
 - ▶ Τα επενδυτικά κριτήρια του επενδυτή (όπως απόδοση-στόχος ή η διάρκεια της επένδυσης)
- 6.2.7. **Έκθεση Εκτίμησης** - Η έκθεση εκτίμησης η οποία εκπονείται σύμφωνα με το ΕΕΠ 5, πρέπει να αναφέρει ότι βάση εκτίμησης είναι η Επενδυτική Αξία και ότι η Αγοραία Αξία μπορεί να είναι διαφορετική.
- 6.2.8. 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 σχετίζονται αποκλειστικά με αυτόν τον επενδυτή και ότι δεν πρέπει να χρησιμοποιηθεί από τρίτους.
- 6.2.9. Η Έκθεση πρέπει να καταγράφει τα κριτήρια που απαιτούνται και τις πληροφορίες που παρέχονται από τον πελάτη.

7. Αξία ενυπόθηκου δανεισμού (Mortgage Lending Value)

- 7.1. **Ορισμός** – Η αξία του ακινήτου προσδιορίζεται 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.
- 7.1.1. Ο ορισμός της Αξίας Ενυπόθηκου Δανεισμού ποικίλλει μεταξύ χωρών και ακόμη και εντός αυτών λόγω διαφορετικών πρακτικών των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων. Οι εκτιμητές που τη χρησιμοποιούν πρέπει να δηλώσουν ποιόν ορισμό ή / και νομοθεσία χρησιμοποιούν.

7.2 Σχόλια

- 7.2.1. Ο παραπάνω ορισμός ενσωματώνεται στον Κανονισμό (ΕΕ) άρθρο 575/2013 σχετικά με τις απαιτήσεις προληπτικής εποπτείας για χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και εταιρείες επενδύσεων (Κανονισμός για τις Κεφαλαιακές Απαιτήσεις (ΚΚΑ)).
- 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 συνεπάγεται ένα χαμηλότερο συντελεστή στάθμισης κινδύνου, δηλαδή μικρότερες κεφαλαιακές απαιτήσεις που καθορίζονται από πιστωτικά ιδρύματα.
- 7.2.3. Η έννοια της Αξίας Ενυπόθηκου Δανεισμού έχει ιδιαίτερη αξία σε ορισμένες Ευρωπαϊκές χώρες στο πλαίσιο μακροπρόθεσμων προγραμμάτων δανεισμού. Πρόκειται για προσέγγιση δυνητικής ζημίας (Value at Risk) 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 ασφαλείων που εξασφαλίζουν την έκδοση καλυμμένων ομολογιών. Η Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού χρησιμοποιείται από τους τραπεζικούς επόπτες ως εργαλείο διαχείρισης κινδύνου, λαμβάνοντας υπόψη μόνο τα μακροχρόνια διατηρήσιμα χαρακτηριστικά του ακινήτου και κανένα κερδοσκοπικό στοιχείο.
- 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).
- 7.2.4. **Έκθεση Εκτίμησης** - Η έκθεση εκτίμησης η οποία εκπονείται σύμφωνα με το ΕΕΠ 5, πρέπει να αναφέρει ότι βάση εκτίμησης είναι Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού και ότι η Αγοραία Αξία μπορεί να είναι διαφορετική.

8. Ασφαλιστέα Αξία (Insurable Value)

- 8.1. Ορισμός
- 8.1.1. Ασφαλιστέα αξία είναι το κόστος αντικατάστασης της κατεστραμμένης ιδιοκτησίας με υλικά παρόμοιου είδους και ποιότητας χωρίς καμία απομείωση για λόγους απόσβεσης.
- 8.2. Σχόλια
- 8.2.1. Η ασφαλιστέα αξία πρέπει να περιλαμβάνει, τυχόν κατάλληλες επιπλέον αξίες συμπεριλαμβανομένων, μεταξύ άλλων, αμοιβών για αρχιτέκτονες, μηχανικούς και παρόχους υπηρεσιών, πολεοδομικές και λοιπές άδειες και εγκρίσεις. Εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά, εγκαταστάσεις και μηχανήματα και οποιοδήποτε άλλο υλικό που

δεν αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της κατασκευής πρέπει να εξαιρούνται (καθώς συνήθως καλύπτονται από άλλη ασφάλιση).

- 8.2.2. Η υποκείμενη γη δεν χρειάζεται να εκτιμηθεί εκτός εάν υπόκειται σε προσδιορισμένο κίνδυνο που καλύπτεται από το ασφαλιστήριο συμβόλαιο (για παράδειγμα, πλημμύρες, μόλυνση ή κατολίσθηση).
- 8.2.3. Η έκθεση θα πρέπει να πληροί τις σχετικές απαιτήσεις των ΕΕΠ για τις εκθέσεις εκτίμησης κατοικιών.

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, είθισται 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 στα ΕΕΠ.

ΕΕΠ 3 Ο Πιστοποιημένος Εκτιμητής

Κάθε εκτίμηση που πραγματοποιείται σύμφωνα με τα παρόντα Πρότυπα πρέπει να γίνεται από Πιστοποιημένο Εκτιμητή.

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 εμπειρισταωμένη άποψη για την αξία, η οποία στηρίζεται σε μια αναγνωρισμένη βάση ή βάσεις εκτίμησης (μεθοδολογία).

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

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

Αυτό το Πρότυπο απαιτεί η Έκθεση Εκτίμησης να εκπονείται από Πιστοποιημένο Εκτιμητή. Όλοι οι εκτιμητές που πραγματοποιούν μια έκθεση εκτίμησης πρέπει να διαθέτουν επαρκή εμπειρία και να εργάζονται σύμφωνα με τα επαγγελματικά πρότυπα και, όσον αφορά τα εκτιμητικά θέματα, θα πρέπει πληρούν τις απαιτήσεις αυτού του προτύπου.

3. Γενικά

- 3.1. Η εκτίμηση πρέπει να εκπονείται από πιστοποιημένο Εκτιμητή που διαθέτει επαγγελματικές δεξιότητες, γνώσεις, ικανότητες και ανεξαρτησία σύμφωνα προς τις απαιτήσεις τόσο των ΕΕΠ όσο και του Κώδικα Δεοντολογίας και Συμπεριφοράς των Ευρωπαίων Εκτιμητών. Η εκτίμηση πρέπει να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις παροχής επαγγελματικών υπηρεσιών. 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 καθήκοντων 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 *(βλέπε το ΕΕΠ 4 για περισσότερες οδηγίες)*.
- 3.3. Σε κάθε περίπτωση, αποτελεί καθήκον των εκτιμητών να διασφαλίζουν ότι έχουν επίγνωση για τυχόν συγκρούσεις συμφερόντων και να διασφαλίζουν ότι μπορεί να ικανοποιήσουν την απαίτηση για ανεξαρτησία.

4. Ο Πιστοποιημένος Εκτιμητής

(Όλες οι αναφορές στον «εκτιμητή» σε αυτό το βιβλίο αναφέρονται σε έναν «Πιστοποιημένο εκτιμητή»)

4.1. Ορισμός – Ο Πιστοποιημένος εκτιμητής είναι ένα φυσικό πρόσωπο, είτε αυτοαπασχολούμενο είτε απασχολούμενο από εκτιμητική εταιρεία ή άλλο νομικό πρόσωπο, το οποίο είναι υπεύθυνο για την πραγματοποίηση εκτιμήσεων και 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. Επάρκεια – Οι πιστοποιημένοι εκτιμητές είναι επαρκείς όταν μπορούν να επιδείξουν:

- ▶ επαρκή εμπειρία στην εκτίμηση ακίνητης περιουσίας στην περιοχή και την κατηγορία του ακινήτου ή έχουν δηλώσει την ανεπάρκειά τους στον πελάτη τους πριν δεχθούν την ανάθεση της εκτίμησης, έχοντας εξασφαλίσει τη συνδρομή ικανών και πεπειραμένων ατόμων.
- ▶ ότι διαθέτουν, 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,
- ▶ συμμόρφωση με όλες τις νομικές, κανονιστικές, δεοντολογικές και συμβατικές απαιτήσεις που αφορούν την εκτίμηση
- ▶ σε κάθε περίπτωση τον υψηλότερο βαθμό τιμιότητας και ακεραιότητας και διεξάγουν όλες τις δραστηριότητές τους κατά τρόπο μη επιβλαβή για τους πελάτες τους, το κοινό, το επάγγελμά τους ή την αντίστοιχη εθνική επαγγελματική εκτιμητική ένωση στην οποία είναι μέλη. 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,
- ▶ ότι διαθέτουν ασφάλιση επαγγελματικής ευθύνης κατάλληλη για το εκτιμητικό έργο που έχουν αναλάβει (εκτός αν το Μέλος της Ένωσης δεν το απαιτεί),
- ▶ ότι έχουν διατηρήσει και βελτιώσει τις επαγγελματικές τους γνώσεις μέσω ενός σχετικού προγράμματος συνεχούς κατάρτισης.

- 4.3. Ενισχυμένη επάρκεια:** Οι πιστοποιημένοι εκτιμητές φτάνουν σε αυτό το επίπεδο όταν μπορούν να επιδεικνύουν ενισχυμένες 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).

(Βλέπε στο 5ο Μέρος των παρόντων Προτύπων και στην ιστοσελίδα της TEGoVA)

- 4.4. 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 5ο Μέρος του παρόντος, ενώ οι απαιτήσεις του αναφέρονται λεπτομερώς στην ιστοσελίδα της TEGoVA, www.tegova.org.
- 4.5. 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 5ο Μέρος του παρόντος, ενώ οι απαιτήσεις του αναφέρονται λεπτομερώς στην ιστοσελίδα της TEGoVA, www.tegova.org.
- 4.6. 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– Minimum Educational Requirements (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 5ο Μέρος του παρόντος και αναφέρονται λεπτομερώς στην ιστοσελίδα της TEGoVA, www.tegova.org
- 4.7. Συνεχιζόμενη Επαγγελματική Κατάρτιση (Continuing Professional Development – CPD) –** Ο πιστοποιημένος εκτιμητής πρέπει να διατηρεί σε υψηλό επίπεδο τις εξει-

δικευμένες γνώσεις και την εμπειρία του με συνεχή ενημέρωση για τις σχετικές νομοθετικές, τεχνικές ή άλλες εξελίξεις, οι οποίες επηρεάζουν τις προσεχείς ανάθεσεις, 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.

5.2. Σύγκρουση συμφερόντων

5.2.1. Οι απαιτήσεις για τους εκτιμητές αναφορικά με την επαγγελματική αντικειμενικότητά τους υπαγορεύουν ότι πρέπει να γνωρίζουν οτιδήποτε θα μπορούσε να θεωρηθεί σύγκρουση συμφερόντων. Στις αρχικές τους επαφές θα πρέπει να ζητήσουν από τον πελάτη να τους ενημερώσει για κάθε άλλο ενδιαφερόμενο ή συνδεδεμένο μέρος ώστε να προσδιορίσουν 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 επαρκής αλλά και ανεξάρτητος και χωρίς μη αναφερθείσες πιθανές συγκρούσεις συμφερόντων που είναι είτε υφιστάμενες είτε πιθανές και οι οποίες μπορούν να προβλεφθούν κατά τη στιγμή της αποδοχής 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.

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

5.3.3. Ευρωπαϊκοί Ορισμοί

5.3.3.1. 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 εκτιμήσεις 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.»

5.4. 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. Οι εκτιμητές μπορεί να επιδιώξουν να περιορίσουν την ευθύνη τους σε ό,τι αφορά τη σύμβαση που υπογράφουν με τον πελάτη τους. 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 τους 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. Οι εκτιμητές πρέπει να αναλαμβάνουν εργασίες εντός των ορίων της επάρκειάς τους και να τις εκπληρώνουν με επαγγελματισμό, σύμφωνα με τις εντολές ανάθεσης, αποτιμώντας το ακίνητο και αναζητώντας όλα τα σχετικά αποδεικτικά στοιχεία πριν προσδιορίσουν την αξία του, τηρώντας έγκυρα αρχεία κατά τη διάρκεια της εργασίας τους και εκπονώντας επαγγελματικού επιπέδου εκθέσεις.
- 5.4.8. **Αναγνώριση ορίων ειδικότητας** – οι εκτιμητές δεν πρέπει να αποδέχονται εντολές ανάθεσης που δεν εμπίπτουν στο πεδίο της ειδικότητάς τους. Σε πιο πολύπλοκες περιπτώσεις, ο εκτιμητής μπορεί κατά περίπτωση να μη διαθέτει την απαραίτητη ειδική γνώση για την προσήκουσα εκπλήρωση μιας ανάθεσης. Αυτό μπορεί να αφορά για παράδειγμα σε θέματα γεωλογίας, περιβάλλοντος, ορυκτών, λογιστικής ή νομικά θέματα. Σε αυτές τις περιπτώσεις, ο εκτιμητής πρέπει να ενημερώσει τον πελάτη για την ανάγκη εξειδικευμένης επαγγελματικής συνδρομής για να ολοκληρώσει την εργασία 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 σε ειδικό και να μην είναι ο εκτιμητής αυτός που θα αναθέσει το έργο σε ειδικό.
- 5.4.9. **Ασφάλιση επαγγελματικής ευθύνης** – Επειδή το ύψος της ευθύνης του εκτιμητή που μπορεί να προκύψει από μια εκτίμηση (μαζί με τυχόν κόσθη 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.

ΕΕΠ 4 Διαδικασία Εκτίμησης

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 σε επαγγελματικό επίπεδο. 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 εξακρίβωση ότι η ανάλυση και η εκτίμηση που πραγματοποιήθηκε κατά τη διαδικασία ή τις διαδικασίες που εφαρμόστηκαν για τον προσδιορισμό της αναφερόμενης αξίας ήταν επαρκείς για το είδος και το εύρος της εκτίμησης.

1. Εισαγωγή
2. Πεδίο εφαρμογής
3. Δεσμευτικοί όροι
4. Συνεννόηση με συμβούλους του πελάτη, ελεγκτές κ.ά.
5. Σχόλια
6. Τεκμηρίωση της εκτίμησης
7. Έλεγχος εκτίμησης

1. Εισαγωγή

Η εκτίμηση πρέπει να εκπονηθεί με επαγγελματισμό και να περιλαμβάνει το εκτιμώμενο ακίνητο και όλα τα διαθέσιμα αποδεικτικά στοιχεία, έτσι ώστε το αποτέλεσμα να μην τίθεται υπό οποιαδήποτε αμφισβήτηση.

2. Πεδίο εφαρμογής

Το Πρότυπο αυτό εξετάζει τα διαδικαστικά στάδια εκπόνησης της Έκθεσης Εκτίμησης.

Ξεκινά με τους δεσμευτικούς όρους, συνεχίζει με την αξιολόγηση και την επιθεώρηση του ακινήτου, κι έπειτα με την ανασκόπηση της Έκθεσης Εκτίμησης και των συλλεχθέντων δεδομένων. Τέλος, πραγματεύεται τι πρέπει να ληφθεί υπόψη όταν ένας εκτιμητής κληθεί να ελέγξει μια υπάρχουσα έκθεση εκτίμησης.

3. Δεσμευτικοί όροι

- 3.1. Οι δεσμευτικοί όροι αποτελούν τους συγκεκριμένους όρους της σύμβασης μεταξύ του εκτιμητή ή της εκτιμητικής εταιρείας και του πελάτη. Οι όροι αυτοί υποβάλλονται στον πελάτη ή τον μελλοντικό πελάτη από τον εκτιμητή, κατόπιν παραλαβής προφορικής ή γραπτής εντολής για την παροχή εκτιμητικών υπηρεσιών. Ειδικοί όροι τίθενται για κάθε μια εντολή ανάθεσης, αντανακλώντας με σαφήνεια και ακρίβεια τη φύση και τον 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, πριν την ανάληψη της εκτίμησης.
- 3.3. Οι συμφωνηθέντες δεσμευτικοί όροι μπορεί να χρειαστούν μεταγενέστερη τροποποίηση κι οποιαδήποτε μεταβολή πρέπει να καταχωρηθεί εγγράφως προς αποφυγή παρανοήσεων κι επακόλουθων διενέξεων.
- 3.4. Οι δεσμευτικοί όροι πρέπει να αξιολογούνται τακτικά προκειμένου να αναγνωρίζονται τα σχόλια των πελατών ή οι τροποποιημένες απαιτήσεις αυτών, όπως η πρόσφατη νομοθεσία, οι κανονισμοί, οι απαιτήσεις του επαγγελματικού φορέα του εκτιμητή και οποιαδήποτε ενημέρωση ή ανανέωση των ΕΕΠ.
- 3.5. Η μη έκδοση γραπτών όρων θα οδηγήσει στη μη συμμόρφωση με τα ΕΕΠ, και τις απαιτήσεις του Κώδικα Δεοντολογίας και Συμπεριφοράς των Ευρωπαϊών Εκτιμητών της TEGoVA. Αυτό μπορεί επίσης να οδηγήσει σε μια ανεπαρκή υπεράσπιση σε οποιαδή-

ποτε δικαστική διαμάχη αναφορικά με τις αμοιβές, την αμέλεια ή την απόδοση του εκτιμητή.

3.6. Σε περιπτώσεις όπου εκτιμήσεις παρόμοιας φύσης, όπως εκτιμήσεις για δανεισμό, παρέχονται στον ίδιο πελάτη κι ο εκτιμητής είχε θέσει στο παρελθόν δεσμευτικούς όρους, πρέπει ο εκτιμητής να επιβεβαιώσει γραπτώς τη συνέχεια ισχύος των όρων, εκτός κι αν συμφωνηθεί κάτι άλλο με τον πελάτη. Ο πελάτης πρέπει να ενημερωθεί γραπτώς για οποιοσδήποτε αλλαγές άμα τη εφαρμογή τους.

3.7. Οι ελάχιστοι όροι που πρέπει να υποβάλλονται και να εγκρίνονται είναι οι ακόλουθοι:

- ▶ Η ταυτότητα του πελάτη
- ▶ Ο σκοπός της εκτίμησης
- ▶ Η εκτιμώμενη φυσική ιδιοκτησία
- ▶ Η κυριότητα
- ▶ Η βάση ή οι βάσεις της εκτίμησης
- ▶ Η ακριβής ημερομηνία της εκτίμησης
- ▶ Η επιβεβαίωση πως δεν υφίσταται 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 από τα ΕΕΠ.
- ▶ Ο σκοπός 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
- ▶ Βασικές παραδοχές
- ▶ Χρονοδιάγραμμα εργασίας

(βλ. πίνακα 5.10 παρακάτω).

4. Συνεννόηση με συμβούλους του πελάτη, ελεγκτές κ.ά.

- 4.1. Ο εκτιμητής μπορεί να χρειαστεί να έρθει σε επαφή με άλλους συμβούλους του πελάτη για να εξασφαλίσει απαραίτητες πληροφορίες. Όταν η εκτίμηση πρέπει να συμπεριληφθεί σε οικονομικές καταστάσεις, η στενή επικοινωνία με τους ελεγκτές είναι σημαντική ώστε να διασφαλιστεί ότι η πραγματοποιηθείσα εργασία είναι πράγματι αυτή 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. Σχόλια

- 5.1. Οι εκτιμητές είναι απολύτως υπεύθυνοι να διασφαλίσουν ότι είναι, και μπορούν να θεωρηθούν, ικανοί, καταρτισμένοι και μη αποκλειόμενοι για λόγους υπάρχουσας, πιθανής ή διαφαινόμενης σύγκρουσης συμφερόντων ή ότι, σε κάθε άλλη περίπτωση, έχουν δηλώσει και προβεί στην αποκατάσταση κάθε πραγματικής ή φαινομενικής ανεπάρκειας, ώστε να μπορούν να φέρουν εις πέρας την προτεινόμενη ανάθεση.
- 5.2. Απροσδόκητα γεγονότα, όπως δικαστικές διαμάχες, μπορεί να προκύψουν αρκετά χρονιά μετά την ολοκλήρωση της αρχικής εντολής ανάθεσης εκτίμησης. Η ανάκληση του ιστορικού πλαισίου και του σκεπτικού των ειδικών όρων και προϋποθέσεων ίσως είναι δύσκολη, εκτός κι αν αυτά καταχωρούνταν γραπτώς ταυτοχρόνως. Μια τέτοια καταγραφή μπορεί, επίσης, να καταδείξει αν η εκτίμηση έχει χρησιμοποιηθεί για σκοπούς άλλους πέρα από αυτούς για τους οποίους εκπονήθηκε.
- 5.3. Πέρα 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 σύμβουλοί του, θα γνωρίζουν τί να περιμένουν και θα μπορούν να κρίνουν αν αυτό που παραλαμβάνουν είναι πράγματι αυτό που ήθελαν και προσδοκούσαν.
- 5.4. **Ανάθεση εκτιμήσεων σε τρίτους** – Είναι απαραίτητη πρότερη έγκριση του πελάτη 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, εκτιμήσεις που έχουν εκπονηθεί για ένα σκοπό να προωθηθούν σε τρίτους και να χρησιμοποιηθούν για

άλλον, άσχετο σκοπό. Για αυτό το λόγο, οι δεσμευτικοί όροι πρέπει να αποκλείουν την ευθύνη του εκτιμητή έναντι τρίτων και 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 συμβουλεύσει τον πελάτη κατά την ανάθεση ότι στην έκθεση θα αναφέρεται η μη συμμόρφωση με τα ΕΕΠ.
- 5.7. Εκτιμήσεις οι οποίες εκπονούνται με περιορισμένες πληροφορίες ή είναι απαραίτητες ειδικές παραδοχές** – Υπάρχουν περιπτώσεις όπου ο εκτιμητής έχει στη διάθεση του περιορισμένες πληροφορίες, περιορισμένο χρόνο ή δεν μπορεί να προβεί σε επαρκή αυτοψία του περιουσιακού στοιχείου. Για παράδειγμα, σε ορισμένες περιπτώσεις η Έκθεση μπορεί να ζητηθεί από τη διοίκηση μιας επιχείρησης για εσωτερική χρήση ή για την εξαγορά ή τη συγχώνυσή 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 στις ειδικές παραδοχές του πελάτη.** Τέτοιες περιπτώσεις θα μπορούσαν να είναι:
- ▶ Η παραδοχή της κενής διακατοχής (vacant possession) όταν το ακίνητο είναι μισθωμένο.
 - ▶ Εκτίμηση με βάση ένα υποθετικό πολεοδομικό σχεδιασμό, ο οποίος διαφέρει από τον υφιστάμενο. .
 - ▶ Υποθέσεις για την βάση εκτίμησης περιουσιακού στοιχείου που επλήγη από πυρκαγιά
 - ▶ Ειδικές παραδοχές για την εκτίμηση ενός πωλούμενου ακινήτου.
- Σε τέτοιες περιπτώσεις είναι σημαντικό οι δεσμευτικοί οροι να δηλώνουν με σαφήνεια ότι η Έκθεση Εκτίμησης, κι οποιαδήποτε δημοσίευση με βάση αυτήν, θα αναφέρουν σαφώς τις οδηγίες που δόθηκαν σχετικά με την εκτίμηση, το σκοπό και το πλαίσιο της, το εύρος στο οποίο κινήθηκαν οι έρευνες, τις παραδοχές που έγιναν, την εμπιστοσύνη στην ακρίβεια των πηγών πληροφόρησης, τη γνώμη που αντιπροσωπεύει η εκτίμηση και το βαθμό μη-συμμόρφωσης με αυτά τα Πρότυπα.
- 5.9. Κατ' εξαίρεση, μπορεί σε ορισμένες περιπτώσεις να είναι ορθό και σκόπιμο να συνταχθούν εκτιμήσεις που να περιλαμβάνουν τις κατάλληλες προδιαγραφές για περιπτώσεις όπου ισχύουν οι ελάχιστες απαιτήσεις όπως παρουσιάζονται παρακάτω:**

- ▶ Ο εκτιμητής έχει ήδη προβεί σε αυτοψία του εκτιμώμενου ακινήτου και το γνωρίζει, όπως 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 ελαχίστων δεσμευτικών όρων

Όροι	Λεπτομέρειες
Η ταυτότητα του πελάτη	
Ο σκοπός της εκτίμησης	Ο εκτιμητής πρέπει να δηλώσει πως η εκτίμηση σχετίζεται μόνο με τον συγκεκριμένο σκοπό που δηλώνεται.
Η εκτιμώμενη φυσική ιδιοκτησία	<p>Πρέπει να δηλώνεται η διεύθυνση</p> <p>Πρέπει να λαμβάνονται υπόψιν τα ακόλουθα:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ αν τα όρια του εκτιμώμενου είναι ασαφή, πρέπει να γίνεται αναφορά σε ένα σχέδιο ή σε κάποιο άλλο σταθερό αντικείμενο ▶ αν υπάρχει εξοπλισμός, εγκαταστάσεις ή μηχανήματα στην υπό εκτίμηση ιδιοκτησία, να γίνεται αναφορά ότι αυτά 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.
Η κυριότητα	Αν υπάρχουν περισσότερα από ένα έννομα συμφέροντα ή δικαιώματα, πρέπει να διευκρινιστεί ποιά ή ποιά θα εκτιμηθούν.
Η βάση ή οι βάσεις της εκτίμησης	Η βάση ή οι βάσεις εκτίμησης που θα αναφερθούν πρέπει να προσδιορίζονται σαφώς. 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.

Η συγκεκριμένη ημερομηνία της εκτίμησης	
Επιβεβαίωση ότι δεν υπάρχει πιθανή σύγκρουση συμφερόντων. Δήλωση περί οποιασδήποτε προηγούμενης σχέσης με το εκτιμώμενο ακίνητο ή τα εμπλεκόμενα μέρη.	(Βλέπε ΕΕΠ 3.5.2.)
Η ιδιότητα και το καθεστώς του εκτιμητή	Να δηλώνεται πως ο εκτιμητής ενεργεί με την ιδιότητα του εξωτερικού και ανεξάρτητου συνεργάτη. Πρέπει να επιβεβαιώνεται η συμμόρφωση με τους επαγγελματικούς φορείς του εκτιμητή και με τον Ευρωπαϊκό Κώδικα Συμπεριφοράς και Δεοντολογίας της TEGoVA. Τα προσόντα και οι τίτλοι του εκτιμητή, συμπεριλαμβανομένης και της ιδιότητας REV ή TRV, πρέπει να αναφέρονται, εάν υφίστανται.
Παραδοχές, ειδικές παραδοχές και αποκλίσεις από τα ΕΕΠ	Όλες οι παραδοχές και οι ειδικές παραδοχές που ζητούνται από τον πελάτη κατά την εκπόνηση της εκτίμησης ή της Έκθεσης Εκτίμησης πρέπει να συγκεκριμενοποιούνται. Πρέπει να γίνεται αναφορά σε οποιαδήποτε απόκλιση από τα ΕΕΠ, καθορίζοντας το λόγο και την αιτιολόγηση της απόκλισης. (Βλέπε ΕΕΠ 1)
Το πεδίο εφαρμογής και το εύρος της έρευνας	Το πεδίο εφαρμογής και το εύρος της έρευνας πρέπει να καθορίζονται με σαφήνεια. Πρέπει να αναφέρεται η έκταση της αυτοψίας (εσωτερική ή εξωτερική).
Εμπιστοσύνη στις παρεχόμενες από τον πελάτη πληροφορίες	Αν ο πελάτης έχει παράσχει πληροφορίες σχετικά με το εκτιμώμενο πάγιο ή αν συμβουλεύει τον εκτιμητή να ζητήσει πληροφορίες από τρίτα μέρη, τότε πρέπει να αναφέρεται στους όρους ότι ο εκτιμητής θα βασιστεί σε αυτές τις πληροφορίες και δεν θα αναζητήσει επιβεβαίωση αυτών. Ο εκτιμητής δεν αναλαμβάνει ευθύνη σε περιπτώσεις που ο πελάτης έχει παρακρατήσει ή έχει δώσει λανθασμένες πληροφορίες.
Περιορισμοί δημοσίευσης	Εάν συμφωνηθούν περιορισμοί σχετικά με τη δημοσίευση, την αναπαραγωγή, τη δημόσια αναφορά ή δημοσίευση της Έκθεσης Εκτίμησης, πρέπει να αναφέρονται ρητά.

Ο βαθμός στον οποίο θα παρέχεται ευθύνη επιμέλειας	Πρέπει να καθορίζεται η ταυτότητα εκείνων στους οποίους παρέχεται ευθύνη επιμέλειας. Θα ήταν πρέπον 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 με τον τίτλο Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά 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 απόδοσεως 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.
Βασική Παραδοχή	
Χρονοδιάγραμμα εργασίας	

6. Τεκμηρίωση της εκτίμησης

- 6.1. Η επαγγελματική εκτίμηση βασίζεται στην αποτίμηση του ακινήτου που εκπονεί ο εκτιμητής εντάσσοντάς το στο περιβάλλον του, αναζητώντας και επαληθεύοντας όλα τα ζητήματα που επηρεάζουν την αξία του. Η ποιότητα της εκτίμησης εξαρτάται εν μέρει από την ποιότητα των πληροφοριών που χρησιμοποιούνται για την εκπόνησή της και συνεπώς ο εκτιμητής πρέπει να επαληθεύσει την προέλευση και την ημερομηνία αυτών των πληροφοριών. Επίσης, πρέπει να εξεταστούν και οι 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 το εύρος της εκτίμησης.

- 6.2. Αυτοψία του ακινήτου** – Για να αποκτήσει προσωπική άποψη επί του ακινήτου, ο εκτιμητής που υπογράφει την έκθεση ή ένας αξιόπιστος και πιστοποιημένος απεσταλμένος του εκτιμητή που υπογράφει την έκθεση πρέπει να το επιθεωρήσει προσωπικά. Η αυτοψία 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.
- 6.2.1.** Η Έκθεση Εκτίμησης πρέπει να περιλαμβάνει τις παρακάτω πληροφορίες
- ▶ Ημερομηνία της αυτοψίας.
 - ▶ Πληροφορίες που πρέπει να συγκεντρωθούν και να εξεταστούν: λίστες εγγράφων κι άλλων πληροφοριών που προέρχονται από τρίτους, όπως, για παράδειγμα, πληροφορίες κτηματολογίου, επιφάνειες, τρέχουσα χρήση, μισθώσεις κλπ, συμπεριλαμβανομένης της προέλευσης των δεδομένων και των αποδείξεων που τα τεκμηριώνουν.
 - ▶ Επιβεβαίωση πως η αυτοψία έγινε από τον εκτιμητή ή από κάποιο κατάλληλα πιστοποιημένο άτομο υπό την ευθύνη του εκτιμητή.
 - ▶ Το όνομα και οι πιστοποιήσεις του ανθρώπου που διενήργησε την αυτοψία του ακινήτου, καθώς και το εύρος της αυτοψίας, πρέπει να αναφέρονται ρητά. Αν η αυτοψία δεν είναι όσο ολοκληρωμένη είθισται για αυτό το είδος εκτιμήσεων, αυτό πρέπει να αναφέρεται ρητά.
 - ▶ Η ευθύνη για την εκτίμηση βαρύνει τον εκτιμητή που υπογράφει την Έκθεση.
 - ▶ Το εύρος του ακινήτου που κατέστη δυνατό να επιθεωρηθεί.
- 6.2.2.** 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.
- 6.2.3.** 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 ή να γίνεται εκτίμηση χωρίς αυτοψία. Αν δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία ή αν δεν έγινε σωστά ώστε να συλλεχθούν όλες οι απαραίτητες πληροφορίες, πρέπει να αναφέρεται στην Έκθεση Εκτίμησης τόσο το γεγονός αυτό, όσο και οι λόγοι για τον περιορισμό της, αφού ίσως δεν εντοπιστήκαν παράγοντες που μπορεί να επηρεάσουν σημαντικά την αξία του πάγιου στοιχείου.
- 6.3.** Πρέπει να υπογραμμίζονται οικονομικά, νομικά και κανονιστικά θέματα που αφορούν το ακίνητο.
- 6.4.** Μετά την αυτοψία, οι εκτιμητές πρέπει να αναζητήσουν και να εξετάσουν τα διαθέσιμα συγκριτικά στοιχεία (πωλήσεις ή προς πώληση, ενοικιάσεις ή προς ενοίκιαση,

ανάλογα με την περίπτωση) και να τα αναλύσουν διεξοδικά σε μια κοινή βάση ως στοιχεία σχετικά με τις τιμές και/ή τις αποδόσεις.

- 6.5. Εκτιμήσεις για σκοπούς ενυπόθηκου δανεισμού απαιτούν μια αντικειμενική αξιολόγηση των ειδικών παραγόντων κινδύνου που σχετίζονται με την κατασκευή και την περίοδο δανεισμού.
- 6.6. Πρέπει να υπάρχει τεκμηρίωση για όλα τα παρεχόμενα στην εκτίμηση στοιχεία. Η εκτίμηση είναι το τελικό αποτέλεσμα της έρευνας του εκτιμητή και επιδεικνύει την ικανότητα του να συγκεντρώνει στοιχεία από διάφορες πηγές, να χρησιμοποιεί αυτά τα στοιχεία με αποτελεσματικότητα και να εκφράζει τελικά μια εμπειριστατωμένη άποψη.
- 6.7. Το περιεχόμενο της Έκθεσης Εκτίμησης καθορίζεται από το σκοπό και τους συμφωνηθέντες δεσμευτικούς όρους. Στο ΕΕΠ 5 γίνεται αναφορά στη σύνταξη Εκτιμητικών Εκθέσεων.
- 6.8. Όταν ο εκτιμητής γνωρίζει ότι η αγορά χαρακτηρίζεται από αβεβαιότητα κι αστάθεια ή υπάρχουν αλλά θέματα που θέτουν σε κίνδυνο την αξία, πρέπει να τα εξετάσει και να τα καταγράψει στην αποτίμησή του.

7. Έλεγχος εκτίμησης

- 7.1. Ο έλεγχος εκτίμησης είναι η αξιολόγηση της έκθεσης ενός άλλου εκτιμητή, όχι μια επανεκτίμηση.
- 7.2. Ο όρος έλεγχος εκτίμησης μπορεί να έχει διαφορετικές έννοιες:
 - ▶ Αξιολόγηση της έκθεσης ενός άλλου εκτιμητή υπό τη μορφή μιας Έκθεσης Ελέγχου Εκτίμησης.
 - ▶ Έλεγχο της συνολικής ακρίβειας ενός χαρτοφυλακίου εκτιμήσεων (βλ. ΕΕΟ 1) στη βάση ενός αντιπροσωπευτικού δείγματος ακινήτων, συμπεριλαμβανομένων των κύριων ευρημάτων των παραδοχών και των ελέγχων που πραγματοποιήθηκαν.
 - ▶ Έλεγχο που διεξάγεται από τράπεζες, σύμφωνα με το Άρθρο 208, παράγραφος 3, στοιχείο β' του Κανονισμού (Ε.Ε.) 575/2013, τον οποίο τα ΕΕΠ εκλαμβάνουν με την έννοια της «επανεκτίμησης».
- 7.3. Το εν λόγω Πρότυπο καλύπτει τον Έλεγχο Εκτίμησης όπως αυτός ορίζεται στο πρώτο στοιχείο της ενότητας 7.2.
- 7.4. Στόχοι του Ελέγχου Εκτίμησης είναι:

- ▶ Η παροχή μίας αξιολόγησης της συμμόρφωσης των εργασιών εκτίμησης με τα ΕΕΠ.
- ▶ Εξέταση των εγγράφων που χρησιμοποιήθηκαν κι αξιολόγηση της σωστής κι ακριβούς χρήσης τους.
- ▶ Εντοπισμός οποιασδήποτε μη συμμόρφωσης και του αντίκτυπου αυτής στα συμπεράσματα.

Σημείωση: σκοπός δεν είναι η παροχή νέας μορφής εκτίμησης, καθώς κάτι τέτοιο θα απαιτούσε μια νέα εκτίμηση.

- 7.5.** Πέραν των στοιχείων που απαιτούνται για την επίτευξη των στόχων του ελέγχου εκτίμησης, η Έκθεση Ελέγχου Εκτίμησης πρέπει να αναφέρει τουλάχιστον τα εξής:
- ▶ Την ταυτότητα του πελάτη, καθώς και των άλλων μελλοντικών χρηστών.
 - ▶ Τον σκοπό για τον οποίο προβλέπεται ο έλεγχος, καθώς και η χρήση για την οποία προβλέπονται τα αποτελέσματα αυτού.
 - ▶ Τις προϋποθέσεις επαγγελματικής ανεξαρτησίας βάσει των οποίων ο εκτιμητής που διεξάγει τον έλεγχο θα εκφράσει μια αντικειμενική γνώμη, ανεπηρέαστη από τυχόν τρίτους
 - ▶ Εάν έχουν λάβει χώρα συζητήσεις με τον αρχικό εκτιμητή.
 - ▶ Τις παραδοχές και τις ειδικές παραδοχές στην Έκθεση Ελέγχου Εκτίμησης.
- 7.6.** Ο σκοπός των εργασιών ελέγχου πρέπει να δηλώνεται με σαφήνεια, με τρόπο που να μην είναι παραπλανητικός για κανένα από τα δύο συμβαλλόμενα μέρη ή οποιονδήποτε ανεξάρτητο αρμόδιο τρίτο, έχοντα νόμιμη πρόσβαση στο συμβόλαιο που καλύπτει το σκοπό της εργασίας.
- 7.7.** Η Έκθεση Ελέγχου πρέπει να παρουσιάζεται με σαφήνεια και να περιέχει ικανοποιητικές πληροφορίες, ώστε να μην παραπλανεί τον πελάτη και τους μελλοντικούς χρήστες αυτής σχετικά με τα αποτελέσματα του ελέγχου.
- 7.8.** Ο ελεγκτής εκτιμητής πρέπει:
- ▶ Να είναι πιστοποιημένος εκτιμητής, όπως ορίζεται στα ΕΕΠ 3.
 - ▶ Να είναι ανεξάρτητος από τον εκτιμητή που εκπόνησε την αρχική εκτίμηση.
 - ▶ Να έχει στην κατοχή του (τουλάχιστον) όλα τα στοιχεία και τις πληροφορίες που σχετίζονται με το ακίνητο κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, στα οποία βασίστηκε ο αρχικός εκτιμητής. Εάν ο ελεγκτής εκτιμητής δε διαθέτει αυτές τις πληροφορίες, ή διαθέτει μόνο μέρος αυτών, αυτό πρέπει να δηλώνεται με σαφήνεια.

7.9. Οι απαιτήσεις που πρέπει να καλύπτονται από τον ελεγκτή εκτιμητή:

- ▶ Ο ελεγκτής εκτιμητής πρέπει να συμμορφώνεται με τα ισχύοντα εκτιμητικά πρότυπα κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.
- ▶ Οι ελεγκτές εκτιμητές μπορούν να αναφερθούν σε χρήσιμα στην υποστήριξη της αξιολόγησής τους αποσπάσματα της εξεταζόμενης έκθεσης, ωστόσο, πρέπει να διευκρινίζουν το βαθμό στον οποίο βασίστηκαν σε ειδικές παραδοχές στην Έκθεση Ελέγχου.

ΕΕΠ 5 Σύνταξη Έκθεσης Εκτίμησης

Η έκθεση εκτίμησης πρέπει να παραδίδεται γραπτώς, σε επαγγελματικό ύφος, 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 για τον οποίο πρόκειται να χρησιμοποιηθεί, όπως παρουσιάζεται στους συμφωνηθέντες δεσμευτικούς όρους.

1. Εισαγωγή
2. Πεδίο εφαρμογής
3. Σύνταξη Έκθεσης Εκτίμησης- Ορισμός
4. Η Έκθεση Εκτίμησης
5. Έκθεση Εκτίμησης σύμφωνα με τα ΕΕΠ για Οικιστικά Ακίνητα

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. Είναι, επομένως, σημαντικό να είναι ακριβής, διαφανής και κατανοητή στον πελάτη.

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 - Ορισμός

Η Έκθεση Εκτίμησης είναι η εμπειριστατωμένη επικοινωνία της Αγοραίας Αξίας στον πελάτη, βάσει της επαγγελματικής κρίσης του εκτιμητή. Είναι το έγγραφο που αναφέρει λεπτομερώς το αντικείμενο, τις βασικές παραδοχές, τις μεθόδους εκτίμησης και τα συμπεράσματα μιας ανάθεσης εκτίμησης. Η έκθεση παρέχει μια εμπειριστατωμένη αξιολόγηση της αξίας που τεκμηριώνεται σύμφωνα με μια αναγνωρισμένη βάση ή βάσεις εκτίμησης εντός του πλαισίου των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων.

4. Η Έκθεση Εκτίμησης

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 απαραίτητο για μια έκθεση προσδιορισμού της Αγοραίας Αξίας και επίσης για εκθέσεις όλων των άλλων βάσεων εκτίμησης των αξιών, καθώς προσοδίδει βεβαιότητα 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 δι-αμόρφωση γνώμης για την αξία, συμπεριλαμβανομένων των λεπτομερειών για τα συγκριτικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν. Επίσης, πρέπει να εξηγήει τις αναλυτικές διαδικασίες που ακολουθήθηκαν κατά την εκπόνηση της εκτίμησης και να παρουσιάζει τις πληροφορίες τεκμηρίωσης.
- 4.1.3. Η Έκθεση Εκτίμησης πρέπει να παρέχει σαφή και ξεκάθαρη άποψη για την αξία εκτίμησης κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, με επαρκείς λεπτομέρειες για να δια-

σφαλίζει ότι όλα τα θέματα που συμφωνηθήκαν με τον πελάτη στους δεσμευτικούς όρους και προϋποθέσεις, καθώς και όλα τα βασικά σημεία καλύφθηκαν, και ότι δεν υπάρχει παρερμηνεία αναφορικά με την πραγματική κατάσταση του 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 έχει δοθεί εντολή στον εκτιμητή, παρά μια υπάρχουσα ή πιθανή σύγκρουση συμφερόντων, αυτή πρέπει να δηλωθεί, να αναφερθεί ότι ο πελάτης ενημερώθηκε σχετικά, καθώς και για τις λεπτομέρειες των μέτρων που ελήφθησαν προκειμένου να διασφαλιστεί ότι η πιθανή αυτή σύγκρουση συμφερόντων δεν είχε επίπτωση στην αντικειμενικότητα του εκτιμητή.

4.2. Περιεχόμενο 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 του έδωσε ο πελάτης 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 επαρκώς όλα τα θέματα που ορίζονται στους δεσμευτικούς όρους (βλ. ΕΕΠ 4, παρ. 3).
- 4.2.3. Εκτιμήσεις παρέχονται σε διαφορετικούς πελάτες, για διαφορετικούς λόγους, σε διαφορετικές περιστάσεις. Σε ορισμένες περιπτώσεις οι πελάτες είναι οικείοι με το υπό εκτίμηση ακίνητο, ενώ σε άλλες περιπτώσεις μπορεί να μαθαίνουν για αυτό μέσω της Έκθεσης Εκτίμησης. Σε ορισμένες περιπτώσεις, η έκθεση θα χρησιμοποιηθεί στη διαδικασία λήψης αποφάσεων αναφορικά με μια μεγάλη επένδυση ή την ακύρωση μιας επένδυσης, ενώ σε άλλες περιπτώσεις μπορεί οι πελάτες απλά να επιθυμούν την ενημέρωσή τους αναφορικά με την αξία του χαρτοφυλακίου τους. Σε ορισμένες περιπτώσεις, αποδέκτες της έκθεσης εκτίμησης μπορεί να είναι και τρίτοι, ενώ σε άλλες οι πελάτες θα είναι οι μοναδικοί αποδέκτες.

- 4.2.4. Επομένως, λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, το περιεχόμενο, το μέγεθος και η λεπτομέρεια της Έκθεσης Εκτίμησης εξαρτώνται από το σκοπό αυτής και 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. Η Έκθεση πρέπει να περιλαμβάνει πρόσθετα σχετικά στοιχεία, αν το ακίνητο έχει ή πρόκειται να αποκτηθεί ως επένδυση, αν είναι πλήρως εξοπλισμένο ως εμπορική οντότητα, ή εάν αποτελεί ή θα αποτελέσει αντικείμενο ουσιαστικής ανάπτυξης, ανακαίνισης ή ανακατασκευής.
- 4.2.6. Οι Εκτιμητές πρέπει να επιβεβαιώσουν αν, αναλαμβάνοντας την εκτίμηση, ενημερώθηκαν για θέματα που επηρεάζουν τα αναφερόμενα ποσά. Τα θέματα αυτά μπορεί να είναι πιθανή μόλυνση πλησίον ή μέσα στο εν λόγω ακίνητο, ύπαρξη βλαβερών υλικών ή ζητήματα τίτλων ιδιοκτησίας.
- 4.2.7. Όπου η αγορά στην οποία ανήκει το εκτιμώμενο ακίνητο επηρεάζεται από ασυνήθιστη αβεβαιότητα και αυτό επηρεάζει την εκτίμηση, ο εκτιμητής πρέπει να προχωράει με προσοχή, να σχολιάσει το γεγονός στον πελάτη και να κάνει τις απαραίτητες δηλώσεις στην έκθεση.
- 4.2.8. **Διάρκεια ισχύος της αναφερόμενης αξίας** – Οι εκτιμήσεις πραγματοποιούνται με αναφορά σε μια συγκεκριμένη ημερομηνία. Έτσι, 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 ιδιαίτερα σημαντικό σε περιόδους όπου οι αξίες είναι ασταθείς. Αυτό μπορεί να ορίζεται ειδικά μέσω της εθνικής νομοθεσίας ή μέσω των απαιτήσεων της σύμβασης.
- 4.2.9. Όλες οι Εκθέσεις Εκτίμησης πρέπει να περιλαμβάνουν μια δήλωση αναφορικά με το βαθμό συμμόρφωσης του υπεύθυνου, για την εκτίμηση προς τον πελάτη, Πιστοποιημένου Εκτιμητή στις απαιτήσεις των Ε.Ε.Π. Ο εκτιμητής πρέπει να δηλώσει το βαθμό και τους λόγους για τυχόν απόκλιση από τα πρότυπα αυτά ή να δηλώσει τους λόγους για την παράλειψη οποιουδήποτε σημαντικού μέρους της εκτιμητικής διαδικασίας.

5. Έκθεση Εκτίμησης Οικιστικών Ακινήτων σύμφωνα με τα ΕΕΠ

(Βλ. παράρτημα)

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ
ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

A. ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΘΕΣΗΣ

A.1. Η ιδιοκτησία

1. Ακίνητο - Όνομα (εάν υπάρχει)
2. Διεύθυνση
3. Κτηματολόγιο/ αριθμός κτηματολογίου και προσδιορισμός στο χάρτη

A.2. Ο πελάτης

4. Ταυτοποίηση του αναθέτοντος πελάτη (όνομα, λεπτομέρειες).
5. Οδηγίες που δόθηκαν από τον πελάτη στον εκτιμητή και οποιαδήποτε τροποποίηση από την ημερομηνία της ανάθεσης.
6. Εξάρτηση από τρίτους – Εάν έχει συμφωνηθεί ότι συγκεκριμένα τρίτα μέρη μπορούν να χρησιμοποιήσουν την Έκθεση, αυτά τα μέρη πρέπει να κατανομαστούν.
7. Περιορισμοί στην Έκθεση/ Ρήτρα εμπιστευτικότητας – Ο εκτιμητής πρέπει να δηλώσει οποιοσδήποτε περιορισμούς στη χρήση της Έκθεσης, καθώς και περιορισμούς σχετικά με τη δημοσίευση αυτής.

A.3. Ο εκτιμητής

8. Ταυτοποίηση του εκτιμητή – Όταν η ανάθεση της εκτίμησης γίνεται σε εταιρεία, πρέπει να ταυτοποιείται ο συγκεκριμένος εκτιμητής που θα εκπονήσει την εκτίμηση.
9. Οι πιστοποιήσεις του εκτιμητή (ΕΕΠ 3).
10. Το καθεστώς του ανεξάρτητου εκτιμητή (εξωτερικού ή εσωτερικού).
11. Επιβεβαίωση ότι ο εκτιμητής έχει την απαραίτητη εμπειρία και γνώση της αγοράς προκειμένου να εκτιμήσει το ακίνητο.

12. **Επιβεβαίωση ότι δεν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων** – Για τις περιπτώσεις που υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων, πρέπει να γίνεται αναφορά στην έκθεση ότι ο πελάτης έχει ενημερωθεί, καθώς και αναφορά όλων των μέτρων που ελήφθησαν, ώστε να διασφαλιστεί η αντικειμενικότητα του εκτιμητή.
13. **Χρήση εξειδικευμένων εκτιμητών ή συμβούλων** – Στην περίπτωση που ο υπογράφων εκτιμητής έχει κάνει χρήση υπηρεσιών άλλων ειδικών, αυτοί πρέπει να αναφέρονται και η συμφωνία του πελάτη για τη χρήση τους να καταγράφεται.

A.4. Ο σκοπός της εργασίας

14. Ο σκοπός της εκτίμησης (ενυπόθηκο δάνειο και άλλη τραπεζική χρήση, αγορά/πώληση, φορολογία, ανακαίνιση, επέκταση κλπ).
15. Η βάση της εκτίμησης που διεξάγεται, συμπεριλαμβανομένου του σχετικού ορισμού των ΕΕΠ (π.χ. Αγοραία Αξία), καθώς και συμπεριλαμβανομένης της αναφοράς στα κατάλληλα ΕΕΠ ή στον νόμο ή τον κανονισμό που ορίζει τη βάση της εκτίμησης.
16. Το δικαίωμα ιδιοκτησίας επί του εκτιμώμενου ακινήτου (πλήρης κυριότητα, μίσθωση ή άλλο, ποσοστό κυριότητας κλπ).
17. Εάν γίνονται ειδικές παραδοχές, ο εκτιμητής πρέπει να δηλώνει στην Έκθεση Εκτίμησης ότι η αξία προέκυψε με βάση αυτές τις παραδοχές.
18. Οι έρευνες που εκπονήθηκαν.

A.5. Οι διαθέσιμες πληροφορίες

19. **Πληροφορίες που ελήφθησαν κι επεξεργάστηκαν** – Λίστα των εγγράφων κι άλλων πληροφοριών προερχόμενων από τρίτους, π.χ. πληροφορίες κτηματολογίου, επιφάνειες, τρέχουσα χρήση, μισθώσεις κλπ, συμπεριλαμβανομένης της προέλευσης των δεδομένων και των αποδείξεων που τα τεκμηριώνουν (*συνημμένων ως παραρτήματα*).
20. Προέλευση δεδομένων και προτύπων μέτρησης που χρησιμοποιήθηκαν.
21. Οι εκτιμητές πρέπει να δηλώνουν οποιεσδήποτε ειδικές παραδοχές έγιναν σχετικά με έγγραφα ή πληροφορίες που δεν τους παρασχέθησαν, ή σχετικά με πληροφορίες που δεν μπόρεσαν να επιβεβαιώσουν.
22. Εξάρτηση από τις παρεχόμενες από τον πελάτη ή από τρίτους πληροφορίες πρέπει να καταγράφεται.

A.6. Η αυτοψία

23. Το εύρος της αυτοψίας προς διεξαγωγή. Καθαρά μακροσκοπική, χωρίς έλεγχο ελαττωμάτων.
24. Ημερομηνία της αυτοψίας.
25. Βεβαίωση πως η αυτοψία εκπονήθηκε από τον εκτιμητή ή από κατάλληλα πιστοποιημένο άτομο υπό την ευθύνη του εκτιμητή.
26. Το όνομα και οι πιστοποιήσεις του ανθρώπου που εκπόνησε την αυτοψία του παγίου, καθώς και το εύρος της αυτοψίας, πρέπει να αναφέρονται ρητά. Αν η αυτοψία δεν είναι όσο πλήρης είθισται για αυτό το είδος εκτιμήσεων, πρέπει να αναφέρεται ρητά.
27. **Ευθύνη για την αυτοψία** – Βαραίνει τον εκτιμητή που υπέγραψε την Έκθεση Εκτίμησης (όπως αναφέρεται στο A.3.8.).
28. Το τμήμα του εκτιμώμενου ακινήτου που κατέστη δυνατό να επιθεωρηθεί.

B. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

B.1. Η τοποθεσία

29. Σχετικά χαρακτηριστικά της περιοχής.
30. Διαθεσιμότητα Μ.Μ.Μ.
31. Προσδιορισμός και καταγραφή της γεωγραφικής περιοχής που σχετίζεται με το εκτιμώμενο ακίνητο (σχετικοί χάρτες και φωτογραφίες πρέπει να συμπεριληφθούν ως παραρτήματα).
32. Η άποψη του εκτιμητή για τα χαρακτηριστικά της αγοράς που τείνουν να επηρεάζουν την αξία του ακινήτου στη συγκεκριμένη περιοχή.

B.2. Το ακίνητο

33. Ανάλυση τοποθεσίας
 - ▶ Απόσταση από το κέντρο της πόλης, από βασικές υπηρεσίες μεταφοράς (αεροδρόμιο, σιδηροδρομικό σταθμό, σταθμό λεωφορείων), προσβασιμότητα στο ακίνητο (ικανοποιητική οδική πρόσβαση μέσω κεντρικών δρόμων κλπ), κι οποιαδήποτε άλλη σχετική πληροφορία (εγγύτητα σε χώρους εργασίας, σχολεία, εμπορικά μαγαζιά κλπ).
 - ▶ Περιγραφή του οικοπέδου στο οποίο είναι χτισμένο το ακίνητο (έκταση, σχήμα, τοπογραφία και υποδομές).
34. Περιγραφή των φυσικών χαρακτηριστικών του ακινήτου (αρχιτεκτονική, εντοιχισμένα έπιπλα κι εξοπλισμός, κατάταξη με βάση το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης, θέα, φωτεινότητα, επίπεδο συντήρησης, ελκυστικότητα και στύλ κλπ) και φωτογραφίες ως παραρτήματα.
35. Σχολιασμός των φυσικών χαρακτηριστικών ως προς την ποιότητα, τόσο μεμονωμένα όσο και σε συνάρτηση με τη συνήθη ποιότητα στην περιοχή.

B.3. Το νομικό καθεστώς

36. Κυριότητα και κατοχή – συμπεριλαμβανομένου σχολιασμού αναφορικά με συμβόλαια, δικαιώματα τρίτων στο ακίνητο, περιορισμούς ή υποχρεώσεις οι οποίες θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αξία.

- 37. Μισθώσεις** – Πληροφορίες σχετικά με τους βασικούς μισθωτικούς όρους, τα ποσά των τρέχοντων μισθωμάτων και οποιαδήποτε πρόβλεψη για την μεταβολή αυτών κατά τον εναπομείναντα χρόνο της μίσθωσης.
- 38. Πολεοδομικός και κατασκευαστικός έλεγχος** – πληροφορίες σχετικά με τις υφιστάμενες πολεοδομικές ζώνες , τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης και κινδύνους από δασικές πυρκαγιές, σεισμούς, πλημμύρας κλπ.
- 39. Εκτίμηση του αντίκτυπου του νομικού καθεστώτος στην αξία.**

Γ. Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Γ.1. Η μεθοδολογία

40. **Μεθοδολογία** – Περιγραφή των μεθοδολογιών εκτίμησης που εξετάστηκαν, ποιές διαδικασίες και μέθοδοι χρησιμοποιήθηκαν.
41. **Βασικές παραδοχές** – Προτείνεται η επιλογή αυτών των βασικών δεδομένων να επεξηγείται με βάση τα συγκριτικά στοιχεία που έχουν καταγραφεί.

Γ.2. Τα κριτήρια επιλογής σχετικών δεδομένων αγοράς

42. Τα κριτήρια που προτιμήθηκαν για την επιλογή συγκριτικών στοιχείων (περιοχή της αγοράς, έκταση, είδος κλπ.) πρέπει να δηλώνονται με σαφήνεια και να συνάδουν με τα χαρακτηριστικά του ακινήτου.
43. Πληροφορίες σχετικά με συναλλαγές που σχετίζονται με συγκρίσιμα ακίνητα (επιμελημένα όπως πρέπει, για τη διαφύλαξη της εμπιστευτικότητας και της ιδιωτικότητας) κι άλλα δεδομένα της αγοράς πρέπει να εκτίθενται με σαφήνεια μαζί με την προέλευση αυτών των πληροφοριών και τα κριτήρια που προτιμήθηκαν για την επιλογή των συγκριτικών στοιχείων (γεωγραφική περιοχή σχετική με το εκτιμώμενο ακίνητο, έκταση, είδος κλπ).

Γ.3. Ανάλυση των δεδομένων αγοράς

44. Περιγραφή κάθε συγκριτικού στοιχείου (φωτογραφίες μπορούν να συμπεριληφθούν ως παραρτήματα, εφόσον έχουν κριθεί κατάλληλες από άποψη εμπιστευτικότητας και ιδιωτικότητας).
45. **Αναγωγές στις τιμές των συγκριτικών στοιχείων με συνοδευτικό σχολιασμό** – Ο εκτιμητής πρέπει να προχωρήσει σε επαρκή σχολιασμό, αντανακλώντας τη λογική και την αιτιολόγηση για τις πραγματοποιηθείσες αναγωγές.

Γ.4. Η εκτίμηση

46. Τελικός υπολογισμός τεκμηριώνοντας τη γνώμη της Αγοραίας Αξίας.

Δ. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

47. Η αναφερόμενη αξία πρέπει να δηλώνεται με σαφήνεια και χωρίς αμφιβολία, με ταυτόχρονη διαβεβαίωση ότι η έρευνα που πραγματοποιήθηκε προκειμένου να αιτιολογηθεί η άποψη του εκτιμητή αναφορικά με την αξία ήταν επαρκής.
48. Επιβεβαίωση της αξίας.
49. Ημερομηνία της εκτίμησης.
50. Μια σαφής δήλωση περί του κόστους συναλλαγών, του Φ.Π.Α., των φόρων κ.ά. για το αν συμπεριλαμβάνονται ή όχι στην αναφερόμενη αξία.
51. **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, η έκθεση πρέπει να αναφέρει την ισοτιμία μετατροπής που χρησιμοποιήθηκε.
52. Δήλωση συμμόρφωσης με τον Γενικό Κανονισμό για την Προστασία Δεδομένων (GDPR).
53. Δήλωση συμμόρφωσης με τα ΕΕΠ.
54. Βασικές παραδοχές.
55. Η Έκθεση Εκτίμησης πρέπει να υπογράφεται και να χρονολογείται από τον εκτιμητή *(όπως αναφέρεται στο Α.3.8.)*.

ΕΕΠ 6 Εκτίμηση και ενεργειακή απόδοση

Η ανακαίνιση ενός κτηρίου και η κατάταξή του σε υψηλότερο επίπεδο ενεργειακής απόδοσης σε μία συγκεκριμένη ημερομηνία ή για ένα συγκεκριμένο σκοπό (π.χ. ενοικίαση, πώληση) δημιουργεί ένα αναπόφευκτο κόστος που επηρεάζει την Αγοραία Αξία, καθώς ο ιδιοκτήτης σε εκείνη την ημερομηνία ή για το συγκεκριμένο σκοπό θα πρέπει να πληρώσει τις εργασίες ανακαίνισης.

Οι εκτιμητές πρέπει να είναι ενήμεροι για τις προθεσμίες και τους σκοπούς και όταν προκύψουν, οφείλουν να εκτιμήσουν το κόστος της ανακαίνισης που ανταποκρίνεται στο νέο επίπεδο ενεργειακής απόδοσης ή τις απαιτήσεις που πρόκειται να ισχύσουν στο άμεσο μέλλον και να εξετάσουν το βαθμό στον οποίο τα εν λόγω κόστη επηρεάζουν την Αγοραία Αξία κατά την ημέρα της εκτίμησης.

1. Εισαγωγή
2. Πεδίο εφαρμογής
3. Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 6 – Εκτίμηση και Ενεργειακή Απόδοση
4. Σχολιασμός

1. Εισαγωγή

- 1.1. Η αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής έχει καταστεί βραχυπρόθεσμη, μεσοπρόθεσμη και μακροπρόθεσμη προτεραιότητα για την Ευρωπαϊκή Ένωση. Κάθε σχετική πολιτική της ΕΕ, χωρίς καμία εξαίρεση – ενεργειακή απόδοση, ανανεώσιμες πηγές ενέργειας, μεταφορές, εσωτερική αγορά, ανταγωνισμός, πολιτειακή βοήθεια, οικονομική και νομισματική πολιτική, οικονομική διακυβέρνηση, φορολόγηση, ψηφιοποίηση, γεωργία, αλιεία, περιφερειακή πολιτική, έρευνα και καινοτομία, ενταξιακές διαπραγματεύσεις, αποκεντρωμένη πολιτική, εξωτερικό εμπόριο, εξωτερικές υποθέσεις, ανάπτυξη εξωτερικής πολιτικής, χρηματοδότηση για την ανάκαμψη από τον Covid-19 και τον προϋπολογισμό της ΕΕ (το διαχρονικό χρηματοοικονομικό πλαίσιο του 2021-2027) – πρέπει να σχεδιαστεί ή να επανασχεδιαστεί ώστε να συνεισφέρει στη μείωση εκπομπών του διοξειδίου του άνθρακα και στη δέσμευσή του.
- 1.2. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία της ΕΕ, τα μέλη κράτη πρέπει μέχρι το 2030 να επιτύχουν βελτίωση κατά 32.5% στην ενεργειακή κατανάλωση, συγκριτικά με τις προβλέψεις και το μερίδιο της ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές στην ακαθάριστη τελική κατανάλωση της ΕΕ πρέπει να είναι 32%. Αυτό συνεπάγεται μία μείωση κατά 40% στις εκπομπές άνθρακα μέχρι το 2030 και κατά 60% μέχρι το 2050.
- 1.3. Ωστόσο, η υπό συζήτηση Ευρωπαϊκή Νομοθεσία για το κλίμα, όπως αυτά τα πρότυπα θέτουν νέους ευρωπαϊκούς στόχους για μείωση κατά 50-55% στις εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου μέχρι το 2030 και την ουδετερότητα του καθαρού άνθρακα μέχρι το 2050 («καθαρός» υπό την έννοια της μείωσης των εκπομπών άνθρακα σε συνδυασμό με τη δέσμευσή του).
- 1.4. Αυτό δεν μπορεί να επιτευχθεί χωρίς την αλλαγή του οικονομικού προτύπου. Ο κανονισμός μπορεί «διαμορφώσει» την αγορά, ειδικά στην οικονομία της αγοράς ακινήτων, καθώς τα κτίρια αντιπροσωπεύουν το 36% των εκπομπών διοξειδίου άνθρακα της ΕΕ, πολύ περισσότερο από οποιοδήποτε άλλο κλάδο, και οι συνολικοί στόχοι της ΕΕ δεν μπορούν να επιτευχθούν χωρίς την ταχεία αποδέσμευση του αποθέματος κτιρίων από το καύσιμο και το αέριο και τη σύνδεση του με την πράσινη ενέργεια μαζί με επιταχυνόμενη ανακαίνιση.
- 1.5. Η Ένωση διαθέτει, παραδοσιακά, ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω από την ενέργεια του κτηριακού αποθέματος, μέσω σχετικών οδηγιών, με τα κύρια αποτελέσματα να συνοψίζονται ως εξής:
 - ▶ Η υποχρέωση της αναβάθμισης της ενεργειακής απόδοσης όταν ο ιδιοκτήτης ελεύθερα αποφασίζει να πραγματοποιήσει μία σημαντική ανακαίνιση
 - ▶ Όλα τα νέα κτίρια πρέπει να έχουν κατανάλωση ενέργειας κοντά στο μηδέν
 - ▶ Τα κράτη μέλη πρέπει να αναβαθμίζουν την ενεργειακή απόδοση των κεντρικών κυβερνητικών κτιρίων κατά 3% ετησίως

- ▶ Τα κτίρια προς ενοίκιαση ή πώληση πρέπει να διαθέτουν Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (EPC)
 - ▶ Τακτική επιθεώρηση των συστημάτων θέρμανσης και ψύξης
- 1.6. Σε καμία περίπτωση αυτό δεν είναι αρκετό για να επιτευχθούν οι στόχοι της ΕΕ, καθώς ακόμη υπάρχουν πρακτικά και πολιτικά εμπόδια για κάθε κανονισμό που θα μπορούσε να είναι πιο λεπτομερής από αυτόν. Κατά συνέπεια, η νέα πολιτική της ΕΕ είναι να εστιάζει στους στόχους της ΕΕ και να επιτρέπει στα κράτη μέλη μεγάλη ελευθερία στην επιλογή συγκεκριμένων μέσων για την επίτευξή τους. Ωστόσο, η νέα νομοθεσία της ΕΕ υποχρεώνει κάθε κράτος μέλος να υποβάλει στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή λεπτομερείς εξηγήσεις σχετικά με τον εθνικό κανονισμό που έχει υιοθετήσει για να επιτύχει τους στόχους.
- 1.7. Το 2020, κάθε κράτος μέλος έπρεπε να υποβάλει στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή ένα ολοκληρωμένο Εθνικό Σχέδιο Ενέργειας και Κλίματος (NECP) για την κυρίαρχη κλιματική του στρατηγική και μια μακροπρόθεσμη στρατηγική ανακαίνισης (LTRS) ειδικά για τα κτίρια.
- 1.8. Η στρατηγική αυτή, διαθέσιμη από την 01.10.2020, καταδεικνύει την ανάγκη για :
- ▶ Μεγαλύτερες υποχρεώσεις αναβάθμισης της ενεργειακής απόδοσης για τους ιδιοκτήτες που αποφασίζουν να πραγματοποιήσουν σημαντικές ανακαινίσεις
 - ▶ Υποχρεώσεις ανακαίνισης ανεξάρτητα από την απόφαση του ιδιοκτήτη να το πράξει
 - ▶ Εκτενέστερη χρήση των ΠΕΑ ως μέσο ενεργοποίησης της υποχρέωσης ανακαίνισης, με αντίστοιχη προσπάθεια να καταστούν πιο αξιόπιστα και εφαρμόσιμα
 - ▶ Αυξημένες και απλουστευμένες επιδοτήσεις και φορολογικές ελαφρύνσεις; και
 - ▶ Ταχεία ανακαίνιση των κτιρίων της κεντρικής κυβέρνησης και της τοπικής αυτοδιοίκησης.
- 1.9. Ο εκτιμητής οφείλει να λαμβάνει υπόψιν όλους αυτούς τους παράγοντες, αλλά ο πιο αισθητός αντίκτυπος στην Αγοραία Αξία προέρχεται από τους τρεις πρώτους.

2. Πεδίο εφαρμογής

- 2.1. Το παρόν Πρότυπο καλύπτει τις υποχρεώσεις που επηρεάζουν την Αγοραία Αξία, οι οποίες απορρέουν από την εθνική νομοθεσία για τα κτίρια σχετικά με την επίτευξη του στόχου για τις εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου στην ΕΕ.

3. Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 6 – Εκτίμηση και Ενεργειακή Απόδοση

- 3.1. Η ανακαίνιση ενός κτηρίου και η κατάταξή του σε υψηλότερο επίπεδο ενεργειακής απόδοσης σε μία συγκεκριμένη ημερομηνία ή για ένα συγκεκριμένο σκοπό (π.χ. ενοίκιαση, πώληση) δημιουργεί ένα αναπόφευκτο κόστος που επηρεάζει την Αγοραία Αξία, καθώς ο ιδιοκτήτης σε εκείνη την ημερομηνία ή για το συγκεκριμένο σκοπό θα πρέπει να πληρώσει τις εργασίες ανακαίνισης.
- 3.2. Οι εκτιμητές πρέπει να είναι ενήμεροι για τις προθεσμίες και τους σκοπούς και όταν προκύψουν, οφείλουν να εκτιμήσουν το κόστος της ανακαίνισης που να ανταποκρίνεται στο νέο επίπεδο ενεργειακής απόδοσης ή τις απαιτήσεις που πρόκειται να ισχύσουν στο άμεσο μέλλον και να εξετάσουν το βαθμό στον οποίο τα εν λόγω κόστη επηρεάζουν την Αγοραία Αξία κατά την ημέρα της εκτίμησης.
- 3.3. Μέχρι τώρα, συχνά οι αγοραστές έχουν επιλέξει, στο πλαίσιο που είναι επιτρεπτό από την υφιστάμενη νομοθεσία, τμηματικές ανακαίνισεις που επηρεάζουν οριακά την ενεργειακή απόδοση και συνεπώς μόνο οριακό κόστος, αλλά οι νέες υποχρεώσεις δημιουργούν μια κατάσταση όπου αυτές οι περιορισμένες λύσεις δεν είναι πλέον επαρκείς.

4. Σχολιασμός

- 4.1. Ορισμένες από τις Μακροπρόθεσμες Στρατηγικές Ανακαίνισης που υποβλήθηκαν στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή από τα κράτη μέλη το 2020 παρουσιάζουν τις υποχρεώσεις αυτόματης ενεργειακής αναβάθμισης που επηρεάζουν την Αγοραία Αξία.
- 4.2. Ορισμένες στρατηγικές περιέχουν σχέδια για να βελτιώσουν την ποιότητα του ΠΕΑ και να καταστήσουν την αξιολόγησή του αναγκαία και αφετηρία για οποιαδήποτε απαίτηση αναβάθμισης.
- 4.3. Οι περισσότερες από τις στρατηγικές βασίστηκαν στην επίτευξη των υφιστάμενων στόχων ενεργειακής απόδοσης και ανανεώσιμων πηγών της ΕΕ, και όχι στους πολύ αυστηρότερους στόχους σχετικά με την εκπομπή αερίων του θερμοκηπίου στην Ευρωπαϊκή Νομοθεσία για το κλίμα, που βρίσκεται επί του παρόντος υπό νομοθετικό πλαίσιο. Αυτό πιθανότατα σημαίνει ότι εκείνες οι κυβερνήσεις που πίστευαν ότι μπορούσαν να αποφύγουν τις υποχρεώσεις αυτόματης ενεργειακής αναβάθμισης βάσει των παλαιών στόχων, θα είναι όλες πλέον υποχρεωμένες να τις εφαρμόσουν στο εγγύς μέλλον.
- 4.4. Ακολουθούν παραδείγματα εθνικών υποχρεώσεων αυτόματης αναβάθμισης που έχουν ληφθεί από το LTRS που υποβλήθηκε έως την 01.10.2020. Οι εκτιμητές από αυτές τις χώρες πρέπει να ενημερωθούν για οποιαδήποτε λεπτομέρεια λείπει και είναι χρήσιμη για αυτούς. *(Βλέπε Παράρτημα)*

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΑΥΤΟΜΑΤΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ

Εκ μεταφοράς από τις εθνικές Μακροπρόθεσμες Στρατηγικές Ανακαίνισης που υποβλήθηκαν στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή την 1η Οκτωβρίου 2020

ΒΕΛΓΙΟ

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΒΡΥΞΕΛΛΩΝ

► Οικιστικά

Νέο ΠΕΑ : Όχι πλέον των τριών συστάσεων για εκτέλεση εργασιών. Αντί αυτού, αναφορά των τεχνικών μέτρων που θα εφαρμοστούν, προκειμένου να επιτευχθεί ο γενικός ενεργειακός στόχος, που καθορίζεται ανάλογα με τον τύπο της ιδιοκτησίας στην Περιφέρεια των Βρυξελλών.

Το σχέδιο ανακαίνισης θα εκπονηθεί για τις εργασίες, και θα είναι υποχρεωτικό στην περίπτωση απαίτησης άδειας οικοδομής, απαιτώντας την συνδρομή αρχιτέκτονα. Η εκπόνηση θα γίνει από αρχιτέκτονα.

Οι εργασίες για την ενεργειακή επάρκεια, θα πρέπει να εκτελεστούν σε πέντε στάδια, προκειμένου να επιτευχθεί η ελάχιστη ενεργειακή απόδοση έως το 2050. Το ελάχιστο ποσοστό θα καθοριστεί ανάλογα με τον τύπο της ιδιοκτησίας. Οι ιδιοκτήτες θα επιλέξουν τα μέτρα που θα ληφθούν, μεταξύ αυτών, εκείνα που αναφέρονται ως προτεραιότητας, από το ΠΕΑ. Σε κάθε προθεσμία που τίθεται από τη νομοθεσία, οι ιδιοκτήτες θα πρέπει να αποδείξουν ότι οι εργασίες έχουν εκτελεστεί ορθά.

Οικιστικά ακίνητα που δεν πληρούν τα ενεργειακά και υγειονομικά κριτήρια ή/και το ελάχιστο επίπεδο ενεργειακής απόδοσης, δεν θα μπορούν να διατίθενται προς μίσθωση.

► Μη οικιστικά

Υποχρεωτικές εργασίες θα πρέπει να εκτελεστούν σε συγκεκριμένες προθεσμίες, παρόμοιες με τις προδιαγραφές του συστήματος, που καθορίζονται για τον οικιστικό τομέα.

ΦΛΑΜΑΝΔΙΑ

► Οικιστικά

Επικαιροποιημένα ΠΕΑ παρέχουν εξειδικευμένες προτάσεις σύμφωνα με σχέδιο δράσης, που θα περιλαμβάνει ένδειξη κόστους για μονοκατοικίες, προκειμένου αυτές να επιτύχουν τον στόχο του 2050. « Η ένδειξη για το κόστος ανακαίνισης προσφέρει ουδέτερα επιχειρήματα σε δυνητικούς αγοραστές προκειμένου να διαπραγματευτούν την τιμή πώλησης».

ΠΕΑ για κοινόχρηστους χώρους πολυκατοικιών

Σταδιακή αύξηση των προδιαγραφών του Φλαμανδικού Κώδικα Κατοικίας σχετικά με το μέγιστη κλάση ενεργειακής απόδοσης, λαμβάνοντας υπόψη τα ορόσημα του μακροπρόθεσμου στόχου για το 2050.

► Μη οικιστικά

Υποχρεωτική ανακαίνιση μετά την μεταβίβαση της ιδιοκτησίας: Από το 2021 και μετά, το κτίριο πρέπει να υποστεί ριζική ενεργειακή ανακαίνιση εντός πέντε ετών από τη συμβολαιογραφική πράξη αγοραπωλησίας της πλήρους κυριότητας. Ειδική προσέγγιση προετοιμάζεται.

Υποχρεωτική ενεργειακή απόδοση από το 2030 και μετά: Από το 2030 και μετά, αυτά τα κτίρια θα πρέπει να επιτύχουν ελάχιστη ενεργειακή κλάση, που εκκρεμεί να καθοριστεί.

ΚΥΠΡΟΣ

Από την 1^η Ιουλίου 2020, όλα τα κτίρια κατοικιών στα οποία εκτελείται ριζική ανακαίνιση, θα πρέπει να είναι ενεργειακής κλάσης A και όλα τα υπόλοιπα κτίρια θα πρέπει να είναι κατηγορίας B+.

ΓΑΛΛΙΑ

► Οικιστικά:

1. Πληροφορίες:

- Το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης (ΠΕΑ) θα καταστεί υποχρεωτικό (*) από την 01.01.2021

() απαιτητό για τα 2 παρακάτω*

- Τα ΠΕΑ και τα μισθωτήρια θα πρέπει να αναφέρουν την πραγματική ενεργειακή κατανάλωση του κτιρίου, πρωτογενή και τελική, και να περιλαμβάνουν μια θεωρητική εκτίμηση όλων των ενεργειακού κόστους του ακινήτου από την 01.01.2022
- Όλες οι αγγελίες θα πρέπει να αναφέρουν εκτίμηση ενεργειακού κόστους από την 01.01.2022

2. Για τα χαμηλότερης ενεργειακής κλάσης ακίνητα (Κατηγορίας “F” και “G”, ποσοστού 25% του οικιστικού αποθέματος):
 - ▶ Υποχρεωτική ενεργειακή επιθεώρηση έως το 2022
 - ▶ Σε περιοχές που ισχύει έλεγχος μισθωμάτων, για την αύξηση των μισθωμάτων, προϋπόθεση είναι ενεργειακή ανακαίνιση από 01.01.2021
 - ▶ Υποχρέωση σε ενεργειακή ανακαίνιση έως το 2028
 - ▶ Κυρώσεις για μη συμμόρφωση με την υποχρέωση ενεργειακής ανακαίνισης έως το 2028. Οι κυρώσεις θα γνωστοποιηθούν έως το 2023.
3. Έως την 01.01.2023, η ενεργειακή απόδοση θα αποτελεί κριτήριο για την στεγαστική επάρκεια. Κατοικία με κατανάλωση υπερβάλλουσα συγκεκριμένων ορίων, που τίθεται από διάταγμα, δεν θα είναι ικανή προς ενοίκιαση πλέον.

▶ Μη οικιστικά

Δεσμευτική νομοθεσία για τη μείωση της ενεργειακής κατανάλωσης κατά 40% το 2030, 50% το 2040 και 60% για το 2050, σε σχέση με το 2010.

Εφαρμογή της νομοθεσίας για όριο 1.000 τ.μ., το οποίο μπορεί να επιτευχθεί είτε ανά μονάδα είτε σωρευτικά (σε επικρατούσα εμπορική χρήση ή σε περιοχή με διάφορα κτίρια). Όλες οι κατηγορίες δραστηριοτήτων καλύπτονται, δημόσιες και ιδιωτικές, με πολύ λίγες εξαιρέσεις (προσωρινά κτίρια, εκκλησίες, κτίρια άμυνας, πολιτικής προστασίας και εθνικής ασφάλειας)

ΟΛΛΑΝΔΙΑ

▶ Μη οικιστικά

Μετά το 2023, δεν θα είναι εφικτή η ενοίκιαση γραφείων με χαμηλότερη ενεργειακή κατηγορία από τη “C”, ενώ μετά το 2030 από “A”.

ΙΣΠΑΝΙΑ

▶ Οικιστικά

Παράταση της υποχρέωσης έκδοσης ΠΕΑ σε όλα τα κτίρια, ακόμα και αν δεν διατίθεται προς πώληση ή ενοίκιαση.

► Οικιστικά και μη οικιστικά

Σχεδιασμός για τη χρησιμοποίηση των ΠΕΑ ως ρυθμιστικά εργαλεία, αυξάνοντας την τρέχουσα χαμηλή τεχνική ποιότητα, βελτιώνοντας την οπτική άνεση και ορατότητα, υποδεικνύοντας τους όρους ανταποδοτικού κόστους της ενεργειακής αναβάθμισης και βέλτιστη κλιμάκωση των ανακαινίσεων.

Υπό μελέτη σήμερα: Καθορισμός ελάχιστων ορίων ενεργειακής απόδοσης (πιθανή σύνδεση με τη στεγαστική επάρκεια), βασιζόμενη στο ΠΕΑ, λειτουργώντας, είτε ως όρος για την αγοραπωλησία ή ενοικίαση, είτε ως προνομιακή φορολογική μεταχείριση.

1.Β. ΕΥΡΩΠΑΪΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ

ΕΕΟ 1 Εκτίμηση Χαρτοφυλακίου Ακινήτων

1. Εκτίμηση χαρτοφυλακίου ακινήτων
2. Τρόπος εκτίμησης χαρτοφυλακίου ακινήτων
3. Το αποτέλεσμα
4. Αξίες των μεμονωμένων ακινήτων ενός χαρτοφυλακίου
5. Εκτίμηση της εύλογης αξίας ενός χαρτοφυλακίου για λογιστικούς σκοπούς

1. Εκτίμηση χαρτοφυλακίου ακινήτων

- 1.1. Στα πλαίσια της εκτίμησης ακινήτων, ως χαρτοφυλάκιο νοείται αριθμός ακινήτων, τα οποία ανήκουν σε ένα φυσικό ή νομικό πρόσωπο και τα οποία πρέπει να εκτιμηθούν ως σύνολο. Είτε τα ακίνητα είναι πολλά ή λίγα, αλληλεξαρτώμενα ή διακριτά, η βάση της εκτίμησης ενός χαρτοφυλακίου είναι η οδηγία ότι αυτά τα ακίνητα πρέπει να εκτιμηθούν ως σύνολο. Αυτή η προσέγγιση καθιστά περιττό το ζήτημα της εξέτασης εάν ένα χαρτοφυλάκιο πρέπει να περιλαμβάνει έναν ελάχιστο αριθμό ακινήτων.
- 1.2. Ενώ είναι πιθανό να απαιτηθεί από τον εκτιμητή να παράσχει ξεχωριστά αξίες για τα μεμονωμένα ακίνητα εντός του χαρτοφυλακίου (και αυτό μπορεί συχνά να είναι μέρος της εργασίας για την προετοιμασία της εκτίμησης ενός χαρτοφυλακίου), η συνολική αξία του χαρτοφυλακίου μπορεί να είναι μεγαλύτερη ή μικρότερη από το άθροισμα των αξιών των επί μέρους ακινήτων τα οποία το αποτελούν. Οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ αυτών των δύο τιμών μπορεί να αποτελέσει έναν οδηγό για την επιχειρηματική πολιτική τη στρατηγική πωλήσεων ή για λοιπούς σκοπούς του πελάτη.
- 1.3. Η διαφορά μεταξύ των δύο προσεγγίσεων θα μπορούσε να θεωρηθεί ως:
 - ▶ Η top – down εκτίμηση χαρτοφυλακίου, με το συνολικό χαρτοφυλάκιο να εξετάζεται ως ένα περιουσιακό στοιχείο.
 - ▶ Η bottom – up εκτίμηση, η οποία βασίζεται στην αξία κάθε μεμονωμένου ακινήτου του υπό εκτίμηση χαρτοφυλακίου.
- 1.4. Στην περίπτωση που η εντολή του πελάτη ορίζει ότι ένα χαρτοφυλάκιο ακινήτων πρέπει να εκτιμηθεί ως ενιαίο σύνολο, δεν είναι απαραίτητο να γίνουν παραδοχές ή ειδικές υποθέσεις, όπως:
 - ▶ Ο εκτιμητής θα έπρεπε να γνωρίζει από την εντολή, εάν τα ακίνητα θα πρέπει να εκτιμηθούν ως σύνολο ή το κάθε ένα ξεχωριστά. Σε περιπτώσεις όπου είτε η εντολή είναι ασαφής ή η κατάσταση δεν είναι απολύτως ξεκάθαρη (όπως π.χ. στην περίπτωση αμφισβητούμενων ιδιοκτησιών), η παραδοχή της εκτίμησης ενός χαρτοφυλακίου ως ενιαίο σύνολο μπορεί να είναι κατάλληλη, όταν η παραδοχή συνάδει με την οδηγία.
 - ▶ Για να γίνει μια ειδική υπόθεση, η δήλωση θα έπρεπε να είναι ψευδής καθώς θα επρόκειτο για μια υποθετική περίπτωση όπως πχ να προστεθεί ένα ακίνητο σε άλλα ακίνητα είτε δημιουργώντας ένα χαρτοφυλάκιο ή διευρύνοντας ένα υφιστάμενο χαρτοφυλάκιο ή δυναμικά αναβαθμίζοντας ή υποβαθμίζοντας ένα χαρτοφυλάκιο.
- 1.5. Παραδείγματα χαρτοφυλακίων ακινήτων ενδεικτικά περιλαμβάνουν:
 - ▶ Ένα σύνολο επενδυτικών ακινήτων, το οποίο για οποιοδήποτε λόγο θα μπορούσε να πωληθεί ενιαίο.

- ▶ Ένα αγρόκτημα όπου από την αξία της κύριας κατοικίας, των εγκαταστάσεων και των βοηθητικών κτισμάτων μπορεί συνδυαστικά να προκύψει αξία υψηλότερη από το άθροισμα των μεμονωμένων ακινήτων.
- ▶ Γη, η οποία προορίζεται για ανάπτυξη.
- ▶ Ακίνητα υποκείμενα σε τιτλοποιημένες υποθήκες.
- ▶ Ακίνητα του Δημοσίου, όπως π.χ. σχολεία.

1.6. Στα πλαίσια ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων, η αξία μπορεί να διαφοροποιείται, όταν:

- ▶ Όταν ένα χαρτοφυλάκιο καθιστά τα ακίνητα διαθέσιμα και ελκυστικά σε διαφορετικό τύπο αγοραστή, όπως η ευκαιρία να αγοραστούν π.χ. χίλιες κατοικίες θα μπορούσε να είναι ενδιαφέρουσα σε ιδιώτες ή θεσμικούς επενδυτές αλλά όχι σε άτομα τα οποία μπορεί να θέλουν να αποκτήσουν μεμονωμένα ακίνητα για ιδιοκατοίκηση.
- ▶ • Η διασπορά του κινδύνου από ένα διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο.
- ▶ • Συνέργειες στο κόστος και τη διαχείριση.
- ▶ • Περιπτώσεις όπου η διάθεση των μεμονωμένων ακινήτων θα ήταν πολύ επαχθής, αργή ή αβέβαιη με κίνδυνο να μην ολοκληρωθεί πλήρως.
- ▶ • Λοιποί λόγοι.

1.7. Εξαρτάται αποκλειστικά από τις συνθήκες και τις αγορές εκείνη τη στιγμή εάν:

- ▶ Ένα χαρτοφυλάκιο ακινήτων έχει διαφορετική τιμή από το σύνολο των τιμών των τμημάτων του.
- ▶ Οποιαδήποτε τέτοια διαφορά είναι θετική ή αρνητική.

Σε περίπτωση που από την ύπαρξη ενός ενιαίου χαρτοφυλακίου προκύπτει κάποια υπεραξία, σε σχέση με το απλό άθροισμα των αξιών των μεμονωμένων ακινήτων, τότε είναι πιθανότερο αυτό να διατηρηθεί, να διατεθεί στην αγορά ενιαίο ή ίσως και να εμπλουτισθεί με αγορές περεταίρω ακινήτων. Σε περίπτωση που η αξία του ενιαίου χαρτοφυλακίου είναι χαμηλότερη από το απλό άθροισμα των αξιών των μεμονωμένων ακινήτων, τότε είναι προσφορότερο το χαρτοφυλάκιο να διατεθεί τμηματικά. Η δυναμική που προκύπτει από την εξακρίβωση των αξιών των μεμονωμένων ακινήτων, μπορεί να είναι λόγος πιθανής αγοράς.

2. Τρόπος εκτίμησης χαρτοφυλακίου ακινήτων

2.1. Η εκτίμηση της αξίας ενός αριθμού ακινήτων ως χαρτοφυλάκιο πραγματοποιείται με τον ίδιο τρόπο όπως και η εκτίμηση ενός μεμονωμένου ακινήτου, με την εντολή

του πελάτη και δέσμευση του εκτιμητή, αυτοψία, έρευνα, ανάλυση, διαμόρφωση άποψης ως προς την αξία και σύνταξη της σχετικής έκθεσης. Παρά το ότι το εύρος της εργασίας για μεγαλύτερα ή πιο διαφοροποιημένα χαρτοφυλάκια μπορεί να επηρεάσει τον τρόπο με τον οποίο διενεργούνται οι ανωτέρω διαδικασίες, το έργο παραμένει εκείνο της παραγωγής μιας επαγγελματικής γνώμης ως προς την αξία του χαρτοφυλακίου.

- 2.2. Το μέγεθος του χαρτοφυλακίου θα πρέπει αρχικά να καθοριστεί και να καταγραφεί. Δεν θα έπρεπε να υπάρχει ουδεμία αμφιβολία ως προς το ποιο ακίνητο έχει περιληφθεί και με τι ακριβώς σχετίζεται η εκτίμηση. Αυτό μπορεί να απαιτεί παραδοχές ως προς τα αβέβαια όρια ή στοιχεία.
- 2.3. Η εκτίμηση ενός χαρτοφυλακίου με μεγάλο αριθμό ακινήτων, μπορεί, για πρακτικούς λόγους, να πραγματοποιηθεί με λεπτομερή αυτοψία / επιθεώρηση μόνο ενός τμήματος ή δείγματος των ακινήτων. Αυτό απαιτεί προσοχή τόσο στην επιλογή του δείγματος, ώστε αυτό να είναι αντιπροσωπευτικό, όσο και στην επαγγελματική χρήση τυχόν στατιστικών τεχνικών, οι οποίες εφαρμόζονται στη συγκεκριμένη εργασία.
- 2.4. **Χρήση στατιστικών εργαλείων και AEM** – Ο εκτιμητής μπορεί να χρησιμοποιήσει στατιστικά εργαλεία για τον έλεγχο της διακύμανσης και της κατανομής της αξίας, καθώς και της ευαισθησίας του αποτελέσματος σε συγκεκριμένες παραδοχές. Αυτά μπορεί να είναι εξειδικευμένα, γενικά στατιστικά πακέτα ή να προέρχονται από αυτοματοποιημένα εκτιμητικά μοντέλα (AEM). Αυτό αναλύεται στην ΕΕΟ 3.
- 2.5. Αυτό μπορεί, ανάλογα με το μέγεθος του χαρτοφυλακίου, να ενθαρρύνει τη χρήση ενός AEM. Η χρήση των AEM σε μια εκτίμηση η οποία ακολουθεί τα ΕΕΠ διέπεται από το ΕΕΠ 6 (βλ. Επίσης ΕΕΟ 3). Σε γενικές γραμμές, η χρήση AEM είναι καταλληλότερη για μεγάλο όγκο εκτιμήσεων παρά για μεμονωμένα ακίνητα.
- 2.6. Σε περιπτώσεις όπου οι εκτιμητές είναι σίγουροι για:
 - ▶ τον αντιπροσωπευτικό χαρακτήρα των δεδομένων που χρησιμοποιούνται, συμπεριλαμβανομένης της σχετικότητάς τους με τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου (όπως η γεωγραφική περιοχή και ο τομέας της αγοράς), τον τύπο τους (πραγματικές αξίες από συναλλαγές ή απλώς ζητούμενες τιμές ή λοιπές εκτιμήσεις) και τον όγκο τους
 - ▶ την καταλληλότητα των κανόνων που χρησιμοποιεί το μοντέλο για τον υπολογισμό των αξιών, και ενδεχομένως συμπεριλαμβανομένου και του τρόπου αναθεώρησης τους, ώστε να λαμβάνουν υπ' όψιν τους τις αλλαγές των αγορών,

τότε ένα AEM θα μπορούσε να τους βοηθήσει στο να διαμορφώσουν την τελική τους άποψη επί της αξίας.

- 2.7. Είναι σημαντικό να θυμόμαστε ότι στατιστικές τεχνικές, στατιστικά εργαλεία και ΑΕΜ αποτελούν μαθηματικά υπολογιστικά βοηθήματα και δεν εμπεριέχουν την επαγγελματική κρίση που απαιτείται για τη σύνταξη της έκθεσης εκτίμησης: αυτό είναι το καθήκον και η ευθύνη του εκτιμητή.
- 2.8. **Χρήση άλλων εκτιμητών και επαγγελματιών** – Ένας εκτιμητής με εντολή να εκτιμήσει ένα μεγάλο χαρτοφυλάκιο, πιθανόν να χρειαστεί τη βοήθεια άλλων επαγγελματιών για να τη φέρει εις πέρας. Σε περίπτωση που ένα χαρτοφυλάκιο περιλαμβάνει διάφορους τύπους ακινήτων εκτός της εμπειρίας του, ο εκτιμητής μπορεί να χρειαστεί να χρησιμοποιήσει τις υπηρεσίες άλλου, τρίτου εκτιμητή, με εξειδίκευση στα ανωτέρω ή λοιπών επαγγελματιών, ικανών να συμβάλουν με τις γνώσεις τους.
- 2.9. Μια τέτοια ανάγκη μπορεί να προκύψει ιδιαίτερα όταν:
- ▶ Ένα χαρτοφυλάκιο περιλαμβάνει ένα λιγότερο συνήθες περιουσιακό στοιχείο (όπως, για παράδειγμα, ένα λατομείο) ή ένα ακίνητο με ειδική χρήση.
 - ▶ Το χαρτοφυλάκιο είναι διεσπαρμένο γεωγραφικά σε περισσότερες από μία χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, καθιστώντας πιο δύσκολο για τον εκτιμητή να επιθεωρήσει ή να κατανοήσει όλα τα ακίνητα λαμβάνοντας υπ' όψιν πιθανά ζητήματα που μπορεί να προκύψουν από τη διαφορετική νομοθεσία, γλώσσα και κουλτούρα. Όταν ένα χαρτοφυλάκιο περιλαμβάνει ακίνητα σε διαφορετικές δικαιοδοσίες, είναι συχνά συνετότερο για τον εκτιμητή να ζητήσει τις υπηρεσίες ενός άλλου, τρίτου εκτιμητή με γνώσεις σε αυτές τις περιοχές.
 - ▶ Το χαρτοφυλάκιο περιλαμβάνει κι άλλα πράγματα που πρέπει να εκτιμηθούν εκτός από το ακίνητο, όπως επιχειρηματικά συμφέροντα, μηχανολογικό εξοπλισμό, εγκαταστάσεις ανανεώσιμης ενέργειας ή έργα τέχνης.
- 2.10. Σε τέτοιες περιπτώσεις, ο αρχικός εντολοδόχος εκτιμητής μπορεί να ενεργήσει ως ο κεντρικός συντονιστής του έργου, φέροντας τη συνολική ευθύνη για τις εργασίες που αναλαμβάνουν οι άλλοι συμμετέχοντες.
- 2.11. Όπως και με ένα μεμονωμένο ακίνητο, σκοπός είναι η παραγωγή μιας επαγγελματικής άποψης σχετικά με την αξία του χαρτοφυλακίου ως ενός ενιαίου συνόλου, η οποία μπορεί να τεκμηριωθεί και στην οποία ο πελάτης μπορεί να βασιστεί. Οι διαδικασίες που θα ακολουθηθούν πρέπει να καλύπτονται από τους Δεσμευτικούς Όρους της εντολής και να αποτυπώνονται στην Έκθεση Εκτίμησης.

3. Το αποτέλεσμα

- 3.1. Το αποτέλεσμα είναι η γνώμη του εκτιμητή ως προς την αξία του χαρτοφυλακίου ως ενιαίο σύνολο. Δεν είναι η εκτίμηση των αξιών μεμονωμένων ακινήτων του χαρτοφυλακίου αν και αυτό μπορεί επίσης να ζητηθεί.

- 3.2. Σε περίπτωση που η οδηγία αφορά στην εκτίμηση χαρτοφυλακίου, τότε οποιαδήποτε περαιτέρω παρατήρηση μπορεί να αναφερθεί μόνο ως σχόλιο, όπως και οποιαδήποτε συζήτηση για τον κίνδυνο αγοράς ο οποίος λαμβάνεται υπ' όψιν ως προς το εάν η αξία του χαρτοφυλακίου προσφέρει μια υπεραξία ή μια απομείωση σε σχέση με το άθροισμα των αξιών των μεμονωμένων ακινήτων του.
- 3.3. Ένα πιθανό ζήτημα το οποίο να χρήζει σχολιασμού στα πλαίσια της εκτίμησης είναι η περίπτωση ένα μεμονωμένο περιουσιακό στοιχείο, κάποιος παράγοντας ή κάποιο άλλο χαρακτηριστικό του χαρτοφυλακίου να έχει δυσανάλογα αρνητικό ή θετικό αποτέλεσμα στην αξία του συνόλου. Ο ανωτέρω σχολιασμός είναι σημαντικότερος, σε περίπτωση που το ανωτέρω ακίνητο έχει αρνητική αξία.

4. Αξίες των μεμονωμένων ακινήτων ενός χαρτοφυλακίου

- 4.1. Η εντολή του πελάτη μπορεί επίσης να απαιτεί εκτίμηση των αξιών των μεμονωμένων ακινήτων, τα οποία αποτελούν το χαρτοφυλάκιο. Αυτό θα ήταν μια εκτίμηση από διαφορετική οπτική γωνία, στη βάση ότι τα ακίνητα θα διατίθεντο ξεχωριστά.
- 4.2. Ανάλογα με την περίπτωση, απαιτείται κρίση ως προς το επίπεδο στο οποίο θα πρέπει να κατατμηθεί / διασπασθεί το υπό εκτίμηση χαρτοφυλάκιο. Αυτό μπορεί να στηρίζεται στην άποψη ότι ομάδες ακινήτων, στις οποίες έχει κατατμηθεί το χαρτοφυλάκιο, θα μπορούσαν να διατεθούν καλύτερα στην αγορά, καθώς η ομαδοποίηση των ακινήτων μεταξύ τους θα δημιουργούσε υπεραξία, σε σχέση με τη διάθεσή τους μεμονωμένα. Αυτό θα μπορούσε να ισχύει για γεωργική γη ή για οικοπέδα στα οποία το μεγαλύτερο μέγεθος θα ευνοούσε την ανάπτυξη τους ή σε περιπτώσεις όπου μια ομάδα ακινήτων προσφέρει συνέργειες μεταξύ τους.
- 4.3. Στην πράξη, μια εκτίμηση χαρτοφυλακίου είναι πιθανό να απαιτεί επαρκή εκτίμηση των μεμονωμένων ακινήτων του, ώστε να επιτρέψουν στον εκτιμητή να διαμορφώσει μια άποψη τόσο των αξιών των μεμονωμένων ακινήτων όσο και την αξία του χαρτοφυλακίου ως σύνολο. Ωστόσο και εκτός αν δοθούν άλλες οδηγίες, αυτή η εκτίμηση (των ακινήτων ως μεμονωμένων στα πλαίσια εκτίμησης ενός χαρτοφυλακίου) μπορεί να μην ακολουθεί πλήρως τα πρότυπα των εκτιμήσεων μεμονωμένων ακινήτων και η επαγγελματική γνώμη ως προς την αξία να διαφέρει.

5. Εκτίμηση της εύλογης αξίας ενός χαρτοφυλακίου για λογιστικούς σκοπούς

(βλ. ΕΕΟ 2 για ευρύτερη συζήτηση για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας για τα ΔΠΧΑ)

- 5.1. Το ΔΠΧΑ 13, Εκτίμηση Εύλογης Αξίας, αναφέρεται στο περιουσιακό στοιχείο που πρέπει να αποτιμηθεί ως «μονάδα λογαριασμού», το οποίο που θα μπορούσε να είναι ένα χαρτοφυλάκιο ακινήτων. Προβλέπει ότι: «Σκοπός του υπολογισμού της εύλογης αξίας είναι να

εκτιμηθεί 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 της εκτίμησης». Για την εκτίμηση απαιτείται να προσδιορίζονται όλα τα ακόλουθα (ΔΠΧΑ 13 Β2):

- ▶ Το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο ή στοιχείο παθητικού που αποτελεί το αντικείμενο της εκτίμησης (συνεπώς ως προς τη μονάδα λογαριασμού του).
- ▶ Για ένα μη χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, ο τρόπος εκτίμησης, οποίος είναι κατάλληλος για την αποτίμηση του, σύμφωνα με τη βέλτιστη χρήση του.
- ▶ Η κύρια (ή πιο προνομιούχος) αγορά για το περιουσιακό στοιχείο ή το στοιχείο παθητικού.
- ▶ Οι εκτιμητικές μέθοδοι, οι οποίες είναι κατάλληλες για τον υπολογισμό της αξίας, λαμβάνοντας υπόψη τη διαθεσιμότητα των πληροφοριών, από τις οποίες μπορούν να προκύψουν δεδομένα αντιπροσωπευτικά των παραδοχών που θα χρησιμοποιούσαν κατά την τιμολόγηση του περιουσιακού στοιχείου ή του στοιχείου παθητικού οι παράγοντες της αγοράς καθώς και το επίπεδο της ιεράρχησης της εύλογης αξίας, εντός της οποίας κατηγοριοποιούνται οι πληροφορίες.

- 5.2. Το ΔΠΧΑ 13 απαιτεί τη δημιουργία της μονάδας λογαριασμού πριν καθοριστεί η εύλογη αξία. Πρέπει να οριστεί ως το επίπεδο στο οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή ένα στοιχείο παθητικού συντίθεται ή αναλύεται σε ένα ΔΠΧΑ για σκοπούς αναγνώρισης.
- 5.3. Η «εξαιρέση χαρτοφυλακίου» που επιτρέπεται από το ΔΠΧΑ 13.48 φαίνεται να ισχύει απευθείας μόνο για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στα πλαίσια του ΔΛΠ 39 όπου προκαθορισμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, μαζί με αντιστάθμιση των κινδύνων της αγοράς ή του πιστωτικού κινδύνου του αντισυμβαλλομένου, τελούν υπό διαχείριση ως χαρτοφυλάκιο και αυτό μόνο για συγκεκριμένες περιπτώσεις. Λαμβάνοντας υπ' όψη αυτούς τους όρους, φαίνεται ότι αυτή η εξαιρέση δεν αφορά στην ακίνητη περιουσία.
- 5.4. Παρόλα αυτά, η οδηγία να ληφθεί υπ' όψη η πιο προνομιούχος αγορά και η βέλτιστη χρήση του ακινήτου (όπως ορίζεται από τα ΔΠΧΑ για το σκοπό αυτό), καταδεικνύει τη δυνατότητα να εκτιμηθεί ένα χαρτοφυλάκιο ακινήτων ενιαία στο σύνολο του, τουλάχιστον όταν προκύπτει υπεραξία σε σχέση με την εκτίμηση της αξίας των μεμονωμένων ακινήτων. Στην πράξη, αυτό εξαρτάται :
- ▶ Από τη φύση των εν λόγω ακινήτων.
 - ▶ Από τον επιχειρηματικό ή άλλο σκοπό, για τον οποίο αποκτήθηκαν.
- 5.5. Με τα ζητήματα που προκύπτουν, το αντικείμενο της εκτίμησης πρέπει να συζητηθεί με τον πελάτη και, εάν είναι δυνατόν, και με το λογιστή του, ώστε να δοθεί συγκεκριμένη εντολή στον εκτιμητή.

- 5.6. Στην περίπτωση που το αντικείμενο της εκτίμησης είναι το ενιαίο χαρτοφυλάκιο (αντί για τα μεμονωμένα ακίνητα, από τα οποία αυτό αποτελείται), οι διαδοχικές εκτιμήσεις πρέπει να είναι συνεπείς με αυτό, εκτός εάν η εντολή του πελάτη είναι διαφορετική. Σε περίπτωση που το αντικείμενο της εκτίμησης αλλάξει, η ανωτέρω αλλαγή πρέπει να αναφερθεί.
- 5.7. Με τις ποικίλες προσεγγίσεις του ΔΛΠ 16 (ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα), ΔΛΠ 17 (μισθώσεις), ΔΛΠ 40 (επενδύσεις) και το ΔΛΠ 41 (γεωργία), ίσως πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι ένα χαρτοφυλάκιο περιλαμβάνει ένα μείγμα διαφορετικών ακινήτων (επενδυτικά, ιδιοχρησιμοποιούμενα, μισθωμένα, γεωργικά). Οι μισθώσεις θέτουν το πρόσθετο ερώτημα εάν πρόκειται για χρηματοδοτικές ή λειτουργικές μισθώσεις.

ΕΕΟ 2 Εύλογη αξία για λογιστικές καταστάσεις

1. Εισαγωγή
2. Πεδίο εφαρμογής
3. Εκτίμηση εύλογης αξίας ΔΠΧΑ
4. Βέλτιστη χρήση
5. Ιεραρχία εύλογης αξίας
6. Ο ρόλος του εκτιμητή στον καθορισμό της ιεραρχίας της εύλογης αξίας
7. Εκτιμητικές μέθοδοι
8. Εύλογη αξία σε σύγκριση με την αγοραία αξία

1. Εισαγωγή

- 1.1. Η νομοθεσία της Ευρωπαϊκής Ένωσης από το 1978 όρισε ένα αναπτυσσόμενο σύνολο λογιστικών κανόνων, με σκοπό την ενίσχυση της συνέπειας και της συγκρισιμότητας των λογιστικών καταστάσεων. Τα περισσότερα από τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (ΔΛΠ) και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΑ) έχουν ενσωματωθεί στην ευρωπαϊκή νομοθεσία από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, ειδικότερα ο Κανονισμός 1255/2012 που υιοθέτησε το ΔΠΧΑ 13 (Εκτίμηση Εύλογης Αξίας). Από το 2005, οι ενοποιημένοι ισολογισμοί των εισηγμένων εταιρειών με έδρα σε κράτος - μέλος της ΕΕ έπρεπε να καταρτίζονται σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ.
- 1.2. Να σημειωθεί ότι η υιοθέτηση των ΔΠΧΑ είναι υποχρεωτική μόνο για εταιρείες που είναι εισηγμένες στο χρηματιστήριο. Οι μη εισηγμένες έχουν την επιλογή να υιοθετήσουν ή όχι τα ΔΠΧΑ. Στην περίπτωση που ο εκτιμητής εκτιμά περιουσιακά στοιχεία εταιρίας η οποία έχει επιλέξει να μην ακολουθεί τα ΔΠΧΑ, θα πρέπει να ενημερωθεί από τους λογιστές της εταιρίας και να ακολουθηθούν τα ισχύοντα εθνικά πρότυπα, η αντίστοιχη εθνική νομοθεσία καθώς και οι αντίστοιχοι εθνικοί κανονισμοί.
- 1.3. Η Εύλογη Αξία είναι μία από τις δύο επιτρεπόμενες λογιστικές βάσεις για περιουσιακά στοιχεία ακινήτων (η άλλη είναι η κοστολόγηση). Αυτό ορίστηκε αρχικά με το ΔΛΠ 40, αλλά ζητήματα για την επιμέτρησή της εξετάστηκαν 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 στις 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. Πεδίο Εφαρμογής

- 2.1. Αυτή η οδηγία 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.

3. ΔΠΧΑ 13 Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας

- 3.1 **Ορισμός της Εύλογης Αξίας** – Η Εύλογη Αξία ορίζεται από τα ΔΠΧΑ 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 της εκτίμησης».

Το ΔΠΧΑ 13 προσθέτει τις ακόλουθες εξηγήσεις για να γίνει πιο κατανοητός ο ορισμός:

- 3.1.1. **Η μονάδα λογαριασμού** – Η επιμέτρηση της αξίας μπορεί να αφορά είτε σε ένα περιουσιακό στοιχείο είτε σε μια ομάδα περιουσιακών στοιχείων. Η απόφαση για το αν ένα περιουσιακό στοιχείο πρέπει να αποτιμηθεί μεμονωμένα ή ως μέρος ενός συνόλου στοιχείων ενεργητικού θα εξαρτηθεί από τους κανόνες για τον προσδιορισμό της «μονάδα λογαριασμού» στο κατάλληλο ΔΛΠ.
- 3.1.2. **Η υποθετική συναλλαγή** – Η εύλογη αξία αντιπροσωπεύει την τιμή πώλησης σε μια υποθετική συναλλαγή. Αυτή η πώληση πρέπει να θεωρηθεί ότι πραγματοποιείται είτε στην κύρια αγορά για τον εν λόγω τύπο περιουσιακού στοιχείου ή, ελλείψει κύριας αγοράς, τότε στην πιο συμφέρουσα αγορά για το περιουσιακό στοιχείο.
- 3.1.3. **Παράγοντες της αγοράς** – Η Εύλογη Αξία πρέπει να επιμετρηθεί χρησιμοποιώντας τις παραδοχές που οι παράγοντες της αγοράς θα χρησιμοποιούσαν κατά την τιμολόγηση του περιουσιακού στοιχείου, υποθέτοντας ότι ενεργούν για το δικό τους βέλτιστο οικονομικό συμφέρον.
- 3.1.4. **Η τιμή** – Ως εύλογη αξία ορίζεται η τιμή που θα επιτυγχάνονταν την πώληση του περιουσιακού στοιχείου την ημερομηνία της εκτίμησης. Το ΔΠΧΑ 13 ξεκαθαρίζει ότι πρόκειται για «τιμή εξόδου», δηλαδή για την καθαρή τιμή που εισπράττεται από τον πωλητή και όχι την ακαθάριστη τιμή που πληρώνει ο αγοραστής, επομένως, τα έξοδα της συναλλαγής δεν περιλαμβάνονται στην Εύλογη Αξία. Εάν είναι απαραίτητο, λογίζονται αλλού σύμφωνα με τους κανόνες του κατάλληλου ΔΛΠ.

4. ΔΠΧΑ 13 Ορισμός της Βέλτιστης Χρήσης

- 4.1. Το ΔΠΧΑ 13 παράγραφος 27 αναφέρει ότι «Μια εκτίμηση εύλογης αξίας ενός μη χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου λαμβάνει υπόψη την ικανότητα ενός παράγοντα της αγοράς να παράγει οικονομικά οφέλη αξιοποιώντας το περιουσιακό στοιχείο κατά τη βέλτιστη χρήση του ή πωλώντας το σε άλλον παράγοντα της αγοράς, ο οποίος θα αξιοποιήσει το στοιχείο κατά τη βέλτιστη χρήση του».
- 4.2. Σε σχέση με την ερμηνεία της βέλτιστης χρήσης, το ΔΠΧΑ 13 αναφέρει επίσης:
- 4.3. Παράγραφος 28: Η βέλτιστη χρήση ενός μη-χρηματοοικονομικού στοιχείου λαμβάνει υπόψη τη χρήση η οποία είναι φυσικά εφικτή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά συμφέρουσα, όπως για παράδειγμα:

- (α) Μια χρήση που είναι φυσικά εφικτή, λαμβάνει υπόψη τα φυσικά χαρακτηριστικά του περιουσιακού στοιχείου που οι παράγοντες της αγοράς θα ελάμβαναν υπόψη κατά την τιμολόγηση του ανωτέρω περιουσιακού στοιχείου (π.χ. η τοποθεσία ή το μέγεθος ενός ακινήτου).
- (β) Μια χρήση που είναι νομικά επιτρεπτή, λαμβάνει υπόψη τυχόν νομικούς περιορισμούς στη χρήση του περιουσιακού στοιχείου, τους οποίους οι παράγοντες της αγοράς θα λάμβαναν υπόψη κατά την τιμολόγηση του (π.χ. οι χρήσεις γης που ισχύουν για ένα ακίνητο).
- (γ) Μια χρήση που είναι οικονομικά συμφέρουσα, λαμβάνει υπόψη εάν μία χρήση του περιουσιακού στοιχείου η οποία είναι φυσικά εφικτή και νομικά επιτρεπτή, παράγει επαρκές εισόδημα ή ταμειακές ροές (λαμβάνοντας υπόψη το κόστος αλλαγής χρήσης του περιουσιακού στοιχείου) και έχει την απόδοση που θα απαιτούσαν οι παράγοντες της αγοράς από μία επένδυση σε αυτό το περιουσιακό στοιχείο.

Παράγραφος 29 : Η βέλτιστη χρήση καθορίζεται από τα κίνητρα των παικτών της αγοράς , ακόμα και ένα αυτό απαιτεί διαφορετική χρήση. Παρόλα αυτά, η υφιστάμενη χρήση ενός μη χρηματοοικονομικού αγαθού υποτίθεται ότι είναι η βέλτιστη χρήση, εκτός εάν άλλοι παράγοντες της αγοράς υποδηλώνουν ότι μια διαφορετική χρήση από άλλους παίκτες της αγοράς θα μεγιστοποιούσε την αξία του περιουσιακού στοιχείου .

- 4.4. Το ΔΠΧΑ 13 απαιτεί από την οντότητα (η οποία γενικά θα είναι ο εντολέας 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, θα πρέπει ο εκτιμητής να έχει δηλώσει στην έκθεση εκτίμησης ότι έχει αποτιμήσει το ακίνητο με βάση τη βέλτιστη χρήση του. Στις περισσότερες περιπτώσεις αυτό δεν δημιουργεί δυσκολίες στον εκτιμητή, καθώς πολλά ακίνητα χρησιμοποιούνται με το βέλτιστο τρόπο (κυρίως τα επενδυτικά ακίνητα). Σε άλλες περιπτώσεις μπορεί να είναι δυνατό να προβλεφθούν χρήσεις που θα μπορούσαν να προσδώσουν 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 ήδη βρίσκεται στη βέλτιστη χρήση του. Εάν ο εκτιμητής δεν έχει αποτιμήσει το ακίνητο με βάση τη 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.

5. Ιεραρχία Εύλογης Αξίας

- 5.1. Τα ΔΠΧΑ θεσπίζουν μια «ιεραρχία εύλογης αξίας» κατηγοριοποιώντας σε τρία επίπεδα τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν στις τεχνικές (μεθόδους) εκτίμησης. Σκοπός αυτής της έννοιας είναι να επιτραπεί στους αναγνώστες των λογιστικών

καταστάσεων να κατανοήσουν το βαθμό στον οποίο η αναφερόμενη τιμή βασίζεται σε παρατηρήσιμα στοιχεία ή αν προέρχεται από άλλες μεθόδους.

- 5.2.** Είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι η έννοια της ιεραρχίας της Εύλογης Αξίας στο ΔΠΧΑ 13 εφαρμόζεται στα στοιχεία 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. Τα στοιχεία κατηγοριοποιούνται σε ένα από τα επίπεδα 1, 2 ή 3 ως εξής:
- ▶ **Στοιχεία 1ου επιπέδου** είναι μη σταθμισμένες επίσημες χρηματιστηριακές τιμές σε ενεργές αγορές για πανομοιότυπα με το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο.
 - ▶ **Στοιχεία 2ου επιπέδου** είναι στοιχεία άλλα από τις επίσημες χρηματιστηριακές τιμές σε ενεργές αγορές που περιλαμβάνονται στο 1ο επίπεδο, τα οποία είναι άμεσα ή έμμεσα παρατηρήσιμα για το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση.
 - ▶ **Στοιχεία 3ου επιπέδου** είναι μη παρατηρήσιμα στοιχεία. Μια οντότητα αναπτύσσει μη παρατηρήσιμα στοιχεία χρησιμοποιώντας τις καλύτερες πληροφορίες που έχει στη διάθεσή της, βάσει των περιστάσεων, στις οποίες δύναται να περιλαμβάνονται τα ίδια στοιχεία της εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις εύλογα διαθέσιμες πληροφορίες για τις υποθέσεις που χρησιμοποιούν οι συμμετέχοντες στην αγορά.
- 5.3. Προσαρμογές των στοιχείων** – Το Πρότυπο ορίζει ότι μια προσαρμογή σε ένα στοιχείο του 2ου επιπέδου μπορεί να οδηγήσει σε ταξινόμηση στο 3ο επίπεδο, εάν χρησιμοποιούνται μη παρατηρήσιμα στοιχεία. 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 στοιχείων όταν αποφασίζουν σχετικά με το επίπεδο ιεραρχίας που θα αποδοθεί σε ένα στοιχείο.
- 5.4.** Μόλις τα στοιχεία έχουν κατηγοριοποιηθεί, η εκτίμηση της Εύλογης Αξίας μπορεί τελικά να ταξινομηθεί ως επιπέδου 1, 2 ή 3 σύμφωνα με την κατάταξη των στοιχείων 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 στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν ανά περίπτωση. Αν τα στοιχεία είναι διαφορετικών επιπέδων, η συνολική Εύλογη αξία θα καταταχθεί στο χαμηλότερο επίπεδο διαθέσιμων στοιχείων (το 3 είναι το χαμηλότερο). Έτσι αν η εκτίμηση περιέχει ένα σημαντικό στοιχείο επιπέδου 3 θα ταξινομηθεί στο επίπεδο 3.
- 5.5.** Είναι σημαντικό να γίνει κατανοητό ότι η ταξινόμηση του υπολογισμού της αξίας σε Επίπεδο 3, αντί σε Επίπεδο 2, για παράδειγμα, δεν είναι κριτήριο 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 των οικονομικών καταστάσεων σχετικά με τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν, αντί να αποτελεί μέτρηση της ποιότητας της εκτίμησης. Ομοίως, η ταξινόμηση του υπολογισμού της Εύλογης Αξίας σε Επίπεδο 3 δεν έχει σκοπό να υπονοήσει ότι το εκτιμηθέν ακίνητο είναι λιγότερο ρευστοποιήσιμο από άλλα ακίνητα.

- 5.6. Το ΔΠΧΑ 13 αυξάνει τις απαιτήσεις γνωστοποίησης χαρακτηριστικών και κινδύνων για τις κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων, των εκτιμητικών μεθόδων, του επιπέδου της ιεραρχίας της εύλογης αξίας και των στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν. Απαιτούνται συγκεκριμένες γνωστοποιήσεις για την εκτίμηση της εύλογης αξίας που έχουν χρησιμοποιήσει σημαντικά μη παρατηρήσιμα στοιχεία 3ου Επιπέδου (ΔΠΧΑ 13.91). Η συμφωνία υπολοίπων από το άνοιγμα έως το κλείσιμο ενός ισολογισμού, καθώς και η εκτενής περιγραφή της διαδικασίας εκτίμησης αποτελούν νέες απαιτήσεις προς εφαρμογή.
- 5.7. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι το ΔΠΧΑ 13 υιοθετήθηκε μετά τη διεθνή χρηματοπιστωτική κρίση και τα επακόλουθα σοκ στα μεγάλα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα. Αφορά σαφώς περισσότερο στην αποτίμηση σύνθετων χρηματοοικονομικών προϊόντων παρά στην εκτίμηση ακινήτων. Πράγματι, πολύ λίγα από τα πολλά παραδείγματα που αναφέρονται στο ΔΠΧΑ 13 αναφέρονται σε περιπτώσεις ακίνητης περιουσίας, επιβεβαιώνοντας έτσι ότι οι εκτιμήσεις ακινήτων δεν αποτελούν τον κύριο στόχο του. Αυτό δημιουργεί δυσκολίες για τους εκτιμητές ακινήτων στην εφαρμογή της ανωτέρω οδηγίας στην καθημερινή τους εργασία. Συγκεκριμένα, οι έννοιες του «*παρατηρήσιμου*» και «*μη παρατηρήσιμου*» στοιχείου στερούνται σαφήνειας - κάποιος μπαίνει στον πειρασμό να ρωτήσει «*παρατηρήσιμο από ποιον*»;». Εάν ο ερευνητής είναι αρχάριος στην αγορά, πιθανόν να μην καταφέρει να παρατηρήσει κάποιες πληροφορίες. Αντίθετα, σε περίπτωση που ο παρατηρητής είναι έμπειρος εκτιμητής με πρόσβαση σε πολλές εμπιστευτικές πληροφορίες, πολλές περισσότερες πληροφορίες θα του είναι «*παρατηρήσιμες*».
- 5.8. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 13, τα στοιχεία επιπέδου 1 αποτελούν μη σταθμισμένες τιμές εντοπισμένες σε χρηματιστηριακές αγορές για περιουσιακά στοιχεία όμοια με το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο. Τα ακίνητα σπανίως είναι πανομοιότυπα μεταξύ τους, κυρίως επειδή δύο περιουσιακά στοιχεία δεν καταλαμβάνουν ποτέ ακριβώς τον ίδιο φυσικό χώρο, που σημαίνει ότι ακόμη και δύο πολύ παρεμφερή ακίνητα μπορεί να έχουν διαφορετική θέα ή προσανατολισμό. Ομοίως, ένα γραφείο στον τελευταίο όροφο ενός κτηρίου θα έχει πιθανότερα περισσότερο φυσικό φως και καλύτερη θέα από ένα παρόμοιο γραφείο σε ένα χαμηλότερο όροφο του ίδιου κτηρίου. Όσον αφορά στις «*επίσημες τιμές*», στις περισσότερες αγορές ακινήτων επιτυγχάνονται τιμές στις αγοραπωλησίες ή τις εκμισθώσεις, οι οποίες συχνά δεν δημοσιεύονται και επομένως σπανίως είναι διαθέσιμες στο ευρύ κοινό. (Αυτή η τελευταία πτυχή μπορεί, ωστόσο, να αλλάξει με το χρόνο με την αυξανόμενη εξάπλωση ιστότοπων στο Διαδίκτυο, οι οποίες προσφέρουν πληροφορίες για πρόσφατες συναλλαγές. Ωστόσο, οι πληροφορίες που λαμβάνονται από τέτοιους ιστότοπους πρέπει να αντιμετωπι-

ζονται με προσοχή, καθώς οι δημοσιευμένες τιμές πιθανόν να μην περιλαμβάνουν όλες τις λεπτομέρειες της συναλλαγής, όπως π.χ. επαχθείς όροι μίσθωσης, περίοδο χάριτος, κλιμακωτά ενοίκια κ.λπ.).

- 5.9. Για όλους τους ανωτέρω λόγους, θεωρείται σχεδόν απίθανο ότι θα προκύψουν υπολογισμοί επιπέδου 1 κατά την εκτίμηση ακινήτων. Επομένως, η επιλογή του εκτιμητή θα είναι πιθανότατα μεταξύ των επιπέδων 2 και 3.
- 5.10. Ουσιαστικά, σε όλες τις περιπτώσεις, ο εκτιμητής θα αποφασίσει εάν ένα στοιχείο θα ταξινομηθεί ως Επιπέδου 2 ή Επιπέδου 3. Πρέπει να σημειωθεί ότι ο εντολέας θα πρέπει να δώσει την ιεραρχία των στοιχείων που θεωρούνται «σημαντικά» για την εκτίμηση αξίας. Προκειμένου να ταξινομηθεί ένα στοιχείο ως Επιπέδου 2, θα πρέπει να είναι διαθέσιμες πληροφορίες από πανομοιότυπα ή σχεδόν πανομοιότυπα ακίνητα. Συγκεκριμένα, αυτές οι πληροφορίες θα πρέπει να είναι αρκετά πρόσφατες, προκειμένου να χρησιμοποιηθούν αυτούσιες και χωρίς καμία σημαντική στάθμιση για το πέρασμα του χρόνου μεταξύ των ημερομηνιών αυτών των πράξεων και την ημερομηνία εκτίμησης του ακινήτου. Ακόμα κι αν οι διαθέσιμες πληροφορίες αφορούν σε πολύ πρόσφατες συναλλαγές, ο εκτιμητής θα πρέπει να κρίνει ότι η προσφορά και η ζήτηση έχει παραμείνει αμετάβλητη μεταξύ της ημερομηνίας των διαθέσιμων πράξεων και της ημερομηνίας εκτίμησης του ακινήτου. Παραδείγματα περιπτώσεων όπου το Επίπεδο 2 μπορεί παρόλα αυτά να είναι εφαρμόσιμα, περιλαμβάνουν:
- ▶ Τιμές πώλησης πανομοιότυπων ή πολύ παρεμφερών οικιστικών μονάδων.
 - ▶ Μισθώματα πανομοιότυπων ή πολύ παρεμφερών μονάδων ελαφράς βιομηχανίας στο ίδιο γήπεδο.
 - ▶ Μισθώματα γραφείων σε παρεμφερείς ορόφους του ίδιου κτιρίου γραφείων.
- 5.11. Οι αναγωγές των στοιχείων που προκύπτουν από την επιλογή των εκτιμώμενων τιμών ενοίκιασης (ERV) και των αποδόσεων για τη μεγάλη πλειοψηφία των εκτιμήσεων των επενδύσεων σε ακίνητα, είναι μεταξύ αυτών που επηρεάζονται περισσότερο από το ΔΠΧΑ 13. Το ΔΠΧΑ 13 δηλώνει ότι εάν μια αναγωγή σε ένα στοιχείο επιπέδου 2 είναι «σημαντική», το στοιχείο θα πρέπει να κατατάσσεται πλέον στο Επίπεδο 3. Η λέξη «σημαντική» δεν ορίζεται στο πρότυπο. Ο Εκτιμητής επομένως, θα πρέπει να κρίνει μόνος του τι είναι σημαντικό. Δεν είναι δυνατόν να υποδειχθεί ένα εύρος αναγωγής, το οποίο θα μπορούσε να θεωρηθεί σημαντικό.
- 5.12. Η εκτίμηση του τι θεωρείται σημαντικό θα ποικίλλει ανάλογα με τον τύπο του ακινήτου και την ποιότητα και τη διαφάνεια των διαθέσιμων πληροφοριών από την αγορά. Ο εκτιμητής γενικά έχει άποψη για το βαθμό ακρίβειας των διαθέσιμων πληροφοριών, και συνεπώς του βαθμού ακρίβειας οποιασδήποτε αξίας που παράγει. Συνίσταται ο εκτιμητής να ρίνει τη σημαντικότητα οποιασδήποτε στάθμισης στο βαθμό που πιστεύει ότι αυτή επηρεάζει την αξία.

- 5.13. Λόγω της εγγενώς μοναδικής φύσης των ακινήτων και της έλλειψης σχετικών πληροφοριών, ο εκτιμητής πολύ συχνά πρέπει να σταθμίζει σημαντικά στοιχεία μεταξύ τους. Επομένως, σε πολλές περιπτώσεις, η κατάταξη στο Επίπεδο 3 είναι το πιο πιθανό αποτέλεσμα για τα κύρια στοιχεία που χρησιμοποιούνται για την εκτίμηση επενδυτικών ακινήτων (ιδιαίτερα ERV και αποδόσεις).

6. Ο ρόλος του εκτιμητή στον καθορισμό της βαρύτητας της εύλογης αξίας

- 6.1. Ο εκτιμητής πρέπει να συζητήσει λεπτομερώς με τον εντολέα τις απαιτήσεις κατάρτισης των λογιστικών καταστάσεων του με την ανάληψη του έργου, ώστε να διασφαλιστεί ότι θα παράσχει το απαιτούμενο επίπεδο υπηρεσίας. Αυτό θα βοηθήσει επίσης τον εκτιμητή να συντάξει σωστά τους Δεσμευτικούς Όρους, λαμβάνοντας υπόψη τις ανωτέρω απαιτήσεις και να καθορίσει την αμοιβή του.
- 6.2. Ποιος θα είναι υπεύθυνος για τον προσδιορισμό της ιεραρχίας των στοιχείων; Ο εκτιμητής είναι αυτός που έχει αμεσότερη σχέση με τη «μέτρηση» (δηλαδή την εκτίμηση) και επομένως είναι πιθανότερα ο καταλληλότερος για να κατηγοριοποιήσει τα διάφορα στοιχεία. Από τον εκτιμητή, ο οποίος πραγματοποιεί αποτιμήσεις εύλογης αξίας για ενοποιημένους ισολογισμούς εισηγμένων εταιρειών στην ΕΕ, είναι πιθανόν να ζητηθεί να σχολιάσει την ιεραρχία των κύριων στοιχείων στην έκθεσή του.

Δύο πιθανότητες υπάρχουν:

- ▶ Όπου έχουν χρησιμοποιηθεί παρόμοιες εκτιμητικές μέθοδοι για ένα ολόκληρο χαρτοφυλάκιο, να απαιτηθούν σχόλια σε επίπεδο συνολικού χαρτοφυλακίου, επισημαίνοντας τις τυχόν εξαιρέσεις.
 - ▶ Να απαιτηθούν σχόλια για κάθε μεμονωμένο ακίνητο.
- 6.3. Είναι ευθύνη του εντολέα να αναφέρει το επίπεδο που θα εφαρμόζεται στην εκτίμηση στο σύνολό της. Η τελική απόφαση για το επίπεδο 2 ή επίπεδο 3 πρέπει να ληφθεί από τον εντολέα. Ο ρόλος του εκτιμητή είναι να δώσει επαρκείς λεπτομέρειες σχετικά με τα διάφορα στοιχεία, ώστε ο εντολέας να πάρει την τελική απόφαση για το επίπεδο που θα αποδοθεί στην εκτίμηση της Εύλογης Αξίας κάθε ακινήτου. Για να γίνει αυτό, ο εκτιμητής πρέπει να δηλώσει ποια στοιχεία είναι σημαντικά.

7. Εκτιμητικές μέθοδοι

- 7.1. Το ΔΠΧΑ 13 αναφέρεται στον όρο «τεχνικές αποτίμησης» ενώ οι εκτιμητές χρησιμοποιούν συνθέστερα 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 στοιχείων και ελαχιστοποιώντας τη χρήση μη παρατηρήσιμων στοιχείων».

- 7.2. Ως παρατηρήσιμα στοιχεία ορίζονται τα «στοιχεία που αξιοποιούν πληροφορίες της αγοράς, όπως διαθέσιμες στο κοινό πληροφορίες σχετικά με πραγματικές συναλλαγές...με την παραδοχή ότι οι παράγοντες της αγοράς θα τις χρησιμοποιήσουν ...». Ως μη παρατηρήσιμα στοιχεία ορίζονται τα «στοιχεία για τα οποία δεν υπάρχουν διαθέσιμες πληροφορίες από την αγορά και αναπτύσσονται χρησιμοποιώντας τις καλύτερες διαθέσιμες πληροφορίες ως προς τις παραδοχές των παραγόντων της αγοράς».
- 7.3. Το ΔΠΧΑ 13 ορίζει τρεις ευρέως χρησιμοποιούμενες εκτιμητικές μεθόδους: την προσέγγιση της αγοράς, την προσέγγιση του κόστους και την προσέγγιση βάσει του εισοδήματος (ΔΛΠ 13.62).
- ▶ Η προσέγγιση της αγοράς είναι ουσιαστικά εκτίμηση με αναφορά στις τιμές πώλησης, οι οποίες επιτυγχάνονται για παρεμφερείς ιδιοκτησίες, και χρησιμοποιούνται ευρέως για οικιστικά ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα. Σε πολλές αγορές, οι συγκρίσεις γίνονται βάσει εμβαδού (επιφάνειας) του ακινήτου, με το κύριο στοιχείο του εκτιμητή να αποτελεί μια αξία ανά μονάδα εμβαδού, σταθμισμένη ώστε να λαμβάνει υπόψη τις διαφορές μεταξύ του υπό εκτίμηση και των συγκριτικών. Ένα άλλο κοινό παράδειγμα είναι η τιμή ανά εκτάριο για τη γεωργική γη.
 - ▶ Οι δύο κύριες παραλλαγές της προσέγγισης εισοδήματος στην εκτίμηση ακινήτων είναι αφενός η μέθοδος της κεφαλαιοποίησης κι αφετέρου η μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF). Και οι δύο μέθοδοι περιλαμβάνουν στοιχεία όπως εκτιμώμενα μισθώματα (ERV) και αποδόσεις, καθώς και διάφορες εκπτώσεις και αποζημιώσεις για μη ανακτήσιμες δαπάνες, κενές περιόδους, κεφαλαιουχικές δαπάνες κ.λπ. Επιπρόσθετα, η μέθοδος DCF εμπεριέχει υποθέσεις σχετικά με τη μελλοντική αύξηση των μισθωμάτων και, σε ορισμένες αγορές, μελλοντικές αναπροσαρμογές ενοικίων.
 - ▶ Η προσέγγιση κόστους απαιτεί από τον εκτιμητή να εκτιμήσει ή να καθορίσει το κόστος κατασκευής κι άλλες παρεπόμενες δαπάνες σε πρώτη φάση και μετά να εκτιμήσει την αξία της γης στην οποία βρίσκεται το υπό εκτίμηση ακίνητο. Συχνά στο εκτιμώμενο κόστος κατασκευής, εφαρμόζεται ένας συντελεστής απόσβεσης, ο οποίος παίζει σημαντικό ρόλο στην εκτίμηση της τελικής αξίας.
- 7.4. Οι εκτιμητές χρησιμοποιούν επομένως μια μεγάλη ποικιλία στοιχείων, ανάλογα με την εκτιμητική μέθοδο, την οποία υιοθετούν. Οι περισσότερες από αυτές τις πληροφορίες βασίζονται σε στοιχεία που λαμβάνονται από την αγορά, όπως π.χ. τιμές, αποδόσεις, κόστη, περίοδοι κενότητας κ.λπ. Η ποιότητα και η αξιοπιστία αυτών των στοιχείων ποικίλλει ανάλογα με τον τύπο του ακινήτου και επίσης, από χώρα σε χώρα, πόλη σε πόλη, ακόμη και από υπο-αγορά σε υπο-αγορά εντός της ίδιας πόλης. Επιπλέον, στις περισσότερες αγορές η ποσότητα των διαθέσιμων στοιχείων είναι σχετικά περιορισμένη, καθώς ο αριθμός των ακινήτων που μισθώνονται ή πωλούνται κάθε χρόνο αντιστοιχεί μόνο σε ένα μικρό ποσοστό του συνολικού αποθέματος αντίστοιχων ακινήτων. Υπάρχουν βέβαια και εξαιρέσεις, όπως πωλήσεις νέων κατοικιών σε μεγάλο μέγεθος αναπτύξεις.

- 7.5. Η ποσότητα, η ποιότητα και η αξιοπιστία των στοιχείων εξαρτώνται επίσης από την ημερομηνία της εκτίμησης σε σχέση με τον κύκλο της αγοράς. Για παράδειγμα, σε φάση ύφεσης με περιορισμένη δραστηριότητα στην αγορά και μικρό αριθμό πραγματοποιηθέντων συναλλαγών, τα διαθέσιμα στοιχεία στον εκτιμητή είναι κι αυτά περιορισμένα. Επιπλέον, σε κάποια στάδια του κύκλου της αγοράς οι συμμετέχοντες μπορεί να είναι λίγο-πολύ απρόθυμοι να μοιραστούν πληροφορίες σχετικά με τις τιμές ή τα μισθώματα που επιτεύχθηκαν και αυτό μπορεί επίσης να επηρεάσει την ποσότητα, την ποιότητα και την αξιοπιστία των διαθέσιμων αποδεικτικών στοιχείων.

8. Η εύλογη αξία σε σύγκριση με την αγοραία αξία

- 8.1. Το ΕΕΠ 2 ήδη συγκρίνει την Εύλογη Αξία για λογιστικούς σκοπούς των ΔΠΧΑ με την Αγοραία Αξία και δεν κρίνεται σκόπιμη η επανάληψη της συζήτησης σε αυτό το σημείο. Στις περισσότερες περιπτώσεις η Αγοραία και η Εύλογη Αξία είναι ταυτόσημες, αν και μπορεί να υπάρχουν περιπτώσεις, που αφορούν ιδίως σε ακίνητα τα οποία δεν αξιοποιούνται σύμφωνα με τη βέλτιστη χρήση τους την ημέρα της εκτίμησης. Ενώ ο ορισμός της βέλτιστης χρήσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 13, σχετικά με την Εύλογη Αξία, αναγνωρίζει μόνο τις νόμιμες χρήσεις κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, ο ορισμός της TEGOVA για τη βέλτιστη χρήση σχετικά με την Αγοραία Αξία (EVS 1) περιλαμβάνει χρήσεις που είναι νόμιμες ή πιθανόν να είναι νόμιμες την ημερομηνία της εκτίμησης, αντικατοπτρίζοντας έτσι μια υπεραξία που θα προκύψει όταν αυτή η χρήση επιτρέπεται πλήρως ή όταν αρθούν οι λοιποί σχετικοί περιορισμοί.
- 8.2. Σε κάθε περίπτωση, όπου ο εκτιμητής επιλέγει να αναφέρει μια εύλογη αξία σημαντικά χαμηλότερη από την αγοραία αξία, συνιστάται ανεπιφύλακτα να το επισημάνει αυτό το γεγονός στον εντολέα και να εξηγήσει τον λόγο της διαφοράς.

ΕΕΟ 3 Εκτιμήσεις για ασφαλιστικούς σκοπούς

1. Εισαγωγή
2. Πεδίο εφαρμογής
3. Ορισμοί
4. Η εκτίμηση
5. Η έκθεση
6. Ειδικές προβλέψεις και συστάσεις για την εκτίμηση ζημιάς

1. Εισαγωγή

- 1.1. Η εκτιμητική οδηγία αυτή είναι μια κατευθυντήρια γραμμή πάνω στην εκτίμηση ασφαλιστέας αξίας και κόστους ζημιάς ή απωλειών σε ακίνητη περιουσία.
- 1.2. Ο εκτιμητής πρέπει να εκτιμήσει το κόστος της αποκατάστασης των ζημιωμένων ή κατεστραμμένων κτιρίων ή ακινήτων ως βάση για τον προσδιορισμό του ποσού που ο ασφαλισμένος έχει λαμβάνειν ως αποζημίωση σε περίπτωση ζημιών ή καταστροφής.
- 1.3. Ένας μελλοντικός δανειστής μπορεί να χρειαστεί εκτίμηση μιας ασφαλιστέας αξίας ως μέρος μιας έκθεσης επί της καταλληλότητας του συγκεκριμένου ακινήτου για εξασφάλιση ενός δανείου, έτσι ώστε να απαιτήσει το ενεχυρισμένο ακίνητο να είναι επαρκώς ασφαλισμένο.
- 1.4. Σε πολλές περιπτώσεις ο εκτιμητής πρέπει επίσης να εκτιμήσει την αγοραία μισθωτική αξία συγκρίσιμων εγκαταστάσεων για προσωρινή στέγαση από τον ασφαλισμένο (σ.σ. σε περίπτωση έλευσης του ασφαλιστικού κινδύνου). Ανεξάρτητα από τυχόν περιορισμούς (σ.μ. «εκπτώσεις») στην αποζημίωση, η αποζημίωση θα εκτιμηθεί, υπό δεδομένες περιστάσεις, με βάση την αγοραία αξία. Αυτό θα τύχει ορισμένες φορές, όταν η επανακατασκευή δεν είναι επιτρεπτή από νόμο ή από ειδικούς κανονισμούς ή για άλλους λόγους που δεν ελέγχονται από οποιοδήποτε από τα δύο εμπλεκόμενα μέρη.
- 1.5. Σε ορισμένες περιπτώσεις, ο εκτιμητής πρέπει να βοηθηθεί από άτομα που έχουν λεπτομερή γνώση σχετικά με την αξία ειδικού εξοπλισμού και πολύπλοκων κατασκευών και εγκαταστάσεων.
- 1.6. Όταν η βάση της κάλυψης είναι η πλήρης αποζημίωση, ο εκτιμητής πρέπει να εκτιμήσει το πλήρες μέγεθος οποιασδήποτε μελλοντικής απώλειας, κανονικά με αναφορά στην αποκατάσταση του ζημιωμένου ακινήτου – επί της ουσίας να κάνει μια εκτίμηση του κόστους (σ.μ. κατασκευής) παρά της αξίας του ακινήτου. Ως τέτοια, μια απώλεια συνήθως θα αφορά ζημιά σε κτίρια ο εκτιμητής πρέπει να έχει επαρκή γνώση των οικοδομικών και των κατασκευαστικών μεθόδων, των περιορισμών και του κόστους, έτσι ώστε να προβεί σε μια ακριβή εκτίμηση του κόστους αποκατάστασης.

2. Πεδίο εφαρμογής

- 2.1. Η συγκεκριμένη εκτιμητική οδηγία διέπει την εκτίμηση:
 - ▶ της ασφαλιστέας αξίας κτιρίων για σκοπούς ευθύνης του ασφαλιστικού φορέα σε περίπτωση που αυτά ζημιωθούν ή καταστραφούν. Δεν αφορά τις άλλες ασφαλίσεις που ενδεχομένως να χρειαστούν απέναντι σε άλλους κινδύνους που προ-

έρχονται από την εν λόγω ζημιά ή καταστροφή ή την επακόλουθη διακοπή της επιχειρηματικής δραστηριότητας ή εκείνες τις εξασφαλίσεις που συνηθέστερα αναλαμβάνουν οι διαχειριστές ακίνητης περιουσίας:

- ▶ Ζημιών σε ασφαλισμένα κτίρια.

3. Ορισμοί

- 3.1. Για την **ασφαλιστέα αξία** ενός ακινήτου (βλ. το ΕΕΠ 2).
- 3.2. Ως **ζημιά** εννοείται η φυσική ζημιά ή/και η απώλεια περιουσίας, συμπεριλαμβανομένων μετατροπών, καταπατήσεων, ενόχλησης ή παράνομη παρεμπόδιση της απόλαυσης των δικαιωμάτων επί ενός ακινήτου.
- 3.3. Όταν η βάση της εκτίμησης είναι η αποκατάσταση, η αρχή είναι να αντικατασταθεί ή να αποκατασταθεί ό,τι ζημιώθηκε ή καταστράφηκε, για να επανέλθει στην κατάσταση του προ της επέλευσης του γεγονότος. Δεν είναι να καλυφθούν βελτιώσεις ή επεκτάσεις, παρεκτός αν τέτοιου είδους διαφοροποιήσεις είναι πλέον υποχρεωτικές από νόμο ή κανονισμό.
 - 3.3.1. Ως **αποκατάσταση** εννοείται η επανακατασκευή ή η επισκευή ενός ακινήτου για επαναφορά του σε μια κατάσταση ισοδύναμη, αλλά όχι καλύτερη ή πιο εκτεταμένη από την κατάσταση που περιγράφεται στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο.
- 3.4. **Επανακατασκευή, επισκευή και επαναφορά** στο πλαίσιο της αποκατάστασης σημαίνει αντικατάσταση με μεθόδους ή υλικά που ικανοποιούν τους σύγχρονους κανονισμούς δόμησης, πυρασφάλειας κ.λπ. Περιλαμβάνει, επίσης, το κόστος κατεδάφισης, εκκαθάρισης του οικοπέδου, τη συντήρηση και την υποστήριξη, συμπεριλαμβανομένων όλων των επαγγελματικών θεσμικά προβλεπόμενων τελών και αμοιβών που θα προκύψουν κατά την ανακατασκευή.
- 3.5. Ως **ακίνητο** εννοείται η γη και τα κτίρια επί, από πάνω ή κάτω από την επιφάνεια του εδάφους, συμπεριλαμβανομένων σωληνώσεων, καλωδιώσεων και άλλων εγκαταστάσεων που είναι συνδεδεμένα με το ακίνητο.
- 3.6. **Κόστος αντικατάστασης** είναι η δαπάνη για να επισκευαστεί το ζημιωμένο ακίνητο με υλικά παρόμοιου τύπου και ποιότητας, χωρίς οποιαδήποτε απομείωση λόγω απαξίωσης. Αν ο εκτιμητής εντέλλεται να χρησιμοποιήσει το απαξιωμένο κόστος αντικατάστασης ή αν είναι πρόβλεπτο να το κάνει, τότε πρέπει να εκτιμήσει το κόστος αντικατάστασης καινούργιου και μετά να εφαρμόσει απομείωση λόγω ηλικίας και φθοράς της εκτιμώμενης κατασκευής. Αυτή η κάλυψη ισούται με την αντικατάσταση του κτιρίου ως έχει και όχι με την αντικατάστασή του με καινούργιο.

3.7. Αξία πλήρους ανακατασκευής – Πλήρες κόστος αντικατάστασης – Εγγυημένο κόστος αντικατάστασης – Πλήρης κάλυψη

3.7.1. **Αξία πλήρους ανακατασκευής** είναι το είδος της ασφάλισης κτιρίων που καλύπτει τα κτίρια με ένα ποσό που αντιστοιχεί με την αξία επανακατασκευής. Η ασφαλιστέα αξία αναφέρεται και ορίζεται από τον ασφαλιστικό φορέα ή τον επαγγελματία εκτιμητή του και θα πρέπει να αναφέρεται στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο. Οποιαδήποτε επέκταση ή τροποποίηση επηρεάζει την αξία του κτιρίου πρέπει να κοινοποιηθεί στον ασφαλιστή για να καλυφθεί από την ασφάλιση. Αν ο ασφαλιστής δεν ειδοποιηθεί, αποζημίωση θα παρέχεται μόνο για το μέρος της ζημιάς που αντιστοιχεί στην αναλογία μεταξύ της αξίας ανακατασκευής όπως θα ήταν μη συμπεριλαμβανομένης και συμπεριλαμβανομένης της τροποποίησης. Όταν η ασφάλεια καλύπτει επίσης κτίρια χωρίς περαιτέρω διασαφήνιση στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο, το ίδιο ισχύει και για νέα κτίρια για τα οποία δεν έχει ειδοποιηθεί ο ασφαλιστικός φορέας.

3.7.2. **Πλήρες κόστος αντικατάστασης** είναι το καταβαλλόμενο ποσό που περιορίζεται στην ασφαλιστέα αξία, όπως ορίζεται στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο. Αν το ασφαλισμένο ακίνητο καταστραφεί, η ασφαλιστική εταιρεία είναι υποχρεωμένη να αντικαταστήσει πλήρως ή να ξαναχτίσει το ακίνητο, χωρίς οποιαδήποτε απομείωση λόγω απαξίωσης. Για να εξασφαλίσει το πλήρες κόστος αντικατάστασης, πέραν και πάνω από την ασφαλιστέα αξία, η ασφαλιστική εταιρεία συνήθως χρεώνει ετήσιο επασφάλιστρο της τάξης του 10%-20% παραπάνω απ' ό,τι για την κάλυψη της πραγματικής αξίας σε μετρητά.

3.7.3. **Εγγυημένο κόστος αντικατάστασης** είναι το καταβαλλόμενο ποσό που περιορίζεται στην ασφαλιστέα αξία, όπως ορίζεται στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο, αλλά αν η ζημιά στο ακίνητο ξεπεράσει τα όρια που αναφέρονται στο συμβόλαιο, η ασφαλιστική εταιρεία είναι υποχρεωμένη να το αντικαταστήσει πλήρως ή να το ξαναχτίσει χωρίς οποιαδήποτε απομείωση λόγω απαξίωσης. Τα συμβόλαια εγγυημένης αντικατάστασης δεν είναι ακριβώς όπως θα μπορούσε κάποιος να φανταστεί. Οι ασφαλιστές περιορίζουν το ποσό που θα καταβληθεί για αντικατάσταση ή επανακατασκευή του ακινήτου σε συνήθως όχι περισσότερο από 20% πάνω από το ποσό για το οποίο το ακίνητο ασφαλιστηκε. Εάν το ακίνητο ανεβάσει την αξία του πάνω από το επίπεδο κάλυψης, το συμβόλαιο δεν θα καλύψει αυτό το ποσό – παρ' όλο που ο ασφαλισμένος μπορεί να έχει την εντύπωση ότι βρίσκεται εν ισχύ μια κάλυψη εγγυημένης αντικατάστασης.

3.7.4. **Πλήρης κάλυψη** είναι οποιασδήποτε μορφής ασφάλιση που παρέχει πληρωμή στο ακέραio (π.χ. χωρίς εξαιρέσιμα ή περιορισμούς λόγω συνασφάλισης) όλων των απωλειών που προκαλούνται από τους ασφαλιστικούς κινδύνους.

Σημείωση: Οι παραπάνω όροι φέρονται να έχουν διαφοροποιούμενους ορισμούς ανά χώρα. Στην έκδοση αυτή, οι ως άνω ορισμοί χρησιμοποιούνται ως τυπικά παραδείγματα. Αν το ασφαλιστήριο συμβόλαιο δεν περιλαμβάνει διακανονισμό πάνω και πέραν της ασφαλιστέας αξία,

όπως ορίζεται στο συμβόλαιο, είναι επιτακτική ανάγκη η ασφαλιστέα αξία να αναθεωρείται τακτικά, με σκοπό την αποφυγή της υπασφάλισης.

- 3.8. Ασφάλιση πρώτης απώλειας** είναι ένας τύπος ασφάλισης ακινήτων και ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων που καλύπτει ζημία εντός του δηλωθέντος ασφαλισμένου ποσού. Η υπασφάλιση δεν μπορεί να απαιτηθεί.
- 3.9. Σταθερό ποσό** είναι το ποσό που ασφάλισης που ορίζεται από τον ασφαλιζόμενο και αναγράφεται στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο. Το ελάχιστο ποσό ασφάλισης πρέπει να αντιστοιχεί στο κόστος επαναπόκτησης του ακινήτου, ώστε να αποφευχθεί η υπασφάλιση.
- 3.10. Ως κόστος επαναπόκτησης** εννοείται το κόστος για την απόκτηση ενός αντίστοιχου με το ασφαλισμένο στοιχείου κατά την ημερομηνία της ζημιάς. Όταν το συνολικό ασφαλισμένο ποσό είναι χαμηλότερο από το κόστος επαναπόκτησης, αποζημίωση θα παρέχεται για το μέρος της ζημιάς που αντιστοιχεί στην αναλογία μεταξύ του συνολικού ασφαλισμένου ποσού και του κόστους επαναπόκτησης (υπασφάλιση).
- 3.11. Ως κόστος επανακατασκευής** εννοείται το κόστος ανοικοδόμησης ενός αντίστοιχου ή επί της ουσίας αντίστοιχου κτιρίου στην ίδια θέση και κατά την ημερομηνία της ζημιάς. Πρόσθετα κόστη που σχετίζονται με οικοδομικές τεχνικές και υλικά που θεωρούνται ακατάλληλα με βάση τις τρέχουσες μεθόδους δόμησης κ.λπ δεν πρέπει να λαμβάνονται υπ' όψη κατά τον προσδιορισμό του κόστους επανακατασκευής.
- 3.12. Ειδικά κτήρια** όπως τα ιστορικά κτήρια, τα έργα τέχνης, τα ειδικά αρχιτεκτονικά στοιχεία κ.α. Σε τέτοιες περιπτώσεις ο εκτιμητής πρέπει να σκεφτεί τη βοήθεια από άτομα που έχουν λεπτομερή γνώση της αξίας τέτοιων κτηρίων.

4. Η εκτίμηση

- 4.1.** Ο συμβατικός σκοπός της ασφαλιστικής κάλυψης είναι η κάλυψη της απώλειας που προκλήθηκε από ζημιά. Πρέπει να γίνει εκτίμηση της ασφαλιστέας αξίας ή του κόστους αποκατάστασης, με βάση το πλήρες κόστος αντικατάστασης, παρά την αγοραία αξία ή οποιοδήποτε άλλη βάση, εκτός εάν ο εκτιμητής ή το ασφαλιστήριο συμβόλαιο επί τούτου ορίζει διαφορετικά. Σε μια τέτοια περίπτωση, η έκθεση ζημιών πρέπει να καταστήσει σαφές ότι η αξία που δίνεται δεν προκύπτει από την εκτίμηση του κόστους αποκατάστασης και πρέπει να αναφέρεται η πραγματική βάση.
- 4.2.** Το κόστος ανακατασκευής θα επηρεαστεί από διάφορους παράγοντες, όπως το είδος του ακινήτου, ο τύπος κατασκευής, η ποιότητα κατασκευής και η τοποθεσία του ακινήτου, ιδίως στο πλαίσιο της εγγύτητας με γειτονικά ακίνητα και τυχόν περιορισμών που σχετίζονται με την οικοδομική δραστηριότητα εντός των ορίων (σ.μ. του ακινήτου).

- 4.3. Το κόστος κατασκευής σε ασφαλιστικούς όρους συχνά θα είναι σημαντικά υψηλότερο από το πραγματικό κόστος ενός πρόσφατα ολοκληρωμένου κτιρίου σε ένα κενό οικόπεδο. Ένα εξ αρχής κόστος κατασκευής θα αντικατοπτρίζει το γεγονός ότι το οικόπεδο δεν είχε κτίρια και ο κατασκευαστής μπορούσε να χρησιμοποιήσει αποτελεσματικά στο οικόπεδο τις κατασκευαστικές μεθόδους. Όπου πρόκειται για ανοικοδόμηση, το οικόπεδο μπορεί συχνά να περιορίζεται από άλλα κτίρια που βρίσκονται ήδη στο ίδιο οικόπεδο και από άλλα γειτονικά κτίρια που έχουν στο μεταξύ κατασκευαστεί. Κάθε κτίριο που ακουμπά σε άλλη ιδιοκτησία ενδέχεται να χρειαστεί να ενισχυθεί προσωρινά και να προστατευτεί από τον καιρό. Στις εκθέσεις ζημιών τους, οι εκτιμητές πρέπει να περιλαμβάνουν τέτοιου είδους πρόσθετα κόστη στο κόστος αποκατάστασης.
- 4.4. Η αιτία μιας απαίτησης για πλήρη αποκατάσταση μπορεί να είναι μια καταστροφική πυρκαγιά ή έκρηξη. Επομένως, πρέπει να προβλεφθεί το κόστος κατεδάφισης της υπάρχουσας οικοδομής, καθώς και κάθε εργασία που απαιτείται για την προστασία όμορων και σε μεσοτοιχία κτιρίων. Ανάλογα με τη φύση ή την έκταση της ζημίας, η διαδικασία κατεδάφισης μπορεί να είναι πιο επικίνδυνη από ό,τι θα συνέβαινε διαφορετικά και σε ακραίες περιπτώσεις μπορεί να απαιτείται ακόμη και η απομάκρυνση της θεμελίωσης.
- 4.5. Πρέπει να προβλεφθεί το κόστος απομάκρυνσης οποιωνδήποτε ερειπίων και άλλων μπαζών από το οικόπεδο πριν από την ανοικοδόμηση. Τα κόστη που σχετίζονται με την εναπόθεση σε χώρους υγειονομικής ταφής ή σε χώρους αποβλήτων έχει αυξηθεί σημαντικά τα τελευταία χρόνια, ιδίως όσον αφορά επιβλαβή ή ρυπασμένα υλικά. Οι εκτιμητές πρέπει να λαμβάνουν υπ' όψη και αυτό στις εκθέσεις ζημιών τους.
- 4.6. Το κόστος που σχετίζεται με τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης ενός κτιρίου που πληροί τις προϋποθέσεις απαιτεί εξέταση. Η οδηγία 2010/31/ΕΕ για την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων απαιτεί βελτιωμένη ενεργειακή απόδοση σε περίπτωση «μεγάλης ανακαίνισης» (βλ. ΕVIP 1). Οι εκτιμητές πρέπει να συμπεριλάβουν τέτοιους υπολογισμούς στις εκθέσεις ζημιών τους.
- 4.7. Αμοιβές για αρχιτέκτονες, μελετητές μηχανικούς και άλλους σχετικούς επαγγελματίες πρέπει όλες να ληφθούν υπόψη κατά την εκτίμηση της ασφαλιστέας αξίας. Πρέπει επίσης να λαμβάνονται υπ' όψη αμοιβές και δαπάνες που σχετίζονται με την έκδοση έγκρισης και άδειας δόμησης. Αυτό προϋποθέτει ότι οι εκτιμητές πρέπει επίσης να συμπεριλαμβάνουν αυτούς τους παράγοντες κατά τον υπολογισμό της αξίας της απαίτησης στις εκθέσεις ζημιών τους.
- 4.8. Ο χώρος ανοικοδόμησης έχει ύψιστη σημασία για τον υπολογισμό των ασφαλιστέων αξιών και την εκτίμηση της απώλειας που προκλήθηκε από ζημιές. Ο εκτιμητής πρέπει να διασφαλίσει ότι η βάση της μέτρησης που πραγματοποιείται είναι συμβατή με την τοπική πρακτική και με τη βάση που υιοθετήθηκε από τους συντάκτες πιθανών αναγνωρισμένων οδηγιών κόστους.

- 4.9. Τα ασφαλιστήρια συμβόλαια έχουν διαφοροποιούμενους όρους σχετικά με την αποδοχή και τους περιορισμούς. Ο εκτιμητής πρέπει επομένως να είναι καλά ενημερωμένος και να έχει εντυφώσει στο συγκεκριμένο ασφαλιστήριο συμβόλαιο που σχετίζεται με το επίμαχο ακίνητο. Η έκθεση πρέπει να λαμβάνει υπ' όψη αυτούς τους παράγοντες προκειμένου να εξασφαλίσει στον ασφαλισμένο έναν σωστό ασφαλιστικό διακανονισμό.

5. Η έκθεση

- 5.1. Ο εκτιμητής πρέπει κατά την εκτίμηση να αναπτύξει επαρκώς τις ακόλουθες ενότητες.

5.1.1. Γενική περιγραφή:

- ▶ της περιοχής και της χρήσης, τόσο του επίμαχου, όσο και των όμορων ακινήτων· επίσης της διεύθυνσης του δικαιούχου του ασφαλιστηρίου συμβολαίου,
- ▶ του χώρου και του κτηρίου, του αριθμού των ορόφων, των παρεχόμενων υπηρεσιών και της προσβασιμότητας,
- ▶ του εσωτερικού και του εξωτερικού των κτιριακών εγκαταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης μιας καταγραφής των κατασκευαστικών λεπτομερειών, διαστάσεων, του μόνιμου εξοπλισμού και της χρήσης, υποστηριζόμενη από ένα εύληπτο φωτογραφικό υλικό· ειδική αναφορά θα πρέπει να γίνεται σε υλικά ή προδιαγραφές που δεν συναντώνται συχνά σε παρόμοιες ιδιοκτησίες ή των οποίων το κόστος αντικατάστασης θα ήταν μεγαλύτερο από το κανονικά αναμενόμενο;
- ▶ των σχετικών πολεοδομικών αδειών, αδειών λειτουργίας ή εγκρίσεων,
- ▶ της κατάστασης και του βαθμού συντήρησης του ακινήτου, συμπεριλαμβανομένης οποιασδήποτε φθοράς προέρχεται από ζημιά, από την ηλικία, από ελαττώματα ή καθυστερημένες εργασίες επισκευών· σε ορισμένες περιπτώσεις, τέτοιου είδους συνθήκες θα οδηγούν σε μειώσεις στην ασφαλιστική αποζημίωση,
- ▶ σε περίπτωση που ο ασφαλισμένος δεν είναι σε θέση να αξιώσει έκπτωση λόγω ΦΠΑ, ο εκτιμητής πρέπει να διευκρινήσει εάν είναι πιθανό λόγω του ασφαλιστηρίου συμβολαίου ή σχετικού νόμου του κράτους, να αυξηθούν τα εκτιμώμενα κόστη κατά το ποσοστό που αντιστοιχεί στο συγκεκριμένο φόρο.

5.1.2. Ειδικά ως προς την ασφαλιστέα αξία:

- ▶ Ανάλυση των προδιαγραφών του κόστους ανακατασκευής, μαζί με οποιοσδήποτε πρόσθετες δαπάνες υπεισέρχονται στην αποκατάσταση.

5.1.3. Ειδικά ως προς τις ζημιές:

- ▶ Υποχρεωτική αναφορά στην αιτία της ζημιάς. Ωστόσο, ο εμπρησμός είναι ποινικό ζήτημα και πρέπει να εξεταστεί από την αστυνομία ή άλλα αρμόδια σώματα. Οι

υποκείμενες αιτίες της ζημιάς, στην περίπτωση αυτή, δεν χρειάζεται να αναφερθούν, ενώ το γεγονός ότι η περίπτωση διερευνάται από ειδικούς συμπεριληφθεί στην έκθεση,

- ▶ Έκταση της ζημιάς,
- ▶ Εργασίες επισκευής και τα κόστη αντικατάστασης, καθώς και τις συμβατικές συνθήκες που αφορούν τις τιμές της αγοράς σχετικά με τις οικοδομικές εργασίες που είναι απαραίτητες για την επισκευή της ζημιάς,
- ▶ Ανάλυση των προδιαγραφών του κόστους ανακατασκευής, μαζί με οποιεσδήποτε πρόσθετες δαπάνες υπεισέρχονται στην αποκατάσταση: το κόστος των βελτιώσεων (σ.μ. που πιθανόν έχουν πραγματοποιηθεί στο ασφαλισμένο ακίνητο από την υπογραφή του ασφαλιστηρίου συμβολαίου και μετά) πρέπει να αναφέρεται ξεκάθαρα στην έκθεση ή – εναλλακτικά – ξεκάθαρα να εξαιρούνται;
- ▶ Παραβίαση ειδικών διατάξεων στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο, την ταυτοποίηση, την αιτίαση και σε ορισμένες περιπτώσεις την ευθύνη και την αναγωγή (σ.μ. του ασφαλιστικού φορέα κατά του ασφαλισμένου),
- ▶ Επιφυλάξεις και αναγκαστικούς περιορισμούς.

6. Ειδικές προβλέψεις και συστάσεις για την εκτίμηση ζημιών

Μια τυπική ομάδα ενεργειών είναι η ακόλουθη:

- ▶ αποδοχή της ανάθεσης,
- ▶ επικοινωνία με τον εκπρόσωπο του ασφαλισμένου, χωρίς καθυστέρηση,
- ▶ πραγματοποίηση αυτοψίας με όλους τους εμπλεκόμενους παρόντες,
- ▶ καταγραφή του ασφαλισμένου ακινήτου και της ζημιάς σε αυτό,
- ▶ κατοχύρωση της αιτίας της ζημιάς,
- ▶ καταγραφή οποιασδήποτε διαφωνίας του ασφαλισμένου με τα συμπεράσματα του εκτιμητή,
- ▶ περιγραφή της υποκείμενης αιτίας της ζημιάς,
- ▶ σε περίπτωση φυσικών καταστροφών:
 - ▶ καταγραφές από τη στιγμή του συμβάντος σχετικά με την ανεμόπτωση, το ύψος και τη συχνότητα των κυμάτων, τις ανθρωπογενείς κατασκευές κ.λπ,

- ▶ αξιολόγηση παραγόντων όπως «πόσο θα έπρεπε να αντέξει η κατασκευή, βάσει των επιβεβλημένων οικοδομικών κανονισμών κατά την εποχή της κατασκευής;»,
- ▶ (σ.μ. *απάντηση στο ερώτημα*) «αν το ακίνητο δεν είναι συμμορφωμένο με τους οικοδομικούς κανονισμούς, υπάρχει κάποια σχέση μεταξύ της μη συμμόρφωσης και της ζημιάς;»,
- ▶ (σ.μ. *απάντηση στο ερώτημα*) «είναι το μέγεθος της ζημιάς απόρροια μια ελλιπούς συντήρησης ή/και λάθους κατασκευαστικού σχεδιασμού;»,
- ▶ (σ.μ. *πρέπει να καταγράφονται οι*) αιτίες του ελαττωματικού σχεδιασμού ή/και της κατασκευής, καθώς και να ονοματίζεται ο υπεύθυνος,
- ▶ καταγραφή της ανάγκης για κάποια άμεσα μέτρα προκειμένου να προστατευθεί το ακίνητο από περαιτέρω ζημιές,
- ▶ περιγραφή των απαραίτητων εργασιών επισκευής, στην έκθεση ζημιών, συνοδευόμενη από τον προσδιορισμό του κόστους,
- ▶ σύνταξη ενδιάμεσης έκθεσης για την εκτίμηση των προϋπολογιστικών στοιχείων κόστους σε ορισμένες περιπτώσεις που η αυτοψία και η έκθεση δεν μπορούν να ολοκληρωθούν άμεσα,
- ▶ καταγραφή, σε ορισμένες περιπτώσεις, της συμφωνίας των συμβαλλομένων σχετικά με τις διαδικασίες κατεδάφισης, για τον προσδιορισμό της ακριβούς αιτίας και της έκτασης της ζημιάς,
- ▶ πρόταση τρόπου αποκατάστασης,
- ▶ συγγραφή τελικής έκθεσης.

ΕΕΟ 4 Επιμερισμός αξίας

1. Εισαγωγή
2. Πεδίο εφαρμογής
3. Ορισμοί
4. Σχόλια
5. Ο επιμερισμός στην πράξη
6. Ο επιμερισμός μεταξύ των κτιριακών μερών βάσει ΔΠΧΑ

1. Εισαγωγή

- 1.1. Οι εκτιμητές συχνά αντιμετωπίζουν καταστάσεις όπου η αξία ή η τιμή αγοράς ενός ακινήτου πρέπει να κατανεμηθεί μεταξύ των διαφορετικών μερών του. Συγκεκριμένα, η εκτιμητική οδηγία ΕΕ02 – Εύλογη αξία για λογιστικούς σκοπούς, κάνει αναφορά στον επιμερισμό αυτό.
- 1.2. Ο επιμερισμός της αξίας σε αξίες των επιμέρους στοιχείων ενός ακινήτου δεν είναι εκτίμηση. Το αποτέλεσμα του επιμερισμού δεν πρέπει να θεωρείται ότι αντιστοιχεί στην αγοραία αξία των επιμέρους στοιχείων.
- 1.3. Αυτή η εκτιμητική οδηγία εξετάζει τον επιμερισμό της επιμέρους αξίας της γης και των κτιριακών εγκαταστάσεων που βρίσκονται πάνω σε αυτήν τη γη, κανένα από τα οποία συνήθως δεν μπορεί να διατεθεί στην αγορά ξεχωριστά. Αυτή, επομένως, είναι μια διαφορετική περίπτωση σε σχέση με την εκτίμηση ποσοστών συνιδιοκτησίας σε ένα ακίνητο (δηλαδή, την εκτίμηση του μεριδίου ενός φυσικού ή νομικού προσώπου σε ένα ακίνητο του οποίου η ιδιοκτησία μοιράζεται μεταξύ πολλών φυσικών ή νομικών προσώπων). Ο επιμερισμός μπορεί, περιστασιακά, να περιλαμβάνει επίσης εξοπλισμό και μηχανήματα ή άλλα στοιχεία. Επιπρόσθετα, το μέρος της αξίας που αποδίδεται στα κτίρια μπορεί να χρειαστεί να επιμεριστεί περαιτέρω σε αξίες διαφορετικών μερών των κτιρίων.
- 1.4. Ο επιμερισμός της αξίας είναι εν γένει απαραίτητος προκειμένου να μπορεί ο ιδιοκτήτης να απαξιώνει την αξία των κτιρίων κατά τη διάρκεια της υπολειπόμενης ωφέλιμης ζωής τους. Για λογιστικούς και φορολογικούς λόγους, θεωρείται γενικά ότι η γη υφίσταται για πάντα και δεν αποσβένεται η αξία της. Επομένως, κάθε απόσβεση περιορίζεται στα κτίρια και σε οποιεσδήποτε βελτιώσεις στη γη, εξ ου και η ανάγκη επιμερισμού μιας τιμής ή αξίας σε αξία γης, από τη μία και κτιρίων και βελτιώσεων, από την άλλη.
- 1.5. Οι οικονομικές συνέπειες ενός επιμερισμού μπορεί να είναι σημαντικές. Ορισμένα νομικά πρόσωπα ενδέχεται να έχουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον για τη βελτίωση του οφέλους για αυτούς και οι εκτιμητές πρέπει να το γνωρίζουν αυτό. Επομένως, είναι επιτακτική ανάγκη τα στοιχεία που αναφέρουν στις εκθέσεις τους να προσδιορίζονται σύμφωνα με τις βέλτιστες πρακτικές και να μπορούν να υποστηριχθούν εάν κατά τη διαδικασία αμφισβητηθούν.

2. Πεδίο εφαρμογής

- 2.1. Σκοπός της συγκεκριμένης εκτιμητικής οδηγίας είναι η ανάλυση της προσέγγισης του εκτιμητή πάνω στον επιμερισμό της αξίας ή της τιμής αγοράς ενός ακινήτου.

Αυτό μπορεί να απαιτείται για σκοπούς χρηματοοικονομικής αναφοράς, την κατηγοριοποίηση μιας μίσθωσης σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ ή τη φορολόγηση. Οι αξίες ενδέχεται, επίσης, να πρέπει να επιμεριστούν για αναθεωρήσεις μισθωμάτων ή για την εφαρμογή συμφωνιών μεταξύ των μερών, σε ορισμένες επικράτειες. Η νομοθεσία της ΕΕ και τα διεθνή και εθνικά λογιστικά πρότυπα άπαντα απαιτούν επιμερισμό για σκοπούς απόσβεσης.

- 2.2. Επιπλέον, τα νομικά πρόσωπα που στη λογιστική τους απεικόνιση βάσει ΔΠΧΑ υιοθετούν την προσέγγιση κόστους για ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα (ΔΛΠ 16) θα πρέπει να επιμερίσουν την εύλογη αξία των ακινήτων μεταξύ των διάφορων επιμέρους κτιριακών τμημάτων. Παρόμοια «τμηματοποίηση» μπορεί επίσης να απαιτείται από ορισμένα εθνικά λογιστικά ή φορολογικά καθεστώτα.
- 2.3. Η εν λόγω εκτιμητική οδηγία θα ασχοληθεί με γενικές προσεγγίσεις για τον εν πρώτοις επιμερισμό και, στη συνέχεια, θα εξετάσει λεπτομερέστερα τους επιμερισμούς που απαιτούνται βάσει των ΔΠΧΑ. Για οποιουδήποτε επιμερισμούς που απαιτούνται βάσει εθνικών ή τοπικών λογιστικών, φορολογικών ή άλλων κανονισμών ή νομοθεσίας, ο εκτιμητής πρέπει να αναφέρεται στα κατάλληλα εθνικά ή τοπικά κείμενα και στη σχετική νομολογία και να λαμβάνει υπ' όψη τυχόν ειδικές απαιτήσεις που εκφράζονται σε αυτά.
- 2.4. Τέλος, πρέπει να σημειωθεί ότι σε περίπτωση που ένας επιμερισμός αμφισβητηθεί, αυτό μπορεί να γίνει πολλά χρόνια μετά την αρχική έκθεση όπου και ο επιμερισμός, και οι οικονομικές συνέπειες μιας δικαιολογημένης αμφισβήτησης μπορεί να είναι σοβαρές για το νομικό πρόσωπο για το οποίο έγινε η εκτίμηση. Για το λόγο αυτό είναι σημαντικό για τους εκτιμητές να καταλήγουν στους επιμερισμούς τους με περίσκεψη και να τους τεκμηριώνουν προσεκτικά, προκειμένου να είναι σε θέση να τους υπερασπιστούν σε μια πολύ μεταγενέστερη ημερομηνία.

3. Ορισμοί

- 3.1. Οι συνήθεις όροι που χρησιμοποιούνται για τον επιμερισμό της αξίας που κατοχυρώθηκε για ένα ακίνητο, μεταξύ αξίας γης και κτιρίων είναι:
 - ▶ Απαξίωση
 - ▶ Ποσό απαξίωσης
 - ▶ Υπολειπόμενη αξία
 - ▶ Ωφέλιμη διάρκεια ζωής
 - ▶ Απαξιωμένο κόστος αντικατάστασης
 - ▶ Πλεόνασμα γης (ή υπερβάλλουσα γη).

Αυτοί ορίζονται παρακάτω. Όπου ενδείκνυται, δίνονται ορισμοί από τα ΔΠΧΑ. Ωστόσο, οι εκτιμητές που επιμελούνται επιμερισμούς για σκοπούς άλλους πλην ΔΠΧΑ θα πρέπει να εξακριβώσουν ποιο ρυθμιστικό ή νομικό πλαίσιο ισχύει για το έργο που εκτελούν και να διαβάσουν τα σχετικά κείμενα για να δουν πώς ορίζονται οι διάφοροι όροι σε αυτά.

- 3.2. **Απαξίωση** – Αυτή ορίζεται στο ΔΛΠ 16 ως «η συστηματική κατανομή του ποσού απαξίωσης ενός περιουσιακού στοιχείου κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του». Είναι το νομικό πρόσωπο για το οποίο γίνεται η εκτίμηση, και όχι ο εκτιμητής, που θα αποφασίσει πως θα κατανεμίει το ποσό της απαξίωσης και ποιος θα πραγματοποιήσει τους υπολογισμούς της απαξίωσης.
- 3.3. **Ποσό απαξίωσης** – Αυτό ορίζεται στο ΔΛΠ 16 ως «το κόστος ενός περιουσιακού στοιχείου ή άλλο ποσό που υποκαθιστά το κόστος, μειωμένο κατά την υπολειπόμενη αξία».
- 3.4. **Υπολειπόμενη αξία** – Βάσει του ΔΛΠ 16, αυτό είναι «το εκτιμώμενο ποσό, το οποίο ένας οικονομικός οργανισμός θα λάβει κατά το παρόν από τη διάθεση του περιουσιακού στοιχείου, μετά την αφαίρεση του εκτιμώμενου κόστους διάθεσης, εάν το περιουσιακό στοιχείο ήταν ήδη στην ηλικία και στην κατάσταση που αυτό αναμένεται να είναι στο τέλος της ωφέλιμης ζωής του».
- 3.5. **Ωφέλιμη διάρκεια ζωής** – Το ΔΛΠ 16 ορίζει την ωφέλιμη διάρκεια ζωής, όπως έχει εφαρμογή στην εμπράγματη περιουσία, ως «την περίοδο κατά την οποία ένα περιουσιακό στοιχείο αναμένεται να είναι διαθέσιμο προς χρήση από έναν οικονομικό οργανισμό». Ως εκ τούτου, αν ένα συγκεκριμένο κτίριο επίκειται να καταστεί πλεόνασμα για τις λειτουργικές ανάγκες ενός οικονομικού οργανισμού και να καταδαφιστεί, η ωφέλιμη διάρκεια ζωής του για το συγκεκριμένο οργανισμό, για τον οποίο γίνεται η εκτίμηση, ενδέχεται να είναι μικρότερη από την ωφέλιμη διάρκεια ζωής που θα απέδιδαν στο εν λόγω κτίριο άλλοι ιδιοκτήτες, αν για τις ανάγκες τους αυτό δεν ήταν υπερβάλλον. Αν του ζητηθεί να προσδιορίσει ή να βοηθήσει στον προσδιορισμό της ωφέλιμης διάρκειας ζωής κτιρίων, ο εκτιμητής θα πρέπει, λοιπόν, να συνηνοηθεί με το νομικό πρόσωπο για το οποίο εκπονεί την εκτίμηση, έτσι ώστε να είναι ενήμερος σχετικά με τις προθέσεις του οικονομικού οργανισμού για τα διάφορα κτίρια.
- 3.6. **Απαξιωμένο κόστος αντικατάστασης** ενός κτιρίου είναι το κόστος για να αντικατασταθεί με τρόπον ώστε να επιτελεί τις λειτουργίες για τις οποίες χρησιμοποιείται, μετά από απομείωση λόγω παλαιώσης, φθοράς και παλαιότητας. Καθορίζεται εν γένει ξεκινώντας από το κόστος αντικατάστασης καινούργιου, λαμβάνοντας υπόψη τα τρέχοντα κόστη ανακατασκευής κατά την ημερομηνία της εκτίμησης. Αυτά θα βασίζονται, γενικά, σε τρέχοντα τεχνικά πρότυπα για κτίρια με σύγχρονα υλικά και μεθόδους. Το απαξιωμένο κόστος αντικατάστασης θα περιλαμβάνει αμοιβές που σχετίζονται με την κατασκευή. Θα χρησιμοποιείται γενικευμένα ως βάση του επιμερισμού στις περιπτώσεις κατά τις οποίες ο εκτιμητής έχει αποφασίσει να προσεγγίσει (σ.μ. την αξία) προσδιορίζοντας πρώτα την «αξία» των κτιρίων.

- 3.7. **Πλεόνασμα γης (ή υπερβάλλουσα γη)** είναι η γη μέσα στην ιδιοκτησία που δεν είναι απαραίτητη για τους λειτουργικούς σκοπούς των κτιρίων. Συνεπώς, η γη που χρησιμοποιείται από μια επιχείρηση ως χώρος στάθμευσης ή για υπαίθρια αποθήκευση δεν θα πρέπει να θεωρηθεί ως πλεόνασμα γης, ενώ λανθάνουσα γη ή γη μισθωμένη σε τρίτους θα εθεωρείτο υπερβάλλουσα των αναγκών της επιχείρησης.

4. Σχόλια

- 4.1. Η κρίση του εκτιμητή και η επιλεγμένη από αυτόν μεθοδολογία θα καθορίσουν τις προσαρμογές που είναι απαραίτητες για να παρέχει μια ρεαλιστική και αιτιολογημένη γνώμη πάνω στον επιμερισμό.
- 4.2. Το ποσό που πρόκειται να επιμεριστεί είναι συνήθως είτε:
- ▶ η αγοραία ή η εύλογη αξία ενός ακινήτου καθορισμένη με πρέπουσα χρήση των τριών διεθνώς αναγνωρισμένων προσεγγίσεων εκτίμησης, είτε
 - ▶ η τιμή μεταβίβασης με την οποία το ακίνητο περιήλθε στην ιδιοκτησία ενός οικονομικού οργανισμού (ιστορικό κόστος).
- 4.3. Σε ορισμένες επικράτειες ενδέχεται να υπάρχουν πολιτικές για τον επιμερισμό συγκεκριμένων κατηγοριών ακινήτων, κατοχυρωμένες από νόμο, κυβερνητικούς φορείς ή τοπική πρακτική. Μπορεί να είναι ή όχι υποχρεωτικώς εφαρμόσιμες. Ο εκτιμητής ενδέχεται να πρέπει να εξηγήσει ή να αιτιολογήσει τη μέθοδο που χρησιμοποίησε.
- 4.4. Σε κάποιες χώρες, τα μόνιμα κτίρια δεν μπορούν να πωληθούν ξεχωριστά από τη γη στην οποία στέκονται. Παρομοίως, το εδαφικό σκέλος δεν μπορεί συνήθως να πωληθεί ξεχωριστά από τα κτίρια που στέκονται πάνω του (εκτός από τις περιπτώσεις πλεονασμάτων γης). Ενώ στοιχεία από πωλήσεις κενής γης συχνά θα είναι διαθέσιμα, τέτοιες πωλήσεις, σε γενικές γραμμές, θα έχουν λάβει χώρα στη βάση της αξίας που η αγορά βλέπει στα συγκεκριμένα ακίνητα (συμπεριλαμβανομένης της εν δυνάμει αξιοποίησής τους), τη στιγμή που στο θεωρητικό κομμάτι των επιμερισμών η χρήση της γης θεωρείται αποκλειστικά ως φορέας της τρέχουσας χρήσης. Υπό το πρίσμα όλων αυτών, δεν είναι πιθανό οι εκτιμητές να είναι σε θέση να εκτιμήσουν απευθείας οποιοδήποτε από τα δυο συστατικά μέρη με άμεση χρήση στοιχείων από συγκρίσιμες αγοραπωλησίες γης χωρίς κτίρια ή κτιρίων χωρίς τη γη στην οποία πατούν.
- 4.5. Επομένως, όταν υπάρχει απαίτηση για επιμερισμό της αξίας μεταξύ γης και κτιρίων σε τέτοιου είδους ακίνητα, η διαδικασία επιμερισμού συνήθως θα αντιμετωπίζεται με έναν από τους ακόλουθους τρεις τρόπους:
- ▶ τον προσδιορισμό της αξίας της μη αξιοποιημένης γης για την υφιστάμενη χρήση κατά τη σχετική ημερομηνία και, στη συνέχεια, αφαίρεση αυτής της αξίας από την αξία ή την τιμή (σ.μ. συνολικά) του ακινήτου, με σκοπό την εξαγωγή της αξίας που αποδίδεται στα κτίρια ή

- ▶ τον προσδιορισμό του απαξιωμένου κόστους αντικατάστασης των κτιρίων και των όποιων βελτιώσεων στη γη κατά τη σχετική ημερομηνία και αφαίρεσή του από την αξία ή την τιμή του ακινήτου, με σκοπό την εξαγωγή της αξίας της γης ή
 - ▶ τον προσδιορισμό της αξίας της μη αξιοποιημένης γης, στη συνέχεια του απαξιωμένου κόστους αντικατάστασης των κτιρίων, την πρόσθεση των δύο αυτών ποσών και μετά την προσαρμογή κάθε ενός από αυτά με βάση την αναλογία που δημιουργεί η συμμετοχή του καθενός στο άθροισμα των δυο, εφαρμοσμένη πάνω στην αξία ή την τιμή που πρέπει να επιμεριστεί στα δύο συστατικά.
- 4.6. Η γη – Το σκέλος του ακινήτου που αφορά το έδαφος θεωρείται ότι είναι η κενή γη, σε μια μη αναπτυγμένη κατάσταση, αλλά με άδεια οικοδομής για την κατασκευή και την τρέχουσα χρήση των κτιρίων. Σε χώρες όπου απαιτούνται πρόσθετες άδειες για συγκεκριμένες χρήσεις (π.χ. για μεγάλα εμπορικά συγκροτήματα), αυτές οι άδειες θεωρείται ότι επίσης υπάρχουν και ότι αποτελούν προσούζημα της γης. Τα δίκτυα που υπάρχουν θεωρείται ότι είναι διαθέσιμα για σύνδεση, αλλά αποκλείονται όλες οι κτιριακές βελτιώσεις εντός των ορίων του ακινήτου, όπως δρόμοι, περιφράξεις, πλακοστρωμένες επιφάνειες και άλλες διαμορφώσεις στο οικοπέδο, καθώς πρέπει να απαξιωθούν. Η εκτίμηση, με τον τρόπο αυτό, θα αντικατοπτρίζει τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα του οικοπέδου και της τοποθεσίας του για την τρέχουσα χρήση. Δεν πρέπει να περιλαμβάνει οποιεσδήποτε προοπτικές ανάπτυξης πέραν και πάνω αυτών που αφορούν τα εξεταζόμενα κτίρια.
- 4.7. Η κενή γη σε μη ανεπτυγμένη κατάσταση ενδέχεται να έχει ακόμη σημαντικές εγκαταστάσεις υποδομής, το κόστος των οποίων, ως επί το πλείστον, υπόκειται σε απαξίωση. Η γη χωρίς καμία υποδομή μπορεί να αξίζει πολύ λίγο, επομένως απαιτείται προσοχή για να αποφευχθεί ο διπλός υπολογισμός.
- 4.8. Εάν ένας οικονομικός οργανισμός αποτιμάται βάσει της **προσέγγισης απαξιωμένου κόστους αντικατάστασης** λόγω έλλειψης συναλλαγών στην αγορά για μια χρήση που μπορεί να είναι εξειδικευμένη, η διαθεσιμότητα συναλλαγών γης για αυτήν τη χρήση είναι πιθανό να σπανίζει. Εάν η χρήση απαιτεί ειδικές άδειες ή άδειες που είναι δυνατό να εγκριθούν σε λίγες μόνο τοποθεσίες, ενδέχεται να υπάρχει ένα στοιχείο προσούζησης της τιμής για τη γη με αυτήν τη χρήση. Ομοίως, όπου η δραστηριότητα του οικονομικού οργανισμού έχει χαμηλή αξία σε σύγκριση με άλλες χρήσεις, η γη του μπορεί να αξίζει λίγο.
- 4.9. Ορισμένοι εκτιμητές και ελεγκτές υπό αυτές τις συνθήκες υιοθετούν μια αξία για τη γη που η **τοπικά επικρατούσα χρήση** θα μπορούσε να υποστηρίξει. Για παράδειγμα, ένα οικοπέδο για ένα σχολείο μπορεί να βρίσκεται σε κατοικημένη περιοχή και η επικρατούσα χρήση να είναι η οικιστική. Η λογική είναι ότι ένας αγοραστής θα ανταγωνιζόταν για την απόκτηση του οικοπέδου στην υψηλότερη τιμή του και, στη συνέχεια, θα μπορούσε να επιλέξει να το χρησιμοποιήσει για τελική χρήση χαμηλότερης αξίας.

- 4.9.1. Αυτό δημιουργεί ένα εκτιμητικό πρόβλημα ως προς το ότι θα μπορούσε να μην υπάρξει πολεοδομική έγκριση για την εναλλακτική χρήση και να μην ληφθεί άδεια. Μια κοινή προσέγγιση είναι να απομειωθεί η τιμή εναλλακτικής χρήσης κατά κάποιο ποσοστό, αλλά αυτό δεν έχει αποδεικτική βάση.
- 4.9.2. Αν η αξία της γης είναι μεγαλύτερη από την αξία υπό την υπάρχουσα χρήση, τότε η βάση της εκτίμησης του εδαφικού σκέλους πρέπει να αποτελέσει μέρος του επιμερισμού, με σκοπό τη διατήρησης μιας λογικής συνέπειας.
- 4.10. Το πλεόνασμα γης ή η υπερβάλλουσα γη δεν συμπεριλαμβάνεται στον επιμερισμό. Το πλεόνασμα γης πρέπει να καταδεικνύεται και, στη συνέχεια, να εκτιμάται ξεχωριστά στη βάση της αγοραίας αξίας με οποιαδήποτε αναπτυξιακή προοπτική μπορεί να έχει. Αν το συνολικό τίμημα αγοράς του ακινήτου πρέπει να επιμεριστεί, τότε η αξία οποιουδήποτε πλεονάσματος γης πρέπει να αφαιρεθεί το τίμημα της μεταβίβασης προτού επιμεριστεί η διαφορά μεταξύ εδαφικού και κτιριακού σκέλους. Η αξία οποιουδήποτε πλεονάσματος γης πρέπει να αναφέρεται στην έκθεση ξεχωριστά από την αξία της λειτουργικής γης.

5. Ο επιμερισμός στην πράξη

- 5.1. Η χρήση της μιας ή της άλλης από τις τρεις διαδικασίες που περιγράφονται στο 4.5 παραπάνω εξαρτάται από τη συνάφεια και την ποιότητα των διαθέσιμων πληροφοριών. Είναι απίθανο οι δύο πρώτοι τρόποι, ακόμη και όταν υποστηρίζονται από καλά στοιχεία, να δώσουν το ίδιο αποτέλεσμα, καθώς αφορούν διαφορετικές έννοιες και η «αξία» ολόκληρου του ακινήτου, επομένως, μπορεί να διαφέρει από το άθροισμα των επιμέρους μερών του. Εάν χρησιμοποιηθεί μόνο ένας από τους δύο πρώτους τρόπους, οι εκτιμητές θα χρησιμοποιήσουν, στη συνέχεια, την επαγγελματική τους κρίση για να δικαιολογήσουν την επιλογή και την εφαρμογή της διαδικασίας του επιμερισμού που χρησιμοποιήθηκε και οποιαδήποτε επακόλουθη προσαρμογή που τους οδήγησε στα τελικά τους αποτελέσματα.
- 5.2. Προσδιορισμός της αξίας της γης και, στη συνέχεια, αφαίρεσή της από την αξία ή την τιμή – Σε πολλές περιπτώσεις οι εκτιμητές θα είναι πιο άνετοι με αυτήν την προσέγγιση, καθώς ξεκινά με μια εκτίμηση της γης για έναν συγκεκριμένο σκοπό, η οποία μερικές φορές μπορεί να βασίζεται σε σύγκριση με άλλες πωλήσεις γης στην αγορά. Εάν δεν υπάρχουν διαθέσιμα συγκριτικά στοιχεία, οι εκτιμητές μπορούν να χρησιμοποιήσουν τη μέθοδο αξιοποίησης ή συνδυασμό αυτής με την προσέγγιση της προεξόφλησης χρηματοοικονομικών ροών, τεχνικές με τις οποίες συνήθως θα είναι εξοικειωμένοι.
- 5.3. Ακόμη και έτσι, είναι απαραίτητο να προσδιοριστεί η αξία της γης αποκλειστικά με βάση την υπάρχουσα χρήση του ακινήτου, δηλαδή το είδος του ακινήτου (εμπορικό,

γραφεία, αποθήκη κ.λπ) και τη δομημένη επιφάνεια του υφιστάμενου κτιρίου. Όταν το υφιστάμενο ακίνητο δεν είναι στη μέγιστη και βέλτιστη χρήση του, αυτό συχνά δίνει μια αξία γης που είναι χαμηλότερη από την τιμή που θα μπορούσε να επιτευχθεί εάν η συγκεκριμένη γη πωλούνταν ως κενή χρήσης στην αγορά. Ωστόσο, αυτή η υψηλότερη αξία δεν πρέπει να χρησιμοποιείται για σκοπούς επιμερισμού, εάν το νομικό πρόσωπο για το οποίο γίνεται η εκτίμηση προτείνει τη συνέχιση της τρέχουσας χρήσης, η οποία είναι γενικά η θεωρητική βάση επί της οποίας γίνονται οι επιμερισμοί. Εξαιρέση σε αυτό, όπως φαίνεται στο 4.9, είναι όπου οι αξίες με βάση την υπάρχουσα χρήση δεν προσδιορίζονται εύκολα.

- 5.4. Το εδαφικό σκέλος πρέπει να εκτιμάται στη βάση της αναξιοποίητης γης, αγνοώντας την αξία οποιωνδήποτε θεμελίων, πλακοστρωμένων περιοχών, σωληνώσεων ή δεξαμενών κ.α. εντός του οικοπέδου, καθώς όλα τα παραπάνω υπόκεινται γενικά σε απαξίωση.
- 5.5. Όταν τα υπάρχοντα κτίρια πλησιάζουν στο τέλος της ωφέλιμης ζωής τους, ή όπου θα απαιτηθούν σημαντικές δαπάνες για την επαναφορά τους στα σύγχρονα πρότυπα, η αξία της γης συχνά θα αντιπροσωπεύει ένα πολύ υψηλό ποσοστό της συνολικής αξίας ή της τιμής που πρόκειται να επιμεριστεί. Σε ακραίες περιπτώσεις, όπως για παράδειγμα όταν ένας κατασκευαστής έχει αγοράσει ένα ακίνητο για να το κατεδαφίσει και να αξιοποιήσει το οικοπέδο, το εδαφικό σκέλος ενδέχεται να αντιπροσωπεύει σχεδόν το 100% της αξίας του ακινήτου. Υψηλά ποσοστά (σ.μ. στη συμμετοχή) εδαφικού σκέλους συχνά παρατηρούνται, για παράδειγμα, σε κτίρια γραφείων που χτίστηκαν πριν από αρκετές δεκαετίες και έκτοτε δεν έχουν βελτιωθεί σημαντικά. Αυτό είναι ένα λογική απόρροια της διαδικασίας απαξίωσης: τα κτίρια έχουν παλαιωθεί σημαντικά και έτσι το μεγαλύτερο μέρος της αξίας βρίσκεται στη γη.
- 5.6. Για αυτόν το λόγο, οι εκτιμητές θα πρέπει να είναι προσεκτικοί όσον αφορά την υιοθέτηση «εύκολων λύσεων» για τον επιμερισμό, όπως πίνακες με ποσοστά για εφαρμογή τους σε τιμές αγοράς ανά τετραγωνικό, που σκοπό έχουν την εξαγωγή της αξίας της γης. Τέτοιες μέθοδοι συχνά λειτουργούν σωστά μόνο για νεόδμητα ή πρόσφατης κατασκευής ακίνητα.
- 5.7. **Προσδιορισμός της «αξίας» των κτιρίων και, εν συνεχεία, αφαίρεσή του από την αξία ή την τιμή** – Αυτός ο τρόπος συνηθέστερα χρησιμοποιείται:
- ▶ όπου υπάρχουν λίγα ή καθόλου στοιχεία σχετικά με αξίες αντίστοιχων γηπέδων,
 - ▶ σε επικράτειες όπου εφαρμόζεται κτιριακός φόρος επί της λογιστικής αξίας ενός κτιρίου,
 - ▶ όταν πρόκειται για ακίνητα στα οποία υπάρχουν και άλλοι συνιδιοκτήτες στα κτίρια και όπου μπορεί να υφίστανται δικαιώματα εξ αδιαίρετου συνιδιοκτησίας,

- ▶ όταν εφαρμόζοντας τη διαδικασία που περιγράφεται στην πρώτη περίπτωση του 4.5, καταλήγουμε σε μια αξία κτιριακού σκέλους που περιλαμβάνει και άυλα στοιχεία ή προσωπική περιουσία, τα οποία μπορούν να περιορίσουν την αξία που θα εξαχθεί με αυτόν τον τρόπο.
- 5.8.** Όταν χρησιμοποιείται το απαξιωμένο κόστος αντικατάστασης ενός κτιρίου, η αξία που πρέπει να εφαρμοστεί ενδέχεται να διαφέρει ανάλογα με το εάν έχει ληφθεί με οποιοδήποτε τρόπο υπ' όψη η πιθανή οικονομική απαξίωση του. Σε γενικές γραμμές, ο στόχος είναι να αντικατοπτρίζεται η ηλικία και η καταλληλότητα των κτιρίων για την τρέχουσα χρήση τους - εάν υπάρχει υψηλός βαθμός απαξίωσης, τότε η αξία που αποδίδεται στα κτίρια θα αντιπροσωπεύει χαμηλότερο ποσοστό της συνολικής αξίας σε σχέση με ό, τι θα συνέβαινε σε ένα πιο σύγχρονο ακίνητο. Η επιλογή των ποσοστών απομείωσης για την ηλικία, την παλαιώση κ.λπ. είναι στην ευχέρεια του εκτιμητή, ανάλογα με τις συνθήκες του συγκεκριμένου ακινήτου.
- 5.9.** Η παρουσία άλλων συνιδιοκτητών στο κτίριο και η ύπαρξη δικαιωμάτων εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτησίας, θα πρέπει να αποδεικνύεται ως μέρος του ελέγχου τίτλων και άλλων εγγράφων πριν από την ολοκλήρωση της εκτίμησης. Μπορεί να υπάρχουν περιπτώσεις στις οποίες παρουσιάζονται επιπλοκές κατά τον καθορισμό ή την εξακρίβωση των δικαιωμάτων των άλλων ιδιοκτητών, αλλά είναι σημαντικό εάν υπάρχει συνιδιοκτησία να ληφθεί υπ' όψη η επίδρασή της. Ο εκτιμητής που ασχολείται με τον επιμερισμό της αξίας σε περιπτώσεις όπου υπάρχει συνιδιοκτησία πρέπει να κρίνει αν και σε ποιο βαθμό ο επιμερισμός και το υπολειμματικό κόστος ειδικότερα θα πρέπει να προσαρμοστούν, ώστε να λαμβάνουν υπ' όψη τα ποσοστά συνιδιοκτησίας των άλλων συνιδιοκτητών του κτιρίου. Σε περιπτώσεις ακινήτων όπου υπάρχουν και άλλοι συνιδιοκτήτες και όπου ενδέχεται να υπάρχουν δικαιώματα εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτησίας, ο επιμερισμός της εκτιμηθείσας αξίας του περιουσιακού στοιχείου για σκοπούς απαξίωσης θα πρέπει να πραγματοποιείται υπολογίζοντας το καθαρό τρέχον κόστος αντικατάστασης του κτιρίου.
- 5.10.** Προσδιορισμός και των δύο αξιών και «κατ' αναλογία» καθορισμός των επιμερισμένων ποσών – Στην περίπτωση αυτή, επίσης, το άθροισμα της υποθετικής αξίας γης και της υποθετικής αξίας των κτιριακών εγκαταστάσεων συχνά διαφέρει από το ποσό που είναι το αντικείμενο του επιμερισμού. Σε τέτοιες περιπτώσεις, οι εκτιμητές ενδέχεται να αποφασίσουν ότι είναι καλύτερο να επιμεριστεί η αξία τιμή ή η τιμή στη βάση ενός «κατ' αναλογία» υπολογισμού, στηριζόμενοι στις αξίες που εξήχθησαν για καθένα από τα δύο συστατικά. Αυτό θα επαφίεται στην κρίση των εκτιμητών και θα βασίζεται στην εμπιστοσύνη που νοιώθουν για κάθε μια από τα δυο σκέλη της αξίας και στη γνώση τους για το ακίνητο και την αγορά του.
- 5.11.** Έλεγχος και προσαρμογή των αξιών πριν από την έκθεση – Σημειώνεται ξανά ότι ο επιμερισμός της τιμής ή της αξίας μεταξύ του εδαφικού και του κτιριακού σκέλους είναι μια θεωρητική άσκηση και όχι μια πραγματική εκτίμηση. Είναι σπάνιο ο πρώτος

και ο δεύτερος τρόπος προσέγγισης στο 4.5, παραπάνω, να δίνουν τα ίδια αποτελέσματα. Ως εκ τούτου, οι εκτιμητές θα πρέπει γενικά να επανεξετάζουν τις τιμές στις οποίες καταλήγουν και να αποφασίζουν εάν μπορούν περιληφθούν στην έκθεση ως έχουν ή εάν απαιτείται περαιτέρω προσαρμογή.

- 5.12. Εάν η διαφορά που θα προκύψει ως αξία του κτιριακού σκέλους, σύμφωνα με τη διαδικασία του πρώτου τρόπου στο σημείο 4.5, είναι υψηλότερη από το κόστος αντικατάστασης του κτιρίου μετά από προσαρμογή για φυσική φθορά, ο εκτιμητής πρέπει να αναλύσει διεξοδικά την τιμή στην οποία κατέληξε. Αυτή η τιμή μπορεί να περιλαμβάνει την υπεραξία από άυλα περιουσιακά στοιχεία ή προσωπική περιουσία. Τα άυλα στοιχεία μπορεί να υπόκεινται σε απαξίωση ή σε ετήσιο έλεγχο απωλειών και οι ωφέλιμες ζωές τους συχνά διαφέρουν από τις ωφέλιμες ζωές των κτιρίων. Ο εκτιμητής θα πρέπει να συνεννοείται με τον εντολέα σχετικά με τη λογιστική μεταχείριση που πρέπει να έχουν τα όποια άυλα στοιχεία ή η προσωπική περιουσία, που ενδέχεται να πρέπει να εξαιρεθούν από τον επιμερισμό ή να αποτυπωθούν ξεχωριστά.
- 5.13. Σε σχέση με την εμπορική δυναμική, η αναγνωρισμένη λογιστική πρακτική προτείνει ότι δεν είναι σκόπιμο να αντιμετωπίζεται αυτή που σχετίζεται με το ακίνητο ως ξεχωριστό στοιχείο της αξίας του περιουσιακού στοιχείου εάν η αξία και η ζωή του είναι εγγενώς συνυφασμένες με εκείνες του ακινήτου. Η εμπορική δυναμική είναι ένα χαρακτηριστικό ενός ακινήτου που θα ενυπάρχει στη γη και στα κτίρια, ανεξάρτητα από το εάν λειτουργούν ή όχι.
- 5.14. Περιστασιακά, οι εκτιμητές υποχρεούνται να επιμερίσουν την αξία ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων σε αξία γης και κόστος αποκατάστασης κτιρίων. Μια προσέγγιση σε αυτό είναι να κατοχυρωθεί η κατάλληλη σχέση επιμερισμός σε ένα αντιπροσωπευτικό δείγμα ακινήτων και, στη συνέχεια, αυτή να εφαρμοστεί στο μείζον χαρτοφυλάκιο, στο βαθμό που τα ακίνητα του τελευταίου είναι συγκρίσιμα. Αυτή η προσέγγιση βάσει δείγματος δεν πρέπει να εφαρμόζεται χωρίς δεύτερη σκέψη, καθώς ορισμένα ακίνητα στο χαρτοφυλάκιο μπορεί να μην έχουν καθόλου κτίρια ή μπορεί να διαφέρουν σημαντικά από το δείγμα, ως προς την πυκνότητα δόμησης, την ηλικία, την ποιότητα και την κατάσταση.

6. Ο επιμερισμός μεταξύ των κτιριακών μερών βάσει ΔΠΧΑ

- 6.1. Οι οικονομικοί οργανισμοί που έχουν υιοθετήσει την προσέγγιση κόστους στη λογιστική αποτύπωση βάσει του ΔΛΠ 16 (σε αντίθεση με την εύλογη αξία) θα πρέπει να επιμερίζουν τιμές ή αξίες μεταξύ γης και κτιρίων και στη συνέχεια να κατανέμουν περαιτέρω την αξία του εδαφικού σκέλους μεταξύ των διαφόρων κτιριακών τμημάτων. Αυτό θα ισχύει ιδιαίτερα για τα επιχειρησιακά ακίνητα (αυτά που χρησιμοποιεί ένας οικονομικός οργανισμός για ίδια επιχειρηματική χρήση), για τα οποία συνιστάται η προσέγγιση κόστους για τη λογιστική απεικόνιση βάσει των ΔΠΧΑ. Οι

εκτιμητές που καλούνται να επιμερίσουν μια τιμή ή αξία μεταξύ των (σ.μ. επιμέρους κτιριακών) μερών πρέπει να εξοικειωθούν με τα σχετικά εδάφια του ΔΛΠ 16.

- 6.2.** Σύμφωνα με το ΔΛΠ 40, τα επενδυτικά ακίνητα πρέπει να αποτιμώνται στην εύλογη αξία κάθε χρόνο και συνεπώς τα κτίρια αυτών των ακινήτων δεν αποσβένονται. Ο επιμερισμός μεταξύ εδαφικού και κτιριακού σκέλους δεν είναι απαραίτητος σε αυτήν την περίπτωση. Η ίδια τακτική θα πρέπει να εφαρμόζεται σε πλεονάζοντα ακίνητα. Τα υπερμισθωμένα ακίνητα ενδέχεται να έχουν συμβατικά πλεονεκτήματα για μια χρονική περίοδο, αλλά πρέπει να εκτιμώνται στην εύλογη αξία (ΔΛΠ 40) και δεν απαιτείται επιμερισμός.
- 6.3. Αναγνώριση των επιμέρους μερών** – Το πρώτο βήμα στην άσκηση αυτή είναι η αναγνώριση των μερών μεταξύ των οποίων η αξία πρέπει να επιμεριστεί. Η παράγραφος 43 του ΔΛΠ 16 σημειώνει ότι «[...] κάθε μέρος ενός περιουσιακού στοιχείου, μηχανολογικού εξοπλισμού με κόστος που είναι σημαντικό σε σχέση με το συνολικό κόστος του στοιχείου θα απαξιώνεται ξεχωριστά». Σύμφωνα με την παράγραφο 45, «[...] ένα σημαντικό μέρος ενός περιουσιακού στοιχείου, μηχανολογικού εξοπλισμού μπορεί να έχει μια ωφέλιμη ζωή και μια μέθοδο απαξίωσης που να είναι κοινές με την ωφέλιμη ζωή και τη μέθοδο απαξίωσης ενός άλλου σημαντικού μέρους του ίδιου στοιχείου. Τέτοια μέρη μπορούν να ομαδοποιούνται προκειμένου για τον προσδιορισμό της επιβάρυνσης από απαξίωση».
- 6.4.** Η διαδικασία της αναγνώρισης των επιμέρους μερών μπορεί, συνεπώς, να συνοψιστεί ως ακολούθως:
- ▶ αναγνώριση των μερών που έχουν «σημαντικό» κόστος σε σχέση με την αξία του συνόλου και, στη συνέχεια,
 - ▶ αναγνώριση της ωφέλιμης ζωής τους και της μεθόδου απαξίωσης, και
 - ▶ ομαδοποίηση μερών που έχουν παρόμοιες ωφέλιμες ζωές και μεθόδους απαξίωσης.

Σημειώστε ότι στο ΔΛΠ 16 δεν υπάρχει ορισμός η ποσοτικοποίηση του τι θεωρείται ως «σημαντικό».

- 6.5.** Είναι ευθύνη του οικονομικού οργανισμού για τον οποίο γίνεται η εκτίμηση να καθορίσει τα κατάλληλα μέρη για σκοπούς απαξίωσης. Οι οικονομικές συνέπειες μιας λανθασμένης επιλογής επιμέρους μερών θα μπορούσαν να είναι σοβαρές για τον οικονομικό οργανισμό και συχνά θα γίνουν εμφανείς μόνο πολλά χρόνια από την αρχική πραγματοποίηση του επιμερισμού. Για αυτόν το λόγο, ένας εκτιμητής από τον οποίο ζητείται να προσδιορίσει τα μέρη πρέπει να εμπλέξει πλήρως τον οργανισμό στη διαδικασία της τελικής απόφασης και να ζητήσει γραπτή επιβεβαίωση της συμφωνίας του εντολέα με τα επιμέρους μέρη που έχουν προσδιοριστεί.
- 6.6.** Ελλείψει σχετικής νομολογίας, μπορεί συχνά να μην είναι σαφές αν πρέπει να εξεταστεί με μεγάλη λεπτομέρεια ή, αντιθέτως, να υιοθετηθεί μια ρεαλιστική προσέγγιση που να βασίζεται, για παράδειγμα, σε τέσσερις ή πέντε ομάδες επιμέρους μερών.

Δεδομένου ότι αρχικά ο επιμερισμός μεταξύ εδαφικού και κτιριακού σκέλους είναι μια θεωρητική άσκηση και, ως εκ τούτου, συχνά κάπως προσεγγιστικός, πολλοί οικονομικοί οργανισμοί προτιμούν οι εκτιμητές να προσεγγίσουν τον επιμερισμό της αξίας του κτιρίου μεταξύ των μερών του κτιρίου με πραγματιστικό τρόπο, προσδιορίζοντας μόνο εκείνα τα σημαντικά στοιχεία που διαφέρουν πολύ σε χαρακτήρα. Η υπερβολική υποδιαίρεση είναι πιθανό να οδηγήσει σε αβάσιμες τιμές, με μικρή χρηστικότητα για τον εντολέα ή άλλους συμβούλους και να φέρει αποτελέσματα που μπορεί εξ ορισμού να διαφέρουν ουσιαστικά μεταξύ των εκτιμήσεων, σύμφωνα με τις παραδοχές και τις ερμηνείες που εφαρμόστηκαν.

- 6.7. Ωστόσο, σε περιπτώσεις όπως παλαιότερων κτιρίων που έχουν ανακαινιστεί μερικώς, ιδιαίτερα μεγάλων συγκροτημάτων, όπως εμπορικών κέντρων, όπου οι διάφορες τεχνικές εγκαταστάσεις μπορεί να έχουν διαφορετικές ωφέλιμες ζωές και τρόπους απαξίωσης, είναι σκόπιμο αυτό να ληφθεί υπ' όψη. Σε τέτοιες περιπτώσεις, οι εκτιμητές πρέπει να λάβουν όσο το δυνατόν περισσότερες πληροφορίες επί τόπου και από τον εντολέα τους, σχετικά με τις ηλικίες των κύριων τεχνικών εγκαταστάσεων και τις ημερομηνίες κατά τις οποίες πραγματοποιήθηκαν σημαντικές ανακαινίσεις.
- 6.8. **Επιμερισμός μεταξύ των αναγνωρισμένων μερών** – Τα μέρη ενός κτιρίου δεν μπορούν, γενικά, να πωληθούν ξεχωριστά από το υπόλοιπο κτίριο, επομένως δεν θα υπάρχουν διαθέσιμα συγκριτικά στοιχεία πώλησης. Οι επιμερισμοί, συνεπώς, θα πραγματοποιούνται, εν γένει, με αναφορά στο σχετικό κόστος των διαφόρων μερών ως καινούργιων, με κατάλληλες προσαρμογές σε περιπτώσεις όπου ορισμένα μέρη βρίσκονται πολύ πιο κοντά στο τέλος της ωφέλιμης ζωής τους σε σχέση με άλλα.
- 6.9. Τέλος, είναι ιδιαίτερα σημαντική η προετοιμασία και η διατήρηση λεπτομερών σημειώσεων ως προς το πώς έγινε ο επιμερισμός και τους λόγους πίσω από τις βασικές αποφάσεις του εκτιμητή. Ένας επιμερισμός που προετοιμάζεται για λογιστικούς σκοπούς είναι πιθανό να ελεγχθεί και η έκθεση του εκτιμητή θα βοηθήσει στη διαδικασία του ελέγχου. Αυτά τα αρχεία θα διευκολύνουν επίσης την ερμηνεία των τιμών για κάθε επόμενο επιμερισμό.

2.

Εκτιμητική Μεθοδολογία

1. Εισαγωγή
2. Πεδίο Εφαρμογής
3. Ορισμοί
4. Εκτιμητικές προσεγγίσεις
5. Γενικές Παρατηρήσεις
6. Η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων Κτηματαγοράς (Comparative Method)
7. Η Εισοδηματική Προσέγγιση – Μέθοδοι και Μοντέλα
8. Η Μέθοδος του Απαξιωμένου Κόστους Αντικατάστασης
9. Η Υπολειμματική Μέθοδος
10. Χρησιμοποιώντας Περισσότερες από μία Εκτιμητικές Μεθόδους
11. Ο Τελικός Έλεγχος

1. Εισαγωγή

- 1.1. Από τεχνικής άποψης, **‘μεθοδολογία’** είναι ένα σύστημα μεθόδων που χρησιμοποιείται σε συγκεκριμένους τομείς μελέτης ή άλλης δραστηριότητας.
- 1.2. Στην εκτίμηση, ο όρος **μεθοδολογία** χρησιμοποιείται για να περιγράψει τη διαδικασία την οποία ένας εκτιμητής ακολουθεί, προκειμένου να εκτιμήσει ένα ακίνητο. Ετσι, για μία δεδομένη εκτίμηση, η μεθοδολογία περιλαμβάνει την επιλογή από τον εκτιμητή του τρόπου ή των τρόπων προσέγγισης που θα εφαρμοσθούν, την επιλογή της μεθόδου (ή των μεθόδων) και τη χρήση μοντέλων ή τεχνικών με στόχο να ερμηνευθούν τα εκτιμητικά δεδομένα και να εξαχθούν συμπεράσματα βασισμένα σε αυτά.
- 1.3. Υπάρχει ιεραρχία ορισμών : Προσεγγίσεις, Μέθοδοι και Μοντέλα. Μία προσέγγιση είναι το πρώτο επίπεδο στην ιεραρχία των ορισμών. Οι τρεις αναγνωρισμένες προσεγγίσεις είναι η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων Αγοράς, η Μέθοδος Εισοδήματος και η Μέθοδος Κόστους (βλ. Κεφάλαιο 4). Όλες αυτές βασίζονται στις υπάρχουσες αρχές της οικονομικής θεωρίας για τη διαμόρφωση τιμών και η επιλογή της εκάστοτε προσέγγισης ποικίλει βασιζόμενη στο σκοπό και στη φύση της εκτίμησης. Κάθε μία από τις κύριες προσεγγίσεις συμπεριλαμβάνουν διαφορετικές λεπτομερείς μεθόδους εφαρμογής και σε αυτές τις μεθόδους υπάρχουν διαφορετικά μοντέλα. Ορισμένα μοντέλα είναι εκ φύσεως ποσοστικά, άλλα πιο ποιοτικά, όμως όλα είναι τεχνικές που προσδίδουν αξία στα ειδικά χαρακτηριστικά ενός ακινήτου.
- 1.4. Τα EVS 2020 δεν επιβάλλουν συγκεκριμένη μεθοδολογία εκτίμησης (εκτός εάν υπάρχει σχετική νομοθεσία), καθώς αυτό άπτεται της επαγγελματικής κρίσης του εκτιμητή ανά περίπτωση, με βάση τη φύση του ακινήτου, το πλαίσιο και το σκοπό της εκτίμησης. Επιπροσθέτως, η μεθοδολογία αναμένεται να εξελιχθεί στο μέλλον ως αποτέλεσμα πολλών επιρροών, συμπεριλαμβανομένης της συμπεριφοράς της αγοράς και των εξελίξεων στα υπολογιστικά και αναλυτικά εργαλεία/μεθόδους – θα ήταν ανάρμοστο να επιχειρούσαμε να περιορίσουμε τη μελλοντική εξέλιξη, με το να επιμένουμε οι εκτιμητές να διατηρούν ορισμένες από τις αναγνωρισμένες μεθόδους/μοντέλα που χρησιμοποιούμε σήμερα.
- 1.5. Εντούτοις, η εκτιμητική μεθοδολογία είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με τα εκτιμητικά πρότυπα, και γι’ αυτόν ακριβώς το σκοπό ετοιμάστηκε αυτή η ενότητα που αφορά στην εκτιμητική μεθοδολογία. Οι τυποποιημένες μέθοδοι εκτίμησης διευκολύνουν τη διαφάνεια 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.

2. Πεδίο Εφαρμογής

Αυτή η ενότητα αναφέρεται σε πανευρωπαϊκά αποδεκτές μεθοδολογίες για την εκτίμηση οποιουδήποτε είδους ακινήτου για οποιονδήποτε σκοπό, όπως περιγράφεται λεπτομερώς στις ακόλουθες υποενότητες.

3. Ορισμοί

- 3.1. **Βάση αξίας** – δήλωση των βασικών παραδοχών σύνταξης μια εκτίμησης για ένα συγκεκριμένο σκοπό.
- 3.2. **Εκτιμητική προσέγγιση** – Ο βασικός τρόπος με τον οποίο ο εκτιμητής, λαμβάνοντας υπόψη τα διαθέσιμα στοιχεία, εξετάζει τον τρόπο προσδιορισμού της αξίας του υπό εκτίμηση ακινήτου.
- 3.3. **Εκτιμητική Μέθοδος** – Η συγκεκριμένη διαδικασία, βασισμένη σε μία ή περισσότερες εκτιμητικές προσεγγίσεις, που ακολουθείται από τον εκτιμητή προκειμένου να καταλήξει στον προσδιορισμό της αξίας.
- 3.4. **Εκτιμητικό μοντέλο** – Η ακριβής τεχνική διαχείρισης των δεδομένων, που διεξάγεται στα πλαίσια μιας εκτιμητικής μεθόδου.

4. Εκτιμητικές προσεγγίσεις

- 4.1. Για να πραγματοποιηθεί μια εκτίμηση βασισμένη στην κατάλληλη βάση 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 του μηχανισμού που επηρεάζει τις τιμές της αγοράς βάσει της προσφοράς και της ζήτησης. Όλες οι εκτιμητικές μέθοδοι χρειάζεται να αντικατοπτρίζουν τις βασικές οικονομικές αρχές του πραγματικού κόσμου.
- 4.3. Παρόλο που υπάρχουν ορισμένες διαφορές στην εφαρμογή, και περισσότερες διαφορές στην ορολογία, στην πράξη, υπάρχουν μόνο 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 υπάρχουν διάφορες εκτιμητικές μέθοδοι που χρησιμοποιούνται, ανάλογα με το πώς έχουν εξελιχθεί στην πραγματικότητα οι τιμές των ακινήτων σε μία συγκεκριμένη αγορά. Αυτές οι μέθοδοι θα χρησιμοποιούνται για μία ή περισσότερες εκ των τριών βασικών εκτιμητικών προσεγγίσεων, ως οι καταλληλότερες για την εκτίμηση βασιζόμενες στο είδος του ακινήτου, τις διαθέσιμες πληροφορίες, το σκοπό της εκτίμησης, τη φύση του πελάτη, το τοπικό νομικό πλαίσιο, κ.λπ.
- 4.5. Στην **αγοραία προσέγγιση** (συγκριτική), η εκτίμηση προκύπτει από τη σύγκριση του υπό εκτίμηση ακινήτου με στοιχεία που προέρχονται από αγοραίες συναλλαγές που πληρούν τα κριτήρια για τη κατάλληλη βάση αξίας και τον τύπο του ακινήτου.
- 4.6. Η εισοδηματική προσέγγιση χρησιμοποιείται για την εκτίμηση όλων των ακινήτων που η αξία τους 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 η δυνητική ροή του ενοικίου αναλύεται και κεφαλαιοποιείται, αντιμετωπίζεται ως μία 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 αρχή της οικονομικής θεωρίας σύμφωνα με την οποία ένας αγοραστής δεν θα πληρώσει για ένα ακίνητο περισσότερα από το κόστος που θα είχε η απόκτηση ενός ακινήτου ίδιας χρησιμότητας, είτε από αγορά είτε από κατασκευή, συμπεριλαμβανομένου του κόστους της γης που απαιτείται ώστε να καταστεί δυνατή αυτή η 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 του ακινήτου και της αγοράς** – Πριν περιγράψουμε λεπτομερώς τις πιο σχετικές μεθόδους και τεχνικές, 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 ένα από τα πιο σημαντικά τμήματα 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 ερευνησει πού βρίσκεται ο κύριος όγκος των συγκριτικών στοιχείων της αγοράς, και η επιλογή θα εξαρτηθεί από διάφορους παράγοντες, όπως: η φύση ή τα χαρακτηριστικά 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· η ημερομηνία παρόμοιων συναλλαγών· ή η επιχειρηματική και γενικότερη δραστηριότητα που πραγματοποιείται στις εγκαταστάσεις του ακινήτου. Η διαδικασία αυτή επιτρέπει στον εκτιμητή να προσδιορίσει ποιες αγοραίες συναλλαγές είναι πιο σχετικές και να δώσει την κατάλληλη βαρύτητα σε κάθε επιμέρους χαρακτηριστικό του συγκριτικού ακινήτου.
- 5.4. Το **είδος του ακινήτου προς εκτίμηση** είναι ο δεύτερος σημαντικός παράγοντας, για το λόγο αυτό, από κοινού με την τοποθεσία, θα καθορίσουν τη μέθοδο εκτίμησης που θα υιοθετηθεί. Ενώ η βασιζόμενη στην αγορά σύγκριση των πραγματικών τιμών των συναλλαγών μπορεί γίνει εκ φύσεως για πολλά είδη ακινήτων σε πολλές περιοχές, ορισμένοι κοινοί παράγοντες που τείνουν να συμβούν στις περισσότερες αγορές μπορεί να οδηγήσουν σε άλλες προσεγγίσεις.
- 5.5. 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.
- 5.6. Οι υποψήφιοι αγοραστάτες ή ενοικιαστές μπορεί να είναι πρόθυμοι να πληρώσουν ένα επιπλέον ποσό για μια τοποθεσία σε δεντροφυτευμένο 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 τα διαθέσιμα στοιχεία. Για παράδειγμα πολλές τράπεζες σήμερα προτιμούν για δανειοδότηση πιστοποιημένα 'πράσινα' εμπορικά ακίνητα και αυτό εκδηλώνεται με όρους χαμηλότερων προεξοφλητικών επιτοκίων και απόδοσης σε αυτά υψηλότερων αγοραίων αξιών ή υποθέτησης χαμηλότερων αγοραίων αξιών για άλλα ακίνητα.
- 5.7. Το ακίνητο θα πρέπει συνήθως να διαχωρίζεται από την επιχείρηση που μπορεί να το χρησιμοποιεί.

- 5.8.** Η **σχετική τοπική αγορά** – Είναι σημαντικό να εξεταστεί λεπτομερώς η φύση 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.
- 5.9.** Τυπικό μέρος της δουλειάς του εκτιμητή είναι να αναγνωρίσει τις τοποθεσίες υψηλότερων αξιών και τους τοπικούς παράγοντες που μπορεί να 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.
- 5.10.** Το ακίνητο ενδέχεται να βρίσκεται σε ένα τμήμα της αγοράς που έχει τις δικές της πρακτικές διαμόρφωσης αξιών ή παραλλαγές των καθιερωμένων πρακτικών. Στην περίπτωση αυτή, ο εκτιμητής θα πρέπει να διασφαλίσει ότι η μεθοδολογία του θα λάβει υπόψη το γεγονός αυτό.
- 5.11.** Η ανάλυση των στοιχείων, ένας βασικός κανόνας – 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 τιμή μονάδας προκύπτει από τα στοιχεία της αγοράς και χρησιμοποιείται για να εκτιμηθεί το εκάστοτε ακίνητο.
- 5.12.** Αυτή η τιμή μονάδας 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 βενζινάδικων, 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. Για ειδικά ακίνητα (για παράδειγμα, για ένα κάστρο) μία παγκόσμια αποδεκτή αξία ακινήτου θα μπορούσε να είναι μία σχετική 'τιμή μονάδος'. Όλες οι εκτιμήσεις βασίζονται τελικά σε μία κατανόηση και σύγκριση προηγούμενων συναλλαγών στην αγορά.

6. Η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων Κτηματαγοράς (Comparative Method)

- 6.1.** Η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων θεωρείται ως η προτιμώμενη μέθοδος για τον υπολογισμό της Αγοραίας Αξίας καθώς συνδέεται άμεσα με τις πραγματικές συναλλαγές στην αγορά.

6.2. Ιδανικά, η Συγκριτική Μέθοδος αξιολογεί την Αγοραία Αξία μέσω της ανάλυσης των τιμών που προκύπτουν από πωλήσεις ή ενοικιάσεις ακινήτων παρόμοιων με το υπό εκτίμηση ακίνητο και ακολουθείται από την προσαρμογή των τιμών μονάδος ώστε να ληφθούν υπόψη οι διαφορές μεταξύ των ακινήτων των συγκριτικών στοιχείων και του εκτιμώμενου ακινήτου. Ωστόσο οι εκτιμητές θα πρέπει επίσης να λαμβάνουν υπόψη τους και άλλες σημαντικές πληροφορίες και δεδομένα της αγοράς, στα οποία ίσως θα πρέπει να δώσουν μεγαλύτερη βάση, ιδιαίτερα σε εκείνες τις αγορές ή τις καταστάσεις που οι πληροφορίες για συναλλαγές είναι είτε αναξιόπιστες ή απλά δεν είναι διαθέσιμες.

Βλέπε: Pricing to Market – An investigation into the use of comparable evidence in property valuation, by Nick French, June 2020.

6.3. 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 μετρούνται με τον ίδιο τρόπο για όλα τα ακίνητα της ίδιας κατηγορίας.

6.4. Ο εκτιμητής πρέπει να κρίνει ποια είναι τα θετικά χαρακτηριστικά του ακινήτου σε σχέση με τα συγκρινόμενα ακίνητα, 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. Όσο περισσότερες διαφορές έχουν τα συγκρινόμενα ακίνητα με το υπό εκτίμηση, τόσο λιγότερο αξιόπιστη είναι η αξία που προκύπτει από τη συγκριτική μέθοδο.

6.5. Διάφοροι παράγοντες πρέπει να λαμβάνονται υπόψη όταν εξετάζεται η αξιοπιστία των στοιχείων που προκύπτουν από τα ακίνητα των συγκριτικών στοιχείων :

- ▶ 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 οικονομική ισχύς και η φήμη του μισθωτή, το ποσοστό του ακινήτου που χρησιμοποιείται ή είναι κενό και η αναλογία της καθαρής προς τη συνολική επιφάνεια (στην περίπτωση των επενδυτικών ακινήτων).

- ▶ Ο αριθμός των συγκρίσιμων συναλλαγών είναι ακόμα ένα σημαντικό ζήτημα, και οι εκτιμητές πρέπει να αποφασίσουν ποιον αριθμό συγκρίσιμων συναλλαγών θεωρούν αποδεκτό. Αυτό εναπόκειται στην κρίση τους και μπορεί να ποικίλλει, για παράδειγμα, ανάλογα με τον σκοπό της εκτίμησης.
 - ▶ Είναι σημαντικό να ληφθεί υπόψη ότι μπορεί να υπάρχουν σημαντικές διαφορές μεταξύ των ακινήτων που έχουν ήδη πουληθεί ή νοικιαστεί 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 συγκριτικό στοιχείο, 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 θα ήταν σκόπιμο να εξετάσουμε μια άλλη εκτιμητική μέθοδο για να ελέγξουμε το αποτέλεσμα που προέκυψε από τη συγκριτική μέθοδο.
- 6.6.** 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 V.
- 6.7.** Σε πολλές περιπτώσεις, η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων και ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας βασίζονται στην ατομική εξειδίκευση, στη γνώση, στην εμπειρία και στη διαίσθηση του εκτιμητή. Αυτή είναι μία διαδικασία εύρεσης και επιλογής και είναι ένα έγκυρο και αποδεκτό μοντέλο εκτίμησης. Ωστόσο, με την έλευση των όλο και πιο εξελιγμένων υπολογιστικών μοντέλων, ο εκτιμητής έχει πλέον δυνατότητα ποσοτικής ανάλυσης των στοιχείων της αγοράς. Εντούτοις ο εκτιμητής θα πρέπει να γνωρίζει ότι οποιοδήποτε τέτοιο αναλυτικό εργαλείο είναι τόσο αξιόπιστο όσο η ακρίβεια και η ποιότητα των δεδομένων που με τα οποία αυτό τροφοδοτείται. Πρέπει επίσης να λαμβάνεται υπόψη ότι η αξία ενός ακινήτου δεν μπορεί να υπολογιστεί χρησιμοποιώντας μόνο απλά μαθηματικά ή στατιστικές τεχνικές. Όλα τα μοντέλα εκτίμησης, είτε βασίζονται στη διαδικασία εύρεσης και επιλογής είτε στην ποσοτική ανάλυση, είναι εργαλεία που επιτρέπουν στους εκτιμητές να συλλέξουν δεδομένα αγοράς που θα τους βοηθήσουν να υπολογίσουν την αγοραία αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου. Ο υπολογισμός της αξίας από τον εκτιμητή πρέπει να βασίζεται στην βέλτιστη και ορθή κρίση του.

7. Η Εισοδηματική Προσέγγιση – Μέθοδοι και Μοντέλα

- 7.1.** Σε γενικές γραμμές, η εισοδηματική προσέγγιση είναι μια μορφή επενδυτικής ανάλυσης. Βασίζεται στη δυνατότητα ενός ακινήτου να παράγει καθαρά κέρδη (δηλ. συνήθως χρηματικά οφέλη) και στην μετατροπή αυτών των κερδών σε παρούσα αξία. Τα κέρδη μπορούν να θεωρηθούν απλά ως το καθαρό λειτουργικό εισόδημα.

Στις εκτιμήσεις ακινήτων που βασίζονται σε λειτουργικά κέρδη (όπως στα ξενοδοχεία), ο εκτιμητής συχνά θα δουλέψει με βάση το EBITDA (κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων).

- 7.2. 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 μια επενδυτική αξία (π.χ. η αξία που μπορεί να έχει το ακίνητο για έναν συγκεκριμένο αγοραστή), ο υπολογισμός ξεκινά από την κατάσταση ενός μεμονωμένου επενδυτή.
- 7.3. Όλες οι μέθοδοι που βασίζονται στην εισοδηματική προσέγγιση, όταν εφαρμόζονται σε επενδυτικά ακίνητα θα θεμελιώνονται με την αλληλεπίδραση των ακόλουθων στοιχείων :
- ▶ το τρέχον και το αναμενόμενο μελλοντικό καθαρό εισόδημα
 - ▶ τη 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.
- 7.4. Η μέθοδος εισοδήματος που χρησιμοποιείται στην εισοδηματική προσέγγιση μπορεί να χωριστεί σε δύο τύπους μοντέλων:
- ▶ Παραδοσιακά μοντέλα αποτίμησης έμμεσης αύξησης εσόδων (income growth-implicit models) γνωστά ως **μέθοδοι Κεφαλαιοποίησης**, συμπεριλαμβανομένης της μεθόδου άμεσης κεφαλαιοποίησης (direct capitalisation), του μοντέλου συνεκτίμησης περιόδου παλαιάς μίσθωσης και ανανέωσης σε επίπεδα τρέχουσας αγοράς (term and reversion model), του μοντέλου των επιπέδων (layer model) (hardcore και top slice) και των μοντέλων προεξοφλησης μελλοντικών ταμειακών ροών με έμμεση ενσωμάτωση του ρυθμού αύξησης των εσόδων και των δαπανών (growth-implicit discounted cashflow models)· και
 - ▶ Μοντέλα αποτίμησης άμεσης αύξησης εσόδων και δαπανών (income growth-explicit models), συνήθως γνωστά ως **Τεχνική Προεξοφλησης Ταμειακών Ροών (Discounted CashFlow - DCF)**. Το κύριο χαρακτηριστικό της μεθόδου προεξοφλημένης ταμειακής ροής (άμεση – ρητή DCF) είναι ότι η αναμενόμενη αύξηση των εσόδων και των δαπανών ενσωματώνεται ρητά στο μοντέλο από τον εκτιμητή.
- 7.5. Όταν διεξάγεται μια εκτίμηση, είναι σημαντικό να διασφαλιστεί ότι δεν υπολογίζεται δύο φορές ο πληθωρισμός στις μισθώσεις, στις μισθωτικές αξίες και στα κόστη. Έτσι, όταν ένας εκτιμητής χρησιμοποιεί ένα μοντέλο κεφαλαιοποίησης, ο ρυθμός απόδοσης που υιοθετείται θα αντικατοπτρίζει έμμεσα την αναμενόμενη αύξηση μισθωτικής αξίας. Θα ήταν λοιπόν λάθος, στην περίπτωση αυτή, να γίνει μία διαφορετική πρόβλεψη για τον πληθωρισμό στη χρηματοροή. Αντιθέτως, με την άμεση DCF

ο εκτιμητής θέλει να συμπεριλάβει ρητά την αναμενόμενη μελλοντική αύξηση 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 αύξησης εισοδήματος. Το ίδιο ισχύει και για οποιαδήποτε κόστη συμπεριλαμβάνονται στην εκτίμηση – ο μελλοντικός πληθωρισμός για τα κόστη δεν θα πρέπει να συμπεριλαμβάνεται σε ένα μοντέλο έμμεσης ανάπτυξης, ενώ θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη σε ένα μοντέλο άμεσης ανάπτυξης.

- 7.6. Μέθοδοι κεφαλαιοποίησης** – Οι παραδοσιακοί μέθοδοι κεφαλαιοποίησης μπορούν να διαχωριστούν σε δύο τύπους:
- ▶ **Διηνεκή Μοντέλα (Perpetual models)** όπου το Αγοραίο μίσθωμα, για το σκοπό του έμμεσου μοντέλου, θεωρείται το ίδιο εις το διηνεκές (όλα, ο πληθωρισμός και οι μελλοντικές πωλήσεις συμπεριλαμβάνονται στην απόδοση)
 - ▶ **Μοντέλα επαναφοράς (Reversionary models)**, όπου σήμερα το υφιστάμενο μίσθωμα είναι κάτω ή πάνω από το Αγοραίο, κάτι που θα ληφθεί υπόψη σε μελλοντική επαναφορά (επάνοδο) σε Αγοραίο Μίσθωμα.
- 7.7. Κεφαλαιοποίηση εις το διηνεκές (Perpetual capitalisation)** – Η άμεση κεφαλαιοποίηση περιλαμβάνει την μετατροπή του προσδόκιμου εισοδήματος σε δείκτη αξίας με την εφαρμογή κατάλληλης απόδοσης στο εκτιμώμενο έσοδο (συνχότερα 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 δυναμική μελλοντική αλλαγή στο έσοδο από μίσθωση, εκτός αν γίνει μια τροποποίηση στην απόδοση που θα αντανakλά κάτι τέτοιο.
- 7.8.** Η κεφαλαιοποίηση είναι ένα μοντέλο που βασίζεται στην αγορά, σε ισχυρά στοιχεία αγοραίων μισθωμάτων και σε αγοραίες αποδόσεις (συντελεστές κεφαλαιοποίησης). Βασίζεται σε μία ενεργή και με ρευστότητα αγορά ακινήτων τόσο για επένδυση όσο και για μίσθωση, και απαιτεί ορθή ανάλυση των πωλήσεων και μισθώσεων των ακινήτων.
- 7.9.** Η κεφαλαιοποίηση, σε καθιερωμένες αγορές, εφαρμόζεται συνήθως στην εκτίμηση των επενδυτικών ακινήτων για τα οποία οι αγοραστές βασίζονται συνήθως την τιμή σε έναν συγκεκριμένο πολλαπλασιαστή (αντίστροφο του συντελεστή κεφαλαιοποίησης) του εισοδήματος από μίσθωση. Αυτά τα σχεδόν άμεσα ρευστοποιήσιμα ακίνητα είναι συνήθως πλήρως ή σχεδόν πλήρως μισθωμένα στο Αγοραίο μίσθωμα ή αναμένεται να μισθωθούν στο Αγοραίο μίσθωμα. Ωστόσο, σε αγορές υψηλού ρίσκου ή αναδυόμενες αγορές, όπου υπάρχει έλλειψη συγκριτικών στοιχείων, καθίσταται δύσκολο να εξαχθεί ένας συντελεστής κεφαλαιοποίησης από την ανάλυση της αγοράς και ο εκτιμητής πρέπει να καταφύγει σε άλλες, εναλλακτικές μεθόδους καθορισμού του

συντελεστή κεφαλαιοποίησης ή να καταφύγει σε εναλλακτικά μοντέλα εκτίμησης, συμπεριλαμβανομένων προεξοφλημένων ταμειακών ροών, σύμφωνα με τα οποία τα καθαρά ετήσια έσοδα από ενοίκια καθορίζονται ρητά για μια τυπική περίοδο ταμειακών ροών 5 έως 10 ετών. Το τελευταίο «άμεσο» μοντέλο διαφέρει από την «έμμεση» κεφαλαιοποίηση που συνήθως περιλαμβάνει την κεφαλαιοποίηση των σημερινών καθαρών εσόδων από το αγοραίο μίσθωμα, μέσω μιας λεγόμενης «απόδοσης όλων των κινδύνων» που αντικατοπτρίζει τους μελλοντικούς κινδύνους και τις προσδοκίες ανάπτυξης πληθωρισμού. Η κεφαλαιοποίηση μπορεί να γίνει με ένα πολύ απλό μαθηματικό μοντέλο, αν και σε ορισμένες περιπτώσεις μπορεί να είναι πιο περίπλοκο.

- 7.10.** Εάν κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, το ακίνητο είναι μισθωμένο στο αγοραίο μίσθωμα μπορεί να θεωρηθεί ότι αυτό το εισόδημα είναι διαρκές (δηλ. το εισόδημα θεωρείται ότι σταθερά κυμαίνεται στο Αγοραίο Μίσθωμα) και εάν είναι δυνατόν να προκύψουν συντελεστές κεφαλαιοποίησης από αγοραίες συναλλαγές, η **άμεση κεφαλαιοποίηση** εφαρμόζεται βασιζόμενη στον τύπο: η αξία κεφαλαίου ισούται με το καθαρό λειτουργικό εισόδημα διαιρούμενο με το συντελεστή κεφαλαιοποίησης. Έτσι, η άμεση κεφαλαιοποίηση συνεπάγεται τη μετατροπή του προσδόκιμου εισοδήματος σε ένδειξη της Αγοραίας αξίας εφαρμόζοντας ένα κατάλληλο συντελεστή απόδοσης στο εκτιμώμενο εισόδημα (συνήθως καθαρό έσοδο από ενοίκιο ή καθαρό λειτουργικό έσοδο). Το εισόδημα που κεφαλαιοποιείται είναι το αναμενόμενο εισόδημα για ένα έτος (συνήθως για το πρώτο έτος υπολογισμού). Αυτό το μοντέλο δεν αντικατοπτρίζει δυνητική μελλοντική διακύμανση στο έσοδο από ενοικίαση, εκτός εάν γίνει προσαρμογή στην απόδοση ώστε να αντανakλά κάτι τέτοιο. Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης (απόδοση όλων των κινδύνων) απεικονίζει όλες τις προσδοκίες της αγοράς σχετικά με τους κινδύνους, τις προσδοκίες για θετικά οφέλη (με τη μορφή αύξησης εισοδήματος ή αύξησης της αξίας κεφαλαίου) και άλλων προσδοκιών των επενδυτών στην αγορά. Περιλαμβάνει την αντίληψη της αγοράς για αύξηση ενοικίου ή / και αύξηση κεφαλαιακής αξίας του ακινήτου. Όσο καλύτερη είναι η τοποθεσία και η ποιότητα του ακινήτου, τόσο χαμηλότερος είναι ο κίνδυνος που αναλαμβάνουν οι επενδυτές οι οποίοι είναι πιο πρόθυμοι να αγοράσουν ένα ακίνητο με χαμηλότερο συντελεστή κεφαλαιοποίησης.
- 7.11. Μοντέλα επαναφοράς (Reversionary models)** – Εάν κατά την ημερομηνία εκτίμησης το καταβληθέν ενοίκιο διαφέρει από το Αγοραίο Μίσθωμα, τότε πρέπει να ληφθεί υπόψη το πραγματικό ενοίκιο και πόσο καιρό θα καταβάλλεται μέχρι την επαναφορά στο Αγοραίο, συνήθως στο τέλος μίας περιόδου μίσθωσης ή σε μία τροποποίηση. Σε αυτήν την περίπτωση, ο εκτιμητής απεικονίζει τις προβλεπόμενες αλλαγές στα καθαρά έσοδα σε ορισμένα καθορισμένα μελλοντικά γεγονότα, ιδιαίτερα στο τέλος μίσθωσης, επανεξέτασης ενοικίου ή όταν ενδέχεται να απαιτηθούν σημαντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες. Υπάρχουν τρία μοντέλα αντιμετώπισης τέτοιων καταστάσεων :
- ▶ **Το Μοντέλο συνεκτίμησης περιόδου παλαιάς μίσθωσης και ανανέωσης σε επίπεδα τρέχουσας αγοράς (Termend Reversion)** διαιρεί την ταμειακή ροή κάθετα και εφαρμόζεται συνήθως όταν ο όρος μίσθωμα είναι χαμηλότερος από το Αγοραίο Μίσθωμα (under – rented property).

- ▶ Το Μοντέλο των επιπέδων (Layer Model) διαιρεί τις ταμειακές ροές οριζόντια και συνήθως εφαρμόζεται όταν το υφιστάμενο ενοίκιο είναι πάνω από το Αγοραίο Μίσθωμα (over – rentedproperty).
- ▶ Η έμμεση προεξοφλημένη ταμειακή ροή (Growth Implicit Discounted CashFlow), είναι μια πιο εξελιγμένη μορφή του όρου και της μεθόδου αντιστροφής που παρουσιάζεται συνήθως με τη μορφή ταμειακής ροής 5 έως 10 ετών και τελικής αξίας, και οι δύο προεξοφλούνται με τη λεγόμενη Ισοδύναμη απόδοση (Equivalent yield), που είναι το μοναδικό προεξοφλητικό επιτόκιο το οποίο, όταν εφαρμόζεται σε όλες τις εισοδηματικές ροές, οδηγεί σε παρούσα αξία ίση με την κεφαλαιακή αξία της επένδυσης. Στον εσωτερικό ρυθμό απόδοσης επιτρέπονται έμμεσα οι αλλαγές ταμειακών ροών. Οι εισοδηματικές ροές αντικατοπτρίζουν τρέχοντα, πραγματικά και αγοραία μισθώματα και κόστη.

7.12. Συντελεστής κεφαλαιοποίησης (Capitalization rate) – Το πιο δύσκολο μέρος της κεφαλαιοποίησης εισοδήματος είναι ο προσδιορισμός ενός κατάλληλου συντελεστή κεφαλαιοποίησης. Ο πιο συνηθισμένος τρόπος καθορισμού του συντελεστή κεφαλαιοποίησης είναι μέσω της ανάλυσης συναλλαγών σε σχέση με συγκρίσιμα ακίνητα που μισθώνονται. Ωστόσο, κάθε ακίνητο είναι διαφορετικό στα χαρακτηριστικά του και τους όρους μίσθωσης και τα διαθέσιμα στοιχεία πωλήσεων ενδέχεται να μην είναι επαρκώς συγκρίσιμα. Σε αυτές τις περιπτώσεις, ο εκτιμητής θα πρέπει να ασκήσει την επαγγελματική του κρίση και να προσαρμόσει το συντελεστή κεφαλαιοποίησης (όλοι οι κίνδυνοι αποδίδονται) που λαμβάνεται από τα διαθέσιμα δεδομένα της αγοράς, έτσι ώστε να αντικατοπτρίζει τις διαφορές μεταξύ των συγκριτικών στοιχείων και του υπό εκτίμηση ακινήτου. Οι προσαρμογές πρέπει να βασίζονται στη γνώση του εκτιμητή σχετικά με τον αντίκτυπο που έχουν διάφοροι παράγοντες στην Αγοραία αξία ή στο Αγοραίο μίσθωμα. Όταν κεφαλαιοποιούμε καθαρά έσοδα, οι εκτιμητές προεξοφλούν μελλοντικά οφέλη και τα εκφράζουν σε όρους παρούσας αξίας. Η προσέγγιση εισοδήματος απαιτεί μια εξέταση του μέλλοντος, αλλά οι περισσότεροι εκτιμητές είναι πολύ προσεκτικοί σχετικά με την πραγματοποίηση τέτοιων προγνώσεων ή προβλέψεων. Εθιμοτυπικά, η χρήση ενός συντελεστή κεφαλαιοποίησης που προέρχεται από τις τιμές πώλησης των ακινήτων που ενοικιάζονται στο Αγοραίο Μίσθωμα αντανακλά όλους τους κινδύνους και τα θετικά οφέλη που αναλαμβάνουν οι επενδυτές. Ενώ αυτό σημαίνει ότι μία πρόγνωση που έχει γίνει, δεν είναι κατηγορηματική.

7.13. Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης περιλαμβάνει τόσο την ανάκτηση του αρχικού επενδυμένου κεφαλαίου όσο και τις προσδοκίες της ανατίμησης του κεφαλαίου, το οποίο επιτρέπει σε έναν επενδυτή να ξεπεράσει τον κίνδυνο που σχετίζεται με τη χρονική αξία του χρήματος (τα χρήματα που επενδύονται σήμερα έχουν μεγαλύτερη αγοραστική δύναμη από το ίδιο χρηματικό ποσό στο μέλλον), τους κινδύνους που σχετίζονται με τη ρευστότητα (χρόνος που απαιτείται για τη διάθεση ακινήτων κάποια στιγμή στο μέλλον, αβεβαιότητα τιμής πώλησης), τον κίνδυνο του μισθωτή, τον κίνδυνο της μισθωτικής σύμβασης, τον κίνδυνο που σχετίζεται με το ίδιο το

ακίνητο και την τοποθεσία, τον νομικό κίνδυνο, τον φορολογικό κίνδυνο, τον κίνδυνο της νομοθεσίας και άλλους κινδύνους, καθώς και τις αβεβαιότητες που σχετίζονται με τη μακροοικονομία και μικροοικονομία, την πολιτική, τη δημογραφία και άλλα.

- 7.14.** Ο εκτιμητής θα επιθυμεί να λάβει υπόψη μια σειρά παραγόντων κατά την επιλογή του συντελεστή που θα χρησιμοποιήσει, και να συμπεριλάβει:
- ▶ Την τοποθεσία του ακινήτου, λαμβάνοντας υπόψη τυχόν πιθανές μελλοντικές αλλαγές που μπορούν να το καταστήσουν περισσότερο ή λιγότερο επιθυμητό για τους ενοικιαστές / ή και τους αγοραστές.
 - ▶ Τις υλικοτεχνικές δομές του ακινήτου - Κατασκευή, ποιότητα φινιρισμάτων κ.λπ.
 - ▶ Τη φύση, το μήκος και τα μοτίβα ανανέωσης των μισθωτηρίων.
 - ▶ Τις υποχρεώσεις των αντισυμβαλλομένων σε οποιοδήποτε μισθωτήριο συμβόλαιο.
 - ▶ Τους τοπικούς και εθνικούς νόμους και κανονισμούς που πιθανόν να επηρεάσουν το ενδεχόμενο αύξησης ή μείωσης των μισθωμάτων κατά τη διάρκεια ή μετά τη λήξη των μισθώσεων.
 - ▶ Την οικονομική κατάσταση και τη φήμη των μισθωτών.
- 7.15.** Οι εκτιμητές θα εφαρμόσουν τα ίδια κριτήρια για την ανάλυση συγκρίσιμων επενδυτικών πωλήσεων, προσαρμόζοντας την δεδομένη απόδοση ούτως ώστε να λάβουν υπόψη τα σχετικά πλεονεκτήματα ή μειονεκτήματα του υπό εκτίμηση ακινήτου. Οι τιμές πώλησης πρέπει να αναλύονται σε σταθερή βάση και οι εκτιμητές πρέπει να έχουν όλες τις λεπτομέρειες σχετικά με τις σχετιζόμενες συναλλαγές πωλήσεων και μισθώσεων.
- 7.16.** Οι εκτιμητές μπορούν επίσης να βασίζονται με προσοχή σε μελέτες της αγοράς που δημοσιεύονται από αξιόπιστους οργανισμούς και αναλυτές της αγοράς. Σε ορισμένες αγορές, μολονότι μπορεί να υπάρχει γενική έλλειψη επενδυτικών συναλλαγών, υπάρχουν εντούτοις ορισμένα στοιχεία συναλλαγών σχετικά με τα κύρια εμπορικά ακίνητα. Δεδομένου ότι ένα ιεραρχικό πρότυπο αποδόσεων μπορεί σήμερα να διακριθεί σε όλους τους τομείς ιδιοκτησίας στην Ευρώπη και στις εντός αυτής χώρες, οι εκτιμητές μπορούν επίσης να εξετάσουν το ενδεχόμενο λήψης ενός συντελεστή κεφαλαιοποίησης λαμβάνοντας υπόψη τις αποδόσεις που αντικατοπτρίζονται σε γνωστές συναλλαγές και την προσαρμογή αυτών των αποδόσεων στην εκτίμηση του εκτιμώμενου ακινήτου για διαφορές στην τοποθεσία, στον τομέα, στην ποιότητα και σε άλλους σημαντικής αξίας παράγοντες.
- 7.17.** Έσοδα από ακίνητα – Η βάση για τον υπολογισμό των εσόδων από ακίνητα είναι τα έσοδα από ενοίκια που δημιουργεί. Το εισόδημα από ενοίκια περιλαμβάνει επίσης έσοδα από διαφημιστικούς πίνακες, κεραιές κινητών τηλεφώνων, ATMs, χώρους στάθμευσης κ.λπ.

- 7.18. Η εκτίμηση βασίζεται στο εισόδημα από το ακίνητο που υπολογίζεται ετησίως, υποθέτοντας συνήθως για την ευκολία του υπολογισμού και την ανάλυση της αγοράς ότι λαμβάνεται στο τέλος του έτους, παρά το γεγονός ότι στις περισσότερες περιπτώσεις τα έσοδα εισπράττονται μηνιαία ή τριμηνιαία εκ των προτέρων.
- 7.19. Η μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης συνεπάγεται τη χρήση τρεχόντων ενοικίων που προέρχονται από την ανάλυση των πραγματικών μισθωμάτων που καταβάλλονται στην αγορά.
- 7.20. Συνήθως, η ανάλυση του ενοικίου που καταβάλλεται για τα περισσότερα κτίρια γίνεται με βάση την καθαρή επιφάνειά του ή την μικτή επιφάνεια, ανάλογα με τον τύπο του ακινήτου. Είναι πολύ σημαντικό ένας εκτιμητής να κατανοήσει ποιά επιφάνεια καθορίζεται στη μίσθωση.
- 7.21. Ο εκτιμητής πρέπει να αναλύσει όλες τις τρέχουσες συμφωνίες επαγγελματικής μίσθωσης και να δώσει προσοχή σε σημαντικούς παράγοντες, όπως:
- ▶ Στη Διάρκεια μίσθωσης
 - ▶ Στην επιφάνεια που μισθώνεται
 - ▶ Στο συμφωνημένο ενοίκιο
 - ▶ Στις ευθύνες και τις υποχρεώσεις κάθε συμβαλλόμενου μέρους
 - ▶ Σε οποιαδήποτε κίνητρα
 - ▶ Σε σταθερό ενοίκιο ή ενοίκιο με δείκτη πληθωρισμού
 - ▶ Στις ρήτρες διακοπής
- 7.22. Εάν είναι συνηθισμένο σε μια συγκεκριμένη τοπική αγορά να εκφράζονται ακαθάριστα μηνιαία ενοίκια σε συμβάσεις μίσθωσης, οι εκτιμητές πρέπει να αφαιρούν όλα τα έξοδα που σχετίζονται με τη λειτουργία του κτιρίου και να φτάσουν σε καθαρό λειτουργικό εισόδημα. Τέτοια έξοδα μπορούν να κατηγοριοποιηθούν ως κάτωθι: η ασφάλιση, η διαχείριση, η συντήρηση, οι φόροι και οι επισκευές.
- 7.23. **Συνέπεια ενοικίου (Rent consistency)** – Οποιαδήποτε μέθοδος κεφαλαιοποίησης χρησιμοποιείται, οι εκτιμητές θα πρέπει να προσέχουν να ακολουθούν την πρακτική της αγοράς όσον αφορά την κεφαλαιοποίηση καθαρών ενοικίων ή μεικτών ενοικίων.
- Για παράδειγμα, εάν οι αποδόσεις που λαμβάνονται από συγκρίσιμες συναλλαγές βασίζονται σε μικτά ενοίκια, οι εκτιμητές θα υποεκτιμούν την αξία εάν εφαρμόζουν τα ίδια επίπεδα αποδόσεων σε καθαρά ενοίκια.

- 7.24. Κόστη συναλλαγών (Transactional costs)** – Τα κόστη συναλλαγής δεν απεικονίζονται κατά την αξιολόγηση της Αγοραίας αξίας. Ωστόσο, κατά την παροχή επενδυτικών συμβουλών, μπορεί να ζητηθεί από τους εκτιμητές να εκτιμήσουν την απόδοση του συνολικού επενδυμένου κεφαλαίου και να εκφράσουν μια αξία καθαρή από αυτά τα κόστη.
- 7.25. Μοντέλα προεξόφλησης (Discounting models)**- Τα μοντέλα προεξόφλησης βασίζονται σε υπολογισμούς της παρούσας αξίας του αναμενόμενου εισοδήματος ή της χρηματοροής που έχει σχεδιαστεί για μια συγκεκριμένη περίοδο μελέτης.
- Σε αντίθεση με τα μοντέλα κεφαλαιοποίησης, (τα οποία υποδηλώνουν μια μελλοντική πώληση αλλά δεν εκφράζουν ρητά την ημερομηνία της), μια αξία επανάκτησης υπολογίζεται κανονικά και προεξοφλείται στο τέλος μιας υποθετικής περιόδου διακράτησης. Κατά συνέπεια, θα πρέπει να καθοριστεί ένας χρονικός ορίζοντας, μια προβλεπόμενη χρηματοροή και μια αξία επανάκτησης. Για να υπολογιστεί η παρούσα αξία, το προσδοκώμενο εισόδημα ή η χρηματοροή θα πρέπει να προεξοφληθεί και να καθοριστεί ένας συντελεστής προεξόφλησης.
- 7.26. Η Άμεση Προεξόφληση Ταμειακών Ροών (Explicit Discounted CashFlow)** (άμεση DCF) είναι μια μέθοδος προεξόφλησης που έγινε πολύ δημοφιλής τις τελευταίες δεκαετίες και τώρα χρησιμοποιείται ευρέως μεταξύ εκτιμητών και επενδυτών. Το μοντέλο βασίζεται στην προϋπόθεση ότι η αξία του ακινήτου είναι ίση με το άθροισμα της παρούσας αξίας όλων των μελλοντικών ταμειακών ροών. Η διαδικασία πρόσθεσης της παρούσας αξίας για κάθε μελλοντική ταμειακή εισροή και της παρούσας αξίας της τιμής μεταπώλησης στο τέλος της περιόδου ονομάζεται ανάλυση προεξοφλημένων ταμειακών ροών.
- 7.27.** Το συμβατικό μοντέλο για την εκτίμηση της Αγοραίας αξίας των εμπορικών ακινήτων είναι η άμεση κεφαλαιοποίηση ή τα παράγωγά της (περίοδος και επαναφορά ή η τεχνική των επιπέδων). Ωστόσο, επειδή βασίζεται στη σύγκριση και την αποκλειστική χρήση των δεδομένων της αγοράς κατά την ημερομηνία εκτίμησης, χωρίς καμία άμεση πρόβλεψη των προσδοκιών της αγοράς, το άμεσο μοντέλο DCF - το οποίο χρησιμοποιείται κυρίως για ανάλυση σκοπιμότητας έργου και εκτίμηση της επενδυτικής αξίας – επίσης εφαρμόζεται ευρέως στις μέρες μας. Το άμεσο μοντέλο DCF απαιτεί από τον εκτιμητή να προβλέψει τη χρηματοροή που βασίζεται στις προσδοκίες της αγοράς και να την προεξοφλήσει με ένα επιτόκιο (ποσοστό απόδοσης) που αναμένεται από τους επενδυτές στην αγορά.
- 7.28.** Όποιο μοντέλο και αν χρησιμοποιείται, οι εκτιμητές πρέπει να είναι σίγουροι ότι αντικατοπτρίζει τη συμπεριφορά των συμμετεχόντων στην αγορά. Είναι πάντα καλύτερο να χρησιμοποιούνται συγκριτικά στοιχεία που προέρχονται από συναλλαγές στην αγορά, όποτε είναι δυνατόν, με την εφαρμογή μιας τεχνικής αξιολόγησης που χρησιμοποιείται συνήθως από τους συμμετέχοντες στην αγορά.

- 7.29.** Κατά την εκτίμηση της επενδυτικής αξίας, ο εκτιμητής ενημερώνεται για την προβλεπόμενη χρηματοροή (η οποία μπορεί να διαφέρει από τις προσδοκίες της αγοράς) και το προεξοφλητικό επιτόκιο από τον πελάτη. Και τα δύο θα πρέπει να αντικατοπτρίζουν το κόστος ευκαιρίας του επενδυτικού κεφαλαίου και τον αντιληπτό κίνδυνο.
- 7.30.** Κατά την εκτίμηση της Αγοραίας αξίας μέσω ενός άμεσου μοντέλου προεξόφλησης DCF, είναι δύσκολο για τον εκτιμητή να βρει ένα προεξοφλητικό επιτόκιο που υποστηρίζεται από την αγορά ή άλλες βασικές μεταβλητές στη χρηματοροή. Μια τέτοια εκτίμηση μπορεί να είναι πολύ υποκειμενική. Έτσι, οι εκτιμητές πρέπει να κάνουν κάποιες εύλογες παραδοχές ώστε να φτιάξουν την πιο πιθανή χρηματοροή και να υπολογίσουν το προεξοφλητικό επιτόκιο που πιστεύουν ότι θα εφαρμόζονταν κατά την αγορά του υπό εκτίμηση ακινήτου από ένα τυπικό αγοραστή. Ο εκτιμητής θα εκτιμήσει το πιο πιθανό νοίκιο κατά την περίοδο διακράτησης της επένδυσης, με βάση την εις βάθος ανάλυση των προηγούμενων και τρεχουσών συνθηκών της αγοράς, διασφαλίζοντας ότι το παρελθόν δεν επεκτείνεται απλώς στο μέλλον. Κατά την εκτίμηση της επένδυσης σε ακίνητα μέσω του μοντέλου άμεσης προεξόφλησης ταμειακών ροών, ο εκτιμητής θα επιδιώξει να προεξοφλήσει τις προβλεπόμενες ταμειακές ροές μέσω μιας λεγόμενης Απόδοσης Στόχου (**Target yield**) (επίσης γνωστή ως Εξισωτική Απόδοση – **Equated yield**). Αυτό είναι το προεξοφλητικό επιτόκιο που εφαρμόζεται στις ταμειακές ροές που προβάλλονται κατά τη χρονική διάρκεια της επένδυσης και στην τιμή ανάκτησης ή εξόδου στο τέλος της περιόδου διακράτησης. Σε ένα τέτοιο σενάριο, οι προβλέψεις εισοδήματος αντικατοπτρίζουν τις αναμενόμενες μελλοντικές αλλαγές ενοικίασης. Ο υπολογισμός αντικατοπτρίζει τις απόψεις του εκτιμητή σχετικά με την αύξηση ή την πτώση του Αγοραίου Μισθώματος. Πρόκειται για ένα αναμενόμενο Ποσοστό Εσωτερικής Απόδοσης όπου επιτρέπονται άμεσα οι ταμειακές ροές.
- 7.31. 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 σε πολλές αγορές. Δεν υπάρχει συγκεκριμένος κανόνας ως προς το πόσο μεγάλη πρέπει να είναι η περίοδος διακράτησης αν και γενικώς θεωρείται ότι η περίοδος αυτή πρέπει να είναι αρκετά μεγάλη για να επιτρέψει σε όλα τα μισθωτήρια να εκπνεύσουν και για να υπάρξουν μετέπειτα ανανεώσεις ή επαναμισθώσεις. Σε ορισμένες χώρες ενδέχεται να υπάρχουν απαιτήσεις βάσει νομοθεσίας που σε συνδυασμό με τους ειδικούς σκοπούς της εκτίμησης, να απαιτούν την πρόβλεψη ταμειακών ροών για ολόκληρη την οικονομική ζωή του κτηρίου. Αυτό θα μπορούσε να αντικατοπτρίζει αρκετούς κύκλους αγοράς εντός της περιόδου διακράτησης.
- 7.32. Ταμειακές ροές άμεσης ανάπτυξης** – Όπως σημειώθηκε παραπάνω, σε μία εκτίμηση με DCF άμεσης ανάπτυξης οι εκτιμητές θα επιθυμούσαν να διατυπώσουν τις παραδοχές τους όσο πιο ξεκάθαρα γίνεται, αναιρώντας την κριτική που ασκείται

στις 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, τις ρήτρες τιμαριθμικής αναπροσαρμογής, και τον μελλοντικό πληθωρισμό για τα κόστη που ενσωματώθηκαν στην ταμειακή ροή.

- 7.33. Παραδοχές στο τέλος των μισθωτηρίων** – Εφόσον η μέθοδος της άμεσης DCF αξιώνει ότι οι παραδοχές της πρέπει να είναι ξεκάθαρες, οι εκτιμητές θα πρέπει να ξεκαθαρίσουν αν έχουν υποθέσει ότι οι ενοικιαστές θα ανανεώσουν το συμβόλαιό τους 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.
- 7.34. 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 καταδείξει την αξιολόγηση του υποθετικού αγοραστή για το ρίσκο που ενυπάρχει στο ακίνητο.
- 7.35.** Ο συντελεστής προεξόφλησης πρέπει να συνάδει με τις ταμειακές ροές (ή τις 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.
- 7.36.** Οι εκτιμητές πρέπει να διαλέξουν το συντελεστή προεξόφλησης σύμφωνα με το γενικότερο επίπεδο ρίσκου που ενέχεται στο μοντέλο – αν οι παραδοχές είναι κυρίως αισιόδοξες, θα ήταν καλό να επιλέξουν ένα κάπως μεγαλύτερο συντελεστή προεξόφλησης, ενώ με επιφυλακτικές παραδοχές θα εφαρμόζουν ένα χαμηλότερο προεξοφλητικό συντελεστή.
- 7.37.** Όταν εκτιμάται μια επενδυτική αξία για έναν συγκεκριμένο επενδυτή, χρησιμοποιούνται ξεχωριστοί συντελεστές που αντανακλούν τα κίνητρα του συγκεκριμένου επενδυτή ή των εναλλακτικών επενδύσεων.
- 7.38.** Ιδανικά, ο εκτιμητής θα έχει στοιχείων προεξοφλητικών συντελεστών που υιοθετούν οι αγοραστές όταν κάνουν προσφορές για συγκρίσιμα ακίνητα που έχουν που-

ληθεί πρόσφατα. Δυστυχώς, αυτές οι πληροφορίες είναι διαθέσιμες σε πολύ λίγες χώρες και αγορές.

- 7.39. Εναλλακτικά, όταν οι εκτιμητές έχουν αρκετά λεπτομερείς πληροφορίες για ένα συγκρίσιμο ακίνητο που πουλήθηκε πρόσφατα, μπορεί να πραγματοποιήσουν την ανάλυσή τους σε μια βάση DCF και να προσδιορίσουν με αυτόν τον τρόπο τον προεξοφλητικό συντελεστή.
- 7.40. Όταν τίποτα από αυτά δεν είναι δυνατό, συχνά οι εκτιμητές προσδιορίζουν τον προεξοφλητικό συντελεστή με εναλλακτική ανάλυση, η πιο συνηθισμένη 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 η αύξηση εισοδήματος είναι ξεκάθαρη στην χρηματοροή
 - ▶ η εκτίμηση του σταθμισμένου ετήσιου κόστους κεφαλαίου ενός τυπικού αγοραστή ενός τέτοιου ακινήτου.

Κάθε τεχνική έχει τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματά της, τα οποία δεν είναι ο σκοπός να συζητηθούν εδώ. Η επιλογή του εκτιμητή μπορεί να επηρεαστεί από τις αγοραίες προτιμήσεις στην περιοχή όπου βρίσκεται το υπό εκτίμηση ακίνητο.

- 7.41. **Αξία ανάκτησης στο τέλος της περιόδου διακράτησης** – Το μοντέλο DCF υποθέτει μία πώληση στο τέλος της περιόδου διακράτησης. Η αξία του ακινήτου στο τέλος της περιόδου διακράτησης συνήθως εκτιμάται μέσω υποθετικής άμεσης κεφαλαιοποίησης του καθαρού εισοδήματος στο τέλος του τελευταίου έτους της περιόδου αυτής. Αυτή η τιμή περιλαμβάνεται στη ροή εσόδων της ιδιοκτησίας κατά τη διάρκεια της περιόδου διακράτησης και προεξοφλείται σε παρούσα αξία.

Εναλλακτικά, ανάλογα με τον τύπο του ακινήτου, η αξία ανάκτησης μπορεί να ληφθεί χρησιμοποιώντας τη συγκριτική μέθοδο.

- 7.42. Συνήθως, οι επενδυτές είτε λαμβάνουν το συντελεστή κεφαλαιοποίησης στο τέλος της περιόδου διακράτησης (απόδοση εξόδου / μελλοντικό συντελεστή κεφαλαιοποίησης) ίσο με το συντελεστή κεφαλαιοποίησης που επικρατούσε κατά την ημερομηνία εκτίμησης, ή λαμβάνουν ένα συντελεστή κεφαλαιοποίησης κατά την έξοδο που να είναι υψηλότερος από τον τρέχοντα συντελεστή κεφαλαιοποίησης, για να ληφθεί υπόψη η αβεβαιότητα των μελλοντικών ταμειακών ροών που αναμένεται να ληφθούν από το ακίνητο κατά την περίοδο διακράτησης και λόγω της απόσβεσης του κτιρίου κατά την περίοδο αυτή.
- 7.43. Ένας εκτιμητής μπορεί επίσης να χρησιμοποιήσει ιστορικά δεδομένα συντελεστού κεφαλαιοποίησης λαμβάνοντας υπόψη τον τύπο και την αγορά του υπό εκτίμηση ακινήτου, εφαρμόζοντας την προσωπική του γνώση για την τοπική αγορά.

- 7.44. Ταμειακές ροές και εκροές** – Σύμφωνα με το μοντέλο ανάπτυξης της άμεσης DCF, ο εκτιμητής θα πρέπει να κάνει παραδοχές όσο το δυνατόν πιο σαφείς, δεδομένου ότι η εναλλακτική μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης επικρίνεται λόγω της συμπερίληψης «όλων στο ποσοστό κεφαλαιοποίησης».
- 7.45.** Αυτό θα περιλαμβάνει πρόβλεψη μελλοντικών ανοδικών ή πτωτικών κινήσεων των ενοικίων λόγω τυχόν ρήτρας τιμαριθμικής μίσθωσης, δυνητική μελλοντική αύξηση στις τιμές ενοικίασης και μελλοντικό πληθωρισμό λειτουργικού κόστους.
- 7.46.** Πληροφορίες για το εισόδημα και το λειτουργικό κόστος μπορούν να ληφθούν είτε από πρωτογενείς είτε από δευτερεύουσες πηγές. Οι πρωτογενείς πηγές είναι οι ιδιοκτήτες ακινήτων και εκείνοι που διαχειρίζονται ακίνητα, οι λογιστές και τα μεσιτικά γραφεία. Οι δευτερεύουσες πηγές είναι επιλεγμένα δημοσιευμένα επαγγελματικά άρθρα. Οι εκτιμητές πρέπει να είναι κριτικοί απέναντι σε όλα τα δημοσιευμένα επαγγελματικά άρθρα, όταν τα λαμβάνουν ως αντανακλώμενη δραστηριότητας της αγοράς. Θα πρέπει επίσης να εξετάσουν την ιστορική απόδοση του ίδιου του ακινήτου. Οι προβλέψεις εσόδων και εξόδων θα πρέπει επίσης να αντικατοπτρίζουν πτυχές του ακινήτου που ενδέχεται να μην εμπίπτουν σε ένα τυπικό εύρος που δημοσιεύεται σε επαγγελματικά άρθρα.
- 7.47.** Οι ταμειακές ροές συνήθως ορίζονται στο νόμισμα που βάσει συμβολαίου ορίζεται το έσοδο.
- 7.48.** Οι εκτιμητές θα πρέπει να ξεκινήσουν την ανάλυσή τους με μια ανασκόπηση των τρεχόντων ή υποθετικών όρων μίσθωσης που είναι χαρακτηριστικοί για τον τύπο του ακινήτου στην τοπική αγορά.
- 7.49.** Είναι σημαντικό να προσδιοριστεί ποιός, στο πλαίσιο της σύμβασης μίσθωσης, είναι υπεύθυνος για την πληρωμή των λειτουργικών εξόδων.
- 7.50.** Ο εκτιμητής θα πρέπει να δώσει ιδιαίτερη προσοχή στα ακόλουθα ζητήματα σε μία συμφωνία μίσθωσης:
- ▶ Επιλογή επέκτασης μίσθωσης και υπό ποιές συνθήκες
 - ▶ Περίοδοι κάθε αναπροσαρμογής μισθώματος
 - ▶ Ρήτρες ανανέωσης ενοικίου
 - ▶ Δυνατότητα λήξης της μίσθωσης από τον μισθωτή
 - ▶ Επένδυση μισθωτή στο ακίνητο
 - ▶ Περιορισμούς κατά της αποδοχής ανταγωνιστικών μισθωτών

Θα πρέπει να βασίζεται σε διεξοδική ανάλυση:

- ▶ Της αγοράς και των τρεχόντων επιπέδων Αγοραίων Μισθωμάτων.
- ▶ Των τυπικών συμβολαίων μίσθωσης για ανάλογο τύπο ακινήτου και συμβολαίων μεταβίβασης μίσθωσης.
- ▶ Της κατάστασης του υπό εκτίμηση ακινήτου.

7.51. Ο εκτιμητής πρέπει να εκτιμήσει:

- ▶ **Το δυνητικό ακαθάριστο εισόδημα (The Potential Gross Income - PGI)** – Τα συνολικά έσοδα που μπορούν να προκύψουν από το ακίνητο, όταν είναι πλήρως μισθωμένο.
- ▶ **Πραγματικό ακαθάριστο εισόδημα (Effective Gross Income - EGI)** – Αυτό προέρχεται από το δυνητικό ακαθάριστο εισόδημα (PGI) απομειωμένο λόγω τόσο του τρέχοντος όσο και του αναμενόμενου ποσοστού κενότητας στο ακίνητο και της ζημίας που οφείλεται στην πιθανότητα μη είσπραξης ενοικίων κατά την περίοδο της μίσθωσης.
- ▶ **Τα καθαρά λειτουργικά έσοδα (Net Operating Income - NOI)** του ακινήτου πρέπει να αξιολογούνται αφαιρώντας από το πραγματικό ακαθάριστο εισόδημα (EGI) όλα τα λειτουργικά κόστη που βαρύνουν τον εκμισθωτή. Τα λειτουργικά κόστη περιλαμβάνουν τόσο σταθερά όσο και μεταβλητά κόστη.
- ▶ Τα σταθερά κόστη είναι όλα τα απαραίτητα κόστη για τη διατήρηση της κανονικής λειτουργίας του ακινήτου και την επίτευξη των αναμενόμενων εσόδων.
- ▶ Τα μεταβλητά κόστη εξαρτώνται από το ποσοστό πληρότητας του ακινήτου και περιλαμβάνουν κόστη διαχείρισης, διοίκησης, υπηρεσιών κοινής ωφέλειας, καθαριότητας / συντήρησης και ασφάλειας.

7.52. Ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να δοθεί ώστε να μην περιλαμβάνονται έξοδα όπως φόροι εταιρειών, φόροι εισοδήματος, εξυπηρέτηση δανείων / χρεών και λογιστικές αποσβέσεις. Μετά την αφαίρεση του λειτουργικού κόστους, ο εκτιμητής θα πρέπει επίσης να αφαιρέσει τον εκτιμώμενο προϋπολογισμό για τις απαραίτητες μακροχρόνιες εργασίες ανανέωσης και τις βραχυπρόθεσμες επισκευές.

7.53. Τέλος, πρέπει να σημειωθεί ότι η άμεση DCF είναι ένα εξαιρετικά πολύπλοκο μοντέλο που βασίζεται σε προβλέψεις της μελλοντικής διακύμανσης ενός μεγάλου αριθμού δεικτών της οικονομίας και της αγοράς ακινήτων. Κατά συνέπεια, τα αποτελέσματα μίας DCF 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.

7.54. **Μέθοδοι που βασίζονται στους λογαριασμούς του τρέχοντος ή ενός υποθετικού κατόχου** – Σε μερικές χώρες, ο όρος «Εισοδηματική Προσέγγιση» αναφέρεται σε

εκτιμήσεις που βασίζονται στους λογαριασμούς της επιχείρησης που λειτουργεί στο ακίνητο. Τα ΕΕΠ τις θεωρεί ως συγκεκριμένη ομάδα Υπολογιστικών Μεθόδων στα πλαίσια της Εισοδηματικής Προσέγγισης.

- 7.55.** Η μέθοδος αυτή ουσιαστικά χρησιμοποιείται 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 τα μοντέλα της άμεσης εισοδηματικής προσέγγισης (DCF) είναι προτιμητέα από τα συμβατικά μοντέλα υπολογισμών, αλλά οι αρχές που τα διέπουν είναι ουσιαστικά οι ίδιες.
- 7.56.** 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.
- 7.57.** Όταν αξιολογούμε την αξιοπιστία του πραγματικού εισοδήματος μιας επιχείρησης πρέπει να διασφαλίσουμε ότι τροποποιούμε καταλλήλως τα στοιχεία, μη λαμβάνοντας υπόψη έσοδα πέραν των πραγματικών της επιχείρησης, που μπορεί να αφορούν έναν συγκεκριμένο κάτοχο. Αυτό είναι το αναμενόμενο κανονικό εισόδημα, το οποίο συχνά ονομάζεται Δίκαια Διατηρήσιμο Συναλλακτικό Έσοδο, και το οποίο πρέπει να αναζητά ο εκτιμητής και να αποφεύγει 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. Αξία που συγκεντρώνει μια συγκεκριμένη φίρμα (brand) έναντι μιας άλλης, μπορεί να απαιτεί αναπροσαρμογές, καθώς σημαντικό εισόδημα μπορεί να αποκτήθηκε από την επιχείρηση μακριά από το ακίνητο.

8. Η Μέθοδος του Απαξιωμένου Κόστους Αντικατάστασης

- 8.1.** Η προσέγγιση με τη μέθοδο του Απαξιωμένου Κόστους Αντικατάστασης αποτελεί μία ένδειξη αξίας βασιζόμενη στην οικονομική αρχή ότι ο αγοραστής δεν θα πληρώσει για την ιδιοκτησία παραπάνω από το κόστος της αγοράς μίας άλλης ιδιοκτησίας ίδιας χρηστικότητας, είτε αγοράζοντας, είτε κατασκευάζοντάς την, συμπεριλαμβανόμενης και της αξίας γης στην οποία θα γίνει η ανέγερση. Συχνά μπορεί να είναι απαραίτητη στον υπολογισμό η απαξίωση της υπό εκτίμηση ιδιοκτησίας σε σχέση με μία πανομοιότυπη, νεόδμητη κατασκευή.
- 8.2.** Η μέθοδος κόστους χρησιμοποιείται συνήθως στον υπολογισμό της αξίας αντικατάστασης κτισμάτων ειδικής χρήσης ή κτισμάτων που σπάνια-αν όχι ποτέ- πωλούνται ή εκτίθενται στην αγορά ακινήτων. Αυτό σημαίνει ότι η μέθοδος κόστους γενικά

χρησιμοποιείται όταν η έλλειψη δραστηριότητας στην κτηματαγορά αποκλείει τη χρήση της συγκριτικής μεθόδου και οι προς εκτίμηση ιδιοκτησίες δεν είναι κατάλληλες για τη χρήση της εισοδηματικής μεθόδου. Υπάρχουν ωστόσο περιπτώσεις στις οποίες η μέθοδος κόστους μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως η κύρια προσέγγιση της αγοράς, ειδικά όταν υπάρχουν σημαντικά δεδομένα που ενισχύουν την ακρίβεια της διαδικασίας.

- 8.3. Επειδή το κόστος και η Αγοραία Αξία συγκλίνουν περισσότερο στα νεόδμητα ακίνητα, η χρήση της μεθόδου είναι πιο εύκολη για την εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας νέων ή σχετικά νέων κατασκευών. Ακόμα και σε αυτή την περίπτωση όμως δεν πρέπει να υιοθετείται παρά μόνο αν υπάρχει παντελής έλλειψη συγκριτικών στοιχείων ή στις περιπτώσεις που αναφέρονται παραπάνω. Όντως, υπάρχει η πιθανότητα η αγορά μισθώσεων και η αγορά επαγγελματικών και επενδυτικών ακινήτων να έχει μεταβληθεί σημαντικά από την ημέρα προσδιορισμού του κατασκευαστικού κόστους έως την ημερομηνία αποπεράτωσης, οπότε η αξία που προκύπτει από τη μέθοδο κόστους μπορεί να μην είναι πλέον αξιόπιστη ένδειξη της Αγοραίας Αξίας. Η χρήση της μεθόδου σε παλιές ιδιοκτησίες μπορεί να είναι δύσκολη λόγω έλλειψης δεδομένων, τόσο για τα κατασκευαστικά κόστη, όσο και για την απαξίωση, αν και αυτό μπορεί να ισχύσει και για ορισμένες νεόδμητες ιδιοκτησίες.
- 8.4. Στην Ευρώπη υπάρχουν διαφορετικές απόψεις για το κατά πόσο η Μέθοδος Κόστους μπορεί να αποτελεί αξιόπιστη ένδειξη της Αγοραίας Αξίας. Φαίνεται ότι οι χώρες οι οποίες εναντιώνονται στη χρήση της, είναι αυτές στις οποίες επικρατεί μεγαλύτερη διαφάνεια στην κτηματαγορά και έτσι υπάρχουν περισσότερες διαθέσιμες πληροφορίες για τις μισθώσεις, τις αποδόσεις και τις τιμές. Επιπροσθέτως, στις αγορές στις οποίες επικρατεί μεγαλύτερη μεταβλητότητα υπάρχει μία αντίσταση στη χρήση της μεθόδου, επειδή τα κατασκευαστικά κόστη συνήθως μεταβάλλονται με πιο αργό ρυθμό απ' ό,τι οι τιμές μισθώσεων και πωλήσεων. Σε αντίθεση με τα παραπάνω, η μέθοδος κόστους χρησιμοποιείται περισσότερο σε αγορές με μικρή διαφάνεια και/ή μικρή μεταβλητότητα.
- 8.5. Για τους παραπάνω λόγους, η χρήση της Μεθόδου Κόστους διαφέρει ανά την Ευρώπη και από αγορά σε αγορά. Σε ορισμένες χώρες η μέθοδος χρησιμοποιείται όταν υπάρχουν τα κατάλληλα δεδομένα, αλλά επειδή η προσέγγιση της δεν γίνεται με βάση τις τάσεις της κτηματαγοράς, δεν πρέπει να αποτελεί την κύρια εκτιμητική μέθοδο.
- 8.6. Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης (ΑΚΑ) - Το ΑΚΑ είναι μία μέθοδος που παραδοσιακά χρησιμοποιείται για την προσέγγιση της Αγοραίας Αξίας ακινήτων τα οποία συνήθως δεν έχουν ποτέ εκτεθεί στην αγορά.
- 8.7. Οι λόγοι για τους οποίους τα ακίνητα αυτά μπορεί να μην έχουν εκτεθεί στην κτηματαγορά είναι πολλοί και ποικίλοι, συνήθως όμως έχει να κάνει με το γεγονός ότι προορίζονται για μία εξειδικευμένη χρήση και οι πωλήσεις τους είναι σπάνιες ή μηδενικές. Μία συνήθης εφαρμογή εκτίμησης με τη μέθοδο του ΑΚΑ είναι σε περιουσιακά

στοιχεία του Δημοσίου τα οποία εξυπηρετούν μία συγκεκριμένη κοινωνική ανάγκη, οπότε σπανίως - αν όχι ποτέ - αποτελούν αντικείμενο συναλλαγής.

- 8.8.** Υπάρχει επίσης η πιθανότητα της έλλειψης συναλλαγών και άλλων πληροφοριών για την Αγοραία Αξία, οπότε η συγκριτική μέθοδος δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί. Σε αυτή την περίπτωση θα πρέπει να εξεταστεί αν είναι δυνατή η εφαρμογή της μεθόδου εισοδήματος, η οποία και πάλι μπορεί να μην είναι κατάλληλη όταν η ιδιοκτησία δεν παρουσιάζει επενδυτικό ενδιαφέρον. Η μέθοδος του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης, είναι αποδεκτή όταν δεν υπάρχει η δυνατότητα χρήσης άλλων εκτιμητικών προσεγγίσεων.
- 8.9.** Όταν σταματήσει η μέχρι τότε χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου και αυτό μεταβιβάζεται ως πλεόνασμα ή ως περιττό, τότε η μέθοδος ΑΚΑ είναι σχετικά απίθανο να χρησιμεύσει ως βάση των εσόδων πώλησης - εκτός αν η ίδια χρήση συνεχίσει και μετά τη μεταβίβαση. Ως μέθοδος βασισμένη στο κόστος, η ΑΚΑ δεν είναι αξιόπιστη ως καθαρή, ρευστοποιήσιμη αξία.
- 8.10.** Μία από τις κύριες χρήσεις της μεθόδου ΑΚΑ είναι στις χρηματοοικονομικές αναφορές, μιας εταιρικής οντότητας και στην περίπτωση ενοίκων δημοσίου χαρακτήρα, όπου συνήθως χρησιμοποιείται στον προσδιορισμό των οικονομικών πλεονεκτημάτων που μπορεί να έχει η επιλογή της μίσθωσης.
- 8.11.** Σε αυτό το σημείο θα πρέπει να σημειωθεί η αξία που έχει ένα ακίνητο για τον ιδιοκτήτη. Η παραδοσιακή χρήση της ΑΚΑ απαιτούσε από τη Διεύθυνση μίας επιχείρησης (όταν η μέθοδος έχει χρησιμοποιηθεί στις οικονομικές τις καταστάσεις) να πιστοποιήσει ότι η επιχείρηση ήταν βιώσιμη την ημερομηνία της καταχώρησης. Στην περίπτωση των ιδιοκτησιών που ανήκουν στο δημόσιο και χρησιμοποιούνται από αυτό, η Διεύθυνση έπρεπε να σημειώσει ότι η ίδια χρήση θα παρέμενε και στο εγγύς μέλλον.
- 8.12.** Οι παραπάνω απαιτήσεις ισχύουν και σήμερα και από αυτό φαίνεται πόσο σημαντική είναι η αξία ενός περιουσιακού στοιχείου για τον ιδιοκτήτη του καθώς και ότι η αξία μπορεί να έχει περισσότερη σημασία για αυτόν, παρά για κάποιο τρίτο πρόσωπο.
- 8.13.** Η εκτίμηση του ΑΚΑ δεν αποτελεί συγχρόνως και μελέτη αξιοποίησης, υπολειμματικής εκτίμησης ή εκτίμηση του κόστους ασφάλισης. Κοινά στοιχεία για τον προσδιορισμό της αξίας των παραπάνω περιπτώσεων υπάρχουν και στην μεθοδολογία του ΑΚΑ, αλλά μόνο ως στοιχεία αυτής.
- 8.14.** Η προσέγγιση με τη μέθοδο ΑΚΑ δεν απεικονίζει πραγματική επαναξιοποίηση, ούτε πραγματική δαπάνη για δεδουλευμένες επισκευές, ούτε πραγματική αποκατάσταση κανενός τύπου παλαιώσης, αλλά αποσκοπεί στο να συγκρίνει την αξία ενός περιουσιακού στοιχείου σε σχέση αυτή ενός πανομοιότυπου και καινούριου.

- 8.15.** Η κυρίαρχη ερώτηση στην ανάλυση του ΑΚΑ υφιστάμενων κτιρίων είναι η μελλοντική τους οικονομική επίδοση.
- 8.16.** Ο εκτιμητής δεν προτείνει κατασκευαστικές βελτιώσεις και δεν αποφασίζει απαραίτητα για πόσο χρονικό διάστημα η ιδιοκτησία θα επωφεληθεί από τέτοιες βελτιωτικές ενέργειες. Αυτό θα ήταν το αντικείμενο μίας μελέτης σκοπιμότητας ή αξιοποίησης. Στο ΑΚΑ ο εκτιμητής απεικονίζει πόσο έχει απαξιωθεί η υφιστάμενη ιδιοκτησία σε σχέση με μία παρόμοια νεόδμητη ή ανακαινισμένη. Η πραγματική δαπάνη αποκατάστασης δεν απεικονίζεται.
- 8.17.** Εάν η μέθοδος πρόκειται να χρησιμοποιηθεί για τον υπολογισμό των εσόδων σε περίπτωση διάθεσης της ιδιοκτησίας σε τρίτους, τότε μπορεί να αποδειχθεί ακατάλληλη ως βάση για τα έσοδα διάθεσης.
- 8.18.** Η εκτίμηση της εναλλακτικής χρήσης, δεν αποτελεί υπολογισμό του ΑΚΑ, αλλά περισσότερο μία μελέτη αξιοποίησης.
- 8.19.** Ο ορισμός της Μεθόδου Κόστους: «Μία εκτιμητική προσέγγιση που προσδίδει μία ένδειξη της αξίας, βασιζόμενη την οικονομική αρχή ότι ένας αγοραστής δεν θα πληρώσει για μια ιδιοκτησία περισσότερο από το κόστος για να αγοράσει ή να κατασκευάσει μία άλλη ιδιοκτησία ίσης χρησιμότητας, συμπεριλαμβανομένης και της αξίας γης όπου θα ανεγερθεί. Συχνά θα πρέπει να υπολογιστεί ένα κόστος απαξίωσης της εκτιμώμενης ιδιοκτησίας σε σχέση με μία πανομοιότυπη νεόδμητη».
- 8.20.** Επιπρόσθετη χρήση της μεθόδου - Η μέθοδος κόστους είναι αναπόσπαστος παράγοντας της αρχής της αντικατάστασης και μπορεί να χρησιμεύσει στον έλεγχο έναντι της συγκριτικής μεθόδου πωλήσεων και/ ή της μεθόδου εισοδήματος, επιτρέποντας στον εκτιμητή να αναλύσει τις τρέχουσες συνθήκες της κτηματαγοράς σε σχέση με το κόστος μίας νεόδμητης κατασκευής και να βγάλει συμπεράσματα για μια πιθανή ακραία αύξηση ή πτώση των τιμών.
- 8.21.** Υπάρχουν πολυάριθμες προσωπικές επεμβάσεις του εκτιμητή που απαιτούνται για μια προσέγγιση της μεθόδου του ΑΚΑ και πολλοί θεωρούν ότι είναι εσφαλμένη, δεδομένου ότι στερείται αποδεικτικής βάσης συναλλαγών. Ωστόσο, σε πολλές χώρες όπου η αγορά δεν είναι αναπτυγμένη, αποτελεί ένα χρήσιμο εργαλείο για την επίτευξη μιας γνωμάτευσης αποτίμησης αξίας.
- 8.22.** Πρόσφατες τάσεις - Το οικονομικό κραχ του 2008/2009 άφησε πολλές παραδοσιακές αγορές ακινήτων σε στάση ή ημι-στάση κατάσταση με έλλειψη συναλλαγών και, κατά συνέπεια, πολύ λίγα συγκριτικά στοιχεία αγοραπωλησιών στα οποία να μπορεί να βασιστεί οποιαδήποτε μέθοδος σύγκρισης αποτίμησης. Κατά συνέπεια, η ΑΚΑ έγινε μια πρωταρχική μέθοδος.

- 8.23.** Αυτό ήταν ιδιαίτερα εμφανές στις αγορές που είδαν τη μεγαλύτερη κατάρρευση. Η Ελλάδα είναι ένα ενδιαφέρον παράδειγμα: αντιμέτωποι με ελάχιστες ή καθόλου ενεργές συναλλαγές για τα περισσότερα εμπορικά ακίνητα, όσοι εμπλέκονται στη διαχείριση εταιρειών, δανείων, τραπεζών και άλλων εξακολουθούσαν να χρειάζονται κάποια αξιόπιστη μέθοδο αξιολόγησης της τρέχουσας αξίας. Στην Ελλάδα, η μέθοδος του ΑΚΑ εξελίχθηκε από την ανάγκη αποτελεσματικού προσδιορισμού της αξίας που αποδεικνύει τη «μελλοντική βιωσιμότητα» μιας εταιρείας. Με άλλα λόγια, η εγγύηση που παρείχε ιστορικά η Εταιρική Διεύθυνση αντικαταστάθηκε από την αντίληψη ότι η χρήση ή παρόμοια χρήση από τρίτο μέρος θα ήταν οικονομικά βιώσιμη και, ως εκ τούτου, η ΑΚΑ ήταν μια προεπιλεγμένη μεθοδολογία αποτίμησης. Αυτός ο ευπρόσδεκτος εκσυγχρονισμός της παραδοσιακής προσέγγισης της ΑΚΑ έφερε πραγματικά αποδεικτικά στοιχεία συναλλαγών στην εξίσωση της μεθόδου.
- 8.24.** Στο μέλλον, με τη γνώση που έχει αποκτηθεί τα προηγούμενα χρόνια, μπορεί να αποδειχθεί ότι- μετά την επανεκκίνηση της αγοράς για τους περισσότερους τύπους ακινήτων- η μέθοδος ήταν ένα αρκετά ακριβές μέτρο προσδιορισμού της Αγοραίας Αξίας. Αυτό επεκτείνει τη χρήση της πέρα από τους τρέχοντες χρήστες και ιδιοκτήτες ενός ακινήτου, και στις διαβουλεύσεις τρίτων για τον προσδιορισμό της αξίας περιουσιακών στοιχείων.
- 8.25.** Για πολλά χρόνια, η μέθοδος ΑΚΑ θεωρούνταν συχνά ως μέσο έσχατης λύσης για τους εκτιμητές, όταν πραγματικά δεν υπήρχαν στοιχεία αγοραπωλησιών ή μισθώσεων και οι δαπάνες για οποιονδήποτε λόγο δεν σχετίζονταν με το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο. Για μεγάλο χρονικό διάστημα, οι τιμές εκφράζονταν σε «ΑΚΑ και όχι σε αγοραία αξία».
- 8.26.** Οι εταιρείες συμβούλων και τα παγκόσμια λογιστικά πρότυπα άρχισαν να επηρεάζουν την προσέγγιση της ΑΚΑ και υπήρξε μια ενδιαμέση περίοδος κατά την οποία τα ακίνητα αποτιμώνταν στην αγοραία αξία (ΑΚΑ).
- 8.27.** Η σύγχρονη χρήση είναι μόνο για την αγοραία αξία. Αυτό, ενέχει κινδύνους, διότι για τους αμήτους, υπάρχει η αντίληψη ότι ένα ακίνητο θα μπορούσε να αγοραστεί και να πωληθεί στο ΑΚΑ. Η αιτιολόγηση για την λήψη του ΑΚΑ ως Αγοραία αξία είναι ότι δύο ενδιαφερόμενοι θα εμπορεύονταν ένα ακίνητο μεταξύ τους σε ένα ποσό ως ποσοστό του ΑΚΑ. Για παράδειγμα, ένα νοσοκομείο θα μπορούσε να μεταφερθεί σε διαφορετικό πάροχο υγειονομικής αρχής και το ΑΚΑ θα ήταν η αγοραία αξία και για τα δύο μέρη. Αυτό, φυσικά, αποτελεί εκκείνη την περίπτωση όπου λίγα, αν υπάρχουν, ακίνητα αποτελούν αντικείμενο διαπραγμάτευσης στην τρέχουσα χρήση τους.
- 8.28.** Κόστος και αξία – Ένα από τα θεμελιώδη προβλήματα για όλες τις αποτιμήσεις βάσει κόστους είναι ότι το κόστος δεν ισούται απαραίτητα με την αξία. Για τις νεόδμητες ιδιοκτησίες, μπορεί να μην υπάρχει ιδιαίτερο πρόβλημα, αλλά ο εκτιμητής πρέπει και πάλι να επιδείξει ιδιαίτερη προσοχή στην υιοθέτηση του πραγματικού κόστους

κατασκευής ενός περιουσιακού στοιχείου ως την Αγοραία Αξία του, γιατί μπορεί το ακίνητο να αποκτήθηκε σε προνομιακή τιμή. Τα ζητήματα που αφορούν τις επιλογές του εκτιμητή κατά την αξιολόγηση του κόστους κατασκευής είναι πολλά, αλλά είναι βέβαιο ότι το πραγματικό κόστος νεόδμητης κατασκευής δεν θα πρέπει να είναι αυτόματα η αποτίμηση του ΑΚΑ κατά το πρώτο έτος, χωρίς περαιτέρω έρευνα.

- 8.29.** Η χρήση του ΑΚΑ - Στις περιπτώσεις όπου η μέθοδος χρησιμοποιήθηκε ευρύτερα από ό,τι ίσως ήταν ιστορικά δικαιολογημένη, είναι απαραίτητο ο εκτιμητής να κάνει μία ανασκόπηση και να υποβάλει ορισμένες σχετικές ερωτήσεις.
- 8.30.** Στη Γερμανία, την Ελλάδα και την Ιταλία, το ΑΚΑ χρησιμοποιείται ευρέως. Δεδομένου ότι η βάση της απομείωσης (στο ζητούμενο ποσό δανείου) εξακολουθεί να εξαρτάται από την οικονομική βιωσιμότητα της επιχείρησης που αιτείται το δάνειο, οι τράπεζες και τα δανειοδοτικά ιδρύματα ελλείψει άλλης επιλογής, έχουν υιοθετήσει την προσέγγιση του ΑΚΑ στις αποφάσεις δανειοδότησης.
- 8.31.** Αντίθετα, στο Ηνωμένο Βασίλειο, οι τράπεζες, ως πολιτική, δεν δανείζουν βασιζόμενες σε ένα ποσοστό του ΑΚΑ, καθώς το θεωρούν εντελώς ακατάλληλο. Στο Ηνωμένο Βασίλειο, εάν υπάρξει αθέτηση δανείου, η τράπεζα θα επιδιώξει να ρευστοποιήσει το περιουσιακό στοιχείο. Στις περισσότερες περιπτώσεις, αυτό θα είναι μια πώληση είτε του ακινήτου ή της εταιρικής οντότητας σε αθέτηση του δανείου, όπου η επιχείρηση έχει καταρρεύσει. Αυτό μπορεί να σημαίνει ότι το περιουσιακό στοιχείο θα χρησιμοποιηθεί στο μέλλον για διαφορετική χρήση και η «εφαρμογή της υφιστάμενης χρήσης» στην εφαρμογή της μεθόδου θα αποτύχει. Οι τράπεζες του Ηνωμένου Βασιλείου δεν δέχονται ότι μια τιμή πώλησης είναι πιθανό να προκύψει από μια προσέγγιση του ΑΚΑ και, ως εκ τούτου, δεν είναι πρόθυμες να το χρησιμοποιήσουν ως ασφάλεια.
- 8.32.** Ένα καλό παράδειγμα του λόγου για τον οποίο οι τράπεζες σε ορισμένες χώρες απορρίπτουν αυτή την προσέγγιση μπορεί να είναι ένα γήπεδο ποδοσφαίρου που εκτιμάται με το ΑΚΑ. Συχνά έχει υψηλό κατασκευαστικό κόστος, ενώ η χρήση του περιορίζεται σε μεγάλο βαθμό σε αυτή του σταδίου. Σε μια πόλη με μία ποδοσφαιρική ομάδα, αν κλείσει ο σύλλογος, ποια είναι η αξία του σταδίου;
- 8.33.** Οι τράπεζες θα εξετάσουν την αγοραία αξία, για μια συμβατική διαφορετική χρήση, συνήθως ανάπτυξης κατοικιών (που εξαρτάται από την τοποθεσία και τους ανά τους νόμους σχεδιασμού).
- 8.34.** Οι τράπεζες δεν μπόρεσαν να ανακτήσουν το δάνειο από την πώληση του ακινήτου ως στάδιο, επομένως υπολογίζουν την εξασφάλιση με βάση τις απαιτήσεις της κτηματαγοράς, που στην συγκεκριμένη περίπτωση θα είναι πιθανότατα για άλλη χρήση.
- 8.35.** Όροι δέσμευσης - Η εφαρμογή μιας προσέγγισης του ΑΚΑ απαιτεί τη συμβολή του πελάτη σε δυνητικά μεγαλύτερο βαθμό από άλλες μεθόδους αποτίμησης και ο εκτιμητής θα χρειαστεί λεπτομερείς οδηγίες.

- 8.36.** Θεμελιώδης για τη χρήση του ΑΚΑ είναι η κατανόηση με τον πελάτη του τρόπου με τον οποίο θα χρησιμοποιηθεί η αποτίμηση και για ποιο σκοπό.
- 8.37.** Οικονομικές καταστάσεις - Εάν η αποτίμηση του ΑΚΑ πρόκειται να χρησιμοποιηθεί για λογιστικές ή οικονομικές καταστάσεις, τότε χρειάζεται διευκρίνιση ως προς το τι περιλαμβάνεται. Για παράδειγμα, ένας χρήστης μπορεί να έχει πολλές εκτεταμένες αλλαγές σε ένα ακίνητο που ήδη αντικατοπτρίζεται στους λογαριασμούς της εταιρείας, και αν συμπεριληφθούν στην αποτίμηση του ΑΚΑ υπάρχει ο κίνδυνος διπλής καταμέτρησης.
- 8.38.** Πολλά ακίνητα ειδικής χρήσης θα περιέχουν εγκαταστάσεις και μηχανήματα, και σε ορισμένες χρήσεις, το ακίνητο μπορεί να περιγραφεί σε μεγάλο βαθμό ως εγκαταστάσεις και μηχανήματα. Και πάλι, απαιτείται προσοχή ώστε τα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία να μην αντικατοπτρίζονται ήδη σε άλλα μέρη μιας οικονομικής κατάστασης.
- 8.39.** Ανάλυση ενός ακινήτου σε διάφορα μέρη - Μία πρόσφατη ανάγκη στις οικονομικές καταστάσεις είναι η καταγραφή διαφορετικού βαθμού απαξίωσης για τα διάφορα μέρη ενός ακινήτου. Αυτό ισχύει και για τα περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στο πλαίσιο μιας προσέγγισης του ΑΚΑ. Η λήψη των συστατικών μερών ενός κτηρίου χρειάζεται κάποια προσοχή και σκέψη, επειδή τα μεμονωμένα μέρη όπως οι τοίχοι, μια στέγη, κ.λπ., μπορούν να έχουν προκαθορισμένα κόστη τα οποία να μην μπορούν να διαχωριστούν ανάμεσα στα επιμέρους δομικά στοιχεία. Εάν στο πλαίσιο της ανάλυσης κόστους ανά δομικό στοιχείο, πραγματοποιούνται διαφορετικές προσαρμογές απόσβεσης, ο εκτιμητής θα πρέπει να αποφασίσει πώς αυτό σχετίζεται με το σύνολο. Παραδείγματος χάριν, εάν υποθέσουμε ότι η επένδυση τοίχων θα διαρκέσει 30 έτη και η στέγη 50 έτη, ο εκτιμητής θα πρέπει να θεωρήσει ότι το σύνολο θα αχρηστευτεί σε 30 έτη και όχι ένα μέρος σε 30 και άλλο μέρος σε 50 χρόνια. Οι παραδοχές που έγιναν και εφαρμόστηκαν πρέπει να εξηγηθούν στον πελάτη και να καθοριστούν σε οποιαδήποτε αναφερόμενη αξία για το ΑΚΑ. Ο διαχωρισμός αποτελεί χωριστή άσκηση για τον προσδιορισμό της συνολικής αξίας του ΑΚΑ. Το ΑΚΑ μπορεί να αποτελέσει σημείο εκκίνησης σε μια άσκηση ανάλυσης των μερών που αποτελούν ένα ακίνητο.
- 8.40.** Βιωσιμότητα/ Συνεχής χρήση - Στην περίπτωση μιας επιχειρηματικής οντότητας που κατέχει ένα ακίνητο που πρόκειται να αποτιμηθεί με τη χρήση του ΑΚΑ, θα είναι απαραίτητο ο εκτιμητής να λάβει επιβεβαίωση από τον πελάτη ότι η οντότητα είναι κερδοφόρα, με συνεχιζόμενη δραστηριότητα και είναι ρεαλιστικά πιθανό να συνεχίσει στο μέλλον με αυτή τη μορφή. Μια γραπτή διαβεβαίωση από έναν διευθυντή της εταιρείας που χρησιμοποιεί το ακίνητο είναι πρόσθετη βοήθεια για τον εκτιμητή.
- 8.41.** Στον δημόσιο τομέα, όταν ενδέχεται να μην υπάρχουν έσοδα, κέρδος ή κίνητρο κέρδους, είναι κανονικά απαραίτητο να εξακριβωθεί από τον χρήστη ότι η υπηρεσία

που προσφέρεται από το ακίνητο μπορεί να συνεχιστεί και ότι υπάρχει κατάλληλη ζήτηση για την υπηρεσία.

- 8.42.** Ο εκτιμητής θα πρέπει να καθορίσει μαζί με τον πελάτη τον τρόπο με τον οποίο χρησιμοποιείται το περιουσιακό στοιχείο και θα συνεχίσει να χρησιμοποιείται. Με τα πιο εξειδικευμένα περιουσιακά στοιχεία, οι εκτιμητές θα πρέπει να βασίζονται περισσότερο στις πληροφορίες που παρέχονται από τον πελάτη ή άλλους επαγγελματικούς συμβούλους από ό,τι θα ανέμεναν συνήθως με λιγότερο εξειδικευμένα περιουσιακά στοιχεία. Η λεπτομερής υποβολή εκθέσεων είναι απαραίτητη για την αξιοπιστία της προσέγγισης του ΑΚΑ και συνιστάται η διατήρηση λεπτομερών αρχείων για καθεμία από αυτές τις αποτιμήσεις.
- 8.43.** Το κόστος κατασκευής - Οι εκτιμητές θα πρέπει να έχουν κατά νου ότι επιδιώκουν να προσδιορίσουν ένα ποσό για ένα περιουσιακό στοιχείο που υπάρχει ήδη, όχι για ένα που πρόκειται να κατασκευαστεί. Ως εκ τούτου, δεν παίζει ρόλο πώς μια νέα κατασκευή πρόκειται να χρηματοδοτηθεί, με ποιο επιτόκιο και από ποιον. Ωστόσο, εάν μια κατασκευή έχει ανεγερθεί με τη χρήση επιχορηγήσεων τρίτων ή κρατικής ή χρηματοδότησης από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τότε θα πρέπει να τεθεί το ερώτημα κατά πόσον ένα φυσικό ή νομικό πρόσωπο θα οικοδομούσε πράγματι χωρίς επιδότηση.
- 8.44.** Έχει αποδειχθεί ότι οι χρηματοδοτήσεις επιτρέπουν την ανέγερση μεγαλύτερων κτιρίων από ό,τι χωρίς χρηματοδότηση, ίσως λαμβάνοντας υπόψη τυχόν μελλοντική πρόσθετη ζήτηση. Στον δημόσιο και τον ιδιωτικό τομέα, οι κατασκευές μπορεί επίσης, σε ορισμένες περιπτώσεις, να υπόκεινται σε κάποια αρχιτεκτονική ιδιαιτερότητα.
- 8.45.** Σε ένα ΑΚΑ, ο εκτιμητής είναι επιφορτισμένος με τον προσδιορισμό του κόστους αντικατάστασης ενός περιουσιακού στοιχείου με ένα νεόδμητο ισοδύναμο και ίσης χρησιμότητας, αλλά συνήθως μιας σύγχρονης κατασκευής όπου δεν υπάρχουν απρόβλεπτα έξοδα δόμησης και δεν είναι υπερβολικά ακριβή. Αυτό δεν σημαίνει ότι οι επιχορηγήσεις θα πρέπει να αφαιρούνται από το κόστος κατασκευής. Ο εκτιμητής θα πρέπει να αναρωτηθεί τι θα ήταν συνετό να πράξει, υποθέτοντας ότι δεν υπάρχει επιχορήγηση. Όταν δεν είναι οικονομικά εφικτή η κατασκευή χωρίς επιχορήγηση, αυτό μπορεί να οδηγήσει σε ειδικές παραδοχές που χρειάζονται πολύ προσεκτική ανάλυση στην έκθεση αποτίμησης. (βλ. επίσης «Απομείωση αξίας»)
- 8.46.** Κόστος αντικατάστασης είναι το απαιτούμενο κόστος για να αντικατασταθεί μια κατασκευή με μία άλλη τουλάχιστον ίσης χρησιμότητας χρησιμοποιώντας τα τρέχοντα πρότυπα υλικών και σχεδιασμού. Μια τρέχουσα αποδεκτή χρήση του ακινήτου μπορεί να διαφέρει από τις ιστορικές χρήσεις και να προσαρμοστεί σε πιο σύγχρονες ανάγκες.
- 8.47.** Σε ένα καινούργιο περιουσιακό στοιχείο, για τον υπολογισμό του κόστους κατασκευής το πιο κατάλληλο κόστος υιοθέτησης είναι το τρέχον της αγοράς. Κατά τον υπο-

λογισμό του, ο εκτιμητής θα πρέπει να είναι σίγουρος ότι δεν υπάρχουν υπερβολικές δαπάνες, ή χαρακτηριστικά της κατασκευής που δεν σχετίζονται με τον οικονομικό σκοπό του ακινήτου.

8.48. Είναι επίσης απαραίτητη η έρευνα σχετικά με τον τρόπο με τον οποίο συμφωνήθηκε το κόστος κατασκευής. Ο εκτιμητής δεν πρέπει να θεωρεί δεδομένο ότι το πραγματικό κόστος που θα πληρώσει τελικά ο ιδιοκτήτης θα είναι η καλύτερη τιμή της αγοράς.

8.49. Πηγές πληροφόρησης για το κόστος κατασκευής - Στις περισσότερες χώρες υπάρχουν διαθέσιμοι δείκτες που βασίζονται σε απλά κατασκευαστικά συμβόλαια. Με αυτά, μια τιμή για την οικοδόμηση διαφορετικών κατασκευών διάφορων χρήσεων μπορεί να προσδιοριστεί τουλάχιστον ως κάποιο βαθμό. Όσο πιο εξειδικευμένη είναι η τοποθεσία, τόσο λιγότερα θα είναι τα εργολαβικά συμβόλαια που μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως δείγμα. Μπορεί να χρειαστεί η συμβολή εξειδικευμένων συμβούλων κόστους, εάν δε μπορεί να εξακριβωθεί ένα σημερινό ισοδύναμο κόστος με οποιονδήποτε άλλο τρόπο.

8.50. Περιλαμβάνονται στο κόστος κατασκευής:

- ▶ Τέλη και άλλα έξοδα - Για την ανέγερση μιας νέας κατασκευής ως ισοδύναμου σύγχρονου περιουσιακού στοιχείου, θα υπάρξουν επαγγελματικές αμοιβές. Αυτές θα πρέπει να προσδιορίζονται και να προστίθενται στο κόστος κατασκευής.

8.51. Δεν περιλαμβάνονται στο κόστος κατασκευής:

- ▶ **Κατεδάφιση** – Στη μέθοδο ΑΚΑ, δεν προτείνεται να αντικατασταθεί πραγματικά το περιουσιακό στοιχείο - αλλά να προσδιοριστεί η απόκλιση μεταξύ του σύγχρονου ισοδύναμου και του υφιστάμενου. Συνεπώς, το υφιστάμενο περιουσιακό στοιχείο δεν θα κατεδαφιστεί στο πλαίσιο του κόστους αποτίμησης και επομένως το κόστος κατεδάφισης δεν θα πρέπει να συμπεριληφθεί.
- ▶ **Χρηματοδότηση** – Η μέθοδος ΑΚΑ δεν αποτελεί υπολειμματική εκτίμηση ή μελέτη σκοπιμότητας. Το ακίνητο θεωρείται ότι υπάρχει ήδη, οπότε η μακροπρόθεσμη χρηματοδότηση δεν λαμβάνεται υπόψη. Ωστόσο, η βραχυπρόθεσμη χρηματοδότηση μπορεί να θεωρηθεί ως ένα σύγχρονο ισοδύναμο υποκατάστατο κόστος.
- ▶ **Περίοδος κατασκευής** – Οι περισσότεροι εκτιμητές υπολογίζουν το κόστος κατά την ημερομηνία της εκτίμησης. Ωστόσο, μπορεί να χρειαστούν μήνες ή χρόνια για την κατασκευή ενός ακινήτου και το κόστος μπορεί να κλιμακωθεί κατά τη διάρκεια του πραγματικού προγράμματος κατασκευής. Αυτό δεν παίζει ρόλο. Ο εκτιμητής κάνει μια σύγκριση κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ του υφιστάμενου ακινήτου και ενός ακινήτου αντικατάστασης με την παραδοχή ότι χτίστηκε χρησιμοποιώντας σημερινά κόστη και τιμές. Δεν θα πρέπει να υπάρχουν επαυξήσεις ή προσαρμογές στο κόστος για μια περίοδο κατασκευής. Θεωρείται ότι το ακίνητο υφίσταται κατά την ημερομηνία εκτίμησης.

- 8.52. Το σύγχρονο ισοδύναμο ακίνητο με την ίδια χρήση** – Ένα από τα δύσκολα σημεία της παρουσίασης της μεθόδου στον πελάτη είναι η έννοια του σύγχρονου ισοδύναμου περιουσιακού στοιχείου που υποστηρίζει την όλη προσέγγιση.
- 8.53.** Εκμεταλλεύομενος περαιτέρω την έννοια της ισοδύναμης καινούριας κατασκευής, ο εκτιμητής έχει το δικαίωμα να εξετάσει μια νέα κατασκευή διαφορετικού μεγέθους σε διαφορετική τοποθεσία για να ικανοποιήσει τις σημερινές ανάγκες της επιχείρησης. Σε αυτό το πλαίσιο, οι «ελλείψεις» του τρέχοντος περιουσιακού στοιχείου αποσβένονται. Για να γίνει αυτό, ο εκτιμητής θα πρέπει να έχει μια αρκετά λεπτομερή κατανόηση για τις τρέχουσες και απαραίτητες λειτουργίες, συμπεριλαμβανομένης, όπου είναι απαραίτητο, της καταλληλότερης σύγχρονης τεχνικής λύσης στην παροχή περιουσιακών στοιχείων. Ο εκτιμητής είναι πιο απίθανο να είναι ειδικός σε οποιαδήποτε από αυτές τις λύσεις και θα πρέπει να βασιστεί στον πελάτη ή σε εμπειρογνώμονες του κλάδου για να κατανοήσει ποια είναι η καλύτερη λύση για ένα σύγχρονο ισοδύναμο κατά την ημερομηνία της αποτίμησης.
- 8.54.** Εάν ο εκτιμητής πρόκειται να ζητήσει καθοδήγηση πέρα από τον πελάτη, τότε το πεδίο εφαρμογής, η πηγή και το κόστος των δεδομένων πρέπει να συζητηθούν και να συμφωνηθούν με τον πελάτη, καθώς μπορεί να είναι τόσο εμπορικά ευαίσθητα όσο και ακριβά.
- 8.55. Το σύγχρονο ισοδύναμο** – Η μέτρηση της απόσβεσης για το ΑΚΑ είναι μια δύσκολη επιστήμη, και το πρόβλημα επιδεινώνεται με ένα σύγχρονο ισοδύναμο, καθώς η σύγκριση μπορεί να μην είναι μεταξύ δύο παρόμοιων ακινήτων. Πράγματι, το σύγχρονο ισοδύναμο μπορεί να έχει ριζικά διαφορετική διάρκεια ζωής, κόστος χρήσης, χρήση ορισμένων υλικών, χαρακτηριστικά σχεδιασμού ή/και πρότυπα απόδοσης.
- 8.56.** Όσο πιο μακριά είναι η έννοια του σύγχρονου ισοδύναμου από το υπάρχον, τόσο μεγαλύτερη είναι η δυσκολία σύγκρισης και ενδεχομένως το πολύ μεγαλύτερο ποσό απόσβεσης που συνδέεται με την υφιστάμενη δομή ή τις υφιστάμενες δομή.
- 8.57. Απόσβεση και Απαξίωση**
- 8.58.** Στο πλαίσιο της απόσβεσης του ΑΚΑ, ο εκτιμητής διαπιστώνει το μέγεθος της απόκλισης μεταξύ του σύγχρονου ισοδύναμου υποκατάστατου και του υφιστάμενου περιουσιακού στοιχείου.
- 8.59.** Η απόσβεση είναι μια γνώμη για τη χαμηλότερη αξία μιας κατασκευής εξαιτίας οποιουδήποτε παράγοντα που σχετίζεται με το κόστος αντικατάστασης ή αναπαραγωγής της.
- 8.60.** Το γεγονός ότι το περιουσιακό στοιχείο μπορεί να έχει αποσβεστεί σε ένα ποσό από λογιστικής άποψης δεν έχει σημασία για την εξέταση της απόσβεσης στο πλαίσιο του ΑΚΑ.

- 8.61.** Σε γενικές γραμμές, υπάρχουν τρεις κύριοι τύποι απόσβεσης του ΑΚΑ:
- ▶ Φυσική φθορά
 - ▶ Λειτουργική (ή/και τεχνική) αχρηστία
 - ▶ Οικονομική/ εξωτερική απαξίωση
- 8.62.** Και οι τρεις τύποι απόσβεσης μπορεί να έχουν αντίκτυπο στην αξία.
- 8.63.** Η φυσική φθορά είναι η απώλεια αξίας που συνδέεται με το πέρασμα του χρόνου και της χρήσης (συνδυασμός χρήσης, επίδραση της διαδικασίας γήρανσης, δομικά ελαττώματα).
- 8.64.** Οι περισσότεροι τύποι ακινήτων φθείρονται με τη χρήση και, ανάλογα με το είδος της ιδιοκτησίας και της χρήσης της, ο συντελεστής απόσβεσης μπορεί να διαφέρει σημαντικά.
- 8.65.** Η επίδραση της φυσικής φθοράς μπορεί να είναι εντονότερη για ορισμένες χρήσεις σε σχέση με άλλες, καθώς η χρησιμότητα του περιουσιακού στοιχείου μπορεί να επηρεαστεί ευκολότερα. Για παράδειγμα, ορισμένες νέες κατασκευές έχουν σχεδιαστεί με μια ζωή περίπου μόλις 20-25 χρόνια. Στο 10ο έτος, το ακίνητο επομένως έχει διανύσει το 1/2 της διάρκειας ζωής σχεδιασμού του, ενώ μια παλαιά κατασκευή, αν και δυνητικά απαιτεί πιο τακτική επισκευή και ανακαίνιση, μπορεί να έχει πολύ μεγαλύτερη διάρκεια ζωής.
- 8.66.** Για τη μέθοδο ΑΚΑ, το περιουσιακό στοιχείο αποτιμάται στην υφιστάμενη κατάσταση του. Ο εκτιμητής θα πρέπει να λάβει υπόψη την εγκατάλειψη που μπορεί να έχει επιταχύνει τη φυσική φθορά.
- 8.67.** Οι εκτιμητές θα πρέπει να ενδιαφέρονται λιγότερο για την προσδόκιμη περίοδο ζωής του κτιρίου από ό,τι για την αναμενόμενη οικονομική ζωή.
- 8.68.** Οικονομική ζωή είναι η περίοδος κατά την οποία το κτίριο μπορεί να προσφέρει οικονομικά οφέλη στον ιδιοκτήτη, συνήθως μικρότερα από τη φυσική ζωή. Η εναπομένονσα οικονομική ζωή είναι το διάστημα κατά τον οποίο το κτίριο θα εξακολουθεί να συμβάλλει στη συνολική αξία του και είναι θέμα επαγγελματικής κρίσης.
- 8.69.** Το τελικό τεστ για τη φυσική φθορά ενός περιουσιακού στοιχείου είναι να εξετάσει ο εκτιμητής την προβλεπόμενη οικονομική ζωή του, λαμβάνοντας υπόψη τα συστατικά μέρη και το ρυθμό επιδείνωσης τους.
- 8.70.** Η λειτουργική (και τεχνική) αχρηστία είναι η έλλειψη λειτουργικής επάρκειας ή/και χρησιμότητας.

- 8.71. Η απόσβεση που προκαλείται από τη λειτουργική αχρηστία** είναι η απώλεια αξίας λόγω της μειωμένης χρησιμότητας ή της σκοπιμότητας του συνόλου ή μέρους του κτηρίου, επειδή οι απαιτήσεις βιοτεχνικών/ βιομηχανικών και εν γένη των σύγχρονων χρήσεων των κτιρίων έχουν αλλάξει με την πάροδο του χρόνου. Αυτό θα μπορούσε να ισχύει για όλους τους τύπους ακινήτων. Το πιο προφανές μπορεί να είναι οι βιοτεχνικές και βιομηχανικές χρήσεις, αλλά μπορεί επίσης να σχετίζεται με άλλες κατηγορίες ακινήτων που αποτιμώνται με τη μέθοδο ΑΚΑ. Για παράδειγμα, εγκαταστάσεις αναψυχής με ξεπερασμένες μικτές χρήσεις για τα σύγχρονα δεδομένα, ξενοδοχεία με ανεπαρκή πλέον αριθμό δωματίων ή βοηθητικών εγκαταστάσεων που δεν είναι σήμερα βιώσιμα ή ακόμη και γραφεία (όταν εκτιμώνται με το ΑΚΑ) που δεν πληρούν πλέον τις προδιαγραφές των σύγχρονων χρήσεων.
- 8.72.** Ακόμη και ένα νέο κτίριο μπορεί να απαξιωθεί λειτουργικά έως ότου να αποπερατωθεί.
- 8.73.** Ιδιαίτερα σε εγκαταστάσεις εξειδικευμένων παραγωγικών διαδικασιών, είναι πιθανό οι ισχύουσες προδιαγραφές να μην πληρούν πλέον τις σύγχρονες απαιτήσεις της εν λόγω βιοτεχνίας/ βιομηχανίας και να παύσουν να παρέχουν αποτελεσματικά πλέον την αρχική τους σχεδιαστική λειτουργία.
- 8.74.** Το αποτέλεσμα μπορεί να είναι καταστροφικό αφού η εγκατάσταση μπορεί να μην είναι πλέον κατάλληλη για οποιαδήποτε χρήση, ή η χρήση για την οποία κατασκευάστηκε να μην είναι τόσο αποτελεσματική για τα νέα δεδομένα.
- 8.75.** Η υιοθέτηση νέων προδιαγραφών μπορεί επίσης να επηρεάσει τα νεόδομητα εμπορικά ακίνητα όταν υπάρχει ταχεία αλλαγή στις απαιτήσεις των χρηστών.
- 8.76.** Ο βαθμός απόσβεσης που ορίστηκε από τον εκτιμητή πρέπει να αντικατοπτρίζει το κόστος ευθυγράμμισης του αρχικού περιουσιακού στοιχείου με ένα σύγχρονο ισοδύναμο ίσης χρησιμότητας ή- εφόσον είναι εφικτό- να αντικατοπτρίζει τις συνέπειες μιας συνεχιζόμενης λειτουργίας με χαμηλότερη αποτελεσματικότητα. Εάν ολόκληρη η κατασκευή δεν είναι πλέον κατάλληλη για το σκοπό, η αξία της σε αντίθεση με την αξία γης μπορεί να είναι μηδενική.
- 8.77.** Ένα πολύ συχνό πρόβλημα είναι η **τεχνολογική απαξίωση**, όταν από την επιχείρηση έχουν γίνει ενέργειες αύξησης της παραγωγικότητας με ταυτόχρονη συμπίεση του κόστους (το λεγόμενο "economy scale"), τα μηχανήματα είναι μικρότερα σε μέγεθος και ταχύτερα και έχουν τοποθετηθεί σε καλύτερη διάταξη και σε πιο ποιοτικό χώρο. Η τεχνολογική ή λειτουργική απαξίωση μπορεί επίσης να οφείλεται σε νομοθετικές αλλαγές. Οι νέοι περιβαλλοντικοί κανονισμοί, οι νέες απαιτήσεις στην παραγωγή και απόθεση αποβλήτων, στην υγεία και την ασφάλεια, στην πρόσβαση των ατόμων με ειδικές ανάγκες, μπορούν να οδηγήσουν σε διάφορους βαθμούς τεχνολογικής απαξίωσης.

- 8.78.** Η **οικονομική απαξίωση** και η φυσική φθορά, αποτελούν μείωση της αξίας από εξωτερικούς παράγοντες. Είναι το είδος της απόσβεσης που δεν εξαρτάται από την ίδια την κατασκευή, αλλά περισσότερο από παράγοντες που επηρεάζουν τον τρόπο χρήσης της.
- 8.79.** Η **οικονομική απαξίωση** προκαλείται όταν μια αγορά παραγωγής για ένα αγαθό έχει μειωθεί, τροποποιηθεί ή εξαφανιστεί και υπάρχει περίσσεια παραγωγική ικανότητα. Αυτό ισχύει για όλες τις περιπτώσεις, όχι μόνο για στη βιομηχανική και βιοτεχνική παραγωγή. Τα σχολεία, για παράδειγμα, μπορεί να έχουν μην έχουν αρκετές θέσεις για μαθητές κατά τη διάρκεια μιας περιόδου υψηλού ποσοστού γεννήσεων, αλλά πέραν αυτού, μπορεί να αντιπροσωπεύουν και μεγάλο πλεόνασμα στέγασης. Πρόκειται για διαρθρωτική αλλαγή στην αγορά.
- 8.80.** Οι εγκαταστάσεις αποθήκευσης και εφοδιασμού (Logistics) έχουν εξελίξει τον τρόπο λειτουργίας τους να προσφέρουν έγκαιρη παράδοση, το οποίο μπορεί να σημαίνει λιγότερη επιτόπια αποθήκευση προϊόντων και άρα πλεόνασμα σε τέτοιου είδους κτίρια. Από την άλλη μπορεί να υπάρξει η ανάγκη κατασκευής μεγαλύτερων εφοδιαστικών εγκαταστάσεων σε περιοχές πέραν της κεντρικής μονάδας και μάλιστα όχι απαραίτητα του ίδιου ιδιοκτήτη.
- 8.81.** Ο εκτιμητής θα πρέπει να έχει ευρεία εικόνα του οικονομικού κλάδου στον οποίο ανήκει η επιχείρηση, συμπεριλαμβανομένης και της γενικής αίσθησης για μια συγκεκριμένη χρήση, είτε είναι σταθερή, φθίνουσα ή αναπτυσσόμενη. Οι παράγοντες αυτοί είναι δύσκολο να μεταφραστούν σε τιμές.
- 8.82.** Ορισμένα κοινά χαρακτηριστικά που απαιτούν προσαρμογή του εκτιμητή μπορεί να είναι:
- ▶ Πληρότητα σε επιφάνεια χώρων έναντι των απαιτήσεων
 - ▶ Διαθεσιμότητα εργατικού δυναμικού έναντι απαιτήσεων
 - ▶ Διαθεσιμότητα κεφαλαίου κίνησης έναντι απαιτήσεων
 - ▶ Τοποθεσία των πελατών που μπορεί να ζητήσουν «άμεσα» τα προϊόντα ή την υπηρεσία σε σχέση με την τοποθεσία της εγκατάστασης
 - ▶ Διαθεσιμότητα πηγών ενέργειας έναντι απαιτήσεων
 - ▶ Πιθανοί νομοθετικοί έλεγχοι κατά της εκπομπής ρύπων
- 8.83.** **Εξωτερικοί παράγοντες** που προκαλούν την απαξίωσης μίας τοποθεσίας μπορεί να είναι
- ▶ Αλλαγές στην αγορά. Έλλειψη απαίτησης για την παροχή προϊόντων ή υπηρεσιών
 - ▶ Ασυμβίβαστες χρήσεις γης στην περιοχή.

- 8.84.** Ο εκτιμητής πρέπει να δώσει ιδιαίτερη προσοχή στο τι αποτελεί οικονομική απαξίωση, διότι το είδος της απαξίωσης δεν αντικατοπτρίζει απαραίτητα την κερδοφορία της επιχείρησης που εκμεταλλεύεται το περιουσιακό στοιχείο.
- 8.85.** Το πρόβλημα είναι η ζήτηση στην ευρύτερη οικονομία για ότι έχει να προσφέρει το περιουσιακό στοιχείο. Η ανάγνωση των διακυμάνσεων ζήτησης στην ευρύτερη οικονομία (η οποία ζήτηση ίσως και να έχει μία κυκλική πορεία) μπορεί να είναι δύσκολη για τον εκτιμητή. Επομένως, ο εκτιμητής θα χρειαστεί κάποιες γνώσεις κατά την ημερομηνία αποτίμησης σχετικά με το πού ενδέχεται να βρίσκεται ο εν λόγω κλάδος παραγωγής ή παροχή υπηρεσιών στον τρέχοντα κύκλο. Ακόμη και ο προσδιορισμός του κύκλου ζήτησης- προσφοράς μπορεί να είναι προβληματικός για τον εκτιμητή.
- 8.86. Μέτρηση της απόσβεσης** – Πρόκειται για ένα δύσκολο έργο που περιλαμβάνει πολλές παραδοχές από τον εκτιμητή, οι οποίες πρέπει να καταγράφονται με ακρίβεια στην έκθεση εκτίμησης.
- 8.87.** Η απόσβεση δεν αποτελεί σταθερά ανάμεσα στη παραγωγή προϊόντων και την παροχή υπηρεσιών, ούτε είναι ίδια σε ετήσια βάση.
- 8.88.** Η απόσβεση για λογιστικούς σκοπούς τείνει να υιοθετεί μια σταθερή προσέγγιση που να είναι συνεπής για έναν επαγγελματικό κλάδο. Η λογιστική απόσβεση υπόκειται συνήθως σε φορολογική ελάφρυνση, από έτος σε έτος.
- 8.89.** Σε εκτίμηση με τη μέθοδο ΑΚΑ, είναι δυνατόν (και ορισμένοι πιστεύουν ότι ισχύει), ο βαθμός απαξίωσης να αλλάζει χρόνο με το χρόνο και όχι απαραίτητα σε καθορισμένη βάση. Για παράδειγμα, μια απλοϊκή προσέγγιση θα μπορούσε να είναι ότι μια κατασκευή υποβαθμίζεται λειτουργικά και οικονομικά κατά 2% ετησίως, έτσι ώστε μετά από 50 χρόνια δεν θα είναι πλέον κατάλληλη για το σκοπό για τον οποίο κτίστηκε και θα έχει μηδενική αξία.
- 8.90.** Στην πράξη, αυτό είναι απίθανο να ισχύει. Τα περισσότερα περιουσιακά στοιχεία έχουν σχεδόν μηδενική αξία και με βελτιωτικές εργασίες μπορεί να επεκταθεί η οικονομική (φυσική και λειτουργική) ζωή του πέρα από αυτή του αρχικού σχεδιασμού. Τα περιουσιακά στοιχεία που εκτιμώνται με τη μέθοδο ΑΚΑ ενδέχεται να έχουν ανακαινιστεί. Ο εκτιμητής θα πρέπει να αποφασίσει εάν σε εκείνο το σημείο η κατασκευή είναι αποδοτική ξανά στο 100% ή κάτι λιγότερο, επειδή δεν είναι νέα. Ο βαθμός απόσβεσης που σχετίζεται αποκλειστικά με την ηλικία του παγίου είναι απίθανο να είναι πολύ ακριβής. Η χρήση του ωστόσο, μπορεί να έχει πλεονεκτήματα όταν εκτιμώνται πολλά ακίνητα με τη μέθοδο και ανήκουν σε ένα χαρτοφυλάκιο παρόμοιας χρήσης. Στον δημόσιο τομέα, η αποτίμηση των σχολείων μπορεί να είναι ένα καλό παράδειγμα, όπου απαιτείται μια συνεπής προσέγγιση σε έναν γενικά μεγάλο αριθμό ακινήτων.

- 8.91.** Οι υποθέσεις αυτές πρέπει να εξεταστούν προσεκτικά από τον εκτιμητή και, στην ιδανική περίπτωση, να συζητηθούν με τον πελάτη ως προς την κατάλληλη προσέγγιση που πρέπει να υιοθετηθεί.
- 8.92.** Τα πιο σύνθετα μοντέλα απόσβεσης πρότειναν μια καμπύλη τύπου «S», όπου η απόσβεση είναι χαμηλή κατά τα πρώτα χρόνια, επιταχύνεται με την πάροδο του χρόνου και τελικά σταθεροποιείται όταν η κατασκευή είναι σχετικά παλιά. Ή εξίσου μπορεί να επιδεινωθεί γρήγορα τα πρώτα χρόνια, να σταθεροποιηθεί στη μέση της ζωής και να επιταχύνει και πάλι προς το τέλος της οικονομικής ζωής.
- 8.93.** Μπορεί να είναι πολύ λογική η προσέγγιση της καμπύλης «S». Ωστόσο, η ακριβής μέτρηση της καμπύλης τύπου «S» - όταν ένα περιουσιακό στοιχείο έχει τέτοιον κύκλο ζωής κατά την ημερομηνία εκτίμησης - μπορεί να είναι προβληματική για τον εκτιμητή απλά και μόνο λόγω έλλειψης δεδομένων. Ως εκ τούτου, μια προσέγγιση ευθείας γραμμής μπορεί να είναι απλούστερη στην παρουσίαση και την κατανόηση, καθώς βασίζεται λιγότερο σε πραγματικά δεδομένα. Εξ ορισμού, ωστόσο, η απλοϊκή προσέγγιση είναι πιθανό να είναι περισσότερο θεωρητική παρά πραγματική.
- 8.94.** Θα υπάρξουν περιπτώσεις όπου, κατά τη μέτρηση της απόσβεσης, η απαξίωση είναι ολική:

8.94.1. Φυσική απαξίωση

Εάν το κόστος επισκευής, ανακαίνισης ή ανακατασκευής του περιουσιακού στοιχείου ώστε αυτό να καταστεί χρήσιμο με τη σύγχρονη έννοια υπερβαίνει το κόστος της αντικατάστασης του με ένα νέο, τότε το υπάρχον περιουσιακό στοιχείο έχει αναμφισβήτητη μηδενική αξία. Η φυσική απαξίωση ορίζεται συνήθως από την πραγματική ηλικία/ οικονομική ζωή.

8.94.2. Λειτουργική/ τεχνολογική απαξίωση

Εάν η νέα τεχνολογία έχει καταστήσει ένα περιουσιακό στοιχείο ξεπερασμένο, τότε αυτό θα έχει μικρή ζήτηση, παρά μόνο για την αξία διάσωσης (salvage value). Ωστόσο, απαιτείται προσοχή εδώ, επειδή συχνά αυτή η απαξίωση βασίζεται στο κόστος που έχει η αυτοματοποίηση όταν αυτή αντικαθιστά την χειρωνακτική εργασία. Το κόστος παραγωγής εξαγεται μερικές φορές σε άλλα μέρη του κόσμου με χαμηλά εργασιακά κόστη, όπου μπορεί να είναι οικονομικά βιώσιμη, επομένως μια συνολική απομείωση της αξίας θα πρέπει να προσεγγιστεί με προσοχή. Η αξία των τεχνολογικά παρωχημένων εγκαταστάσεων θα διαφέρει από τόπο σε τόπο. Στον υπολογισμό του ΑΚΑ, δεν είναι το κόστος που απεικονίζεται αλλά το αν κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, η λειτουργική απαξίωση μπορεί να αντιμετωπιστεί με την παροχή πιο σύγχρονων εγκαταστάσεων. Το κόστος της παροχής αυτής μπορεί να βοηθήσει τον εκτιμητή να υπολογίσει το βαθμό απαξίωσης. Η αναβάθμιση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων

μπορεί να κοστίζει περισσότερο από μια αντικατάσταση τους και το αποτέλεσμα να έχει ακόμη μικρότερη οικονομική ζωή. Σε μια τέτοια σύγκριση απαιτείται προσοχή από τον εκτιμητή.

8.94.3. Οικονομική απαξίωση

Εάν η ζήτηση για ένα προϊόν ή υπηρεσία έχει μειωθεί δραματικά στην περιοχή όπου συναλλάσσεται ή σε παγκόσμιο επίπεδο και δεν αναμένεται να αυξηθεί, τότε ενδέχεται να μην υπάρχει ζήτηση για το περιουσιακό στοιχείο και αυτό να έχει μηδενική αξία.

8.95. Εάν από την εξέταση των υφιστάμενων κτιρίων προκύψει σημαντική λειτουργική/τεχνική ή οικονομική απαξίωση, μπορεί να τους αποδοθεί μηδενική αξία. Η γη μπορεί να συνεχίσει να έχει θετική αξία.

8.96. Εναλλακτική χρήση – Η μέθοδος ΑΚΑ σπάνια μπορεί να εφαρμοστεί κατά τη διάρκεια μίας περιόδου όπου το περιουσιακό στοιχείο δεν χρησιμοποιείται. Ο εκτιμητής μπορεί να επιλέγει εναλλακτική χρήση ανά χρονικές περιόδους στην εφαρμογή της μεθόδου.

8.97. Μια συγκεκριμένη τοποθεσία, ή περιουσιακό στοιχείο (ή και τα δύο) μπορεί να γίνει, με την πάροδο του χρόνου, πιο χρήσιμη ή να αποκτήσει μεγαλύτερη αξία για άλλη χρήση από την αρχική. Από την άποψη της τοποθεσίας, αυτό μπορεί να συμβεί αν η περιοχή αναπτυχθεί ή αν αλλάξουν οι χρήσεις με νέους πολεοδομικούς κανονισμούς. Η υφιστάμενη χρήση που έχει επιλέξει ο πελάτης μπορεί να είναι περιβαλλοντικά επιζήμια για τις γειτονικές ιδιοκτησίες, καθιστώντας την μη συμμορφούμενη.

8.98. Ομοίως, τα απαξιωμένο βιομηχανικά κτίρια μπορεί να μετατραπούν χώρους αναψυχής, κατοικίες και μουσεία και να αποκτήσουν μεγαλύτερη αξία από ό,τι θα είχαν με την αρχική τους χρήση.

8.99. Όταν η χρήση της μεθόδου ΑΚΑ θεωρείται εντελώς ακατάλληλη για τον υπολογισμό εξασφαλίσεων σε περίπτωση τραπεζικού δανεισμού, μπορεί να χρησιμοποιηθεί μία εναλλακτική χρήση του περιουσιακού στοιχείου για την διευκόλυνση οποιασδήποτε απόφασης δανειοδότησης.

8.100. Εναπομένουσα οικονομική ζωή – Σύμφωνα με την προσέγγιση της μεθόδου ΑΚΑ, ο εκτιμητής πρέπει να αποφασίσει ποια είναι η πιθανή εναπομένουσα οικονομική ζωή του περιουσιακού στοιχείου, λαμβάνοντας υπόψη τους τρεις τύπους απαξίωσης που ενδέχεται να υπάρχουν.

8.101. Για υπολογισμό της οικονομικής ζωής, ο εκτιμητής πρέπει να λάβει υπόψη όχι μόνο την τρέχουσα χρήση από τον πελάτη ή τρίτο πρόσωπο, αλλά και την περίπτωση

να χρησιμοποιηθεί το περιουσιακό στοιχείο για ένα χρονικό διάστημα σε μία άλλη χρήση βιοτεχνική, βιομηχανική ή για παροχή υπηρεσιών. Η εναπομένουσα οικονομική ζωή κατά την ημερομηνία εκτίμησης είναι σημαντική. Περαιτέρω προγραμματισμένες ανακαινίσεις δεν θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.

- 8.102.** Σε ορισμένες περιπτώσεις μπορεί να υπάρξει η συμμετοχή ειδικών συμβούλων διαφόρων κλάδων στον υπολογισμό της διάρκειας ζωής ορισμένων περιουσιακών στοιχείων ή συστατικών μερών τους. Αυτές οι πληροφορίες των ειδικών θα πρέπει να εξηγούνται και να περιγράφονται λεπτομερώς στην έκθεση εκτίμησης.
- 8.103.** Όταν στον υπολογισμό της διάρκειας ζωής συμμετέχουν ποικίλα επιμέρους τμήματα του περιουσιακού στοιχείου, θα πρέπει να δίνεται ιδιαίτερη προσοχή στον υπολογισμό του μέσου όρου. Εάν ένα επιμέρους τμήμα είναι σχεδιασμένο να αχρηστεύει μετά από κάποια χρόνια, θα είναι λάθος να δοθεί σε αυτό μια φαινομενικά μεγαλύτερη διάρκεια ζωής λόγω του μέσου όρου με τα υπόλοιπα επιμέρους τμήματα μεγαλύτερης διάρκειας ζωής. Μπορεί να απαιτείται κάποια προσαρμογή, αλλά κάθε θεμελιώδες συστατικό μέρος μιας κατασκευής που επηρεάζει την οικονομική βιωσιμότητα πρέπει συνήθως να εξετάζεται υπό το πρίσμα εκείνου του επιμέρους στοιχείου με τη μικρότερη προβλεπόμενη διάρκεια ζωής.
- 8.104.** Όπως αναφέρθηκε, η λογιστική απόσβεση και η απόσβεση που χρησιμοποιούν οι εκτιμητές δεν είναι κατ' ανάγκη ίδιες.
- 8.105. Αξία γης** – Κατά την εξέταση μιας προσέγγισης του ΑΚΑ, δεν είναι λογικό να γίνεται απομείωση από το κόστος απόκτησης ενός ισοδύναμου γηπέδου, επειδή η γη σπάνια χάνει την αξία της. Συνεπώς, η αξία της γης προστίθεται στις αποσβεσμένες αξίες του ενεργητικού χωρίς απομείωση.
- 8.106.** Σκοπός της μεθόδου ΑΚΑ είναι ο καθορισμός του κόστους παροχής ενός καινούριου ισοδύναμου περιουσιακού στοιχείου που περιλαμβάνει τη γη. Υπάρχει περίπτωση σε κάποια τοποθεσία να πρέπει να καταβληθεί υψηλότερο τίμημα, εάν η κύρια χρήση γης είναι υψηλότερης αξίας και η εν λόγω εναλλακτική τοποθεσία είναι επίσης κατάλληλη για αυτή την κύρια χρήση. Σε αυτή την περίπτωση θα πρέπει να επιλεγεί μία τιμή ενός ισοδύναμου γηπέδου σε άλλη τοποθεσία. Η αξία της γης για μια εναλλακτική τοποθεσία θα πρέπει να τεθεί υπόψη του πελάτη. Ορισμένοι πελάτες μπορεί να θέσουν τις δικές τους παραδοχές στη χάραξη της στρατηγικής τους, που θα πρέπει να συμπεριληφθούν στις οδηγίες του εκτιμητή.
- 8.107.** Εάν όλες οι εκτάσεις που είναι κατάλληλες για εναλλακτικούς λειτουργικούς σκοπούς έχουν υψηλότερη εναλλακτική αξία χρήσης, τότε η αξία αυτή μπορεί να υιοθετηθεί, αλλά θα πρέπει να επεξηγηθούν λεπτομερώς οι παραδοχές που έχουν γίνει.

- 8.108.** Μια τέτοια προσέγγιση μπορεί να οδηγήσει σε δυσανάλογη αξία γης σε σχέση με αυτή του κτίσματος. Θα πρέπει να γίνει λεπτομερής εξήγηση.
- 8.109.** Εάν λόγω αλλαγής των πολεοδομικών κανονισμών, η υφιστάμενη γη μπορεί να αποκτήσει μια χρήση που προσδίδει μεγαλύτερη αξία, τότε αυτό θα πρέπει να αναφερθεί στον πελάτη. Η επιλογή της αξίας εναλλακτικής χρήσης θα πρέπει να γίνει με ιδιαίτερη προσοχή, ακόμη και αν είναι αναγκαίο να γίνει οικονομική προσφορά για κάποια άλλη χρήση, προκειμένου να εξασφαλιστεί η απόκτηση του γηπέδου για την τρέχουσα χρήση, μικρότερης αξίας. Επειδή η μέθοδος ΑΚΑ επιτρέπει στον εκτιμητή να επιλέξει για το σενάριο της αντικατάστασης ένα γήπεδο σε άλλη θέση, αυτό μπορεί να είναι μικρότερης αξίας από το υπό εκτίμηση γήπεδο με οποιαδήποτε χρήση ορίζουν οι νέοι πολεοδομικοί κανονισμοί. Αυτή η εναλλακτική τοποθεσία μπορεί να είναι προτιμότερη στο σενάριο αντικατάστασης, από την υιοθέτηση υψηλότερης τιμής στην τρέχουσα τοποθεσία.
- 8.110.** Καταμερισμός της αξίας γης- Σε ορισμένες χώρες, η μέθοδος ΑΚΑ χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της αξίας γης ενός ακινήτου, δηλαδή του στοιχείου αυτού που δεν αποσβένεται για λογιστικούς σκοπούς. Αυτό δεν είναι ένα πραγματικό ΑΚΑ. Η αξία της γης απομονώνεται από το σύνολο με βάση το ΑΚΑ, αλλά δεν αποτελεί απότιμηση του.
- 8.111. Προβλήματα με την αξία της γης ειδικής χρήσης** – Ο κύριος λόγος υιοθέτησης της μεθόδου ΑΚΑ στην εκτίμηση των περιουσιακών στοιχείων είναι η έλλειψη συγκριτικών στοιχείων μεταβιβάσεων που να υποστηρίξουν οποιαδήποτε άλλη εκτίμηση της αξίας.
- 8.112.** Είναι εφικτή μια προσέγγιση βασισμένη στο κόστος για την εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων, αλλά αφήνει το πρόβλημα της γης. Λόγω της ίδιας της ειδικής χρήσης, υπάρχουν ελάχιστες ή μηδενικές συναλλαγές, επομένως οι συναλλαγές γης θα είναι επίσης εξαιρετικά σπάνιες ή ανύπαρκτες. Ως εκ τούτου, θα επιλεγθεί τιμή γης για άλλη χρήση. Εάν επιτρέπονται χρήσεις γης υψηλότερης αξίας, η αξία αγοράς της γης στο σενάριο του ΑΚΑ ενδέχεται να πρέπει να ξεπεράσει τις χρήσεις υψηλότερης αξίας. Αυτό μπορεί να στρεβλώσει τη συνολική αξία. Στην περίπτωση που ένα γήπεδο έχει αποκτηθεί σε χαμηλή αξία, τότε αυτό συνήθως δεν αποτελεί πρόβλημα. Όμως στις περισσότερες αστικές περιοχές όπου μπορεί να υπάρχουν καλύτερες χρήσεις γης, αυτό θα αυξήσει την αξία.
- 8.113.** Σε ακραίες περιπτώσεις, όπου μια χρήση απαιτεί ειδική αδειοδότηση, για παράδειγμα σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος, τότε οι επιλογές τοποθεσίας περιορίζονται πολύ εξαιτίας αυτού του κριτηρίου. Υπό αυτές τις συνθήκες, η αγορά μπορεί να χρειαστεί να γίνει σε μια υψηλότερη του κανονικού αξία (premium) προκειμένου να εξασφαλιστεί η απόκτηση του γηπέδου.

- 8.114.** Σε κάθε περίπτωση, οι ειδικές αυτές συνθήκες πρέπει να εξηγούνται από τον εκτιμητή.
- 8.115.** Όταν δεν υπάρχουν συγκριτικά στοιχεία μεταβιβάσεων γης ή τα συγκριτικά στοιχεία που έχουν συλλεγεί δεν βοηθούν στην εκτίμηση, ορισμένοι εκτιμητές προσδιορίζουν την αξία γης ως ποσοστό του κατασκευαστικού κόστους. Αυτό δεν συνιστάται, καθώς δεν έχει πραγματική βάση. Οποιαδήποτε τέτοια μεθοδολογική επιλογή θα πρέπει να αιτιολογηθεί και να επεξηγηθεί.
- 8.116.** **Τελικές αναπροσαρμογές** – Ο υπολογισμός του ΑΚΑ απαιτεί τη συλλογή πολλών δεδομένων, τα περισσότερα από τα οποία μπορεί ο εκτιμητής να τα προσαρμόσεις σε ειδικές περιπτώσεις.
- 8.117.** Ο προσδιορισμός της απαξίωσης δεν μπορεί να είναι ίδιος για έναν συγκεκριμένο τύπο ιδιοκτησία, μίας συγκεκριμένης παλαιότητας. Η απαξίωση θα μπορούσε να είναι διαφορετική για παρόμοιες ιδιοκτησίες σε διαφορετικές τοποθεσίες. Η διαφορά είναι μερικές φορές στο υλικό κατασκευής. Οι εκτιμητές υποχρεούνται να εξετάσουν το αποτέλεσμα και να δουν αν συμφωνεί με τις γνώσεις τους. Όταν η εκτίμηση ολοκληρωθεί, ο εκτιμητής είναι υποχρεωμένος να εξετάσει κατά πόσο ορθό είναι το τελικό αποτέλεσμα κάνοντας έναν έλεγχο αξιοπιστίας.
- 8.118.** Εδώ έγκειται ένα ακόμη πρόβλημα. Ως προσέγγιση βασισμένη στο κόστος, αυτό το τελευταίο στάδιο περιγράφεται συχνά ως «stand back and look» (κάνε πίσω και κοίτα). Οποιαδήποτε προσαρμογή σε αυτό το στάδιο βασίζεται στην κρίση του εκτιμητή ότι το αποτέλεσμα της μεθόδου είναι αυτό κατά κάποιο τρόπο λανθασμένο. Γνωρίζουμε ήδη ότι δεν υπάρχουν συγκριτικά στοιχεία στην αγορά και αυτός είναι ο λόγος για τον οποίο υιοθετήθηκε η μέθοδος, και βρισκόμαστε αντιμέτωποι με το ενδεχόμενο ο εκτιμητής να νιώθει ανασφάλεια με το αποτέλεσμα και επιθυμεί να το προσαρμόσει.
- 8.119.** Αυτή η κριτική σκέψη μπορεί να έχει προέλθει από εκτεταμένες γνώσεις και εμπειρία και μπορεί-στηριζόμενη σε αυτά τα προσόντα, να είναι απολύτως ορθή για έναν ειδικευμένο εκτιμητή. Ωστόσο, όπου ο εκτιμητής κάνει τελικές αναπροσαρμογές κατά την κρίση του θα πρέπει να τις υποστηρίζει και να τις βασίζει στη λογική και τις παραδοχές της έκθεσης, οι οποίες πρέπει να εξηγούνται και να σχολιάζονται.
- 8.120.** **Απομείωση της αξίας** – Οι κρατικές επιδοτήσεις μπορεί να επηρεάσουν τα αποτελέσματα της μεθόδου. Για παράδειγμα, στην Ελλάδα, επί του παρόντος υπάρχει επιδότηση για την κατασκευή νέων ξενοδοχείων σε ορισμένες περιοχές. Με την επιδότηση κατά το χρόνο σύνταξης του παρόντος (2019) να είναι 40%, το νεόδημο ισοδύναμο κτίριο θα κοστίζει στον επενδυτή το 60% του πραγματικού κατασκευαστικού κόστους. Συνεπώς, εκτός εάν μια υφιστάμενη κατασκευή έχει απόσβεση μεγαλύτερη από 40% στη μέθοδο ΑΚΑ, θα προκύψει αποτέλεσμα μεγαλύτερο από το κόστος αντικατάστασης.

- 8.121.** Αυτή η παρέμβαση στην αγορά θα πρέπει να θεωρηθεί ως τελική αναπροσαρμογή βάσει ειδικής παραδοχής, που θα επηρεάσει μόνο ακίνητα αυτής της κατηγορίας που επιδοτούνται και για όσο διαρκεί η επιδότηση.
- 8.122.** Το αποτέλεσμα είναι η απομείωση της αξίας. Εφαρμόζεται μόνο σε ακίνητα όπου η επιδότηση αυτή χορηγείται βάσει τοποθεσίας ή βάσει κατηγορίας ακινήτου σε οποιαδήποτε περιφέρεια.
- 8.123.** Η έννοια της απομείωσης που περιορίζεται σε αυτές τις μεμονωμένες ή ασυνήθιστες περιστάσεις θα πρέπει να αναφέρεται προσεκτικά ως «απομείωση» σε όλα τα ακίνητα που εκτιμώνται με το μέθοδο ΑΚΑ και έχουν την ίδια χρήση ή κατηγορία και τα οποία βρίσκονται σε μέρη όπου ισχύει αυτή η επιδότηση.
- 8.124.** Εάν στο τελικό στάδιο ο εκτιμητής αποφασίσει να προβεί σε προσαρμογές ή αλλαγές που δεν υποστηρίζονται με δεδομένα, αλλά αποτελούν μία απλή γνώμη του, τότε αυτό θα πρέπει επίσης να αναφερθεί.
- 8.125. Υποβολή εκθέσεων** – Η προσέγγιση με το ΑΚΑ αποτελεί μια σύνθετη μεθοδολογία με μεγάλο αριθμό στοιχείων που απαιτούν σημαντικές παραδοχές και συχνά βασίζονται σε τεχνικές πληροφορίες τρίτων.
- 8.126.** Συνεπώς, δεν είναι ασυνήθιστο τα συμπεράσματα της μεθόδου για το ίδιο ακίνητο να διαφέρουν από εκτιμητή σε εκτιμητή. Αυτό υπογραμμίζει την αναγκαιότητα σύνταξης μίας ολοκληρωμένη έκθεση σε κάθε στάδιο της διαδικασίας.
- 8.127.** Η μέθοδος ΑΚΑ βασίζεται στην υπόθεση ότι η επιχείρηση θα συνεχίσει να λειτουργεί με την ίδια δραστηριότητα ή παροχή υπηρεσιών όπως στον δημόσιο τομέα.
- 8.128.** Εάν οι συνθήκες αυτές αλλάξουν, η μέθοδος ενδέχεται να μην είναι πλέον έγκυρη. Η εξέταση των εναλλακτικών αξιών δεν εμπίπτει αυστηρά στην αρμοδιότητα της μεθόδου. Ωστόσο, πρέπει να εξεταστούν εναλλακτικές λύσεις για τις τιμές γης και ενδεχομένως για εναλλακτικές τοποθεσίες, επομένως η εξέταση εναλλακτικών λύσεων μπορεί να είναι τουλάχιστον εν μέρει εγγενής.
- 8.129.** Εάν μια εναλλακτική λύση είναι πιθανό να δώσει ένα πολύ διαφορετικό αποτέλεσμα εκτίμησης, καλό είναι αυτή να αναφέρεται ακόμη και αν δεν αποτελεί έγκυρο μέρος της εκτίμησης.

9. Η Υπολειμματική Μέθοδος

- 9.1.** Η υπολειμματική μέθοδος χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό της αξίας ενός κενού

γηπέδου που είναι κατάλληλο για ανάπτυξη ή ενός κτηρίου που έχει δυνατότητα περαιτέρω ανάπτυξης ή ανακαίνισης. Η μέθοδος στηρίζεται στην ιδέα ότι η διαδικασία ανάπτυξης, ανάπλασης ή ανακαίνισης είναι μια επιχείρηση και επομένως- υιοθετώντας αυτή την υπόθεση- είναι δυνατόν να εκτιμηθεί η αγοραία αξία της γης ή της γης και των κτιρίων στην υφιστάμενη μορφή τους, αντανακλώντας τις δυνατότητες ανάπτυξης ως μέρος αυτής της διαδικασίας.

- 9.2. Πρόκειται για μια μέθοδο που είναι απλή στην έννοια, αλλά χρειάζεται μεγάλη ικανότητα και εμπειρία στην εφαρμογή, επειδή ακόμα και φαινομενικά μικρές αλλαγές στις παραδοχές που έγιναν κατά την εκτέλεση της εκτίμησης μπορούν να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην τελικό αποτέλεσμα.
- 9.3. Η υπολειμματική μέθοδος περιλαμβάνει τον υπολογισμό της «ακαθάριστης αξίας ανάπτυξης» του γηπέδου ή των κτιρίων είτε κατασκευάζονται εξ' αρχής, είτε ανακατασκευάζονται, χρησιμοποιώντας την μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων ή τη μέθοδο εισοδήματος. Ο εκτιμητής πρέπει να προσέξει πολύ κατά την εφαρμογή των διαθέσιμων αποδεικτικών στοιχείων για τον καθορισμό της ακαθάριστης αξίας ανάπτυξης.
- 9.4. Ο εκτιμητής πρέπει να αφαιρέσει από την ακαθάριστη αξία ανάπτυξης όλα τα έξοδα που απαιτούνται ώστε το ακίνητο να αποδώσει αυτήν την αξία. Τα έξοδα αυτά θα περιλαμβάνουν την κατεδάφιση τυχόν υφιστάμενων κτιρίων, το κόστος σχεδιασμού, τα έργα υποδομής, το κόστος κατασκευής, τις επαγγελματικές αμοιβές, τις αμοιβές των μεσιτών και το κόστος της δανειοδότησης.
- 9.5. Το λεγόμενο «περιθώριο κέρδους της επένδυσης» πρέπει επίσης να αφαιρείται από την ακαθάριστη αξία ανάπτυξης. Αυτό αποτελεί αποζημίωση για τον κίνδυνο ανάληψης της επένδυσης. Το κέρδος του επενδυτή θα εκφράζεται είτε ως ποσοστό του κόστους που χρησιμοποιείται σε ένα έργο, είτε ως ποσοστό της ακαθάριστης αξίας ανάπτυξης. Τα ποσοστά που θα υιοθετηθούν θα ποικίλλουν, ανάλογα με διάφορους παράγοντες που συνδέονται κυρίως με τον κίνδυνο που ενέχει το έργο και τη μίσθωση και πώληση της επένδυσης όταν αυτή ολοκληρωθεί.
- 9.6. Αφού αφαιρεθεί το σύνολο του κόστους ανάπτυξης και το περιθώριο κέρδους από την ακαθάριστη αξία ανάπτυξης, το αποτέλεσμα είναι μια υπολειμματική αξία. Η τελευταία περιλαμβάνει την αγοραία αξία του ακινήτου συν τα σχετικά έξοδα απόκτησης και τα έξοδα χρηματοδότησης που προκύπτουν από την κατοχή του κατά τη διάρκεια της περιόδου ανάπτυξης (κόστος δανεισμού για την αγορά ακινήτου ή κόστος ευκαιρίας). Στη συνέχεια, τα έξοδα αυτά πρέπει να αφαιρεθούν από την υπολειμματική αξία για να επιτευχθεί η αγοραία αξία του ακινήτου.
- 9.7. Η ανάλυση και οι αποφάσεις στην εκτίμηση, πρέπει να εξηγούνται στην έκθεση.

10. Χρησιμοποιώντας Περισσότερες από μία Εκτιμητικές Μεθόδους

- 10.1. Σε ορισμένες χώρες, είναι συνήθης πρακτική, ή ακόμη και νομική υποχρέωση για ορισμένους σκοπούς εκτίμησης σε ορισμένες περιπτώσεις, να εκτιμάται ένα ακίνητο χρησιμοποιώντας δύο ή περισσότερες διαφορετικές μεθόδους, οι οποίες, ως εκ τούτου, δίνουν μια σειρά διαφορετικών αξιών. Στη συνέχεια, ο εκτιμητής εξετάζει τα διάφορα αποτελέσματα και κρίνει επαγγελματικά την αξία που πρέπει να αναφέρεται. Αντίθετα, σε άλλες χώρες ο εκτιμητής αναμένεται να χρησιμοποιήσει μόνο μία μέθοδο.
- 10.2. Δεν μπορεί να καθοριστεί γενικός κανόνας σχετικά με το αν η χρήση μιας ενιαίας ή περισσότερων μεθόδων οδηγεί σε ακριβέστερη και αξιόπιστη εκτίμηση. Ωστόσο, όταν οι εκτιμητές έχουν χρησιμοποιήσει μόνο μία μέθοδο, συνιστάται τουλάχιστον να ελέγχουν τα συμπεράσματά τους σε σχέση με άλλους δείκτες της αγοράς, εφόσον υπάρχουν. Για παράδειγμα, όταν ένα ακίνητο έχει εκτιμηθεί χρησιμοποιώντας μια μέθοδο στο πλαίσιο της προσέγγισης εισοδήματος, ο εκτιμητής θα θέλει συχνά να συγκρίνει την αξία ανά τετραγωνικό μέτρο με τις τιμές που παρατηρούνται στην αγορά για παρόμοια ακίνητα κατά την ημερομηνία εκτίμησης.
- 10.3. Σε ορισμένες περιπτώσεις, οι εκτιμητές χρησιμοποιούν δύο ή περισσότερες διαφορετικές μεθόδους και στη συνέχεια εφαρμόζουν μαθηματικούς συντελεστές στάθμισης στις δύο ή περισσότερες τιμές που προκύπτουν για να λάβουν μια σταθμισμένη αξία, η οποία στη συνέχεια αναφέρεται ως αγοραία αξία. Μια τέτοια προσέγγιση θα πρέπει να χρησιμοποιείται με προσοχή - μπορεί να είναι έγκυρη, εάν οι διορθωτικοί συντελεστές επιλέγονται για κάθε μία ιδιοκτησία σύμφωνα με τη σχετική άποψη του εκτιμητή για την αξιοπιστία των τιμών που προκύπτουν από καθεμία από τις διάφορες μεθόδους. Ωστόσο, μπορεί να είναι επικίνδυνο να εφαρμόζονται τυποποιημένοι συντελεστές σε μια σειρά εκτιμήσεων ή σε ένα σύνολο ακινήτων, δεδομένου ότι μια τέτοια προσέγγιση αποκλείει οποιαδήποτε εξέταση της αξιοπιστίας των διαφόρων μεθόδων ανά ιδιοκτησία.

11. Ο Τελικός Έλεγχος

Η τελική ενέργεια του εκτιμητή κατά την αξιολόγηση της αξίας, είναι να βάλει στην άκρη την ανάλυση που έχει γίνει και να εξετάσει κατά πόσον κάποιος θα πληρώσει πραγματικά το ποσό που καθορίστηκε. Καμία φορά μπορεί ο εκτιμητής να έχει επενδύσει πολλή προσπάθεια σε μία σύνθετη ανάλυση και αριθμητικούς υπολογισμούς και τελικά να καταλήξει σε ένα λανθασμένο ή μη ρεαλιστικό αποτέλεσμα. Ο έλεγχος αυτός μπορεί να οδηγήσει σε επανεξέταση και βελτίωση της αναλύσεως ή της εφαρμογής της αποφάσεως του εκτιμητή για την παροχή επαγγελματικής γνώμης στον πελάτη ως προς την αξία του εν λόγω ακινήτου.

3. Εκτίμηση και Αειφορία

1. Εισαγωγή
2. Αειφορία
3. Αειφορία και χρήστες ακινήτων
4. Ανάπτυξη «πράσινων» προτύπων για την ακίνητη περιουσία
5. Εκτίμηση και αειφορία

1. Εισαγωγή

- 1.1. Οι πιέσεις τόσο από την οικονομία όσο και από τη δημόσια πολιτική οδήγησαν στο να δοθεί μεγαλύτερη προσοχή σε διάφορα ζητήματα που καλύπτονται από την έννοια της αειφορίας. Μπορεί κανείς να αναμένει ότι τόσο η ρύθμιση, όσο και τα αντανακλαστικά της αγοράς θα καταστήσουν τα θέματα της περιβαλλοντικής απόδοσης και της αειφορίας ολοένα και πιο σημαντικά για όσους ασχολούνται με την ακίνητη περιουσία και συνεπώς τον τομέα των εκτιμήσεων. Πράγματι, πολλοί μεγάλοι εταιρικοί πελάτες, καθώς και πελάτες με ηθικές ανησυχίες, προσπαθούν να συμμορφώνονται με αυστηρότερα πρότυπα αναφορικά με τη αειφορία, ενώ αναμένουν αντίστοιχα πρότυπα και από αυτούς με τους οποίους συνεργάζονται. Είναι πολύ πιθανό να θέσουν το θέμα αυτό όταν αναζητούν εκτιμητικές συμβουλές.
- 1.2. Είναι σαφές ότι τα θέματα αυτά εξελίσσονται, όχι μόνο χάρη στη μεγαλύτερη επιστημονική γνώση και την εμπειρία της πολιτικής, αλλά και με την πολύ βελτιωμένη εστίαση σχετικά με τον και την προσαρμογή της κλιματικής αλλαγής. Για το μετρισμό, αρκετά κράτη μέλη της ΕΕ έχουν υιοθετήσει τον στόχο της μείωσης των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου σε «καθαρό μηδέν» έως το 2050 και το θέμα αυτό έχει πλέον υιοθετηθεί από την Επιτροπή 2019 της ΕΕ, η οποία υπέβαλε προτάσεις τον Δεκέμβριο του 2019 για μια Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία με 49 προτάσεις για τη χρήση κανονιστικής, εμπορικής και επενδυτικής πολιτικής για τη μείωση των εκπομπών του άνθρακα. Η προσαρμογή αφορά την ανθεκτικότητα ενόψει των κλιματικών αλλαγών, είτε πρόκειται για πλημμύρες, καύσωνες, έλλειψη νερού ή καταιγίδα. Τόσο αυτές οι πιέσεις, όσο και οι αλληπάλληλες πολιτικές παρεμβάσεις ως απάντηση, φαίνεται πιθανό να οδηγήσουν σε σημαντικές αλλαγές. Όπως δήλωσε η επόμενη Πρόεδρος της Επιτροπής, Ursula von der Leyen, στη διάσκεψη COP25 για την κλιματική αλλαγή:

«Στόχος μας είναι να είμαστε η πρώτη ουδέτερη κλιματική ήπειρος έως το 2050. Εάν θέλουμε να επιτύχουμε αυτόν τον στόχο, πρέπει να δράσουμε τώρα».

Οι χρήσεις γης και τα κτίρια είναι από τα βασικά ζητήματα πολιτικής που θεωρούνται, τόσο τα προβλήματα όσο και οι λύσεις σε αυτό το πλαίσιο, με τα ακίνητα να αποτελούν σήμερα το 10% των επενδυτικών χαρτοφυλακίων παγκοσμίως.

- 1.3. Απεικονίζοντας αυτές τις προκλήσεις:
 - ▶ Όπως παρατηρείται σε περιοχές από τη Βενετία και τη Λεκάνη του Έλβα μέχρι τον Κάτω Δούναβη και τις γαλλικές ακτές της Μεσογείου, τα ακίνητα που στεγάζουν κατοικίες, επιχειρήσεις και επενδύσεις ενδέχεται να κινδυνεύουν από πλημμύρες, από ξαφνικές καταιγίδες, εκτεταμένες βροχοπτώσεις ή αύξηση της στάθμης της θάλασσας με συνεπακόλουθες επιπτώσεις στις δυνατότητες ανάπτυξης.
 - ▶ Οι περίοδοι καύσωνα έχουν ως αποτέλεσμα την αύξηση της θνησιμότητας, καθιστούν πολλά κτίρια ακατάλληλα για χρήση και αυξάνουν τον κίνδυνο εκτεταμένων πυρκαγιών στην ύπαιθρο.

- ▶ Η ζέστη και η έλλειψη νερού περιορίζουν τόσο την ανάπτυξη όσο και την παραγωγή τροφίμων, ενώ καταπονούν τα δάση.
- ▶ Ορισμένα πρότυπα χρήσης γης στην Ευρώπη έχουν ως αποτέλεσμα τη σοβαρή διάβρωση του εδάφους προκαλώντας προβλήματα.
- ▶ Σε παγκόσμιο επίπεδο, τέτοιες αλλαγές προκαλούν κακουχίες και την ανάγκη για μετανάστευση.

Αυτό οδήγησε τις Χρηματοοικονομικές Αρχές να υιοθετήσουν προσεγγίσεις της Ομάδας Δράσης για το Κλίμα, ήτοι σχετική οδηγία με προειδοποιήσεις για τον κίνδυνο εσφαλμένης εκτίμησης περιουσιακών στοιχείων, τα οποία μπορεί να αποδειχθούν μη βιώσιμα σύμφωνα με τις τρέχουσες τάσεις.

1.4. Ενόσω προωθούν την προσαρμογή και την ανθεκτικότητα ενόψει αυτών των προκλήσεων, οι υπεύθυνοι για την χάραξη της πολιτικής δίνουν έμφαση στα μέτρα για το μετριασμό της κλιματικής αλλαγής, πολλά εκ των οποίων αφορούν τα ακίνητα, όπως:

- ▶ Η απομόνωση του άνθρακα μέσω της διαχείρισης της γης, συμπεριλαμβανομένων των 4 από τις 1.000 πρωτοβουλίες που ξεκίνησαν στη Διάσκεψη του Παρισιού για το κλίμα με σκοπό την αύξηση των επιπέδων οργανικού άνθρακα στο έδαφος, η απομάκρυνση του άνθρακα από την ατμόσφαιρα, είναι δυνητικά επωφελείς για μεγάλο μέρος της γεωργίας και βοηθούν στη διαχείριση των υδάτων, καθώς και στη δασοκομία και στην αποκατάσταση της τύρφης.
- ▶ Η ανάπτυξη των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας μέσω των χρήσεων γης και των κτιρίων, με την τοποθεσία (συμπεριλαμβανομένης της πρόσβασης σε σύνδεση δικτύου και περιορισμών πολεοδομικού σχεδιασμού) να έχει συχνά σημασία.

Με τα κτίρια να αντιπροσωπεύουν το 40% της κατανάλωσης ενέργειας στην ΕΕ και το 36% των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου, υπάρχει η τάση για μεγαλύτερη ενεργειακή απόδοση όταν τα καθαρά «μηδενικά» κτίρια θέτουν ένα πρότυπο για τις περισσότερες σημερινές κατασκευές.

- ▶ Οι συνέπειες των μέτρων που λαμβάνονται για την απαλοιφή του άνθρακα από τις μεταφορές, δυνητικά μεταβάλλουν τις τιμές των ακινήτων, ανάλογα με τη θέση τους.

1.5. Ευρύτερα ζητήματα γύρω από άλλα περιβαλλοντικά θέματα, από τη βιοποικιλότητα έως την ποιότητα του αέρα και του νερού, τροφοδοτούν τώρα τη συζήτηση για τη αειφορία και τη βέλτιστη χρήση των πόρων για το μέλλον.

1.6. Η δυναμική μεταξύ των σχετικών θεμάτων θα αλλάξει, καθώς θα αλλάζει η νομοθεσία και θα αναπτύσσονται τα ανταντακλαστικά της αγοράς. Ενώ μπορεί συχνά αυτά ακόμα να είναι εξωτερικοί παράγοντες από οικονομικής άποψης, χωρίς να επηρεάζουν τις αξίες, τη νομοθεσία (συμπεριλαμβανομένης της φορολογίας) και τις νέες

αγορές, όπως για παράδειγμα ο άνθρακας, είναι πιθανό να αυξήσει τον αντίκτυπο τους, λόγω των προβλημάτων που ανακύπτουν από τον τρόπο αντιμετώπισης αυτών των εξωγενών παραγόντων. Έτσι, ενώ η αγορά μπορεί συχνά να μην λαμβάνει σοβαρά υπόψη πολλά από αυτά τα ζητήματα, φαίνεται όλο και πιο πιθανό ότι θα το πράξει. Καθώς συγκεκριμένα ζητήματα ωριμάζουν και γίνονται κατανοητά, γίνονται τελικά μέρος της συνήθους πρακτικής. Μπορεί να είναι αναπόφευκτο, η εκτεταμένη συζήτηση για τη βιωσιμότητα ως έννοια, να επικεντρώνεται σε θέματα που δεν έχουν ωριμάσει ακόμη, συμπεριλαμβανομένων ορισμένων που ενδέχεται να μην επικεντρώνονται σε αυτή.

- 1.7. Η αυξανόμενη προβολή ενεργειακών ζητημάτων, λόγω κόστους, ζητημάτων πόρων και τώρα ανησυχιών για την κλιματική αλλαγή, δίνουν ένα καλό παράδειγμα αυτής της εξέλιξης. 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. Με μεγαλύτερη πίεση από αυτή που προτείνεται στην Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία, τα συστήματα σήμανσης και πιστοποίησης που χρησιμοποιούν ανεξάρτητες πληροφορίες θα χρησιμοποιούνται συχνότερα, οι κανονισμοί για τους ενεργειακούς κώδικες θα γίνουν αυστηρότεροι και ενδέχεται να είναι διαθέσιμες επιδοτήσεις και φορολογικές ελαφρύνσεις κατά την κατασκευή ενεργειακά αποδοτικών κατοικιών - εξαιτίας της διεθνοποίησης των αρνητικών εξωτερικών επιπτώσεων. Όταν οι εν λόγω κανόνες και τυχόν διαφορές μεταξύ περισσότερο και λιγότερο συμβατών με τους κανόνες αυτούς ακινήτων, 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.
- 1.8. 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 αυτών των θεμάτων.
- 1.9. Οι εκτιμητές πρέπει να ενεργούν εντός των ορίων των επαγγελματικών τους προσόντων και των τρεχουσών προσδοκιών της αγοράς. Αυτό συνήθως σημαίνει ότι θα πρέπει να βασίζονται σε σχετική εμπειρογνωμοσύνη, πιστοποίηση και εκθέσεις σχετικά με την αειφορία ενός ακινήτου αντί να τα συντάσσουν οι ίδιοι. Αυτό ακολουθεί την υπάρχουσα πρακτική αναφορικά με τα περιβαλλοντικά θέματα, όπως η εκτίμηση της μόλυνσης, του αμιάντου, του κινδύνου πλημμύρας ή της διάβρωσης του εδάφους, για τα οποία οι εκτιμητές πρέπει να μπορούν να κατανοούν τη σημασία των ειδικών εγγράφων και να κρίνουν τη βαρύτητα που θα τους αποδώσουν. Οι εκτιμητές

μπορούν να εκτιμήσουν μόνο με βάση την υφιστάμενη αγορά, χωρίς να κάνουν υποθέσεις για το μέλλον. Το τρίτο μέρος των ΕΕΠ 2020 προσφέρεται για να βοηθήσει την εγρήγορση και την ευαισθησία των εκτιμητών σε αυτά τα ζητήματα και την κατανόηση της εξέλιξης των αγορών.

2. Αειφορία

- 2.1. 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. Η ανθεκτικότητα είναι η ικανότητα αντοχής, απορρόφησης και ανάκαμψης από κρίσεις.
- 2.2. 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.
- 2.3. **Αειφόρα ανάπτυξη** – Η προσέγγιση αυτή αναφέρεται στα προβλήματα συσχετισμού της βιωσιμότητας με οποιαδήποτε ενέργεια ή αλλαγή. Η έννοια της «αειφόρας ανάπτυξης» προωθήθηκε από την Παγκόσμια Επιτροπή για το Περιβάλλον και την Ανάπτυξη (Επιτροπή Brundtland), με την έκθεσή της του 1987. Έκτοτε αποτελεί βασικό στοιχείο πολλών συζητήσεων για την πολιτική σε θέματα οικονομικά, κοινωνικά και περιβαλλοντικά. Στην έκθεσή της με τίτλο «Το Κοινό μας Μέλλον», η Επιτροπή Brundtland, προσδιόρισε τη βιώσιμη ανάπτυξη ως εξής:

«Ανάπτυξη που ικανοποιεί τις ανάγκες των σημερινών γενεών χωρίς να διακυβεύεται η ικανότητα των μελλοντικών γενεών να ικανοποιούν τις δικές τους ανάγκες».

Οι προτάσεις της Επιτροπής εγκρίθηκαν από τη Σύνοδο των Ηνωμένων Εθνών για το Περιβάλλον και την Ανάπτυξη στο Ρίο ντε Τζανέιρο το 1992, και προσέκλυσαν τόσο την εθνική όσο και τη διεθνή προσοχή, συμπεριλαμβανομένης της Επιτροπής Βιώσιμης Ανάπτυξης των Ηνωμένων Εθνών.

- 2.4. Έχει αποδειχθεί ότι είναι μια διαρκής, ευρεία, αλλά ασαφής και σύνθετη έννοια. Η διατύπωσή της 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 στη διάρκεια του χρόνου, αυτή η ασάφεια και ρευστότητα συμβάλλει στη γενική αποδοχή αν όχι στην ευρωστία του όρου. Δε δόθηκε ποτέ άλλος πιο ακριβής ορισμός, ενώ αυτός

έχει διαφορετικές πρακτικές συνεκδοχές, για διαφορετικά άτομα, σε διαφορετικές περιστάσεις στη διάρκεια του χρόνου.

- 2.5. Με την αναπτυσσόμενη δυναμική τέτοιων πολιτικών συζητήσεων, η αειφόρος ανάπτυξη μπορεί να γίνει καλύτερα κατανοητή ως διαδικασία, παρά ως συγκεκριμένος στόχος, με τη διαδικασία αυτή να επηρεάζεται σήμερα ολοένα και περισσότερο από τις ανησυχίες για την κλιματική αλλαγή και τους φυσικούς πόρους.
- 2.6. 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. Ευρύτερα, η χρήση εννοιών όπως το φυσικό κεφάλαιο και οι υπηρεσίες οικοσυστήματος παίζουν ρόλο στην πολιτική και τη δημόσια επιλογή, επηρεάζοντας την ιδιωτική συμπεριφορά. 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 ανησυχίες αναφορικά με την κοινωνική ισοτιμία. 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 κανονισμών, αλλά και μέσω της αντίληψης της αγοράς και των απαιτήσεων των επενδυτών, των επιχειρήσεων και των πελατών τους.
- 2.7. Η ανάλυση των παραπάνω, έχει ως στόχο να γίνει κατανοητό, εάν 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 τα πρότυπα 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 μειώσεις που αφορούν τις αξίες των μη συμμορφούμενων ιδιοκτητών.
- 2.8. Σε γενικότερο επίπεδο, η οικονομική ανάπτυξη, παραδοσιακά, αποτελεί πρόκληση για περιβαλλοντικά ζητήματα, αλλά υπάρχουν ενδείξεις (μερικές φορές συνοψίζονται στην καμπύλη Environmental Kuznets) ότι στα υψηλότερα επίπεδα οικονομικής ανάπτυξης μπορεί να υπάρξει μειωμένη περιβαλλοντική υποβάθμιση, ίσως εν μέρει επειδή οι πόροι είναι τότε διαθέσιμοι για την αντιμετώπιση των ζητημάτων, που στη συνέχεια αυξάνουν το κέρδος και επίσης διότι η φύση της οικονομικής δραστηριότητας και η τεχνολογία που χρησιμοποιείται αλλάζει. Αυτή η μετάβαση με την αύξηση της οικονομικής δραστηριότητας φαίνεται να μειώνει πρώτα τους τοπικούς εξωγενείς παράγοντες, με τους περισσότερους να συναντώνται σε υψηλότερα επίπεδα ει-

σοδήματος. Καθώς αναπτύσσονται τεχνικές για τη μείωση της υποβάθμισης, γίνεται πιο εύκολο για τους άλλους να τις υιοθετήσουν.

- 2.9. Η διευρυμένη γνώση, η εξειδίκευση και η επιστημονική πρόοδος δημιούργησαν νέες προκλήσεις – πριν από σαράντα χρόνια λίγοι ανησυχούσαν για τις εκπομπές CO₂ - αλλά και νέους τρόπους μετριασμού και προσαρμογής σε αυτές.
- 2.10. Καθώς οι έννοιες καθίστανται πρακτικά πιο σαφείς και αυξάνεται η επιστημονική καθοδήγηση, είναι πιθανόν να δημιουργηθούν άυλα στοιχεία τα οποία να χρειάζονται ξεχωριστή εκτίμηση, σε περίπτωση που αυτά θα μπορούν να διαχωριστούν από το υποκείμενο ακίνητο.
- 2.11. Αυτές οι εξελίξεις γίνονται φυσικά ένα θέμα διερεύνησης για το εκτιμητικό επάγγελμα. Το Σύμφωνο Εκτίμησης του Βανκούβερ του 2007 ήταν ένα πρώιμο διεθνές φόρουμ για τη συζήτηση των εκτιμητικών θεμάτων που σχετίζονται με το διάλογο για τη βιωσιμότητα: «μια δέσμευση των διεθνών οργανισμών εκτιμητικών προτύπων, να αρχίσει η διαδικασία για την ενσωμάτωση της βιωσιμότητας στην εκτιμητική και τις αποτιμήσεις», για να καταστεί βασικό ζήτημα.
- 2.12. **Εκτιμήσεις φυσικού κεφαλαίου και υπηρεσιών οικοσυστήματος –** Μία αναπτυσσόμενη ομάδα εργασίας, αρχικά για τον καθορισμό και την εφαρμογή της οικονομικής και περιβαλλοντικής πολιτικής, αλλά τώρα σχετική με την εκτίμηση και τη διαχείριση ακινήτων, αναπτύσσει προσεγγίσεις για να θέσει αξίες σε ζητήματα φυσικών πόρων και περιβάλλοντος όπως:
- ▶ Ρύπανση, ενέργεια και υλικά
 - ▶ Προστασία του περιβάλλοντος και διαχείριση πόρων.
 - ▶ Περιουσιακά στοιχεία φυσικών πόρων.
 - ▶ Αξιολόγηση μη εμπορεύσιμων ροών και περιβαλλοντικά προσαρμοσμένων συνόλων.

Κάποιοι προσάρμοσαν τα παραπάνω σε θέματα όπως στην αλιεία, στα ύδατα και στη γεωργία. Σημειώνοντας τις υπάρχουσες κατευθυντήριες γραμμές για την ενσωμάτωση των υπηρεσιών οικοσυστήματος στη λήψη αποφάσεων, η Πράσινη Συμφωνία της Ευρωπαϊκής Ένωσης προτείνει ότι «Οι πολιτικές της ΕΕ θα πρέπει να συμβάλλουν στη διατήρηση και αποκατάσταση του φυσικού κεφαλαίου της Ευρώπης».

- 2.13. Το υποκείμενο μοντέλο πρόκειται να αναδείξει το απόθεμα της φύσης, είτε αναγνωρίζεται από τις αγορές είτε όχι, ως φυσικό κεφάλαιο που δημιουργεί ανάπτυξη, από τη διατροφή έως την ποιότητα αέρα και νερού, και από πολιτιστικά τοπία έως την ποιότητα εδάφους και την ευφορία. Η μείωση του φυσικού κεφαλαίου μειώνει και το απόθεμα της φύσης. Η δημιουργία περισσότερων υπηρεσιών οικοσυστήματος μπορεί να το αυξήσει.

- 2.14.** Η αναπτυσσόμενη διερεύνηση αυτών των εννοιών ως εργαλείων για επιλογές δημόσιας πολιτικής και εν δυνάμει για ιδιωτικές συναλλαγές ώστε να προσδιοριστούν αξίες, συμφωνημένες μεταξύ αγοραστών και πωλητών, και για την επίτευξη περιβαλλοντικών αποτελεσμάτων, όπως μέσω της διαχείρισης ακινήτων, μπορεί να αρχίσει να διαμορφώνει μηχανισμούς της αγοράς σε αυτόν τον τομέα και ενδεχομένως να προσφέρει βοήθεια για την επίλυση των πολλών τωρινών εξωτερικών παραγόντων. Ένα παράδειγμα αυτού είναι η πρόταση καθαρού κέρδους βιοποικιλότητας για ανάπτυξη στην Αγγλία. Με βάση την εμπειρία της αντιστάθμισης της βιοποικιλότητας για ανάπτυξη, απαραίτητη θα ήταν μια θεσμοθετημένη απαίτηση για την ανάπτυξη που θα έχει ως αποτέλεσμα αύξηση 10% στη βιοποικιλότητα (χρησιμοποιώντας επίσημες μετρήσεις), είτε επιτυγχάνεται επιτόπου, είτε εμμέσως, είτε μέσω πιστώσεων. Κατά την προώθηση του στόχου της πολιτικής, αυτό θα μπορούσε να ενθαρρύνει την ανάπτυξη προς λιγότερες κατεστραμμένες περιοχές ή περιοχές με λιγότερη βιοποικιλότητα (σημειώνοντας ότι κάποια πρώην βιομηχανική περιοχή μπορεί να έχει μεγαλύτερη αξία ποικιλομορφίας).
- 2.15.** Τέτοιες προσεγγίσεις που αναπτύχθηκαν συνήθως στο παρασκήνιο της περιβαλλοντικής οικονομίας, αλλά χρησιμοποιώντας λέξεις αναγνωρίσιμες από τους εκτιμητές, τείνουν να προσδιορίζουν αξίες που μπορεί να βασίζονται σε πολύ διαφορετικές υποθέσεις από αυτές που απαιτούνται από τα πρότυπα του επαγγέλματος της εκτιμητικής και οι οποίες ενδέχεται να μην είναι πάντα αντικειμενικές. Οι εκτιμήσεις που προκύπτουν, συνήθως αντικατοπτρίζουν τους εξωγενείς παράγοντες και συχνά είναι πολύ ευαίσθητες σε αλλαγές στις παραδοχές, μπορούν να είναι χρήσιμες για τη δημόσια πολιτική, σύμφωνα με τον ρεαλισμό των παραδοχών τους και την αυστηρότητα της ανάλυσής τους, αλλά δεν είναι ούτε η Αγοραία Αξία ούτε η Εύλογη Αξία.
- 2.16.** Τέτοιες αξίες που αξιολογούνται για το φυσικό κεφάλαιο φαίνονται καλύτερα κατανοητές ως αντιπροσωπευτικές της επενδυτικής αξίας (βλέπε ΕΕΠ 2): η αξία για την κοινωνία (ή άλλο ενδιαφερόμενο μέρος) του εκτιμώμενου. Αυτό βοηθά τους υπευθύνους για την χάραξη της πολιτικής στις επιλογές τους, όταν τίθενται έναντι του κόστους των επιλογών, ώστε να τους ενημερώνουν ως αγοραστές, ενεργώντας για την κοινωνία κι αναζητώντας αλλαγές στη συμπεριφορά στον ιδιωτικό τομέα. Αυτές οι εκτιμήσεις του οικοσυστήματος που βασίζονται περισσότερο στην οικονομία φαίνεται να έχουν μεγαλύτερη σημασία για τη σύγκριση επιλογών χρησιμοποιώντας σχετικές τιμές, παρά προσδιορίζοντας απόλυτες τιμές.
- 2.17.** Όταν αυτό οδηγεί σε αγορά δημόσιων αγαθών, είτε απευθείας από κρατικούς φορείς είτε από άλλους φορείς, όπως εταιρίες που δρουν σε αυτόν τον τομέα για τους δικούς τους στόχους, είναι ορατή η εμφάνιση αξιών συναλλαγής, οι οποίες είναι αμοιβαία επωφελείς για τους αγοραστές και τους πιθανούς παρόχους τέτοιων υπηρεσιών ώστε να καταλήξουν σε συμφωνία. Αυτές οι τιμές μπορεί να γίνουν ανάλογες με την Εύλογη Αξία, και στο πέρασμα του χρόνου με την Αγοραία Αξία, καθώς ένα μεγαλύτερο εύρος εμπειρίας και συγκριτικών στοιχείων συσσωρεύεται.

3. Αειφορία και χρήστες ακινήτων

- 3.1. Ειδικά μετά τη Συμφωνία των Παρισίων του 2015 για την αλλαγή του κλίματος, οι εργασίες για την αειφορία καθοδηγούνται όλο και περισσότερο από τις κλιματικές ανησυχίες και επομένως επικεντρώνονται σε θέματα ενέργειας και άνθρακα. Αυτό αφορά όλες τις πτυχές μιας επιχείρησης, συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων και των κτιρίων, καθώς και πολλά άλλα θέματα από την ποιότητα του αέρα έως τη βιοποικιλότητα για τα οποία η Πράσινη Συμφωνία της ΕΕ προτείνει τη Στρατηγική της Βιοποικιλότητας.
- 3.2. Ιδιοκτήτες και χρήστες ακινήτων έχουν πολλά 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.
- 3.3. 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 σχολιασμού. 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 παράγοντες των κτηρίων που επηρεάζουν το εργασιακό περιβάλλον δεν έχουν ακόμα διευκρινιστεί. 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.
- 3.4. Για ιδιοκτήτες και επιχειρήσεις που προβαίνουν σε επενδυτικές αποφάσεις, η επένδυση πρέπει να παρουσιάζει αποδεκτή απόδοση. Έτσι, μπορεί η επένδυση για βελτίωση της υποδομής ενός 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 μεταξύ των συμφερόντων ιδιοκτητών και μισθωτών σχετικά με τα θέματα αυτά.
- 3.5. 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:
 - ▶ Αυξανόμενη προσδοκία από αυτούς αναφέροντας τις επιδόσεις τους σε αυτόν τον τομέα

- ▶ 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.

Ένα χειροπιαστό παράδειγμα τέτοιας δέσμευσης από οποιοδήποτε μέρος μπορεί να είναι η χρήση «πράσινων μισθώσεων».

3.6. 34 κεντρικές τράπεζες και χρηματοοικονομικοί επόπτες, που εκπροσωπούν την εποπτεία των δύο τρίτων των παγκόσμιων συστημικά σημαντικών τραπεζών και ασφαλιστών, δημιούργησαν το δίκτυο για το οικολογικό σύστημα χρηματοδότησης (NGFS) το 2017, το οποίο συμφώνησε:

- ▶ Ενσωμάτωση της παρακολούθησης των χρηματοοικονομικών κινδύνων που σχετίζονται με το κλίμα στην καθημερινή εποπτική εργασία, θέτοντας προσδοκίες ότι η χρηματοδότηση λαμβάνει υπόψη τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους από την κλιματική αλλαγή, ενσωματώνοντας την επίγνωση αυτών
- ▶ Εύκολη πρόσβαση σε δεδομένα σχετικά με κινδύνους που σχετίζονται με το κλίμα
- ▶ Δημιουργία δεξιοτήτων και γνώσεων για τη διαχείριση κινδύνων που σχετίζονται με το κλίμα σε όλο το χρηματοπιστωτικό σύστημα.

Το NGFS ενθαρρύνει την ανάπτυξη μετρήσεων και συστημάτων ταξινόμησης για να προσδιορίσει ποιες οικονομικές δραστηριότητες συμβάλλουν στη μετάβαση σε μια πράσινη οικονομία με χαμηλή περιεκτικότητα σε άνθρακα, υποστηρίζοντας τους χρηματοοικονομικούς παράγοντες να προχωρούν σε βιώσιμες επενδύσεις και στις αποφάσεις δανεισμού. Όπως ανέφεραν οι Διοικητές των Κεντρικών Τραπεζών της Γαλλίας και της Μεγ.Βρετανίας σε κοινή επιστολή τους με τον πρόεδρο του NGFS τον Απριλίου του 2019, στόχος είναι να αποφευχθεί:

«μια κλιματική «Minsky στιγμή» - ο όρος που χρησιμοποιείται για να αναφερθεί μια ξαφνική κατάρρευση των τιμών των περιουσιακών στοιχείων.»

Η επόμενη Πρόεδρος της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, Κριστίν Λαγκάρντ, δήλωσε ότι η στρατηγική αναθεώρηση της ΕΚΤ το 2020:

«... θα περιλαμβάνει την τεράστια πρόκληση της κλιματικής αλλαγής που απευθύνεται σε όλους μας, οπουδήποτε κι αν βρισκόμαστε, και όποια και αν είναι η αποστολή και τα καθήκοντά μας ... θα αναλάβουμε τον αγώνα που επωμίζεται η Ευρωπαϊκή Επιτροπή και ελπίζω κι άλλα ευρωπαϊκά θεσμικά όργανα και θα δούμε πού και πώς μπορούμε να συμμετάσχουμε σε αυτήν τη συγκεκριμένη προσπάθεια.»

(Δήλωση και συνέντευξη τύπου, 12 Δεκεμβρίου 2019)

Τα εργαλεία της ΕΚΤ για το σκοπό αυτό περιλαμβάνουν:

- ▶ Τραπεζική εποπτεία, αυξάνοντας την ευαισθητοποίηση σχετικά με τον κίνδυνο, έτσι ώστε οι τράπεζες να τον διαχειρίζονται
- ▶ Χρηματοοικονομική σταθερότητα, γνωστοποίηση των κινδύνων που απειλούν το χρηματοπιστωτικό σύστημα από την κλιματική αλλαγή
- ▶ Κάποια επένδυση σε πράσινα ομόλογα.

3.7. Η διεθνής Ομάδα Δράσης για την επίδραση του κλίματος στην οικονομία (TCFD), με υποστηρικτές όλες τις τράπεζες, διαχειριστές περιουσιακών στοιχείων, συνταξιοδοτικά ταμεία, ασφαλιστές, οργανισμούς αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας, λογιστικές εταιρείες και συμβουλευτικές υπηρεσίες μετόχων με ισολογισμούς συνολικού ύψους άνω των 120 τρισεκατομμυρίων δολαρίων, έχει κρίσιμο ρόλο σε αυτό. Προωθεί την σημασία του κλίματος ως μέρος της λήψης χρηματοοικονομικών αποφάσεων σε αυτό το επίπεδο με το αντίκτυπο που θα έχει στην ιδιοκτησία, σχηματίζοντας το 10% των παγκόσμιων χαρτοφυλακίων επενδύσεων, συμπεριλαμβανομένων:

- ▶ Φυσικών κινδύνων από την έκθεση ενυπόθηκων δανείων σε κινδύνους πλημμύρας και τον αντίκτυπο ακραίων καιρικών φαινομένων στο δημόσιο χρέος.
- ▶ Κινδύνων μετάβασης, συμπεριλαμβανομένων των ανοιγμάτων σε τομείς με έντονη χρήση άνθρακα και του δανεισμού σε ακίνητα με νέες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης.

Το έργο του TCFD αποσκοπεί επίσης στην προώθηση της κατανοής οικονομικών πόρων για τη χρηματοδότηση ανθεκτικής και βιώσιμης ανάπτυξης.

3.8. Οι τάσεις αυτές διαδίδονται μέσω του χρηματοπιστωτικού συστήματος. Η έκθεση χρηματοοικονομικής σταθερότητας του ΔΝΤ περιλαμβάνει τώρα ένα κεφάλαιο για τη βιώσιμη χρηματοδότηση, συμπεριλαμβανομένης αυτής της άποψης:

«Ο πιθανός αντίκτυπος των κλιματικών κινδύνων είναι μεγάλος, μη γραμμικός και δύσκολοι μπορεί να εκτιμηθεί. Οι απώλειες από κινδύνους που σχετίζονται με το κλίμα επηρεάζουν το χρηματοπιστωτικό σύστημα άμεσα και έμμεσα μέσω της χαμηλότερης οικονομικής ανάπτυξης και των αυστηρότερων χρηματοοικονομικών συνθηκών. Οι ασφαλιστικές απαιτήσεις από φυσικές απώλειες έχουν ήδη τετραπλασιαστεί από τό 1980.»

Το 2017, το One Planet συγκέντρωσε μια ομάδα επενδυτικών ταμείων, συμπεριλαμβανομένης της Επενδυτικής Αρχής του Κουβέιτ, με περιουσιακά στοιχεία ύψους 15 τρισεκατομμυρίων δολαρίων, έχοντας ως στόχο την ενσωμάτωση της κλιματικής αλλαγής στα χαρτοφυλάκια. Υπάρχει μια αυξανόμενη αναγνώριση ότι αυτά τα ζητήματα ενδέχεται να επηρεάσουν τον τρόπο με τον οποίο η κατανομή κεφαλαίου συνεχίζει να κινείται μεταξύ κλάδων, περιουσιακών στοιχείων και περιοχών, αφήνοντας κάποια «κενά», καθώς οδηγούν σε νέες προσεγγίσεις στις υποδομές και τη χρήση γης.

3.9. Διάφορες απαντήσεις αναπτύσσονται όσον αφορά τα προβλήματα της απαραίτητης μέτρησης των περιβαλλοντικών επιδόσεων, όπως η πρόσφατη συμφωνία της ΕΕ για την Πράσινη Ταξινόμηση για το διαχωρισμό των πράσινων επενδύσεων και το Πρότυπο Πράσινου Ομολόγου, με σκοπό να δείξουν την πρόοδο των εταιρειών που βρίσκονται σε μεταβατικό στάδιο, καθώς και εάν είναι στο υψηλότερο επίπεδο ή όχι. Η ανάπτυξη αυτών των προσεγγίσεων θα επηρεάσει με τη σειρά της την εξέλιξη των ακινήτων και την εμπλοκή άλλων αγορών.

3.10. 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 η φιλική προς το περιβάλλον παραγωγή και τα σχετιζόμενα απόβλητα και
- ▶ Δημοσιότητας, όπως κοινοτικές σχέσεις

Οι πιο ανεπτυγμένες πολιτικές θα καλύπτουν την κατοχή και την επένδυση σε ακίνητα έτσι ώστε να μπορούν να επηρεάσουν τόσο τις κεφαλαιακές όσο και τις μισθωτικές αξίες.

3.11. Ενώ η ΕΚΕ είναι εθελοντική, ολοένα και περισσότερες εταιρείες αποδέχονται την ΕΚΕ ως στοιχείο των επιχειρηματικών τους σχεδίων και των ετήσιων εταιρικών δηλώσεων. Σε ορισμένες περιπτώσεις, μπορεί να θεωρηθεί παράγοντας ποιοτικής και ευαισθητοποιημένης 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.

3.12. Η πολιτική της ΕΚΕ μπορεί να προέρχεται 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 επιπτώσεών της, απαιτείται σαφής δήλωση σχετικά με το σκεπτικό της εταιρείας στον τομέα αυτόν. Γενικότερα, μπορεί να σχετίζεται με το ενδιαφέρον για τη μείωση του κινδύνου φήμης και να περιλαμβάνει τον έλεγχο της διαδικασίας.

3.13. Ορισμένες εταιρείες ενσωματώνουν τις οικολογικές, κοινωνικές και οικονομικές πτυχές της αειφορίας στην έννοια της "Τριπλής Προσέγγισης" (Triple Bottom Line), αναλύοντας και αναφέροντας τις επιδόσεις σε κάθε επικεφαλίδα. Πρόκειται, αναγκαστικά, για μια μόνιμα εξελισσόμενη προσέγγιση και πράγματι η βιωσιμότητα θα μπορούσε να επεκταθεί ώστε να ληφθεί υπόψη η τεχνική και λειτουργική ποιότητά της.

3.14. Οι Υπεύθυνες Επενδύσεις Ακινήτων (ΥΕΑ) 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 αξιόπιστος επενδυτής ακινήτης περιουσίας 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.

3.15. Από επενδυτικής σκοπιάς, τα ακίνητα πρέπει να εξετάζονται για:

- ▶ Τη θέση –λόγοι αειφορίας δίνουν πλεονέκτημα σε εκείνα με καλύτερες δημόσιες συγκοινωνίες ή σε αυτά που βρίσκονται σε πρώην βιομηχανικά γήπεδα (αν και αυτά μπορεί να έχουν υψηλότερη βιοποικιλότητα από τα αναξιοποίητα γήπεδα).
- ▶ Τα φυσικά χαρακτηριστικά – τα κτίρια πληρούν τα περιβαλλοντικά πρότυπα, όπως η Κατοχυρωμένη Μέθοδος Περιβαλλοντικής Αποτίμησης της Κτιριακής Έρευνας (Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology - BREEAM), Πρωτοπορία στον Ενεργειακό και Περιβαλλοντικό Σχεδιασμό (Leadership in Energy and Environmental Design - LEED), το Συνολικό Σύστημα Αξιολόγησης για την Ενσωματωμένη Απόδοση Περιβάλλοντος (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency - CASBEE), το Deutsche Gesellschaft Nachhaltiges Bauen (DGNB), το Haute Qualite Environnementale (HOETM), το Αειφόρο Οικοδομικό Εργαλείο (Sustainable Building Tool - SBTool) και το Green Star (βλέπε επίσης 4.2 παρακάτω). Η επιρροή τέτοιων προτύπων μπορεί να καθοδηγή τις επενδυτικές επιλογές, περιορίζοντας έτσι δηννητικά τη διαφοροποίηση του χαρτοφυλακίου και, εστιάζοντας τη ζήτηση σε τέτοια ακίνητα, επηρεάζοντας τις αξίες αλλά και τις αποδόσεις τους.
- ▶ Τους μισθωτές – ίσως από 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.

3.16. 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. Μολονότι αυτό μπορεί να βοηθήσει στη διάκριση ακινήτων των οποίων η αξία είναι καλύτερα προστατευμένη στο μέλλον, η τάση θα είναι μόνο για τις νέες κατασκευές και στην περίπτωση των ΠΕΑ για υφιστάμενα κτήρια που πωλούνται ή ενοικιάζονται. Για ένα ΠΕΑ, αυτό θα εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τη μεθοδολογία αξιολόγησης που χρησιμοποιείται, η οποία δεν μπορεί να αναφέρει με ακρίβεια το καθεστώς των τύπων ακινήτων για τα οποία δεν είχε σχεδιαστεί.

3.17. Τα Συστήματα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης - ΣΠΔ (Environmental Management Systems - EMS) προσφέρουν εργαλεία στις επιχειρήσεις για να εξετάσουν ζητήματα αειφορίας αναζητώντας συνεχή βελτίωση βάσει των τεσσάρων σταδίων σχεδιασμού:

- ▶ Τι πρέπει να γίνει
- ▶ Κάντε το
- ▶ Ελέγξτε ό,τι έγινε και
- ▶ Δράστε για να κάνετε 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 εταιρών 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.

3.18. Το ISO 14001 καθορίζει τα πρότυπα με τα οποία μπορούν να ελεγχθούν οι επιχειρήσεις. Αυτά καλύπτουν πέντε πτυχές ή στάδια:

- ▶ Περιβαλλοντική πολιτική
- ▶ Σχεδιασμός δράσης
- ▶ Υλοποίηση και λειτουργία του έργου
- ▶ Έλεγχος και διορθωτική ενέργεια
- ▶ Αναθεώρηση της διαχείρισης.

3.19. Το Σύστημα Οικολογικής Διαχείρισης και Ελέγχου - ΣΟΔΕ (Eco Management and Audit Scheme - EMAS), που αναπτύχθηκε από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή για εταιρίες και

άλλους οργανισμούς για την αξιολόγηση, την αναφορά και τη βελτίωση της περιβαλλοντικής τους απόδοσης, προσφέρει ένα ευρωπαϊκό πρότυπο που είναι εθελοντικό αλλά μόλις εγκριθεί υπόκειται σε υποχρεωτικό έλεγχο (σε αντίθεση με το ISO 14001). Καθώς ορισμένες από τις απαιτήσεις του υποστηρίζονται από τη νομοθεσία (Κανονισμός της ΕΕ 1221/2009 όπως τροποποιήθηκε από το 2017/1505), το EMAS μπορεί να είναι πιο απαιτητικό από το ISO 14001 με το οποίο είναι ουσιαστικά παρόμοιο. Μια επιχείρηση πρόκειται να προσδιορίσει τις άμεσες και έμμεσες περιβαλλοντικές της επιπτώσεις και να αξιολογήσει τη σημασία τους. Οι εσωτερικοί έλεγχοι πρέπει να καλύπτουν τη διαχείριση του ζητήματος, την απόδοση και τη συμμόρφωση και παράλληλα πρέπει να υπάρχει εξωτερικός έλεγχος σε έναν τριετή κύκλο.

- 3.20. Κόστος κύκλου ζωής** – Υπάρχει μια αυξανόμενη συζήτηση για την αξιολόγηση της βιωσιμότητας ενός ακινήτου σε όλο τον κύκλο ζωής του σε συνδυασμό με τους σχετικούς εξωγενείς παράγοντες. Η ανησυχία για τις εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου συχνά υποδηλώνει την καλύτερη αξιοποίηση των υπαρχόντων κτιρίων σε σχέση με την κατεδάφιση και την αντικατάστασή τους.
- 3.21.** Η Ανάλυση Κόστους του Κύκλου Ζωής - AKKZ (Life Cycle Cost Analysis - LCCA) υπολογίζει την τρέχουσα αξία του συνόλου του κόστους για όλη την απομένουσα ζωή ενός κτηρίου, συμπεριλαμβανομένου του κόστους κατασκευής, λειτουργίας, συντήρησης και τα έξοδα στο τέλος του κύκλου ζωής του. Οι προσεγγίσεις αυτές δεν είναι σε θέση ακόμα να συμπεριλάβουν όλες τις συμμετέχουσες εξωγενείς επιδράσεις. Ορισμένες ευρωπαϊκές χώρες έχουν εθνικά πρότυπα και κατευθυντήριες γραμμές για την ανάλυση του Κόστους Κύκλου Ζωής (AKKZ), ενώ το σχετικό διεθνές πρότυπο είναι το ISO 15686-5 Κτήρια και δομικές κατασκευές – Σχεδιασμός διάρκειας υπηρεσιών – 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.
- 3.22.** Μια μετάβαση στην αξιολόγηση του κύκλου ζωής μπορεί να μεταφέρει το κέντρο βάρους στην ανακαίνιση, παρά την ανέγερση ενός νέου κτηρίου, λαμβάνοντας υπόψιν τα ενσωματωμένα κόσθη κατασκευής ακόμη και με σκυρόδεμα με εξαιρετικά χαμηλή περιεκτικότητα σε άνθρακα και χάλυβα.

4. Ανάπτυξη «πράσινων» προτύπων για την Ακίνητη Περιουσία

4.1. «Πράσινα κτίρια»

- 4.1.1.** Ένα "πράσινο" ή "αειφόρο" 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. Παράγει λιγότερα απόβλητα και λιγότερες εκπομπές και προσφέρει προφανώς καλύτερο εσωτερικό εργασιακό περιβάλλον, προσφέροντας υγεία και άνεση με λιγότερους ρύπους παρόλο που είναι πιο

αεροστεγές. Επειδή η βιωσιμότητα αναμένει 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. 4.1.2. Η Αμερικανική Ένωση Μηχανικών Θέρμανσης, Ψύξης και Κλιματισμού (American Society of Heating Refrigerating and Air-Conditioning Engineer - ASHRAE), σε συνεργασία με την Ένωση Μηχανικών Φωτισμού της Βόρειας Αμερικής (Illuminating Engineering Society of North America - IES) και το Αμερικανικό Συμβούλιο Πράσινων Κτιρίων (US Green Building Council - USGBC) δημοσίευσε ένα πρότυπο για το σχεδιασμό πράσινων κτιρίων υψηλής απόδοσης τον Φεβρουάριο του 2010, Πρότυπο 189.1, «Πρότυπο για το σχεδιασμό πράσινων κτιρίων υψηλής απόδοσης εκτός των χαμηλών κτηρίων κατοικίας». Από την ενημέρωση και την υποστήριξη του Διεθνούς Κώδικα Πράσινης Κατασκευής 2018, δήλωσε:

«Ένα υψηλής απόδοσης πράσινο κτίριο είναι ένα κτίριο σχεδιασμένο, κατασκευασμένο και ικανό να λειτουργεί με τρόπο που αυξάνει την περιβαλλοντική απόδοση και την οικολογική αξία με την πάροδο του χρόνου, επιδιώκει να δημιουργήσει μια εσωτερική περιβαλλοντική απόδοση που υποστηρίζει την υγεία των χρηστών και ενισχύει την ικανοποίηση και παραγωγικότητα τους μέσω ενσωμάτωσης οικολογικά προτιμώμενων οικοδομικών υλικών και συστημάτων εξοικονόμησης νερού και ενεργειακής απόδοσης.»

4.1.3. Αυτός ο ορισμός δείχνει ότι η έννοια της αειφορίας 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.

4.1.4. Τα ακόλουθα μπορεί να χρησιμεύσουν ως γενική λίστα ελέγχου:

- ▶ Η τοποθεσία - όπου χρειάζεται, το ακίνητο είναι προσβάσιμο με μέσα μαζικής μεταφοράς καθώς και με ιδιωτικά μέσα
- ▶ Η 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 (όπως με τις κατολισθήσεις)
- ▶ 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,
- ▶ Η ποιότητά του ως εργασιακού περιβάλλοντος και συνεπώς ο αντίκτυπος του στην υγεία και την αποδοτικότητα των χρηστών, που μπορεί να περιλαμβάνει αερισμό και φωτισμό.

- ▶ Ενεργειακή απόδοση και παροχές
- ▶ Αποδοτική χρήση υδάτων
- ▶ Διαχείριση αποβλήτων
- ▶ Η ανθεκτικότητα του κτιρίου σε δυνητικά αυξανόμενα κόστη ενέργειας, νερού και αποβλήτων

4.2. Πιστοποίηση κτηρίων και εργαλεία πράσινης αξιολόγησης

4.2.1. Υπάρχουν 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 "αειφορία". Αναπόφευκτα ίσως, εστιάζουν υπερβολικά στα νέα κτήρια ή σε αυτά που υφίστανται ριζικές ανακαινίσεις.

4.2.2. Τα διεθνώς αναγνωρισμένα προγράμματα που προσφέρουν ένα πιο χρήσιμο κοινό πρότυπο για τους διεθνείς επενδυτές περιλαμβάνουν:

- ▶ 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 τέσσερις βαθμοί επιτυχίας.
 - ▶ 8-9% χαμηλότερα λειτουργικά κόστη
 - ▶ 3,5% υψηλότερα ποσοστά πληρότητας
 - ▶ 3% υψηλότερα μισθώματα
- ▶ Το LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) που καθορίστηκε από το US Green Building Council (USGBC) ισχύει για νέα και ανακαινισμένα κτίρια, τα οποία βαθμολογούνται στους 100 πόντους, και πάλι 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. Η USGBC εξέδωσε στοιχεία το 2008 για να δείξει ότι κτίρια που συμμορφώνονται με τα πρότυπα της LEED εμφάνισαν

- ▶ 6,6% υψηλότερη απόδοση επένδυσης
- ▶ αύξηση 7,5% στην αγοραία αξία

όπως, όμως, σημειώθηκε σε άλλο σημείο, μπορεί να υπάρχουν πολλοί παράγοντες που επηρεάζουν τέτοια ευρήματα.

4.2.3. Άλλα πρότυπα που αναφέρονται διεθνώς είναι: τα DGNB στη Γερμανία, CASBEE στην Ιαπωνία, Green Star, τ NABERS στην Αυστραλία, HPIU στην Ιρλανδία, HOE στη Γαλλία και Verde στην Ισπανία. 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 εκτίμησης τους συχνά έχουν την τάση να είναι περιοριστικοί και να μην εφαρμόζουν υποκείμενες βασικές αρχές για την εκπόνηση των εκτιμήσεων.

4.2.4. Υπάρχουν λίγες βάσεις για εκτίμηση 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".

4.2.5. 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 υιοθετηθεί μια εθελοντική κοινή πιστοποίηση για τα ακίνητα που δεν προορίζονται για οικιστική χρήση (άρθρο 11/9 - βλ. ΕΕΠΕ 1).

4.2.6. Οι πολιτικές και οι προσδοκίες για την αειφορία συνεχίζουν να αλλάζουν και να εξελίσσονται. Επομένως, τα υποχρεωτικά πρότυπα για νέα κτίρια που επιβάλλονται μέσω συστημάτων ελέγχου ανάπτυξης ή οικοδομικών κανονισμών ενδέχεται να επικεντρώνονται όλο και περισσότερο σε ολοένα και πιο απαιτητικά πρότυπα χαμηλής ενέργειας ή παθητικής κατοικίας και στη χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας καθώς και σε γενικότερα κριτήρια αειφορίας. Σε ορισμένες περιοχές, αυτές οι συνήθειες απαιτήσεις μπορεί είτε να αντικαταστήσουν εθελοντικά εργαλεία αξιολόγησης πράσινων κτιρίων είτε να τα ενθαρρύνουν να υιοθετήσουν ακόμη πιο αυστηρά πρότυπα. Η οδηγία για την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων προβλέπει την κατασκευή νέων κτηρίων σύμφωνα με τα πρότυπα «σχεδόν μηδενικής ενέργειας» από τις αρχές του 2021 (βλ. ΕΕΠΕ 1).

4.3. «Επίπεδο (-α)» - Η πρωτοβουλία της ΕΕ για βιώσιμη κατασκευή κτιρίων

4.3.1. Με αυτήν την ανάγκη σύμφωνα με την Οδηγία για την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων, ώστε τα νέα κτίρια να είναι σχεδόν μηδενικής ενέργειας από το 2021, η

ΕΕ, μαζί με άλλους φορείς όπως η Skanska, το St. Gobain και η Συμμαχία για την Αειφόρο Οικοδόμηση, αναπτύσσει την πρωτοβουλία των επιπέδων ως κοινό εθελοντικό πλαίσιο αναφοράς της ΕΕ για την αξιολόγηση των περιβαλλοντικών επιδόσεων στο σχεδιασμό και την κατασκευή κτιρίων που είναι βιώσιμα λόγω της χρήσης λιγότερης ενέργειας, της χρήσης λιγότερων υλικών και της ωφέλειας για την άνεση και την υγεία των κατοίκων. Χρησιμοποιεί τα υπάρχοντα πρότυπα και μια προσέγγιση κύκλου ζωής ή κυκλικής οικονομίας για τον κατασκευαστικό τομέα με τις απαιτήσεις του για ενέργεια, ορυκτά και νερό και παραγωγή αποβλήτων. Αυτό διευρύνει το επίκεντρο της προσοχής από τη χρήση ενός κτιρίου (συνολικά αντιπροσωπεύει το 28% των παγκόσμιων εκπομπών) για να συμπεριλάβει τις εκπομπές και τους πόρους που ενσωματώνονται σε αυτό (ένα επιπλέον 11% των εκπομπών), ανταποκρινόμενοι έτσι στο σχέδιο δράσης της ΕΕ για την κυκλική οικονομία και την επιθυμία για ουσιαστικά βελτιωμένη απόδοση στη χρήση των πόρων.

4.3.2. Η τότε Επίτροπος της ΕΕ για το Περιβάλλον, τη Θάλασσα και την Αλιεία, Karmenu Vella, περιέγραψε την πρόθεσή της τον Οκτώβριο του 2019:

«Το πλαίσιο της Επιτροπής για βιώσιμα κτίρια - Επίπεδο (-a) - στοχεύει να ενώσει ολόκληρο τον τομέα των αξιώνγύρω από μια κοινή ευρωπαϊκή γλώσσα για καλύτερη απόδοση των κτιρίων. Εξετάζει τον πλήρη κύκλο ζωής των κτιρίων για να αντιμετωπίσει την τεράστια δυναμική τους για μείωση των εκπομπών, τις αποτελεσματικές και κυκλικές ροές πόρων, υποστηρίζοντας την υγεία και την ευημερία αυτών που εξυπηρετούν.

Το επίπεδο (-a) θα χρησιμεύσει ως κινητήρια δύναμη για τους φορείς σε ολόκληρο τον ευρωπαϊκό οικοδομικό τομέα στην κατανόηση του τρόπου με τον οποίο μπορούν να συνεργαστούν για τη δημιουργία ενός βιώσιμου δομημένου περιβάλλοντος για όλους τους Ευρωπαίους. Θα είναι μια ισχυρή πηγή δεδομένων και πληροφοριών για τους υπεύθυνους χάραξης εθνικής πολιτικής που θέλουν να οικοδομήσουν την αειφορία και την κυκλικότητα στα κτίρια τους. Έχουμε την ευκαιρία να αναδειξουμε τον τομέα της βιώσιμης οικοδόμησης της Ευρώπης σε παγκόσμιο ηγέτη, σε έναν αναπτυσσόμενο χώρο για τον κλάδο των κατασκευών και των ακινήτων παγκοσμίως.»

(<https://ec.europa.eu/environment/eussd/buildings.htm>)

4.3.3. Μετά από μια περίοδο δοκιμών από την άνοιξη του 2018 σε 136 έργα (74 οικιστικά και 62 μη οικιστικά) σε 21 χώρες, το επίπεδο (-a) θα ξεκινήσει πλήρως από το καλοκαίρι του 2020 με σκοπό να καταστήσει αυτήν την προσέγγιση συμβατική και, με τη σειρά της, να τονώσει τη ζήτηση για πιο αποδοτικά κτίρια.

4.3.4. Με επίκεντρο τον κύκλο ζωής ενός κτιρίου, το επίπεδο (-a) κινείται πέρα από πολλά τρέχοντα προγράμματα πράσινης πιστοποίησης, αλλά έχει υποστηριχθεί από τις BREEAM, DGNB, HPI, HOE και Verde που σκοπεύουν να διερευνήσουν την ευθυγράμμιση με αυτό. Σε αυτό βασίζεται η εργασία ορισμένων κρατών μελών όπως:

- ▶ Η Ολλανδία, η οποία από το 2012, απαιτεί οι αιτήσεις για άδεια νέων κτιρίων άνω των 100 m² να υποστηρίζονται από μια έκθεση υπολογισμού περιβαλλοντικής απόδοσης, η οποία εξετάζει τις εκπομπές του κύκλου ζωής και τη χρήση πόρων.

- ▶ Η Γαλλία που κυκλοφόρησε ένα τύπο αξιολόγησης με βάση τον κύκλο ζωής το 2016, το E + C-, για την προετοιμασία νέων κανονισμών το 2020.
- 4.3.5. Η πρόθεση είναι ότι το Επίπεδο (-α) θα υποστηρίξει την τυποποίηση των δεδομένων, δίνοντας μια αμοιβαία κατανοητή βάση για τους αρχιτέκτονες, τους ελεγκτές, τους εργολάβους, τους προμηθευτές, τους επενδυτές και άλλους ώστε να εξετάσουν αυτά τα ζητήματα για ένα ακίνητο. Κάθε δείκτης μπορεί να χρησιμοποιηθεί με διαβαθμισμένο τρόπο σε επίπεδα, από απλές αξιολογήσεις που χρησιμοποιούν βασικές μετρήσεις έως πιο εμπειριστατωμένες και πολύπλοκες, μέσω μια πλήρους αξιολόγησης του κύκλου ζωής. Μπορεί να χρησιμοποιηθεί καθώς ένα οικοδομικό έργο εξελίσσεται από το σχεδιασμό (χρησιμοποιώντας τα σχέδια) μέχρι την ολοκλήρωση (όπως έχει κατασκευαστεί), μετά την ολοκλήρωση μόλις τεθεί σε λειτουργία και δοκιμαστεί και στη συνέχεια κατά την πραγματική χρήση.
- 4.3.6. Το επίπεδο (-α) χρησιμοποιεί μια σειρά δεικτών που συνδέονται με τις προτεραιότητες της ΕΕ για την αειφορία:
- ▶ **Εκπομπές αερίων θερμοκηπίου** κατά τη διάρκεια του κύκλου ζωής του κτιρίου, μεταβαίνοντας από την ενεργειακή απόδοση στη δυναμική του κύκλου ζωής της υπερθέρμανσης του πλανήτη και σε μια πλήρη αξιολόγηση του κύκλου ζωής του «αναγεννητικού κύκλου» («Cradle to Cradle»)
 - ▶ **Αποδοτικότητα πόρων και κύκλος ζωής υλικών**, μεταβαίνοντας από την αξιολόγηση του κύκλου ζωής των υλικών που χρησιμοποιούνται για την εξέταση σεναρίων για τη διάρκεια ζωής ενός κτιρίου, την προσαρμοστικότητα και την κατεδάφιση, στα απόβλητα και τα υλικά κατά την κατασκευή και την κατεδάφιση σε μια πλήρη αξιολόγηση του κύκλου ζωής του «αναγεννητικού κύκλου» («Cradle to Cradle»)
 - ▶ **Αποτελεσματική χρήση υδάτινων πόρων**, λαμβάνοντας υπόψη την κατανάλωση νερού κατά τη χρήση
 - ▶ **Υγιείς και άνετοι χώροι**, μεταβαίνοντας από την ποιότητα του αέρα σε εσωτερικούς χώρους στην εκτίμηση του βαθμού στον οποίο μπορεί να βρίσκεται εκτός του εύρους θερμικής άνεσης και, στη συνέχεια, να εξετάσουμε θέματα φωτισμού και θορύβου
 - ▶ **Προσαρμογή και ελαστικότητα** στην αλλαγή του κλίματος, με σενάρια για πιθανές κλιματολογικές συνθήκες και στη συνέχεια επισκόπηση ακραίων καιρικών φαινομένων και πλημμυρών
 - ▶ **Κόστος και αξία κύκλου ζωής**, με εκτίμηση του κόστους κύκλου ζωής σε € / m² / έτος και στη συνέχεια λαμβάνοντας υπόψη τη δημιουργία αξίας και τους παράγοντες κινδύνου
- 4.3.7. Μόλις αναπτυχθεί και ξεκινήσει μετά τις τρέχουσες δοκιμές, το Επίπεδο (-α) μπορεί

να χρησιμοποιηθεί για την αξιολόγηση της συγκριτικής απόδοσης των κτιρίων, βοηθώντας δυνητικούς χρήστες ακινήτων, διαχειριστές και επενδυτές και έτσι, όπως τα ΠΕΑ, έρχονται να παίξουν ρόλο στις αποφάσεις στην αγορά και κατά συνέπεια στις εκτιμήσεις.

4.4. «Πράσινες μισθώσεις»

4.4.1. Υπάρχει μια αυξανόμενη συζήτηση γύρω από την έννοια των «πράσινων μισθώσεων» που μπορεί να έχουν και πάλι αντίκτυπο στην εκτίμηση ορισμένων ακινήτων. Αυτό προέκυψε εν μέρει ως απάντηση στη σύγκρουση συμφερόντων μεταξύ ιδιοκτήτη και μισθωτή για 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 ακίνητα 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 κανόνες και πρότυπα. Ένας μελλοντικός μισθωτής θα μπορούσε να ζητήσει επιβεβαίωση ότι το κτίριο μπορεί εύλογα να επιτύχει τους προτεινόμενους περιβαλλοντικούς στόχους, εάν πρόκειται να δεχθεί τους όρους της μίσθωσης. Είτε το κτίριο είναι καινούργιο είτε ανακαινισμένο, ο ιδιοκτήτης μπορεί με τη σειρά του να χρειαστεί ισοδύναμες εγγυήσεις από τον εργολάβο ή τον αρχιτέκτονα.

4.4.2. Με την ιδέα που αναπτύχθηκε για πρώτη φορά στην Αυστραλία, αλλά πλέον είναι ευρύτερα διαδεδομένη, δεν υπάρχει ακριβής ορισμός των πράσινων μισθώσεων που να είναι ευρέως αποδεκτός στην αγορά. Γενικά, μια πράσινη μίσθωση αναφέρεται σε μίσθωση μιας βιώσιμης / ενεργειακά αποδοτικής ιδιοκτησίας με όρους που προάγουν τη βιωσιμότητα σε σχέση με πράσινα ή ενεργειακά αποδοτικά πρότυπα ή επιχειρησιακές διαδικασίες ελέγχου και ελέγχου που σχετίζονται με μετρήσεις ενεργειακής απόδοσης. Τέτοιες διατάξεις μπορούν:

- ▶ Να ρυθμίσουν τη χρήση του κτιρίου για το μισθωτή
- ▶ Να απαιτήσουν τις αρχικές εργασίες εγκατάστασης του μισθωτή και τυχόν επακόλουθες εργασίες προκειμένου να ικανοποιήσουν ένα καθορισμένο πρότυπο ενεργειακής απόδοσης, μόνωσης ή εξαερισμού
- ▶ Να προσαρμόσουν τις δαπάνες κοινοχρήστων για να τιμωρήσουν μισθωτές που δεν πληρούν συγκεκριμένους στόχους ενεργειακής απόδοσης
- ▶ Να απαιτήσουν από τον ιδιοκτήτη να διατηρεί σε καλή και αποτελεσματική κατάσταση λειτουργίας όλο τον εξοπλισμό που επηρεάζει τη χρήση ενέργειας του κτιρίου

- ▶ Να επιβάλλουν απαιτήσεις στην εκχώρηση ή υπομίσθωση για τον εκχωρητή ή τον υπομισθωτή στο συμβόλαιο με τον ιδιοκτήτη για συμμόρφωση με την περιβαλλοντική πολιτική του ιδιοκτήτη

καθώς και να καλύπτουν υπηρεσίες διαχείρισης κτιρίων, διάθεσης απορριμμάτων, μεταφοράς, τροφοδοσίας και επισιτιστικών υπηρεσιών.

4.4.3. Τέτοιοι όροι ποικίλλουν πολύ στην πράξη. Ορισμένοι ιδιοκτήτες έχουν συνάψει πράσινες μισθώσεις με λίγες βασικές πράσινες υποχρεώσεις, όπως η συνεργασία σε πρωτοβουλίες εξοικονόμησης ενέργειας, η παροχή πληροφοριών σχετικά με την ενέργεια, το νερό και τα απόβλητα, τη χρήση βιώσιμων υλικών και απαγορεύσεις σε ενέργειες που ζημιώνουν την ενεργειακή απόδοση του κτιρίου - «Light Green Leases». Στο άλλο άκρο του φάσματος μπορεί να υπάρχουν διατάξεις που να θέτουν στόχους για τη χρήση ενέργειας, αποβλήτων και νερού, συμπεριλαμβανομένων των χωριστών μετρήσεων, εκθέσεων, παραδοχών αξιολόγησης ενοικίου, αλλαγών και αποκατάστασης – «Dark Green Leases». Μπορούν να καλύπτουν θέματα όπως η απόρριψη αποβλήτων ή η αποφυγή ασταθών οργανικών χημικών ουσιών στα υλικά καθαρισμού. Οι μισθώσεις μπορεί να περιλαμβάνουν ρήτρες κινήτρων και ποινών βάσει συμφωνημένων επιπέδων εξυπηρέτησης και ενεργειακής απόδοσης που μπορεί να επηρεάσουν το ενοίκιο ή να θεωρηθούν βελτιώσεις ή μειονεκτήματα κατά τον τερματισμό της μίσθωσης.

4.4.4. Η αυστραλιανή κυβέρνηση έχει δημοσιεύσει 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 αρκετούς χρήστες μπορεί να έχει μια επιτροπή διαχείρισης αειφορίας, συμπεριλαμβανομένου του ιδιοκτήτη.

4.4.5. Όταν εξετάζεται μια πράσινη μίσθωση, είναι συνετό να δημιουργείται ένα αρχείο της υφιστάμενης κατάστασης για ενεργειακό και περιβαλλοντικό έλεγχο, ώστε να καθοριστεί μια βάση από την οποία θα κριθούν τα θέματα και οι δεσμεύσεις της μίσθωσης.

5. Εκτίμηση και αειφορία

- 5.1. Ο εκτιμητής μπορεί να εκφράσει μια άποψη για την αξία μόνο με βάση στοιχεία, αντικατοπτρίζοντας έτσι 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
- 5.2. 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. Εν κατακλείδι, εντός οποιουδήποτε κανονιστικού πλαισίου, αυτά είναι ζητήματα προσφοράς και ζήτησης και έτσι μπορεί να επηρεαστούν από αλλαγές στα πρότυπα της ζήτησης από επιχειρήσεις, επενδυτές και, πέραν αυτών, από τους καταναλωτές.
- 5.3. Οι αγορές εν καιρώ, μπορεί να διαφοροποιηθούν για περιβαλλοντικούς λόγους σε ότι

αφορά τις αξίες των ακινήτων. 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 χαρακτηριστικά της αγοράς, αλλά δεν μπορεί να υπάρξει γενικός κανόνας για τις επιπτώσεις αυτών των θεμάτων στις αξίες των ακινήτων, τα μισθώματα και τις αποδόσεις.

5.4. Τα θέματα στα οποία εστιάζει η έννοια της αειφορίας μπορεί να σχετίζονται ή μπορεί και όχι με την άποψη αυτή, ανάλογα με τη φύση του ακινήτου, τις σχετικές συνθήκες και τη συμπεριφορά των δυνητικών αγοραστών. Έτσι, η συσχέτισή τους μπορεί να αφορά διάφορους παράγοντες συμπεριλαμβανομένου του βαθμού στον οποίον τα θέματα αυτά:

- ▶ δεν αποτελούν εξωγενείς παράγοντες, αλλά παράγοντες σχετικούς με το τίμημα που κάποιος θα καταβάλει,
- ▶ είναι επωφεληή 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 υπόψιν 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.

5.5. Επιρροή σε αυτά μπορεί να ασκούν 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 χρήστες και επειδή υπάρχουν ολοένα και περισσότερα ακίνητα που πληρούν τα αναγνωρισμένα κριτήρια αειφορίας, η αγορά μπορεί να διαφοροποιείται στο θέμα αυτό, ιδιαίτερα όταν τα αντανακλαστικά της αγοράς είναι χαλαρά.

5.6. Μπορεί να υπάρχουν συγκεκριμένες κατηγορίες υποψηφίων αγοραστών στους οποίους τα ζητήματα αειφορίας να φαίνονται πιο σημαντικά. Προφανώς, τα ζητήματα αυτά θα περιλαμβάνουν εκείνα για τα οποία οι ηθικές πτυχές έχουν μεγαλύτερη σημασία, είτε λόγω προσωπικής πεποίθησης είτε βάσει των κανόνων ενός συγκεκριμένου επενδυτικού οργανισμού. Κάποιοι μπορεί να ενδιαφέρονται για την καινοτομία – «πρώτοι στην υιοθέτηση» ή θεωρούν ότι τους δίνει ένα εμπορικό πλεονέκτημα.

5.7. 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 ανταποκρί-

νονται σε αυτά κινδυνεύουν περισσότερο να αποτελέσουν αντικείμενο μειώσεων 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 παραμέτρων. Οι αγορές, βέβαια, μπορεί να κινηθούν προς απρόβλεπτες κατευθύνσεις ή να θεωρήσουν άλλους παράγοντες ως πιο σχετικούς. Η ιστορία της αιφορίας έχει δει τη μεταβολή στην έμφαση μεταξύ συγκεκριμένων ζητημάτων με την πάροδο του χρόνου, με τις ανησυχίες που σχετίζονται με την κλιματική αλλαγή να είναι πλέον πιθανό να κυριαρχούν.

- 5.8.** Ένας τρόπος ανάλυσης αυτής της συμπεριφοράς είναι να παρατηρήσουμε ότι τα μέρη προσεγγίζουν τις αποφάσεις τους με βάση την Επενδυτική Αξία (βλ. ΕΠΠ 2) κατά την εκτίμηση της αξίας ενός ακινήτου για τους δικούς τους στόχους. Όταν η επενδυτική αξία του ακινήτου για έναν επενδυτή βάσει των κριτηρίων του είναι αισθητά μεγαλύτερη από την αγοραία αξία του, αυτός ο επενδυτής δύναται να δει μια ευκαιρία.
- 5.9.** Κατά την εξέταση ακινήτων προς μίσθωση, τα θέματα αιφορίας έχουν λόγο ύπαρξης αν ενθαρρύνουν τους μισθωτές να καταβάλλουν υψηλότερα μισθώματα ή αν η αγορά τα θεωρεί ως πιο ασφαλείς ροές εισοδήματος. Το πρώτο βασίζεται στη 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. Τέτοια ακίνητα μπορεί να προσφέρουν σχετικές διαφοροποιήσεις σε ενεργειακά ή άλλα κόστη, καλύτερο εργασιακό περιβάλλον για το προσωπικό, ή να βοηθούν τον μισθωτή να προβάλλει μια καλύτερη εικόνα προς τους πελάτες του. Ορισμένες από αυτές επικαλύπτουν την πιθανότητα τα κτήρια που πληρούν τα περισσότερα κριτήρια αιφορίας 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 είτε λόγω της εξέλιξης της νομοθεσίας είτε του ρίσκου της μειωμένης αξίας, σε σχέση με ακίνητα που συμμορφώνονται περισσότερο.
- 5.10.** Σε περίπτωση που η προσέγγιση αυτή υιοθετηθεί ευρέως από παράγοντες 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.
- 5.11.** Αυτά τα ζητήματα μπορεί να γίνουν πιο δύσκολα όταν ένα κτίριο υπάρχουν πολλοί διαφορετικοί μισθωτές, όπου ο ιδιοκτήτης και οι μισθωτές ενδέχεται να έχουν διαφορετικές υποχρεώσεις, συμφέροντα και στόχους.

- 5.12. Η νομική παρέμβαση, συμπεριλαμβανομένων τυχόν πιθανών περιορισμών στην εκμίσθωση ή τη χρήση ιδιοκτησιών που δεν πληρούν συγκεκριμένες προδιαγραφές, μπορεί επίσης να διαμορφώσει τάσεις. Μια προσέγγιση που κάποτε περιοριζόταν γενικά στη βιωσιμότητα ενός ακινήτου ή στην παροχή βασικών υπηρεσιών όπως η αποχέτευση, επεκτείνεται τώρα στην ενεργειακή απόδοση και θα μπορούσε να αναπτυχθεί εκτενέστερα.
- 5.13. Όπου οι αγορές κινούνται προς την ισχυροποίηση της αειφορίας, είτε για παράδειγμα λόγω των θεμάτων ενέργειας ή ενός ευρύτερου φάσματος θεμάτων, τότε θα επηρεαστεί η εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας. Πρακτικά, η ανάλυση αυτή μπορεί να μην είναι θέμα γενικής βιωσιμότητας, αλλά εκτίμησης 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.
- 5.14. Πολλοί ίσως δηλώσουν ότι θα πληρώσουν μια υπεραξία για να συμμορφωθούν με ένα καθορισμένο πρότυπο, αλλά, αυτό δεν είναι προφανές αν παρατηρήσουμε τις τρέχουσες πρακτικές. Δύσκολα μπορεί να πει κανείς, από την εμπειρία της αγοράς με βάση τις πραγματικές συναλλαγές ότι οι παραδοσιακοί παράγοντες συχνά φαίνεται να εξηγούν το αποτέλεσμα.
- 5.15. 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.
- 5.16. "Πράσινη Αξία" – Αρκετές φορές αναφέρεται και η έννοια της "πράσινης αξίας". Όπως υπάρχουν αρκετοί ορισμοί του πράσινου κτηρίου, έτσι δεν υπάρχει κοινά αποδεκτός ορισμός της "πράσινης αξίας". Σε ένα επίπεδο, μπορεί απλώς να σημαίνει ότι οι "αειφόρες ή βιώσιμες" ιδιότητες των ακινήτων αντικατοπτρίζονται στην αξία τους.
- 5.17. Ειδικότερα, η πράσινη αξία είναι το σκεπτικό ότι ένα πράσινο κτήριο μπορεί να έχει αξία μεγαλύτερη σε σύγκριση με ένα παρόμοιο αλλά σύνθετο κτήριο. Ωστόσο, αν και αυτό μπορεί να αποτελέσει ένα χρήσιμο σύντομο ορισμό, ειδικά για λόγους σύγκρισης, η πράσινη αξία δεν υφίσταται από μόνη της, αλλά είναι αναπόσπαστο μέρος της συνολικής αγοραίας αξίας ενός ακινήτου και μπορεί να διαχωριστεί μόνο ως θεωρητική έννοια.
- 5.18. Προσεγγίσεις – Αν και δίνεται ολοένα και μεγαλύτερη προσοχή στα θέματα αειφορίας, συχνά παρατηρούμε ότι συνήθως αυτά 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. Επιπλέον, όπως δείχνουν ορισμένες μελέτες από την ανάλυση μεγάλων δειγμάτων δεδομένων για συναλλαγές, οι επιπτώσεις μπορεί να είναι μικρές αλλά όμως διαδεδομένες, όχι ευδιάκριτες από μόνες τους και πιθανώς να οδηγούνται μόνο από ένα μικρό μέρος των αγοραστών ή των μισθωτών, το οποίο όμως είναι ικανό να επηρεάσει τις τιμές. Το αποτέλεσμα, βεβαίως, μπορεί να μην είναι μια υπεραξία σε σχέση με άλλα ακίνητα, αλλά αντιθέτως, τα λιγότερο συμβατά ακίνητα να έχουν μειωμένη αξία.

- 5.19. 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 αειφορίας θα οδηγήσει γενικά σε υπεραξία ή μικρότερη αξία ενός ακινήτου. Οι επιπτώσεις ενός χαρακτηριστικού ποικίλουν ανάλογα με τον χρόνο, τους διάφορους τομείς, τις χρήσεις ή τις περιοχές.
- 5.20. 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 συγκεκριμένα χαρακτηριστικά των κτηρίων.
- 5.21. Σε ορισμένες αγορές, ο εκτιμητής μπορεί να δοκιμάσει να εφαρμόσει προηγμένες στατιστικές μεθόδους για να προσδιορίσει την πράσινη αξία ως μέρος της ανάλυσης του. Αυτό εξαρτάται από την ποιότητα, το εύρος και τη συνάφεια των διαθέσιμων στοιχείων και την δυνατότητα για αντικειμενική ανάλυση. Η χρήση της ανάλυσης πολλαπλής παλινδρόμησης μπορεί να πείσει τους πιο απαιτητικούς πελάτες. Η εκτίμηση, 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, η οποία είναι πλέον δυνατή. Ενώ αυτό μπορεί να δείχνει ακόμη και σχετικά ανεπαίσθητες επιδράσεις, οι στατιστικές συσχετίσεις προφανώς αποδεικνύουν την ανάγκη αντικειμενικών δοκιμών.
- 5.22. 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.
- 5.23. Ένα πρακτικό πρόβλημα είναι το γεγονός ότι τα θέματα αειφορίας δεν είναι απομονωμένα, αλλά όπως ήδη αναφέραμε, αλληλοεπιδρούν με άλλους παράγοντες. Για παράδειγμα, η ενεργειακή απόδοση 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 ανακαίνισης και επίσης να βρίσκεται σε

μια πιο ελκυστική περιοχή. Από μόνη της η ενεργειακή απόδοση μπορεί να μην είναι ο καθοριστικός παράγοντας που επηρεάζει την αξία.

- 5.24.** Ως πρακτικό επάγγελμα, η εκτιμητική βασίζεται στην παρατήρηση και την αποτίμηση. Στις παρούσες 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, αλλά συνήθως 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:
- ▶ Αναγνωρίζουμε περιγράφουμε και εκτιμάμε τα σχετικά χαρακτηριστικά των ακινήτων,
 - ▶ Ερμηνεύουμε και κρίνουμε τις εκτιμήσεις τους,
 - ▶ Εξετάζουμε αν έχουν ήδη ληφθεί υπόψη στον βαθμό που επηρεάζουν την αξία,
 - ▶ Επιλέγουμε τον κατάλληλο τρόπο να λαμβάνουμε υπόψη άλλα τυχόν στοιχεία, χωρίς να τα υπολογίζουμε διπλά
- 5.25.** 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.
- 5.26.** Η έκταση στην οποία η έκθεση εκτίμησης θα αναφέρεται στην αιεφορία είναι θέμα αξιολόγησης των συνθηκών. 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 θέματα αιεφορίας δίνει εντολή για μια εκτίμηση με βάση την Επενδυτική Αξία.
- 5.27.** Συνήθως πρέπει να αναφέρεται και κάθε αναγνωρισμένη πιστοποίηση ή δείκτης κατάταξης που έχει αποδοθεί στο ακίνητο.
- 5.28. 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 διαφοροποίηση 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 ορισμένες ή όλες από τις ακόλουθες μη εξαντλητικές λίστες στοιχείων.

5.29. Παράλληλα με τη συνήθη περιγραφή του ακινήτου, παράγοντες που πρέπει να ληφθούν υπόψη περιλαμβάνουν τα εξής:

- ▶ Οικοδομικά υλικά
- ▶ Οποιαδήποτε μόλυνση ιδιοκτησιών, όπως πρώην βιομηχανικών γηπέδων για ανάπτυξη
- ▶ Κίνδυνοι φυσικών καταστροφών όπως πλημμύρες, σεισμοί ή χιονοστιβάδες
- ▶ Συμμόρφωση με τα σχετικά πρότυπα δόμησης
- ▶ Μόνωση και συναφή σημεία (όπως γέφυρες θερμότητας ή τύποι κουφωμάτων) και ποιότητα όσον αφορά την ανθεκτικότητα και τα πρότυπα κατασκευής
- ▶ Φύση και πολυπλοκότητα των κτιριακών υπηρεσιών
- ▶ Ηλικία και ποιότητα (αποδοτικότητα) του εξοπλισμού στο κτίριο για θέρμανση, ψύξη και άλλους σκοπούς και η δυνατότητα συντήρησης ή αντικατάστασης συγκεκριμένων κατασκευαστικών στοιχείων (όπως ένα σύστημα θέρμανσης με πετρέλαιο σε σύγκριση με ένα εναλλακτικό σύστημα που μπορεί να μειώσει τα συνολικά λειτουργικά έξοδα)
- ▶ Ενεργειακή απόδοση, κατάταξη ΠΕΑ και προτεινόμενα μέτρα για τη βελτίωση του ακινήτου, των πηγών ενέργειας (ανανεώσιμες πηγές) και της καθαρής ζήτησης 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 χρησιμότητα, 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 κεφαλαίων για πράσινα χαρακτηριστικά,
- ▶ Απαιτήσεις της νομοθεσίας,
- ▶ Πιθανή οικονομική στήριξη,
- ▶ Σχετικές πιστοποιήσεις, δείκτες απόδοσης ή κατάταξης,

- ▶ Όροι μίσθωσης (“πράσινες μισθώσεις”).

5.30. Γενικότερη εξέταση του ακινήτου:

- ▶ Πληροί τις βέλτιστες πρακτικές;
- ▶ Μπορούν οι ελλείψεις να αποκατασταθούν με οικονομικό τρόπο;
- ▶ Πώς συγκρίνεται με άλλα κτήρια στην εξεταζόμενη περιοχή;
- ▶ Επηρεάζουν τα θέματα αειφορίας τη ζήτηση από δυνητικούς μισθωτές καθώς και τα μισθώματα που θα καταβάλλουν;
- ▶ Επηρεάζουν τις αποδόσεις που άλλοι επενδυτές αναζητούν;
- ▶ Ποιά είναι τα κόστη λειτουργίας, το πιθανό χρονοδιάγραμμα και η κλίμακα του κόστους ανακαίνισης;

5.31. Όπου μια πρόταση ανάπτυξης ή άλλη αλλαγή απαιτεί μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων, είναι πιθανό να προκύψει μια αναθεώρηση πολλών θεμάτων αειφορίας.

5.32. Η καταλληλότητα ή η δυναμική ενός ακινήτου, όπως-αλλά όχι μόνο- μία γεωργική ή δασική έκταση, να προσφέρει ευκαιρίες στη χρήση ή τη διαχείριση του για την επίτευξη των στόχων της αειφορίας ή των δεσμεύσεών του, είτε για συναλλαγές που παρέχουν αντιστάθμιση της βιοποικιλότητας για να επιτρέψει τις εξελίξεις αλλού ή για τη χρήση του για δέσμευση άνθρακα, περιορισμό πλημμυρών, βελτίωση της ποιότητας του αέρα, ανάπτυξη ανανεώσιμων πηγών ενέργειας ή άλλους σκοπούς, μπορεί να προσφέρει πρόσθετη αξία στο ακίνητο.

5.33. Ο συνδυασμός των πολιτικών ανησυχιών για την κλιματική αλλαγή, την αποδοτικότητα των πόρων και το φυσικό περιβάλλον, απαιτούν προοδευτική αλλαγή τα επόμενα χρόνια, ενώ σχετίζονται όλο και περισσότερο με αποφάσεις σχετικά με τη χρήση και την αξία του ακινήτου. Ορισμένα ακίνητα που απειλούνται από τις επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής ή δεν μπορούν να ανταποκριθούν στα νέα πρότυπα ενδέχεται να χάσουν αξία, καθώς οι ενδιαφερόμενοι μπορεί να βρουν αξία σε νέες ευκαιρίες. Οι παράγοντες αυτοί θα ληφθούν υπόψη από την αγορά ακινήτων, όταν οι αγοραστές και οι μισθωτές τους θεωρήσουν σχετικούς, σε συνάρτηση με φυσικά γεγονότα, τη ψυχολογία, τη νομοθεσία ή τη φορολογία. Η διαχείριση ακινήτων και οι δομές κόστους της θα λάβουν πλήρως υπόψη αυτά τα θέματα, ίσως ειδικά επειδή η κοστολόγηση του κύκλου ζωής μπορεί συχνά να δείξει ότι η καλύτερη χρήση των υφιστάμενων ακινήτων, είναι η ανακαίνισή τους, ώστε να ανταποκρίνονται σε αυτές τις απαιτήσεις, αντί για την αντικατάστασή τους με νέα κτίρια. Βασικά, η αγορά θα εξακολουθήσει να εξετάζει τη χρησιμότητα ενός ακινήτου στους πιθανούς χρήστες του, και έτσι αυτά τα ζητήματα θα ληφθούν υπόψη παράλληλα με την πρακτική προσαρμοστικότητα και ευελιξία τους σε σχέση με το χώρο και τις εγκαταστάσεις που προσφέρει. Το καθήκον του εκτιμητή είναι να κατανοήσει και να ερμηνεύσει, όπου

χρειάζεται αυτά τα ζητήματα, καθώς και την αντίδραση της αγοράς σε αυτά, εφαρμόζοντας επαγγελματική κρίση στα διαθέσιμα αποδεικτικά στοιχεία για την εύρεση της αξίας ενός ακινήτου σε μια δεδομένη στιγμή για να επιτρέψει σε ένα πελάτη να λάβει τεκμηριωμένες αποφάσεις.

4. Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πληροφοριακά Έγγραφα

ΕΕΠΕ 1 Ο Αντίκτυπος της Οδηγίας για την Ενεργειακή Απόδοση των Κτηρίων στην Εκτίμηση Ακινήτων

1. Εισαγωγή
2. Πεδίο εφαρμογής
3. Ορισμοί
4. Σχολιασμός

1. Εισαγωγή

- 1.1. ΕΕΠ 6 – Η εκτίμηση και ενεργειακή απόδοση οδηγούν τους εκτιμητές να ενσωματώνουν την αξία της ενεργειακής απόδοσης στον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας όταν η υποχρέωση για ενεργειακή αναβάθμιση επιβάλλεται από το νόμο σε μια καθορισμένη ημερομηνία ή σε ένα συγκεκριμένο κρίσιμο σημείο (π.χ. μίσθωση, πώληση). Αυτό το πληροφοριακό έγγραφο, από την άλλη πλευρά, αφορά την ακόμη πιο συνήθη κατάσταση στην οποία ο ιδιοκτήτης διατηρεί τον έλεγχο του πότε θα ανακαινιστεί το κτήριο. Όταν ληφθεί ελεύθερα αυτή η απόφαση, προκύπτει ένας ορισμένος αριθμός υποχρεώσεων αναβάθμισης της ενεργειακής απόδοσης που απορρέουν από το δίκαιο της ΕΕ. Αυτό το πληροφοριακό έγγραφο παρέχει οδηγίες σχετικά με αυτές τις υποχρεώσεις και τον αντίκτυπό τους στην αξία.

2. Πεδίο εφαρμογής

Το παρόν πληροφοριακό έγγραφο ισχύει για την εξέταση θεμάτων ενεργειακής απόδοσης κατά την εκτίμηση των ακινήτων, στο πλαίσιο των μέτρων που πρέπει να ληφθούν από τα κράτη μέλη της ΕΕ, βάσει της οδηγίας 2010/31/ΕΕ, όπως τροποποιήθηκε από την οδηγία 2018/844 (οδηγία για την ενεργειακή απόδοση των κτηρίων). Το σχόλιο εδώ βασίζεται σε αυτήν την οδηγία. Οι εκτιμητές πρέπει να γνωρίζουν ότι ενώ τα κράτη μέλη είναι υποχρεωμένα να εφαρμόσουν την οδηγία, είναι ελεύθερα να ορίσουν υψηλότερα πρότυπα.

3. Ορισμοί

- 3.1. Οι ορισμοί που αναφέρονται εδώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά, προέρχονται από την οδηγία για την ενεργειακή απόδοση των κτηρίων 2010/31/ΕΕ, όπως τροποποιήθηκε από την οδηγία 2018/844 (αναφέρεται εδώ ως «η Οδηγία»).
- 3.2. «**Κτήριο**» σημαίνει μια στεγασμένη κατασκευή με τοίχους, για την οποία χρησιμοποιείται ενέργεια για τη ρύθμιση του εσωτερικού κλίματος.»

(Άρθρο 2 παράγραφος 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 κτίρια, κυρίως αυτά για τα οποία δεν χρειάζεται να καταβληθούν προσπάθειες για την θέρμανση ή την ψύξη τους.

- 3.3. «**Πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης**» είναι ένα 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 παράγραφος 12)

- 3.4.** «Ως «ενεργειακή απόδοση ενός κτηρίου» ορίζεται η υπολογιζόμενη ή μετρούμενη ποσότητα ενέργειας που απαιτείται 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 φωτισμού».

(Άρθρο 2 παράγραφος 4)

- 3.5.** «Κτήριο με σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας» είναι ένα κτήριο που έχει πολύ υψηλή ενεργειακή απόδοση, σύμφωνα με το παράρτημα 1. Η σχεδόν μηδενική ή πολύ χαμηλή ποσότητα ενέργειας που απαιτείται θα πρέπει να καλύπτεται σε πολύ σημαντικό βαθμό από ενέργεια από ανανεώσιμες πηγές, συμπεριλαμβανομένης της ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές που παράγεται στο ίδιο το κτήριο ή κοντά σε αυτό.»

(Άρθρο 2 παράγραφος 2)

- 3.6.** «"Τεχνικό σύστημα κτηρίου" είναι ο τεχνικός εξοπλισμός του κτηρίου ή μονάδας κτηρίου για παροχή θέρμανσης, ψύξης, εξαερισμού, ζεστού νερού οικιακής χρήσης, του ενσωματωμένου φωτισμού, αυτοματισμού και ελέγχου του κτηρίου, για επί τόπου παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας ή για συνδυασμό αυτών, συμπεριλαμβανομένων των συστημάτων που χρησιμοποιούν ενέργεια από ανανεώσιμες πηγές.»

(Άρθρο 2 παράγραφος 3)

4. Σχολιασμός

4.1. Γενικά

- 4.1.1.** Μεταξύ των μέτρων που πιθανότατα σχετίζονται με εκτιμήσεις των ακινήτων, η οδηγία απαιτεί από τα κράτη μέλη να θεσπίσουν:

- ▶ Ολοκληρωμένα πρότυπα ενεργειακής απόδοσης, με βάση τόσο τα θερμικά χαρακτηριστικά κάθε κτιρίου όσο και τα συστήματα ανανεώσιμης ενέργειας, ώστε να:
 - ▶ Είναι ορισμένα από κάθε κράτος μέλος για όλα τα κτήρια
 - ▶ Επιβάλλονται όχι μόνο για νέα κτήρια αλλά και για υφιστάμενα κτήρια που υπόκεινται σε «μεγάλη ανακαίνιση»; και
- ▶ Πιστοποιητικά ενεργειακής απόδοσης (ΠΕΑ)

- 4.1.2. Παράλληλα, η οδηγία απαιτεί από το 2021 όλα τα νέα κτήρια να πληρούν την απαίτηση των «κτηρίων με σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας». Επιβάλλει επίσης κανόνες για:
- ▶ Νέα κτήρια για να έχουν αυτορρυθμιζόμενες συσκευές για τη ρύθμιση της θερμοκρασίας σε μεμονωμένα δωμάτια ή ζώνες, και συγχρόνως, όταν «γεννήτριες θερμότητας» (που χρησιμοποιούν κατανάλωση καυσίμων, ηλεκτρική αντίσταση ή θερμικές αντλίες) αντικαθίστανται, αυτές οι συσκευές να προστίθενται σε υπάρχοντα κτίρια, όπου είναι τεχνικά και οικονομικά εφικτό
 - ▶ Πρόβλεψη ηλεκτροκινητικότητας όταν ένα κτήριο είναι καινούργιο ή υπόκειται σε σημαντική ανακαίνιση (βλ. 5.4 παρακάτω)
 - ▶ Τακτική επιθεώρηση μεγαλύτερων συστημάτων θέρμανσης και κλιματισμού, με τις σχετικές συστάσεις.
- 4.1.3. Η οδηγία απαιτεί επιπλέον από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή να υιοθετήσει ένα «προαιρετικό κοινό σχέδιο δράσης για την Ένωση» για την αξιολόγηση της «ετοιμότητας αυτοματισμού» των κτιρίων, για «κάλυψη των χαρακτηριστικών βελτιωμένης εξοικονόμησης ενέργειας, συγκριτική αξιολόγηση και ευελιξία, βελτιωμένες λειτουργίες και δυνατότητες που προκύπτουν από περισσότερες διασυνδεδεμένες και έξυπνες συσκευές», έτσι ώστε να μπορεί να προσαρμοστεί στις «ανάγκες του χρήστη και του δικτύου και να βελτιώσει τόσο την ενεργειακή όσο και τη συνολική του απόδοση».
- 4.1.4. Ο εκτιμητής θα πρέπει να κατανοήσει τις διατάξεις που ισχύουν στο κράτος μέλος όπου βρίσκεται το ακίνητο.

4.2. Νέα κτήρια - Σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας

4.2.1. «Τα κράτη μέλη θα πρέπει να μεριμνήσουν ώστε:

- i. Έως τις 31 Δεκεμβρίου 2020, όλα τα νέα κτήρια να είναι κτήρια σχεδόν μηδενικής ενεργειακής κατανάλωσης; και*
- ii. Μετά τις 31 Δεκεμβρίου 2018, τα νέα κτήρια που στεγάζουν δημόσιες αρχές ή είναι ιδιοκτησίας τους, να αποτελούν κτήρια με σχεδόν μηδενική ενεργειακή κατανάλωση.»*

(Άρθρο 9 παράγραφος 1)

4.2.2. Σχετικά με τα κτήρια σχεδόν μηδενικής ενεργειακής κατανάλωσης που ορίζονται στο σημείο 3.5 παραπάνω, αυτή είναι μια αυστηρή υποχρέωση, αν και το άρθρο 9 παράγραφος 6 προβλέπει τα κράτη μέλη να μην την εφαρμόζουν σε «συγκεκριμένες και δικαιολογημένες» περιπτώσεις όπου η ανάλυση κόστους-οφέλους κατά τη διάρκεια του οικονομικού κύκλου του εν λόγω κτηρίου είναι αρνητική.

4.3. Υφιστάμενα κτήρια και «Ανακαίνιση Μεγάλης Κλίμακας»

4.3.1. Αν και οι προδιαγραφές ενεργειακής απόδοσης εφαρμόζονται στα υφιστάμενα κτήρια, η Οδηγία δεν επιβάλλει την εφαρμογή τους εκτός αν είναι αποτέλεσμα «ανακαίνισης μεγάλης κλίμακας».

4.3.2. «Ανακαίνισεις μεγάλης κλίμακας» – Οι αιτιολογικές εκθέσεις επισημαίνουν ότι «οι ανακαίνισεις μεγάλης κλίμακας υφιστάμενων κτηρίων, ανεξάρτητα από το μέγεθός τους, παρέχουν την ευκαιρία να ληφθούν αποδοτικά οικονομικά μέτρα για την ενίσχυση της ενεργειακής απόδοσης» (αιτιολογική σκέψη 16).

4.3.3. 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 θα αναβαθμίζονται, ώστε να πληρούν τις ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης...*»

4.3.4. Ένας εκτιμητής θα μπορούσε να λάβει εντολή από έναν ενδιαφερόμενο πελάτη ως προς το εάν το προτεινόμενο έργο ισοδυναμεί με «ανακαίνιση μεγάλης κλίμακας» και αν πληροί τα τρέχοντα πρότυπα ενεργειακής απόδοσης σύμφωνα με την Οδηγία. 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»:

Ως «ανακαίνιση μεγάλης κλίμακας» νοείται η ανακαίνιση ενός κτηρίου όπου:

i. 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

ii. Πάνω από το 25% της επιφάνειας του κτηρίου υπόκειται σε ανακαίνιση.

Τα κράτη μέλη μπορούν να επιλέξουν να εφαρμόσουν την επιλογή (i) ή (ii). «

(Άρθρο 2 παράγραφος 10)

4.3.5. Όταν ζητείται από έναν εκτιμητή η συμβουλή του για τα παραπάνω, θα πρέπει να γνωρίζει ποια επιλογή έχει κάνει το αντίστοιχο κράτος μέλος.

4.3.6. Για την επιλογή (i), η οδηγία δεν προσδιορίζει τη βάση σύμφωνα με την οποία θα εκτιμάται η «αξία» - εξ' ορισμού, θεωρείται ότι είναι η Αγοραία Αξία που εκτιμάται σύμφωνα με την ΕΕΠ 1, εκτός εάν υπάρχει καλός λόγος να υιοθετηθεί άλλη βάση (αν και η παράγραφος 16 των αιτιολογικών εκθέσεων της οδηγίας αναφέρεται τόσο στην «αναλογιστική αξία» όσο και στο κόστος αντικατάστασης ως πιθανές βάσεις). Η κατοχή και χρήση του κτηρίου δεν φαίνεται να σχετίζεται με αυτήν την εκτίμηση. 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 του κτηρίου όπως θα πωλούνταν μαζί με το γήπεδο; και
- ▶ Μία άλλη του υποκείμενου γηπέδου χωρίς το κτήριο (πιθανότητα θα περιλαμβάνει το εργολαβικό όφελος).

4.3.6.1. Συνεπώς, το καθαρό ποσό που προκύπτει συγκρίνεται με το κόστος των προτεινόμενων εργασιών. Καθώς το κόστος είναι μια διαφορετική έννοια από την αξία, ειδικά κατά την αξιολόγηση κτηρίων, αυτή η δοκιμή μπορεί συχνά να απαιτεί την αναβάθμιση της ενεργειακής απόδοσης του κτηρίου όπου η προστιθέμενη αξία των έργων είναι μικρότερη από το 25% της επιμερισμένης αξίας του κτηρίου.

4.3.7. Η επιλογή (ii) απαιτεί εκτίμηση των φυσικών χαρακτηριστικών, παρά των αξιών, δηλαδή:

- ▶ Του συνολικού εξωτερικού κελύφους του κτηρίου, συμπεριλαμβανομένων των τοίχων και των στεγών του; και
- ▶ Του τμήματος που θα πραγματοποιηθεί η ανακαίνιση.

Αυτό φαίνεται να σημαίνει ότι μια καθαρά εσωτερική ανακαίνιση δεν θα μπορούσε να αποτυπωθεί από την επιλογή (ii), αλλά θα μπορούσε να αποτυπωθεί από την επιλογή (i).

4.3.8. Εάν η ανακαίνιση αποδειχθεί ότι είναι «μεγάλης κλίμακας» σύμφωνα με τον έλεγχο που υιοθετήθηκε από το κράτος μέλος, η οδηγία δίνει σε κάθε κράτος μέλος την ελευθερία να αποφασίζει εάν θα είναι ολόκληρο το κτήριο ή μόνο το ανακατασκευασμένο τμήμα του που θα αναβαθμιστεί στα πρότυπα ελάχιστης ενεργειακής απόδοσης. Ο εκτιμητής πρέπει να γνωρίζει τους τοπικούς κανονισμούς αναφορικά με το θέμα αυτό.

4.3.9. Καθώς η επιλογή (i), που έχει επιλεγεί από το κράτος μέλος, έχει αντίκτυπο στην αξία, ο εκτιμητής όταν του ζητηθεί θα πρέπει:

- ▶ Να μπορεί να κρίνει αν η ανακαίνιση που απαιτείται για το κτήριο είναι αρκετή για να οδηγήσει σε οποιαδήποτε αναβάθμιση της απαιτούμενης ελάχιστης ενεργειακής απόδοσης του κτηρίου.
- ▶ Σύμφωνα με τα προσόντα του και τις οδηγίες που έχει λάβει, να εκτιμήσει, να λάβει αξιόπιστη κοστολόγηση ή να συμβουλευθεί τον πελάτη να λάβει σχετική κοστολόγηση για το ύψος αυτής της αναβάθμισης, έτσι ώστε ο πελάτης να μπορεί να πάρει μια τεκμηριωμένη απόφαση.

4.4. Προσαρμογή χώρων στάθμευσης για τη φόρτιση ηλεκτρικών οχημάτων («ηλεκτροκινητικότητα»)

Η Οδηγία καθορίζει τώρα τις προδιαγραφές που θα πρέπει να προβλεφθούν για κτήρια οικιστικά και μη, είτε αυτά είναι νέα είτε ανακαινίζονται, με περισσότερες από δέκα θέσεις στάθμευσης εντός ή πλησίον του κτιρίου:

4.4.1. Μη οικιστικά

- ▶ Ένα σημείο φόρτισης ανά κτίριο.
- ▶ Αγωγός για τη δυνατότητα μεταγενέστερης εγκατάστασης σημείων για τουλάχιστον ένα σε κάθε πέντε θέσεις στάθμευσης.
- ▶ Τα κράτη μέλη πρέπει να καθορίσουν έως το 2025 τον αριθμό των σημείων που απαιτούνται για κτίρια με περισσότερες από 20 θέσεις στάθμευσης, λαμβάνοντας υπόψη τις «σχετικές εθνικές, περιφερειακές και τοπικές συνθήκες, καθώς και τις πιθανές διαφοροποιημένες ανάγκες και περιστάσεις με βάση την περιοχή, τον τύπο των κτηρίων, την κάλυψη από τις δημόσιες μεταφορές και άλλα σχετικά κριτήρια, προκειμένου να διασφαλιστεί η αναλογική και κατάλληλη ανάπτυξη σημείων φόρτισης» (Αιτιολογική έκθεση 26 της Οδηγίας του 2018).

Τα κράτη μέλη μπορούν να εξαιρέσουν από αυτούς τους κανόνες τα κτήρια που ανήκουν και κατέχονται από μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις, εκείνα στις «εξόχως απόκεντρες περιοχές» της ΕΕ και αγωγούς που θα βασίζονται σε «μεμονωμένα» συστήματα (που ορίζονται στην οδηγία 2009/172/ΕΚ)

4.4.2. Οικιστικά

- ▶ Αγωγός για κάθε θέση στάθμευσης

4.4.3. Για κτίρια οικιστικά και μη

- Αυτές οι απαιτήσεις ισχύουν μόνο εάν το κτίριο διαθέτει περισσότερες από δέκα θέσεις στάθμευσης και εάν η ανακαίνιση περιλαμβάνει το χώρο στάθμευσης ή την ηλεκτρική υποδομή του κτιρίου (για τον παρακείμενο χώρο στάθμευσης, την ηλεκτρική υποδομή του χώρου στάθμευσης).
- Δεν χρειάζεται να εγκατασταθεί σημείο φόρτισης ή αγωγός όταν το κόστος εγκατάστασης υπερβαίνει το 7% του συνολικού κόστους ανακαίνισης του κτιρίου.
- Τα κράτη μέλη θα πρέπει να θέσουν όρους λόγω του ρυθμιστικού πλαισίου γύρω από την εγκατάσταση υποδομής για ηλεκτροκινητικότητα τόσο στα νέα κτήρια, όσο στα προς ανακαίνιση, καθώς και όρους σε θέματα αδειοδοτήσεων και εγκρίσεων διαδικασιών.

4.5. Πιστοποιητικά Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ)

4.5.1. Το ΠΕΑ είναι η καταγραφή της αξιολόγησης της ενεργειακής απόδοσης ενός κτηρίου από έναν εγκεκριμένο επιθεωρητή, ο οποίος χρησιμοποιεί μια τυπική βάση αξιολόγησης και κάνει συγκρίσεις και συμβουλευτικές συστάσεις για τη βελτίωσή του. Η αξιολόγηση συνοψίζεται σε ένα γράμμα ή αριθμό τα θερμικά χαρακτηριστικά του κτηρίου και το βαθμό εξάρτησης του κτηρίου από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας., σύμφωνα με την οδηγία για την ενέργεια από ανανεώσιμες πηγές (οδηγία 2009/28 / ΕΚ όπως τροποποιήθηκε από την οδηγία 2018/2001 / ΕΕ) . Αυτές οι αξιολογήσεις βασίζονται σε τυποποιημένες μεθοδολογίες για την αξιολόγηση της κατασκευής κτηρίων και των τυπικών χρήσεων. Επομένως, δεν αντικατοπτρίζουν απαραίτητα ούτε τα πραγματικά θερμικά χαρακτηριστικά του κτηρίου ούτε την πραγματική χρήση του από οποιονδήποτε χρήστη. Το ΠΕΑ δεν μπορεί να ισχύει για περισσότερα από δέκα χρόνια. Η αναφερόμενη βαθμολογία ενεργειακής απόδοσης θα πρέπει να εμφανίζεται στις αγελίες των ακινήτων και το ΠΕΑ θα πρέπει να δίνεται στον μελλοντικό αγοραστή ή μισθωτή.

4.5.2. Ο στόχος της πολιτικής του ΠΕΑ για την ενημέρωση της κτηματαγοράς περιγράφεται στις Αιτιολογικές Σκέψεις της Οδηγίας 2010:

«Ο υποψήφιος αγοραστής και μισθωτής ενός κτηρίου ή μονάδας κτηρίου θα πρέπει, μέσω του πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης, να έχει σωστές πληροφορίες σχετικά με την ενεργειακή απόδοση του κτηρίου και πρακτικές συμβουλές για τη βελτίωση αυτής της απόδοσης. Το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης θα πρέπει επίσης να παρέχει πληροφορίες σχετικά με τις πραγματικές επιπτώσεις της θέρμανσης και της ψύξης στις ενεργειακές ανάγκες του κτηρίου, την πρωτογενή κατανάλωση ενέργειας και τις εκπομπές διοξειδίου του άνθρακα.»

(Αιτιολογική σκέψη 22)

4.5.3. **Είναι υποχρεωτικό ένα ΠΕΑ;** – Όταν ένα κτήριο αποτελεί τμήμα της εκτίμησης ενός ακινήτου, ο εκτιμητής συνήθως μπορεί να επιθυμεί να προσδιορίσει εάν απαιτείται ΠΕΑ για αυτό και, εάν ναι, να ελέγξει και την εγκυρότητά του.

4.5.4. Με την επιφύλαξη των εξαιρέσεων που αναφέρονται παρακάτω, ένα ΠΕΑ είναι υποχρεωτικό για:

- ▶ Κτήρια που είναι:
 - ▶ Κατασκευασμένα;
 - ▶ Προς πώληση
 - ▶ Προς μίσθωση σε νέο μισθωτή.
- ▶ Κτήρια με συνολική «ωφέλιμη» επιφάνεια επιπέδου άνω των 250μ², που χρησιμοποιούνται από δημόσια αρχή και επισκέπτονται συχνά από το κοινό.

4.5.5. Ο εκτιμητής, εκτός και εάν του δοθεί σχετική εντολή, δεν ευθύνεται για τη λήψη ΠΕΑ ή την σύνταξη έκθεσης αναφορικά με κάποιο τεχνικό σύστημα του κτηρίου.

4.5.6. **Κτήρια για τα οποία δεν απαιτείται 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 τροποποίησης 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.

4.5.7. Τα κράτη μέλη είναι επίσης ελεύθερα να εξαιρούν τις ακόλουθες κατηγορίες κτηρίων από την υποχρέωση έκδοσης ΠΕΑ:

- ▶ Τα κτήρια τα οποία προστατεύονται επίσημα ως μέρος ενός χαρακτηρισμένου περιβάλλοντος ή λόγω της ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής ή ιστορικής τους αξίας, στο βαθμό που η συμμόρφωση με ορισμένες ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης θα άλλαζε σε μη αποδεκτό βαθμό τον 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

- ▶ Κτήρια που χρησιμοποιούνται ως χώροι λατρείας και για θρησκευτικές δραστηριότητες.

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

- ▶ 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 παρούσα εξαίρεση συναντάται σε τρία μέρη:

- *Τα προσωρινά κτήρια μπορεί να περιλαμβάνουν αυτά που χρησιμοποιούνται σε εργοτάξια και για συγκεκριμένες εκδηλώσεις, καθώς και εκείνα που έχουν άδειες προσωρινής διάρκειας..*
- *Διαφαίνεται 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 τομειακές συμφωνίες για την ενεργειακή απόδοση που καλύπτουν τα γεωργικά κτήρια είναι πιθανότερο να ισχύουν για κτήρια που στεγάζουν χοίρους, πουλερικά και κάποια κηπουρική.*
- ▶ Κτήρια κατοικιών που χρησιμοποιούνται ή προορίζονται να χρησιμοποιηθούν για λιγότερο από τέσσερις μήνες του έτους ή, εναλλακτικά, για περιορισμένο ετήσιο χρόνο χρήσης και με αναμενόμενη κατανάλωση ενέργειας μικρότερη από το 25% εκείνης που θα προέκυπτε από χρήση καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου.

Σημείωση – Αφορά κυρίως εποχικές κατοικίες, είτε για διακοπές είτε για εργασία.

- ▶ Ανεξάρτητα κτήρια με συνολική «ωφέλιμη» επιφάνεια μικρότερη από 50μ²

4.5.8. Κατά την εκτίμηση ενός κτηρίου που ενδέχεται να εμπίπτει σε μία από αυτές τις κατηγορίες, ο εκτιμητής θα πρέπει, κατά περίπτωση, να ελέγχει εάν εξαιρείται από την πιστοποίηση ενεργειακής απόδοσης (και επίσης τις απαιτήσεις ανακαίνισης που συζητήθηκαν παραπάνω) εντός της δικαιοδοσίας του.

4.5.9. 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 καθοδηγεί την Ευρωπαϊκή Επιτροπή να υιοθετήσει ένα εθελοντικό πρόγραμμα ευρωπαϊκής πιστοποίησης των κτηρίων, εκτός των κατοικιών (άρθρο 11 παράγραφος 9). Επομένως, οι εκτιμητές μπορεί να βλέπουν ΠΕΑ σε διάφορες εθνικές μορφές καθώς και ΠΕΑ που υπόκεινται στην εθελοντική κοινή ευρωπαϊκή πιστοποίηση.

4.5.10. Όταν μια εκτίμηση βασίζεται στην Αγοραία Αξία (βλ. ΕΕΠΕ 1) ή σχετίζεται με τους σκοπούς της πώλησης ή της μίσθωσης σε νέο μισθωτή ενός κτιρίου που πληροί τις προϋποθέσεις, θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη ένα εν ισχύ ΠΕΑ. Αυτές οι περιστάσεις συνήθως περιλαμβάνουν εκτίμηση για εξασφάλιση δανεισμού, καθώς ο δανειστής (πχ τράπεζα) ενδιαφέρεται επίσης για την αξία πώλησης ενός ακινήτου.

4.5.11. Ο εκτιμητής πρέπει να εξετάσει το ΠΕΑ (να καταγράψει τον εκδότη του, τον αριθμό καταχώρησής του, την αναφερόμενη ενεργειακή κατηγορία και την ημερομηνία λήξεως) και να διαπιστώσει ότι πρόκειται για το ισχύον πιστοποιητικό για τους σκοπούς της εκτίμησης που του έχει ανατεθεί. Η συνάφεια ενός ΠΕΑ από τότε που εκδόθηκε μπορεί να επηρεαστεί από τυχόν αλλαγές στο κτίριο.

4.5.12. Όταν απαιτείται ΠΕΑ, η αναγραφόμενη κατηγορία ενεργειακής απόδοσης μπορεί να επηρεάσει την αξία. Οι εκτιμητές πρέπει να αξιολογήσουν το γεγονός αυτό με βάση τις γνώσεις τους 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.

- 4.5.13. Οι εκτιμητές θα πρέπει να συμβουλεύουν τον πελάτη σε περίπτωση που δεν υπάρχει διαθέσιμο ΠΕΑ ή, εφόσον υπάρχει, ότι δεν είναι αξιόπιστος δείκτης της ενεργειακής απόδοσης του κτηρίου και θα πρέπει να αξιολογούν την κατάσταση στην αναφορά τους, όπως κρίνουν ανάλογα με τις περιστάσεις και τις διαθέσιμες πληροφορίες.
- 4.5.14. Η δυνατότητα των κτηρίων να αναβαθμίσουν την ενεργειακή τους απόδοση με «ανακαίνιση» μπορεί να αναγνωριστεί στην Αγοραία Αξία τους. Ομοίως, όταν αυτή η εργασία δεν θα είναι οικονομικά αποδοτική, το δυνητικό κόστος της μπορεί να μειώσει τις αξίες. Σε τέτοιες περιπτώσεις, ο εκτιμητής μπορεί να κρίνει τη σημασία και τον αντίκτυπο των συστάσεων του ΠΕΑ για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης του κτηρίου.
- 4.5.15. Εναπόκειται στην επαγγελματική κρίση του εκτιμητή να προσδιορίσει αν και πώς οτιδήποτε πέρα από το ΠΕΑ θα αναφερθεί στην εκτίμηση.
- 4.5.16. Οποιοσδήποτε σημαντικές συστάσεις στις εκθέσεις σχετικά με τα τεχνικά συστήματα των κτηρίων μπορούν να ληφθούν υπόψιν όπου απαιτείται.
- 4.5.17. Ο εκτιμητής μπορεί περιστασιακά να πρέπει να συμβουλεύσει τον πελάτη σχετικά με την οικονομική βελτίωση του ακινήτου υπό το πρίσμα 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 αναφέρεται (σε κλίμακα είτε από Α έως G είτε 0 έως 100)
 - ▶ Την ετήσια ενεργειακή ζήτηση
 - ▶ Το κόστος της ετήσιας χρήσης ενέργειας
 - ▶ Τη σύγκριση με τα ισχύοντα σχετικά πρότυπα
 - ▶ Την κατάσταση των τεχνικών συστημάτων στο κτήριο
 - ▶ 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.
- 4.5.18. Οι εκτιμητές θα πρέπει να λάβουν υπόψιν τους την ενεργειακή κατηγορία και τις συστάσεις, στον βαθμό που έχουν εφαρμογή στο ακίνητο, αντικατοπτρίζουν τις συνθήκες της αγοράς, ώστε να διαμορφώσουν την άποψή τους αναφορικά με την αξία του ακινήτου σύμφωνα με μια αναγνωρισμένη βάση εκτίμησης.

4.5.19. Κοιτάζοντας μπροστά – Ενώ οι πολιτικές που επηρεάζουν την ιδιοκτησία βασίζονται επί του παρόντος στην αξιολόγηση ΠΕΑ, είναι πιθανό οι εκτιμώμενες εκπομπές διοξειδίου του άνθρακα (βαθμολογία περιβαλλοντικών επιπτώσεων και ήδη περιλαμβανόμενες σε τουλάχιστον ορισμένα ΠΕΑ) να χρησιμοποιηθούν περισσότερο. Αργότερα, μπορεί να δοθεί προσοχή στη χρήση ενέργειας, όπως εκτιμάται όχι μόνο στη θεωρητική κατανάλωση ενέργειας, αλλά στον κύκλο ζωής ενός κτηρίου, συμπεριλαμβανομένης της ενέργειας που είναι ενσωματωμένη στις κατασκευές και τα χρησιμοποιούμενα υλικά, τείνοντας έτσι στην ενθάρρυνση της ανακαίνισης και όχι της αντικατάστασης στα υπάρχοντα κτήρια.

ΕΕΠΕ 2 Εκτίμηση και άλλα θέματα σχετικά με τον Περιοδικό Φόρο Ακίνητης Περιουσίας

Περίληψη

1. Το Ευρωπαϊκό Εξάμηνο και Περιοδική Φορολόγηση Ακίνητης Περιουσίας
2. Καθορισμός της Ακίνητης Περιουσίας
3. Εκτίμηση
4. Τήρηση του Μητρώου Εκτιμήσεων
5. Επανεκτίμηση
6. Ενστάσεις, Διαφορές και Εφέσεις
7. Επιβολή του Φόρου
8. Απαλλαγές και Ελαφρύνσεις
9. Υψηλότεροι ή Πρόσθετοι Φόροι

Περίληψη

- Π1** Στο πλαίσιο του προγράμματος Οικονομικής Διακυβέρνησης, η ΕΕ ενθαρρύνει τα κράτη μέλη της να μετακυλήσουν τη φορολογική επιβάρυνση από την εργασία προς περιόδους φόρους ακίνητης περιουσίας, περιβαλλοντικούς φόρους και φόρους καταναλώσεως. Υπάρχουν πρακτικοί λόγοι για τους οποίους τα κράτη θεωρούν την ακίνητη περιουσία σημαντικό μέρος της φορολογικής βάσης τους, αφού είναι αναγνωρίσιμη και σταθερή.
- Π2** Πρέπει να αποφασιστεί μια βάση για τον προσδιορισμό της αξίας κάθε φορολογητέου ακινήτου. Αυτό μπορεί να είναι η αξία κεφαλαίου ή η αξία μίσθωσης, είτε της ιδιοκτησίας ως έχει είτε του οικοπέδου όπου ανήκει, και αν αξιολογείται ως ιδιοκτησία ή ως κατοχή. 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.
- Π3** 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.
- Π4** Ένα σύστημα φορολογίας ακινήτων απαιτεί ένα ακριβές και ολοκληρωμένο μητρώο ακινήτων που θα πρέπει να επικαιροποιείται. Οι συστάσεις του Ευρωπαϊκού Εξαμήνου έχουν επικεντρωθεί στην ανάγκη των κρατών μελών για να έχουν ενημερωμένα και ακριβή μητρώα. Τα περισσότερα κράτη μέλη έχουν συμμορφωθεί σε αυτό.
- Π5** Οι εκτιμήσεις θα πρέπει να επανεξετάζονται και να ενημερώνονται σε τακτική βάση, έτσι ώστε ο φόρος να συνάδει με τις αλλαγές στις σχετικές τιμές 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 πολιτικό πρόβλημα για την επανεκτίμηση. Η ετήσια αναθεώρηση μπορεί να είναι πολύ απαιτητική και να μην επιτρέπει ακρόαση ενστάσεων πριν από την έναρξη ισχύος της επόμενης αναθεώρησης.
- Π6** 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.

- Π7** Τα συστήματα φορολόγησης ακινήτων έχουν ορισμένες απαλλαγές, πλήρεις ή μερικές ελαφρύνσεις ή μερικές φορές μεγαλύτερες κλίμακες για κατηγορίες ακινήτων ή κάποιους τύπους δυνητικά φορολογούμενων.
- Π8** Βασικά, ένα καλό φορολογικό σύστημα πρέπει να είναι αποτελεσματικό, να εξυπηρετεί τους στόχους του, να μην έχει στρεβλά αποτελέσματα και να σέβεται τους φορολογούμενους.

1. Το Ευρωπαϊκό Εξάμηνο και η Περιοδική Φορολόγηση της Ακίνητης Περιουσίας

- 1.1. Το Ευρωπαϊκό Εξάμηνο της ΕΕ συστήνει μετατόπιση της φορολογικής επιβάρυνσης στα ακίνητα και απομάκρυνση από τους ιδιαίτερα υψηλούς φόρους επί της εργασίας που επιβάλλονται σε πολλά κράτη μέλη, ενώ έχει ουδέτερη επίδραση στο συνολικό επίπεδο της φορολογίας. Η ΕΕ ευνοεί την ετήσια περιοδική φορολογία σε αντίθεση με τον φόρο συναλλαγών, έτσι ώστε, μεταξύ άλλων, να προωθεί την κινητικότητα των εργαζομένων.
- 1.2. Αυτή η προσέγγιση ακολουθείται στις τακτικές εκδόσεις συγκεκριμένων συστάσεων ανά χώρα από το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο. Ως αποτέλεσμα, η Μάλτα είναι το μόνο κράτος μέλος που δεν είχε επαναλαμβανόμενο φόρο επί των ακινήτων, μέσα από τη σύσταση ενός γενικού επαναλαμβανόμενου φόρου που απέτυχε πολιτικά στην Κροατία και δε χρησιμοποιείται πλέον, υπάρχουν, ωστόσο, δημοτικά τέλη και χρέωση για εξοχικές κατοικίες βάσει την έκτασή τους σε τετραγωνικά μέτρα.

- 1.3. Ωστόσο, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή σημείωσε το 2018 ότι:

«Οι επαναλαμβανόμενοι φόροι ακινήτων παραμένουν χαμηλοί στα περισσότερα κράτη μέλη και εκεί μπορεί να υπάρχει περιθώριο αύξησης αυτών, αποφεύγοντας παράλληλα τις αρνητικές ανακατανημητικές επιπτώσεις στα νοικοκυριά χαμηλού εισοδήματος. Σε χώρες όπου τα ισχύοντα συστήματα φορολογίας κατοικιών βασίζονται σε μεγάλο βαθμό στους φόρους συναλλαγών, μια εσωτερική αλλαγή από τους φόρους συναλλαγών προς τους επαναλαμβανόμενους φόρους θα μπορούσε επίσης να επιφέρει αποτελεσματικά κέρδη.»

(Φορολογικές πολιτικές στην Ευρωπαϊκή Ένωση: Έρευνα 2018)

- 1.4. Οι αναφορές της Επιτροπής για το Ευρωπαϊκό εξάμηνο 2019 τονίζουν συγκεκριμένα τα χαμηλά επίπεδα επαναλαμβανόμενης φορολογίας ακινήτων (βάσει αριθμών του 2017):

- ▶ Η Αυστρία με 0,5% του ΑΕΠ, αλλά τρίτη υψηλότερη στον φόρο εργασίας επί του συνολικού εισοδήματος.
- ▶ Η Εσθονία στο 0,3% του ΑΕΠ όπου «φόροι ακινήτων μπορούν να χρηματοδοτήσουν μια αλλαγή από τον φόρο εργασίας».
- ▶ Η Φινλανδία στο 0,8% του ΑΕΠ όπου «η μεταρρύθμιση της φορολογίας ακινήτων έχει αναβληθεί» τουλάχιστον μέχρι το 2022. Οι αξίες που ανανεώθηκαν από το δείκτη κατασκευής ήταν κάτω από τις αγοραίες αξίες και το χάσμα συνεχώς μεγαλώνει.
- ▶ Η Λετονία στο 0,8% του ΑΕΠ.
- ▶ Η Λιθουανία στο 0,3% του ΑΕΠ χωρίς προγραμματισμένες περαιτέρω αλλαγές.

- ▶ Η Σλοβακία στο 0,4% του ΑΕΠ ως «ένδειξη ότι η Σλοβακία δε χρησιμοποιεί σωστά τη φορολογία των ακινήτων ως εισόδημα».
- ▶ Η Σλοβενία στο 0,5% του ΑΕΠ.
- ▶ Η Ισπανία όπου η επαναλαμβανόμενη φορολογία ακινήτων αυξήθηκε στο 1,2% του ΑΕΠ.

2. Καθορισμός της ακίνητης περιουσίας

- 2.1. 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 και τη διάταξή του.
- 2.2. Καθώς τα ακίνητα βελτιώνονται, η χρήση τους αλλάζει ή νέα ακίνητα κατασκευάζονται, θα χρειαστεί ένα σύστημα που θα εξασφαλίζει ότι το μητρώο (κτηματολόγιο) ενημερώνεται για τις αλλαγές που μπορεί να δημιουργούν την ανάγκη νέας εκτίμησης.
- 2.3. Η έλλειψη ολοκληρωμένων 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 αγοραστής που καθυστερούν την καταγραφή των ακινήτων στα ονόματα τους, ώστε να αποφύγουν τις σχετικές χρεώσεις.

3. Η εκτίμηση

- 3.1. 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.
- 3.2. Μπορεί να αντιμετωπιστεί από εθνικούς ή τοπικούς φορείς, είτε χρησιμοποιώντας εσωτερικούς εκτιμητές ή προσλαμβάνοντας εξωτερικούς συνεργάτες. Οι ικανότητες των εκτιμητών εφαρμόζονται στα ακίνητα που καταγράφονται στο Κτηματολόγιο.

Το Κτηματολόγιο πρέπει να διατηρείται για να παρέχει μια ολοκληρωμένη και ακριβή βάση για το φόρο.

- 3.3. Η διαδικασία χρειάζεται μια καθιερωμένη και σαφή βάση για την εκτίμηση - είτε κεφαλαιακή ή μισθωτική, τις σχετικές παραδοχές για την αγοραία αξία ή άλλη βάση εκτίμησης. Αυτό είναι απαραίτητο όχι μόνο για να βοηθηθεί 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.
- 3.4. Προκειμένου να παρέχεται μια γενικά αποδεκτή κοινή βάση για τις εκτιμήσεις, τα Ευρωπαϊκά Πρότυπα Εκτίμησης 2020, ορίζουν την «Αγοραία Αξία» στο ΕΕΠ 1 ως:

“Το εκτιμώμενο ποσό έναντι του οποίου θα ανταλλάσσόταν 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 σε όρους 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.»

- 3.5. 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 – οι αγορές 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. Η Βόρεια Ιρλανδία τροποποίησε τις τοπικές εκτιμήσεις της από τη μισθωτική στην κεφαλαιακή βάση.
 - ▶ **Αν ο φόρος είναι πιο αποδεκτός στην κουλτούρα της εθνικής πολιτικής ως φόρος για την τρέχουσα αξία χρήσης του ακινήτου ή του πλούτου που μπορεί να εκπροσωπεί.** Ο γαλλικός φόρος ακίνητης περιουσίας βασίζεται, όπως υπο-

δηλώνει το όνομα του, στις κεφαλαιακές αξίες που εφαρμόζονται στη συνολική αξία που κατέχει ο φορολογούμενος, έτσι ώστε το ίδιο ακίνητο να μπορεί να έχει διαφορετικό φορολογικό αποτέλεσμα ανάλογα με τα χαρακτηριστικά του φορολογούμενου.

- ▶ Εάν θεωρείται καλύτερα ως φόρος επί της κατοχής ή επί των υπηρεσιών που παρέχει το ακίνητο σε έναν ιδιοκτήτη, ή ως φόρος ιδιοκτησίας.

Τα ζητήματα αυτά θέτουν συγκεκριμένα ερωτήματα για μισθωμένα (ή επενδυτικά) ακίνητα. 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.

- 3.6. Στην πράξη, τέτοια θέματα μπορεί να οδηγούν σε διαφορετικές προσεγγίσεις για οικιστικά ή μη ακίνητα.
- 3.7. 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, να είναι αποδεκτές ως σχετικές και κατανοητές για τους φορολογούμενους.
- 3.8. 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 κατοχής 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 ελλειπείς εγκαταστάσεις θα όφειλε λιγότερο φόρο από ένα αντίστοιχο ακίνητο με καλύτερες εγκαταστάσεις
 - ▶ Το ότι το ακίνητο είναι κενό, οπότε αγνοούνται οι συμφωνίες κατοχής
 - ▶ Ότι, όταν είναι απαραίτητο, ο κινητός μηχανολογικός εξοπλισμός αγνοείται, αλλά η δυναμική του ακινήτου για αυτόν αναγνωρίζεται. Ομοίως, ένα σπίτι θα μπορούσε να θεωρηθεί ότι δεν είναι επιπλωμένο.
- 3.9. Ένα ζήτημα που πρέπει να αντιμετωπιστεί είναι το αν πρέπει να λαμβάνονται υπόψη ή όχι βελτιώσεις που έγιναν από τον πρόσφατο χρήστη.
- 3.10. 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

- 3.11.** Εάν πρόκειται να χρησιμοποιηθεί η βάση μίσθωσης για εκτίμηση, τότε θα πρέπει να ληφθούν υπόψη οι τυπικοί όροι μίσθωσης, όπως, για παράδειγμα, να προσδιοριστεί αν ο ιδιοκτήτης ή ο ενοικιαστής είναι υπεύθυνος για τις επισκευές ή την ασφάλιση του ακινήτου. Αυτό μπορεί να δηλώνεται στη σχετική νομοθεσία.
- 3.12.** Έχοντας απαντήσει αυτές τις ερωτήσεις, 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.
- 3.13.** Ωστόσο, σε οποιαδήποτε τέτοια ολοκληρωμένη άσκηση θα υπάρχει πάντα σημαντικός αριθμός ακινήτων για τα οποία 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 θα χρειαστεί να εκτιμηθούν.
 - ▶ Μπορεί η εφαρμογή τρεχουσών τιμών να κριθεί ακατάλληλη για λόγους εσωτερικής πολιτικής
 - ▶ 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).
- 3.14.** 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 μίσθωμα. Οι αποδόσεις μπορεί να ποικίλουν μεταξύ περιοχών, τομέων και χαρακτηριστικά των ακινήτων
 - ▶ μπορεί να εξεταστεί η περίπτωση ειδικών ακινήτων, στη βάση ενός συμφωνημένου ποσοστού των τυπικών κερδών
 - ▶ εάν, 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.

- 3.15. Άλλα προβλήματα μπορούν να προκύψουν όταν η εφαρμογή της ισχύουσας νομοθεσίας στην καινοτομία παράγει προφανώς αντικρουόμενα αποτελέσματα. Για παράδειγμα, στη Σκωτία η εφαρμογή της ίδιας νομοθεσίας που προβλέπει εγκαταστάσεις και μηχανολογικό εξοπλισμό τώρα παράγει πολύ διαφορετικά αποτελέσματα εκτίμησης για διαφορετικούς τύπους ανανεώσιμων πηγών παραγωγή ενέργειας, ενώ υποβαθμίζει τις υδροηλεκτρικές εγκαταστάσεις σε σύγκριση με τις ανεμογεννήτριες.
- 3.16. **Πραγματικές προσεγγίσεις** – 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 ενημερωμένα. Αντίθετα, οι χώρες που έπρεπε να εφαρμόσουν ένα σύστημα γρήγορα, πριν αναπτυχθούν οι αγορές ακινήτων, τείνουν να εφαρμόζουν τυπικές αξίες ή μαζικές εκτιμήσεις με διαφορετικά επίπεδα προσαρμογών στην περιοχή που γίνεται η εκτίμηση.
- 3.17. Σε χώρες που βασίζονται στην αγοραία αξία, οι κατοικίες γενικά θα αποτιμώνται χρησιμοποιώντας στοιχεία συναλλαγών, ωστόσο οι μέθοδοι εισοδήματος μπορεί να χρησιμοποιούνται περισσότερο για τα εμπορικά ακίνητα. Πολλά συστήματα θα καταφύγουν σε μεθόδους βασισμένες στο κόστος αντικατάστασης για την αξιολόγηση ειδικών ακινήτων, συχνά βιομηχανιών. Τα συστήματα που φορολογούν τη γη και τα κτήρια ξεχωριστά μπορεί να χρησιμοποιούν την αγοραία αξία για την γη, αλλά μερικές φορές τις προσεγγίσεις κόστους για τα κτήρια.
- 3.18. **Φόρος αξίας γης** – Αν η φορολογική βάση είναι μόνο η αξία της γης χωρίς τα κτήρια επί αυτής (π.χ. βάζοντας μη αναπτυγμένες εκτάσεις 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 με τον καλύτερο δυνατό τρόπο.
- 3.19. Έναν αιώνα πριν, αυτό αντιμετώπιστηκε 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. Η Εσθονία, ειδικότερα, θεωρείται ότι φορολογεί μόνο την αξία της γης.
- 3.20. Αυτή η εκτίμηση μπορεί να είναι προβληματική σε χώρες χωρίς λεπτομερείς χωροταξικές ζώνες χρήσεων και πιο συγκεκριμένα σε περιοχές (ιδίως σε κέντρα πόλεων) όπου υπάρχουν λίγα συγκριτικά στοιχεία για πωλήσεις ή μισθώσεις, ή όπου διακυμαίνονται πολύ υψηλές τιμές, σε μια κλίμακα που μπορεί να επηρεάζει τη γενική κατανομή των φόρων σε όλη την οικονομία. Η εφαρμογή της μπορεί στη συνέχεια να οδηγήσει σε περίπλοκα ερωτήματα - για παράδειγμα, ποια είναι η αξία για μια τρι-

ώροφη 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;

4. Τήρηση του Μητρώου Αξιών

- 4.1. 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.
- 4.2. Όταν ένα νέο φορολογησιμο 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.
- 4.3. 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.
- 4.4. Συνήθως, αυτή είναι μια πρακτική άσκηση, ωστόσο γίνεται όλο και πιο αναδρομική 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 εξέλιξη, δεδομένου ότι εκεί μπορεί να μην υπήρχαν συγκρίσιμα ακίνητα κατά την ημερομηνία εκτίμησης - και γεννιέται το ερώτημα για το που βρίσκονταν τα κέντρα δεδομένων (data centres) πριν από μια δεκαετία;

5. Επανεκτίμηση

- 5.1. Ο ρυθμός της αλλαγής και της αστάθειας στην αγορά ακινήτων και την οικονομία καθιστά γρήγορα τις εκτιμήσεις ανεπίκαιρες, ώστε το σχετικό μερίδιο του κάθε φορολογούμενου σε φορολογικές υποχρεώσεις να μην αντικατοπτρίζει πλέον τις τρέχουσες συνθήκες. Καθώς οι τιμές αλλάζουν η μία σε σχέση με την άλλη με την πάροδο του χρόνου, με κάποιες περιοχές ή τομείς να έχουν μεγαλύτερη ή μικρότερη αξία 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.

- 5.2. 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 επανεκτιμήσεις.
- 5.3. Το κόστος και η προσπάθεια που απαιτούνται, σπάνια καθιστούν μια ετήσια αναπροσαρμογή κατάλληλη. Επίσης ο μεγάλος αριθμός ενστάσεων ενάντια στην προηγούμενη επανεκτίμηση μπορεί να περιπλέξει τη διαδικασία.
- 5.4. Μια συνεχής, κυλιόμενη διαδικασία επανεκτίμησης, στην οποία ένα μικρό ποσοστό ακινήτων επανεκτιμάται κάθε χρόνο, μπορεί να ελαφρύνει το βάρος της εργασίας αλλά χωρίς κοινή ημερομηνία εκτίμησης, ενδέχεται να μην είναι (ή να θεωρείται) δίκαιη μεταξύ των φορολογουμένων.
- 5.5. Ωστόσο, καθώς ο χρόνος παρέρχεται καθίσταται πολιτικά πιο δύσκολο να γίνει επανεκτίμηση. Θα υπάρχουν αναπόφευκτα φορολογούμενοι των οποίων οι φορολογικές υποχρεώσεις θα αλλάξουν (ειδιάλλως η επανεκτίμηση δεν έχει σκοπό) και, με την προοπτική αλλαγής στη φορολόγηση, αυτοί που είναι χαμένοι θα έχουν ενστάσεις. Με τον μεγαλύτερο πολιτικό αντίκτυπο των οικονομικών απωλειών, 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. Η οποία καθυστέρηση απλά θα μεγαλώσει αυτή την αδράνεια.
- 5.6. 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.
- 5.7. Από μόνη της, αυτή η διαδικασία μπορεί να είναι ένας από τους πολιτικούς παράγοντες που θέτουν ένα όριο στο πόσο μπορεί να αυξηθεί ένας φόρος μέσω ενός ετήσιου περιοδικού φόρου ακινήτου. Χωρίς επανεκτιμήσεις, ορισμένοι φορολογούμενοι θα αντισταθούν όλο και περισσότερο σε μια φορολογική επίπτωση που δεν αντικατοπτρίζει την πραγματικότητα.
- 5.8. Πίεση της ΕΕ για επανεκτίμηση – Ένα από τα πιο ξεκάθαρα θέματα στην προσέγγιση της ΕΕ στη φορολογία ακινήτων είναι η ανάγκη για τακτικές επανεκτιμήσεις έτσι ώστε η φορολογική βάση να αξιολογείται βάσει σύγχρονων αξιών. Αυτό τονίστηκε ιδιαίτερα ως μία συνιστώσα των προγραμμάτων οικονομικής προσαρμογής για χώρες που χρειάζονται χρηματοδοτική υποστήριξη.

5.9. Για παράδειγμα, οι συστάσεις του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου τον Ιούλιο του 2019 προς τα κράτη μέλη για το Ευρωπαϊκό Εξάμηνο 2019 ανέφεραν τα εξής:

- ▶ ότι στην Αυστρία «*παραμένει περιθώριο για μετατόπιση του φορολογικού μείγματος προς πηγές που υποστηρίζουν πιο περιεκτική και βιώσιμη ανάπτυξη. Συγκεκριμένα, επαναλαμβανόμενοι φόροι ακινήτων βρέθηκαν να είναι σχετικά φιλικόι προς την ανάπτυξη και προοδευτικοί, καθώς όσοι έχουν υψηλότερο εισόδημα είναι πιθανό να έχουν περισσότερα ακίνητα. Ωστόσο, εξαιτίας μιας ξεπερασμένης φορολογικής βάσης, τα έσοδα από επαναλαμβανόμενους φόρους στην Αυστρία παραμένουν χαμηλά και πολύ κάτω από τον μέσο όρο της Ένωσης. Μια επανεκτίμηση της φορολογικής βάσης θα βοηθούσε στη δημιουργία περισσότερων εσόδων και θα αντιμετώπιζε τα ζητήματα που προκύπτουν όταν οι αξίες γης ή ακινήτων αποσυνδέονται από την αγοραία αξία» (άρθρο 11),*
- ▶ ότι στην Ιταλία «*οι λιγότερο επιζήμιες για την ανάπτυξη φορολογικές βάσεις, όπως τα ακίνητα και η κατανάλωση, δε χρησιμοποιούνται, αφήνοντας περιθώριο να μετατοπίσουν τη φορολογική επιβάρυνση από την εργασία και το κεφάλαιο με δημοσιονομικό ουδέτερο τρόπο. Ο επαναλαμβανόμενος φόρος ακινήτου στις πρώτες κατοικίες καταργήθηκε το 2015, συμπεριλαμβανομένων των πλουσιότερων νοικοκυριών. Επιπλέον, η γη και οι τιμές των ακινήτων (ή «κτηματολογικές» τιμές), οι οποίες χρησιμεύουν ως βάση για τον υπολογισμό φόρου ακίνητης περιουσίας, είναι σε μεγάλο βαθμό ξεπερασμένες και ακόμα εκκρεμεί μια μεταρρύθμιση για την εναρμόνιση τους με την τρέχουσα αγοραία αξία» (άρθρο 11),*
- ▶ ότι στη Λετονία «*το κεφάλαιο και η περιουσία δε φορολογούνται σχετικά πολύ και το «πάγωμα» των αξιών που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό φόρων γης και ακινήτου θα μειώσουν περαιτέρω τα έσοδά της» (άρθρο 9) . Η αναθεώρηση αυτών των τιμών του 2012/13 είχε αναβληθεί με σχετική υποτίμηση των νέων διαμερισμάτων και της γεωργικής γης (Ευρωπαϊκό Εξάμηνο 2019 - Εκθεση χώρας).*

Άλλα κράτη μέλη έχουν ήδη ενεργήσει για να συμμορφωθούν με αυτές τις συστάσεις τα προηγούμενα χρόνια.

5.10. 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 ακινήτων που απαλλάχθηκαν ήταν τα 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.

5.11. 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 ακινήτων είτε αυτοί παράγουν εισόδημα είτε όχι, συμπε-

ριλαμβανομένων κατοικιών, εμπορικών ακινήτων, κενών ακινήτων, 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% σε 3% επί της αξίας.

- 5.12. Στην Κύπρο, αξίες από το 1980 χρησιμοποιούνται για το Φόρο Ακίνητης Περιουσίας και θεωρήθηκε ότι το μητρώο δεν είχε ενημερωθεί. 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% όταν υπερβαίνουν σε αξία τις 200.000 ευρώ. Ωστόσο, αντιδράσεις στις επανεκτιμήσεις οδήγησαν στη χρήση του παλιού μητρώου αξιών για τη φορολογία το 2014.

6. Ενστάσεις, Διαφορές και Εφέσεις

- 6.1. Είναι αναπόφευκτο ότι σε μεγάλες και σύνθετες αγορές ακινήτων, θα υπάρξουν διαφορές σχετικά με την αξία των ακινήτων, ειδικά όταν υπάρχουν σημαντικές φορολογικές συνέπειες. Το σύστημα εκτίμησης πρέπει να το αποδεχτεί και να το διαχειριστεί μιας και πάντα θα υπάρχουν κάποιες εσφαλμένες εκτιμήσεις.
- 6.2. Ορισμένα συστήματα διαχειρίζονται μέρος αυτού τοποθετώντας τα ακίνητα σε ζώνες εκτίμησης, με κάθε ζώνη να φέρει την ίδια φορολογική επιβάρυνση. Σε ένα τέτοιο σύστημα, ένας φορολογούμενος μπορεί να κάνει ένσταση μόνο αν το ακίνητό του κινδυνεύει να μπει σε διαφορετική ζώνη κι επομένως να έχει διαφορετική φορολογική επιβάρυνση.
- 6.3. **Επαγγελματικές συμβουλές του εκτιμητή** – 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 ότι 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.

- 6.4. 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.

7. Επιβολή του φόρου

- 7.1. 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.
- 7.2. 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 εφαρμοστεί έκπτωση αλλά και υψηλότερο ποσοστό ανάλογα με την περίπτωση). Απαλλαγές και ελαφρύνσεις περιγράφονται παρακάτω.
- 7.3. Οι προτεινόμενες γερμανικές μεταρρυθμίσεις του 2019 προβλέπουν την εφαρμογή υψηλότερης χρέωσης σε μη αξιοποιήσιμα αγροτεμάχια/περιοχές που θεωρούνται ωστόσο κατάλληλα/ες για ανάπτυξη. Αυτό φαίνεται ότι ακολουθεί το επιχειρήμα της εταιρείας Irish Vacant Sites Levy, που σχεδιάστηκε για να ωθεί τη γη προς ανάπτυξη, ειδικά για κατοικίες. Αυτό μπορεί να είναι αμφιλεγόμενο όταν ο επί μακρόν ιδιοκτήτης έχει άλλες προθέσεις.
- 7.4. Όπου υπάρχει αυξημένη επανεκτίμηση, μπορεί να είναι πολιτικά ή οικονομικά απαραίτητο να επιτραπεί η σταδιακή εισαγωγή νέων φορολογικών υποχρεώσεων.

8. Απαλλαγές και Ελαφρύνσεις

- 8.1. 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 τέτοια απαλλαγή θα μειώνει τη φορολογική βάση εις βάρος των άλλων φορολογουμένων.

- 8.2. Μια απαλλαγή συνήθως σημαίνει ότι το ακίνητο δε 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.
- 8.3. Οι διαφορετικοί φόροι στα κράτη μέλη προσφέρουν απαλλαγές που αντανακλούν εσωτερικά θέματα και την ιστορία τους. Ακίνητα θρησκευτικής και πολιτιστικής κληρονομιάς μπορεί συχνά να απολαμβάνουν απαλλαγές. Η γεωργική και / ή δασική γη ή / και τα κτίρια έχουν συχνά ξεχωριστή μεταχείριση, που έχει, ως παραδείγματα, ένα ξεχωριστό καθεστώς (το ισχύον «Φόρος ακίνητης περιουσίας Α» στη Γερμανία) και απαλλαγή στο Ηνωμένο Βασίλειο, εν μέρει επειδή αντιμετωπίζονται ως μέρος της διαδικασίας παραγωγής τροφίμων και όχι χώρων εντός των οποίων υπάρχει επιχειρηματική δραστηριότητα. Σε γενικές γραμμές απαλλαγή έχουν οι πρεσβείες και άλλα διπλωματικά κτίρια. Όλα ή ορισμένα κυβερνητικά κτίρια φορολογούνται σε ορισμένες χώρες και σε άλλες όχι.
- 8.4. 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.
- 8.5. Τα κενά ακίνητα απολαμβάνουν ελαφρύνσεις σε ορισμένα κράτη, αλλά η Αγγλία και η Ουαλία έχουν περιορίσει κατά πολύ τις ελαφρύνσεις στα εμπορικά και στα οικιστικά ακίνητα για να ενθαρρύνουν τη χρήση τους έστω και με χαμηλότερα μισθώματα.
- 8.6. 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.
- 8.7. Πολλές χώρες προσφέρουν αρχικές απαλλαγές ή ελαφρύνσεις σε νέες κατοικίες ή άλλα ακίνητα. Οι προτεινόμενες μεταρρυθμίσεις του 2019 στη Γερμανία θα επέτρεπαν μειωμένο ομοσπονδιακό ποσοστό σχετικά με την κοινωνική στέγαση, τις τοπικές / κοινοτικές εταιρείες στέγασης ή τους συνεταιρισμούς στέγασης, με την προϋπόθεση ότι ενοικιάζονται για να παρέχουν προσιτή στέγαση, αντί για κέρδος.
- 8.8. Το μέγεθος των νοικοκυριών μπορεί να επηρεάσει τη φορολογική υποχρέωση για τις κατοικίες, και ορισμένες χώρες δίνουν απαλλαγές για μεγαλύτερα νοικοκυριά, όπως η Ισπανία. Η Αγγλία προσφέρει εκπτώσεις σε μονοπρόσωπα νοικοκυριά και η

Λιθουανία το 2018 εφάρμοσε προοδευτικές ζώνες τιμών τις οποίες προσαρμόζει ανάλογα με τις οικογενειακές συνθήκες.

- 8.9. Συνήθως μπορεί να υπάρξει βοήθεια σε φτωχότερους φορολογούμενους μέσω εθνικών συστημάτων κοινωνικής ασφάλισης. Απαλλαγές μπορεί να προσφέρονται για τη φορολογία κατοικιών ή εμπορικών ιδιοκτησιών, ως αποτέλεσμα φυσικών καταστροφών όπως οι πλημμύρες.
- 8.10. Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή σημείωσε διαφορετικά επίπεδα φόρου (0,2% έως 1,5%) και εκπτώσεις (έως και 90%) μεταξύ δήμων στη Λετονία (*Εκθεση χώρας στο Ευρωπαϊκό Εξάμηνο 2019*).

9. Υψηλότεροι ή Πρόσθετοι Φόροι

- 9.1. Σε ορισμένες χώρες, υπάρχει πρόβλεψη για την επιβολή υψηλότερων φόρων ώστε να αποθαρρυνθούν συγκεκριμένες χρήσεις, όπως οι δευτερεύουσες κατοικίες ή οι υπεραγορές.
- 9.2. **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.
- 9.3. 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 μισθώσουν, ενώ αντίστοιχα μέτρα έχουν ληφθεί στις κοινότητες Beckerich και Diekirch.

ΕΕΠΕ 3 Πολλαπλά Δικαιώματα σε Οικιστικά Ακίνητα

1. Εισαγωγή
2. Εκτίμηση
3. Πολλαπλά ιδιοκτησιακά δικαιώματα
4. Μισθώσεις και άλλα δικαιώματα
5. Πάρκα προκατασκευασμένων κατοικιών
6. Μη μεταβιβάσιμη ιδιοκτησία

1. Εισαγωγή

- 1.1. Υπάρχουν πολλές περιπτώσεις στις οποίες περισσότερα από ένα άτομα έχουν έννομο συμφέρον σε ένα οικιστικό ακίνητο. Αυτό μπορεί να δημιουργήσει πολύπλοκα ερωτήματα σε μία εκτίμηση.
- 1.2. Πλήθος δικαιωμάτων μπορούν να προκύψουν σε μορφές ιδιοκτησίας στις οποίες εμπλέκονται περισσότερα από ένα άτομα, όπως :
 - ▶ Συνιδιοκτησία οικιστικού ακινήτου με πλήθος ιδιοκτητών, συχνά μέλη της ίδιας οικογένειας·
 - ▶ Συλλογικές μορφές ιδιοκτησίας ενός ακινήτου που περιλαμβάνει πολλαπλές κατοικίες (όπως με ένα κτίριο διαμερισμάτων) οι οποίες μπορούν, σύμφωνα με τις καταστάσεις και το εθνικό δίκαιο, να ανήκουν σε ανεξάρτητους ιδιοκτήτες και άλλες μορφές.
- 1.3. Μπορεί να υπάρχουν πιο «αδύναμα» δικαιώματα σε ένα ακίνητο από την ιδιοκτησία που θα πρέπει να ληφθούν υπόψη. Αυτά μπορεί να περιλαμβάνουν:
 - ▶ Μισθώσεις που μπορεί να είναι:
 - ▶ Πολύ μεγάλες, μεγάλες, σύντομες, πολύ σύντομες ή να αφορούν σε μηνιαία, τριμηνιαία ή ετήσια βάση
 - ▶ Για χρήση ή για κατασκευή
 - ▶ Μεταβιβάσιμες ή μη μεταβιβάσιμες
 - ▶ Με δυνατότητα υπομίσθωσης ή απαγόρευσης της υπομίσθωσης·
 - ▶ Με σταθερό ενοίκιο ή και επιπλέον οφέλη
 - ▶ Γενικά με άλλα δικαιώματα και υποχρεώσεις μεταξύ του ιδιοκτήτη και του μισθωτή·
 - ▶ Μορφές τέτοιων μισθώσεων και υπομισθώσεων που θα μπορούσαν να γίνουν από έναν μεμονωμένο ιδιοκτήτη ή από ομάδα ιδιοκτητών ή από εταιρείες.
 - ▶ Δικαίωμα χρήσης όπως η επικαρπία.

Συνήθως μπορεί να υπάρχει ένα εθνικό πλαίσιο νόμου όπως επίσης το συμφωνητικό για τη μίσθωση ή το δικαίωμα, που θα ορίζει τον νομικό χαρακτήρα της μίσθωσης ή του δικαιώματος με τα οφέλη και τις υποχρεώσεις του.
- 1.4. Μπορεί να είναι απαραίτητο να εξεταστεί σε ποιο βαθμό μία κατοικία έχει τροποποιηθεί με εργασίες (όπως εργασίες για την ενεργειακή απόδοση) που την έχουν αλλάξει και, συνεπώς, ερωτήματα όπως:

- ▶ Πώς αντιμετωπίζεται η επένδυση ενός ιδιοκτήτη σε ένα ακίνητο;
- ▶ Πώς πρέπει να αντιμετωπίζονται οι δαπάνες του μισθωτή για το ακίνητο;
- ▶ Αντικείμενα που έχει προσθέσει ο μισθωτής στην ιδιοκτησία παραμένουν υπέρ της ιδιοκτησίας ή έχει ο μισθωτής έννομο δικαίωμα να τα αφαιρέσει;
- ▶ Αυτές οι εργασίες βελτιώνουν ή απαξιώνουν το ακίνητο;

Πολλά από αυτά μπορεί να διέπονται από ειδικό νομικό πλαίσιο.

2. Εκτίμηση

- 2.1. Σύμφωνα με την εντολή του πελάτη, η εκτίμηση θα προσδιορίζει την αγοραία αξία (βλέπε ΕΕΠ 1) ενός συγκεκριμένου δικαιώματος βασιζόμενη στα υλικά και νομικά χαρακτηριστικά του οικιστικού ακινήτου, τόσο σε αυτά που το ευεργετούν όσο και σε αυτά που το βαραίνουν, κατά την τρέχουσα ή σε προγενέστερη ημερομηνία για την οποία γίνεται η εκτίμηση.
- 2.2. Αυτό θα λαμβάνει υπόψιν τους περιορισμούς που μπορεί να επιβληθούν από την ύπαρξη άλλων δικαιωμάτων στο ακίνητο, αλλά και τις αναμενόμενες προσδοκίες που θα μπορούσαν να έχουν δυνητικο αγοραστές στην αγορά για οποιαδήποτε μεταβολή των καταστάσεων αυτών, όπως για παράδειγμα η μίσθωση που λήγει για να διατεθεί κενή μία κατοικία. Αυτό θα ήταν εξίσου σημαντικό με οποιαδήποτε γενικότερη αλλαγή που θα μπορούσε να έχει επιπτώσεις στην αγορά και η οποία θα μπορούσε να επηρεάσει την αξία, όπως, για παράδειγμα, οι δυνατότητες μίας νέας ευκαιρίας ανάπτυξης του ακινήτου, δεδομένων των νομικών συμφερόντων που κατέχουν επί του παρόντος άλλοι στο ακίνητο.

3. Πολλαπλά ιδιοκτησιακά δικαιώματα

- 3.1. **Συνιδιοκτησία** – Μια τέτοια κατάσταση μπορεί να προκύψει όταν υπάρχουν περισσότεροι του ενός ιδιοκτήτες, όπως όταν:
 - ▶ Ο σύζυγος και η σύζυγος κατέχουν από κοινού μια κατοικία· ή
 - ▶ Ένα σπίτι κληρονομείται από παιδιά σε ίσα μερίδια.

Και ομοίως όταν μια ενιαία μίσθωση ενός ακινήτου είναι στην κατοχή περισσότερων του ενός ατόμων. Ενώ, στην περίπτωση της κατοικίας, τέτοιοι συνιδιοκτήτες μπορούν συχνά να είναι μέλη της ίδιας οικογένειας, θα μπορούσαν να μην έχουν καμία συγγένεια - όπως κάποιοι φίλοι που μισθώνουν μαζί μία κατοικία ή συμφωνούν να αγοράσουν ένα σπίτι από κοινού σε μια ακριβή οικιστική περιοχή.

- 3.2.** Αυτή η μορφή ιδιοκτησίας συνήθως συναντάται σε συνιδιοκτησία ολόκληρου του μεριδίου της ιδιοκτησίας, σε αδιαίρετα μερίδια (εξ' αδιαίρετου). Σε κάποιες περιπτώσεις, οι συνιδιοκτήτες μπορούν να έχουν συγκεκριμένα δικαιώματα σε μερίδια ενός ακινήτου.
- 3.3.** Τέτοιας μορφής συνιδιοκτησία ή μίσθωση μπορεί να προκαλέσει εκτιμητικά ερωτήματα όταν υπάρχει ανάγκη εκτίμησης δικαιώματος ενός μόνον από τους συνιδιοκτήτες. Το αποτέλεσμα μπορεί να επηρεαστεί από τη εφαρμογή του εθνικού νομικού πλαισίου ανάλογα με την κατάσταση και τους τυχόν περιορισμούς που μπορεί να προκύπτουν σε περίπτωση διάθεσης ολόκληρου του ακινήτου και με τον τρόπο μεταβίβασης των μεριδίων της ιδιοκτησίας (τις περισσότερες φορές σχετίζεται με το θάνατο του συνιδιοκτήτη). Ακόμη και όταν το μερίδιο ιδιοκτησίας είναι μεταβιβάσιμο, είναι πιθανό ότι η αγοραία αξία ενός μέρος δικαιώματος θα απομειωθεί στην αναλογούσα αξία, με τα μικρότερα μερίδια ιδιοκτησίας να βρίσκονται αντιμέτωπα με μεγαλύτερες απομειώσεις. Αυτό μπορεί να μην ισχύει κατά τον υπολογισμό της ειδικής αξίας του εν λόγω μεριδίου στην εκτίμηση μεταξύ των συνιδιοκτητών.
- 3.4. Παράδειγμα** – Ο εκτιμητής υποχρεούται να καθορίσει την αγοραία αξία του δικαιώματος μιας από τις δύο αδελφές που κατέχουν από κοινού ένα σπίτι αξίας €250.000. Δεδομένου ότι ο υποθετικός αγοραστής του μεριδίου της θα αγόραζε ένα σπίτι που είναι ήδη και ισομερώς κατεληγμένο από την άλλη αδελφή, ο αγοραστής είναι πιθανό να προσφέρει λιγότερα από το ήμισυ της αξίας του σπιτιού. Για παράδειγμα, η αγοραία αξία του μισού μεριδίου μπορεί να είναι €110.000, όμως το πραγματικό ποσό μπορεί να ποικίλλει ανάλογα με τις συνθήκες της κατάστασης. Αυτή η απομειωτική επίδραση θα μπορούσε να είναι μεγαλύτερη εάν το μερίδιο που αποτιμάται ήταν ένα από τα τρία ή τέσσερα δικαιώματα συνιδιοκτησίας των αδερφών, και έτσι ένα τρίτο ή ένα τέταρτο μερίδιο στο σπίτι.
- 3.5.** Σε ορισμένες περιπτώσεις, ένας συνμισθωτής μπορεί να τερματίσει ολόκληρη τη μίσθωση με γνωστοποίηση για παραίτηση· σε άλλες περιπτώσεις, μια τέτοια ανακοίνωση δεν θα είχε το αποτέλεσμα αυτό, έτσι ορισμένα κοινά μισθωτήρια θα μπορούσαν να συνεχιστούν επ' αόριστον με συνεχόμενες μεταβιβάσεις ή μέσω οικογενειακών δεσμών δημιουργώντας νέα δικαιώματα παραμονής.
- 3.6. Εξ' αδιαίρετου ιδιοκτησία** – Τα ζητήματα που προκύπτουν λόγω οικονομικών περιορισμών για την απόκτηση κατοικίας σε ορισμένες χώρες έχουν οδηγήσει ορισμένους αγοραστής να αγοράσουν μέρος της κατοικίας και να πληρώνουν ενοίκιο για το υπόλοιπο. Στη συνέχεια, οι συμφωνίες μπορεί να ποικίλλουν από την προσδευτική αγορά του υπολοίπου ακινήτου από την απλή πώληση του μερικού μεριδίου σε μελλοντικό αγοραστή, ενώ η φύση του αγοραστή περιορίζεται μερικές φορές σε σχέση με την τοποθεσία ή το επίπεδο εισοδήματος του αγοραστή. Ο άλλος ιδιοκτήτης μπορεί να είναι μέρος του τομέα κοινωνικής στέγασης ή ενός δικαιώματος που έχει δημιουργήσει ένας εργολάβος, ο οποίος μπορεί να έχει κληθεί να παράσχει τέτοια στέγαση ως μέρος της εξασφάλισης άδειας για μεγαλύτερη ανάπτυξη.

- 3.7.** Το ζήτημα της εκτίμησης θα στραφεί στις ειδικές συμβολαιογραφικές διατάξεις για το εν λόγω ακίνητο. Δεδομένου ότι αυτό συνήθως προσφέρεται για να διευκολύνει την πρόσβαση στην αγορά κατοικίας, το μερίδιο του αγοραστή είναι πιθανό να γίνει αποδεκτό ως ισοδύναμο ποσοστό της αγοραίας αξίας ολόκληρης της κατοικίας (χωρίς απομείωση), καθώς ο άλλος ιδιοκτήτης είναι πιθανό να υποστηρίξει αυτό το σχήμα και καθώς η χρήση δεν διαμοιράζεται με κάποιον τρίτο. Ωστόσο, η αξία ολόκληρου του ακινήτου μπορεί να μειωθεί εάν η συμφωνία παραβιάζει τα τυποποιημένα συμφωνητικά για ενυπόθηκα δάνεια, περιορίζοντας έτσι τη χρηματοδότηση για τους αγοραστές, ιδίως όταν το ακίνητο μπορεί να αγοραστεί μόνο από κάποιον που πληροί ορισμένα αποδεκτά κριτήρια.
- 3.8. Συλλογική ιδιοκτησία πλήθους κατοικιών –** Αυτό θα προκύψει συνήθως για ένα σύνολο διαμερισμάτων με κοινούς βοηθητικούς και κοινόχρηστους χώρους, όπου κάθε κατοικία μπορεί να έχει έναν «ιδιοκτήτη» με μεταβιβάσιμα δικαιώματα, αλλά οι ιδιοκτήτες μπορεί να συμμετέχουν συλλογικά στη διαχείριση ή την ιδιοκτησία ολόκληρου του συγκροτήματος.
- 3.9. Μετοχές εταιρείας που κατέχει οικιστικά ακίνητα –** Οικιστικά ακίνητα, είτε πρόκειται για μία κατοικία είτε για χαρτοφυλάκιο, μπορεί να ανήκουν σε εταιρεία. Ενώ η εταιρεία αυτή μπορεί να αγοράζει ή να πουλάει κατοικίες με τον ίδιο τρόπο όπως κάθε άλλος ιδιοκτήτης, το ακίνητο που κατέχει η εταιρεία μπορεί (με ποιοσδήποτε άλλες δραστηριότητες που ίσως να έχει) να πωληθεί από την πώληση εταιρικών μετοχών. Μπορεί να υπάρχουν καταστάσεις όπου αυτή η δομή είναι ένα χρήσιμο μέσο για τη διαχείριση της ιδιοκτησίας εντός των οικογενειών, την αντιμετώπιση ζητημάτων κληρονομίας, είναι κατάλληλο για τη φορολογία ή ανταποκρίνεται σε άλλους στόχους.
- 3.10.** Όταν του ζητείται να εκτιμήσει τις μετοχές μιας τέτοιας εταιρείας, ο εκτιμητής εξετάζει την αξία της εταιρείας (και όχι μόνο τα περιουσιακά στοιχεία που κατέχει) και στη συνέχεια την ικανότητα της εν λόγω συμμετοχής να εξασφαλίσει την αξία αυτή. Με την επιφύλαξη της εθνικής νομοθεσίας για τις εταιρείες, οι κύριες επιλογές είναι οι εξής:
- ▶ Ένα άτομο κατέχει όλες τις μετοχές. Αντικείμενο ενδιαφέροντος του προσώπου αυτού είναι στην πραγματικότητα η αξία της εταιρείας·
 - ▶ Όταν ένας μέτοχος διαθέτει επαρκή μερίδια για να ζητήσει την εκκαθάριση της εταιρείας, μπορεί συνήθως να έχει άμεση πρόσβαση στο ποσοστό της αξίας αυτής αφού λάβει υπόψη τυχόν περαιτέρω υποχρεώσεις προς τους μειοψηφούντες μετόχους·
 - ▶ Όταν το μερίδιο είναι επαρκές για να δώσει διαχειριστικό έλεγχο, αλλά όχι για να ρευστοποιήσει την εταιρεία, έχει ασφαλή έλεγχο επί των εσόδων, αλλά όχι την απόλυτη ικανότητα να εξασφαλίσει την πλήρη αξία.

- ▶ Τα μερίδια κάτω από αυτό το ποσοστό μπορεί να έχουν κάποιο έλεγχο μέσω συνδυσμών σε άλλες συμμετοχές, αλλά όσο μικρότερες είναι, τόσο περισσότερο η αξία τους θα εξαρτάται τα έσοδα που μπορούν να λάβουν·
- ▶ Όταν το μερίδιο είναι πολύ μικρό για να εμποδίσει την εκκαθάριση της εταιρείας, τότε η αξία του θα είναι λίγο μικρότερη από την αξία των εσόδων που μπορεί να κερδίσει.

3.11. Νομική προστασία των δικαιωμάτων των άλλων προσώπων στο οικιστικό ακίνητο

– Ο νόμος μπορεί να παρεμβαίνει για την προστασία των δικαιωμάτων των υπόλοιπων κατοίκων της κατοικίας κατά τρόπο που μπορεί να επηρεάσει την αξία της.

3.12. Ένα κοινό παράδειγμα αυτού είναι ένα σπίτι που ζει ένα αντρόγυνο, αλλά ανήκει στον έναν από τους δύο. Το εθνικό δίκαιο μπορεί να παρέχει στο άλλο μέρος δικαιώματα κατοχής, τα οποία μπορούν να παρακάμψουν άλλες αξιώσεις. Αυτό μπορεί να έχει σημασία όταν μόνο ο ιδιοκτήτης έχει υποθήκη που έχει σαν εξασφάλιση το σπίτι και ο δανειστής αναζητά την κατοχή του. Διαφορετικές εθνικές δικαιοδοσίες μπορεί να προσφέρουν δυνητικές αξιώσεις σε άλλα μέλη της οικογένειας και σε συγκατοίκους.

3.13. Η εθνική νομοθεσία για τις μισθώσεις σε κατοικίες μπορεί να δημιουργεί παρόμοιες απαιτήσεις στο πλαίσιο των μισθώσεων.

3.14. Ορισμένες χώρες με ταραχώδη ιστορία ενδέχεται να εξακολουθούν να επιτρέπουν αξιώσεις περιουσιακών στοιχείων από πρώην ιδιοκτήτες και τους κληρονόμους τους.

4. Μισθώσεις και άλλα δικαιώματα

4.1. **Μισθώσεις** – Μπορεί να υπάρχουν πολλαπλά επίπεδα ιδιοκτησίας όπου ένα ακίνητο υπόκειται σε μία ή περισσότερες μισθώσεις. Ανάλογα με τη σύμβαση μίσθωσης και το νομικό καθεστώς που τη διέπει, μπορεί να:

- ▶ Επηρεάζουν την αξία της ιδιοκτησίας, ενίοτε να την υποτιμούν και ενίοτε να την καθιστούν ελκυστική ως επένδυση.
- ▶ Δημιουργούν υπεραξία για την ενοικίαση, ιδίως όταν είναι μακροπρόθεσμη ή ασφαλής, μεταβιβάσιμη και με ενοίκιο κάτω της αγοράς.
- ▶ Απαιτεί εκτιμήσεις όπου ο ιδιοκτήτης μπορεί να εξαγοράσει τον ενοικιαστή·
- ▶ Απαιτεί εκτιμήσεις όπου ο ενοικιαστής μπορεί να εξαγοράσει τον ιδιοκτήτη ή να ζητήσει παράταση της μίσθωσης.

Σε ορισμένες χώρες και σε ορισμένες περιπτώσεις, η εθνική νομοθεσία μπορεί να επηρεάσει τις συναλλαγές σε μισθώματα.

- 4.2. Αν και η μίσθωση μπορεί συνήθως να αφορά την χρήση μιας κατοικίας, υπάρχει μια σειρά πιθανών επιλογών, όπως:
- ▶ Πολύ μεγάλη μίσθωση γης ώστε να είναι δυνατή η κατασκευή κατοικίας ή κατοικιών·
 - ▶ Μίσθωση ή μισθώσεις που παρεμβαίνουν μεταξύ του απόλυτου ιδιοκτήτη και της μίσθωσης που παρέχει χρήση, είτε για να εξυπηρετούν διαφορετικά οικογενειακά ή οικονομικά συμφέροντα είτε ως μέσα διαχείρισης ενός συλλογικού συνόλου περιουσιακών στοιχείων.
- 4.3. Όταν η μίσθωση ανήκει σε περισσότερα του ενός πρόσωπα, η εθνική νομοθεσία μπορεί να προβλέπει διαφορετικές διατάξεις για την περίπτωση κατά την οποία ένας από κοινού ενοικιαστής επιθυμεί να αποχωρήσει από τη μίσθωση. Ο νόμος μπορεί είτε να καταργήσει ολόκληρη τη μίσθωση είτε να αφήσει τους άλλους ενοικιαστές με τη μίσθωση, τα οφέλη και τις υποχρεώσεις τους.
- 4.4. Για τους σκοπούς της εκτίμησης, **το ενδιαφέρον του ιδιοκτήτη** για τη μίσθωση θα θεωρείται συνήθως ως επενδυτικό συμφέρον, εκτός εάν η μίσθωση είναι πολύ κοντά στο τέλος της και σε αγοραίο μίσθωμα. Συχνά θα υπάρχουν στοιχεία για πωλήσεις παρόμοιων επενδυτικών ακινήτων στην αγορά, οι οποίες μπορούν να αναλυθούν για να διευκολυνθεί αυτή η εκτίμηση, άμεσα ως προς την αξία, αλλά και ως προς την απόδοση. Ο εκτιμητής θα πρέπει συνήθως να εξετάζει τις προσδοκίες ως προς τις ευκαιρίες για κενή κατοχή.
- 4.5. Όταν η μίσθωση είναι μακροπρόθεσμη, είτε βάσει σύμβασης είτε βάσει νόμου, και το ενοίκιο είναι χαμηλότερο από το σημερινό Αγοραίο Μίσθωμα, το δικαίωμα του ιδιοκτήτη στο ακίνητο μπορεί να έχει μικρότερη αξία ως επένδυση:
- ▶ Το ισχύον μίσθωμα μπορεί να είναι χαμηλότερο από το Αγοραίο Μίσθωμα (αλλά θα μπορούσε να είναι ασφαλέστερο)·
 - ▶ Η μετατροπή σε κενή κατοχή είναι πιο απόμακρη (και ενδεχομένως αβέβαιη).
- 4.6. Ενδέχεται να υπάρχει ανάγκη να εκτιμηθεί το **δικαίωμα του μισθωτή**. Αυτό απαιτεί προσοχή ώστε να κατανοηθεί εάν αυτό πρόκειται για:
- ▶ Αγοραία αξία του δικαιώματος του μισθωτή·
 - ▶ Εκτίμηση μιας συναλλαγής μεταξύ του μισθωτή και του ιδιοκτήτη, λαμβάνοντας υπόψη την ειδική αξία και ιδίως την αξία συνέργειας (marriage value).
- 4.7. Η αξία του δικαιώματος του μισθωτή θα είναι πιο εμφανής όταν ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να αναγάγει την μίσθωση σε αξία με τη δυνατότητα ανάλυσης συγκριτικών στοιχείων. Αυτό κατ' αρχήν, θα αφορά συνήθως τον βαθμό στον οποίο:

- ▶ Το ακίνητο μισθώνεται χαμηλότερα από το Αγοραίο Μίσθωμα, καθώς μπορεί το μίσθωμα να είναι παλαιό χωρίς την δυνατότητα για την αναθεώρησή του, να είναι χαμηλό λόγω του επίσημου ελέγχου των μισθωμάτων ή όπου ο μισθωτής έχει βελτιώσει το ακίνητο με εργασίες του που αγνοούνται κατά την αναθεώρηση.
- ▶ Το χρονικό διάστημα που αναμένεται να κρατήσει αυτό.

Η διαφορά μεταξύ του υφιστάμενου μισθώματος και του Αγοραίου Μισθώματος μπορεί να κεφαλαιοποιηθεί με κατάλληλη απόδοση για να δοθεί το επιπρόσθετο ποσό που θα πλήρωνε ο προσφέρων για να αποκτήσει το εν λόγω ακίνητο και όχι άλλο ισοδύναμο ακίνητο στο Αγοραίο Μίσθωμα. Το μίσθωμα αυτό μπορεί μετά από προαρμωσεις για άλλους παράγοντες, όπως για παράδειγμα για κάθε αίτημα μεταξύ των μερών στη λήξη της μίσθωσης, όπως για τις φθορές. Το αποτέλεσμα αυτής της εκτίμησης είναι η αξία που θα μπορούσε να αναμένει η αγορά για την εν λόγω μίσθωση ως περιουσιακό στοιχείο.

- 4.8. Ωστόσο, η ιδιαίτερη σχέση του ιδιοκτήτη και του μισθωτή μπορεί να δημιουργήσει μια κατάσταση όπου μπορεί να είναι προς το αμοιβαίο συμφέρον τους να αποδεσμεύσουν αξία. Αυτό είναι πιθανότερο να προκύψει όταν η επενδυτική αξία είναι χαμηλότερη από την αξία κενής κατοχής της κατοικίας. Η διαφορά μεταξύ των δυο, η οποία ονομάζεται υπεραξία κενής κατοχής, μπορεί να απελευθερωθεί από το ένα μέρος που αγοράζει το δικαίωμα του άλλου και έτσι ενώνει την ιδιοκτησία και την κατοχή. Το πρακτικό ζήτημα του τρόπου κατανομής της υπεραξίας μεταξύ τους θα αντικατοπτρίζει την ισορροπία των κινήτρων και των συνθηκών στην εν λόγω υπόθεση. Πρέπει ο ιδιοκτήτης απεγνωσμένα να συγκεντρώνει χρήματα ή να έχει μη οικονομικούς λόγους για να αποκτήσει κατοχή; Η ιδιοκτησία βολεύει τόσο πολύ στον ενοικιαστή ώστε θα προτιμούσε να βρίσκεται εκεί με τον έλεγχο της πλήρους ιδιοκτησίας από οπουδήποτε αλλού; Είναι πιθανό ο ενοικιαστής να φύγει ή να πεθάνει ούτως ή άλλως; Δεν υπάρχει λόγος να κατανεμηθεί ισομερώς η υπεραξία μεταξύ τους και, ως εκ τούτου, η αξία αυτή μπορεί να διαπιστωθεί υπό τις εκάστοτε συνθήκες.
- 4.9. Μια τέτοια προσέγγιση μπορεί να αναδείξει μεγαλύτερη αξία, όπου η απομάκρυνση ενός μακροχρόνιου μισθωτή θα μπορούσε να επιτρέψει σημαντικές εργασίες βελτίωσης της περιουσίας, είτε διαιρώντας μία μεγαλύτερη κατοικία σε διαμερίσματα είτε σε ένα πιο ολοκληρωμένο έργο. Η προσέγγιση θα ήταν η ίδια, αλλά η αξία και τα κίνητρα μπορεί να είναι μεγαλύτερα.
- 4.10. **Αναπτυξιακές μισθώσεις** – Ο ιδιοκτήτης ενός ακινήτου σε κακή κατάσταση που δεν έχει την οικονομική δυνατότητα να το ανακαινίσει, αλλά δεν επιθυμεί να το πωλήσει, μπορεί να έχει τη δυνατότητα να μισθώσει το ακίνητο υπό όρους που απαιτούν ανακαινίση από τον μισθωτή, οι οποίοι συνήθως τον αποζημιώνουν με χαμηλό ενοίκιο ή/και με μακρά μίσθωση.
- 4.11. **Πολλαπλές μισθώσεις σε μία κατοικία** – Υπάρχουν περιπτώσεις στις οποίες ένας ιδιοκτήτης μπορεί να συμφωνήσει σε μακρά μίσθωση με έναν κατασκευαστή για την

κατασκευή κατοικιών. Στη συνέχεια, ο κατασκευαστής πωλεί τα σπίτια ή τα διαμερίσματα με μεγάλες υπομισθώσεις, οι οποίες μπορούν να πωληθούν εκ νέου στην αγορά. Τότε, ο κύριος κατασκευαστής μπορεί να διατηρήσει ή να πωλήσει την κύρια μίσθωση, είτε σε επενδυτή είτε σε φορέα που θα διαχειρίζεται τα ακίνητα για λογαριασμό των υπομισθωτών (η εθνική νομοθεσία μπορεί να ορίζει δομές για αυτό).

4.12. Εκτίμηση μακροχρόνιων οικιστικών μισθώσεων – Τέτοιες μισθώσεις για την χρήση κατοικίας είναι δυνατόν να διαρκούν για τόσο μεγάλο χρονικό διάστημα και να είναι μεταβιβάσιμες, ώστε να μπορούν να έχουν πρακτικά χαρακτήρα ιδιοκτησίας, μοιούνται υπόκεινται σε μίσθωμα (ονομαστικό ή πραγματικό) και σε άλλους περιορισμούς.

4.13. Αυτό δημιουργεί εκτιμητικά ζητήματα όπως:

- ▶ Εκτίμηση του δικαιώματος του ιδιοκτήτη, με μακροπρόθεσμο δικαίωμα σε ένα πολύ ασφαλές, συχνά χαμηλό (αλλά ενίοτε αυξανόμενο) μίσθωμα και την τελική προσαρμογή,
- ▶ Εκτίμηση της κύριας μίσθωσης με το εισόδημα της από τα συνήθως χαμηλά μισθώματα, αλλά ίσως και των υποχρεώσεων έναντι της περιουσίας, είτε πρόκειται μόνο για τα κοινά μέρη της περιουσίας είτε γενικότερα. Τα επίπεδα των εν λόγω υπομισθώσεων θα αντικατοπτρίζουν τις συνθήκες της αγοράς, καθώς ο κύριος του έργου θα επιθυμεί συνήθως οι εισπράξεις να προσφέρουν άμεσα κέρδη για την κάλυψη του κόστους, και όχι μια πιο μακροπρόθεσμη ροή εισοδήματος. Οι εισπράξεις κεφαλαίου μεγιστοποιούνται με τον καθορισμό των μισθωμάτων για τις μακροπρόθεσμες μισθώσεις κατοικίας σε χαμηλές τιμές. Τα υψηλότερα μισθώματα θα μειώναν την ικανότητα των αγοραστών των υπομισθώσεων να αγοράζουν με χρηματοδότηση μέσω υποθήκης και η υποχρέωση αυτή θα μειώνει άμεσα το ελεύθερο εισόδημά τους για την εξόφληση της υποθήκης.
- ▶ Εκτίμηση των μισθώσεων κατοικίας με το πέρασμα του χρόνου για οτιδήποτε, από την πώληση ή την επαν-υπόθεση έως το διαζύγιο ή την παράταση της μίσθωσης. Τα ζητήματα γίνονται πιο κρίσιμα καθώς η εναπομένουσα διάρκεια της μίσθωσης μειώνεται με το χρόνο. Το αποτέλεσμα αυτό ενισχύεται σε αγορές όπου οι αξίες των κατοικιών εξαρτώνται από την ενυπόθηκη χρηματοδότηση. Όπου οι ιδιοκτησίες είναι πιο πιθανό να αγοραστούν από άτομα που μπορούν να της αγοράσουν χωρίς ενυπόθηκη χρηματοδότηση, οι τιμές μπορούν να αντικατοπτρίζουν τις προτιμήσεις τους πιο άμεσα. Μερικά παραδείγματα, μπορεί να είναι ότι:
- ▶ Εάν η οικιστική μίσθωση έχει περισσότερα από 100 έτη μέχρι τη λήξη της, η αξία της μπορεί να είναι πολύ κοντά σε εκείνη πλήρους κυριότητας,
- ▶ Εάν έχει λιγότερα από 30 χρόνια, κάθε αγοραστής γνωρίζει ότι η αξία μεταπώλησης θα μειωθεί σύντομα και, ως εκ τούτου, θα προσφέρει λιγότερα,
- ▶ Όταν η αγορά ενός ακινήτου είναι πιθανό να υποβοηθείται από υποθήκη εξασφαλισμένη με τη μίσθωση, τότε η ανησυχία της δανειστρίας εταιρείας για την ασφάλειά της υποθήκης, θα την οδηγήσει στο να μειώσει το ποσό που θα προσφέρει, αν για

παράδειγμα η υπολειπόμενη διάρκεια της μίσθωσης μειωθεί κάτω από τα 80 χρόνια μέχρι τη λήξη της. Αν για παράδειγμα η υπολειπόμενη διάρκεια της υποθήκης είναι 25 χρόνια, ο δανειστής θα ενδιαφέρεται για τη δυνατότητα μεταπώλησης κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου. Οι ανησυχίες αυτές θα έχουν ευρύτερες επιπτώσεις για τις ιδιοκτησίες σε αγορές που επηρεάζονται από την ενυπόθηκη χρηματοδότηση.

- 4.14. Αυτό μπορεί να οδηγήσει έναν τέτοιο μισθωτή στο να επιθυμεί να διαπραγματευθεί με τον ιδιοκτήτη για νέα μίσθωση ή για επέκταση της υφιστάμενης μίσθωσης, είτε εντός οποιουδήποτε νομοθετικού πλαισίου είτε με άλλο τρόπο. Οι εκτιμήσεις των διαφόρων δικαιωμάτων θα είναι σημαντικές για τις εν λόγω διαπραγματεύσεις.
- 4.15. Μπορεί να υπάρχουν ειδικές εθνικές δομές για τις μακροχρόνιες μισθώσεις κατοικιών, όπως η “amphytéose” στη Γαλλία, που μπορούν γενικότερα να διέπονται από ειδική εθνική νομοθεσία.
- 4.16. **Μισθωτική αξία** – Ενώ οι καταστάσεις που συζητούνται εδώ συνήθως προϋποθέτουν ένα συμφωνημένο μίσθωμα μεταξύ μερών που ενεργούν ανεξάρτητα το ένα από το άλλο, ενδέχεται να υπάρχουν περιπτώσεις στις οποίες η φορολογική νομοθεσία θα απαιτεί την αξιολόγηση ενός Αγοραίου Μισθώματος μεταξύ μερών που θεωρείται ότι έχουν σχέση. Έτσι, όταν ένα παιδί μισθώνει ένα σπίτι από έναν γονέα με χαμηλό μίσθωμα, ο φορολογικός νόμος μπορεί να προσεγγίσει με το Αγοραίο Μίσθωμα κατά την αξιολόγηση του φόρου του εισοδήματος του γονέα. Τότε θα πρέπει να παρασχεθεί η εν λόγω μισθωτική αξία.
- 4.17. Η διαδικασία θα είναι ακριβώς η ίδια με οποιαδήποτε άλλο προσδιορισμό Αγοραίου Μισθώματος κατοικίας, βασιζόμενη στην εκτίμηση του ακινήτου, στη γνώση των μισθωμάτων στη εν λόγω αγορά και στην εξέταση των όρων της σύμβασης μίσθωσης ή άλλων υποχρεώσεων, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που αφορούν τις επισκευές.
- 4.18. Το εθνικό δίκαιο μπορεί να απαιτεί την εκτίμηση του μισθώματος σε διαφορετική βάση, όπως σε τομείς που υπόκεινται σε μία από τις μορφές υποχρεωτικού ελέγχου των μισθωμάτων, όταν:
- ▶ Απαιτεί να καθορίζεται το μίσθωμα σε συγκεκριμένη βάση (όπως για παράδειγμα ένα «εύλογο» μίσθωμα)
 - ▶ Περιορίζει τον τρόπο αύξησης των υφιστάμενων ενοικίων.
- Όταν κάτι τέτοιο απαιτεί εκτιμητική κριτική, θα υπάρχει συνήθως ένα σύνολο εθνικών πρακτικών και αποφάσεων που θα βοηθούν στην απόφαση αυτή.
- 4.19. Ο εκτιμητής μπορεί επίσης να χρειαστεί να εξετάσει τις προσδοκίες σχετικά με τη δυνατότητα επιστροφής σε Αγοραίο Μίσθωμα ή σε αξία κενής κατοχής.

- 4.20. Άλλη θεσμοθετημένη παρέμβαση** – Το εθνικό δίκαιο μπορεί να παρεμβαίνει σε άλλα θέματα εκτός από το μίσθωμα και την ασφάλεια μίσθωσης. Ενδέχεται να ανακώψουν ζητήματα σχετικά με την ποιότητα και τον φυσικό χαρακτήρα της κατοικίας που ενδέχεται να απαιτούν έργα ή να την εμποδίζουν να μισθωθεί. Για παράδειγμα, σε ορισμένες χώρες προωθούνται τα ακίνητα με βελτιωμένη ενεργειακή απόδοση για να περιοριστεί η εκμίσθωση των λιγότερο αποδοτικών ακινήτων χωρίς να έχουν εκτελεστεί κάποιες εργασίες. Ο εκτιμητής θα πρέπει να γνωρίζει τα θέματα που αφορούν την εν λόγω κατοικία.
- 4.21. Επικαρπία και παρόμοια δικαιώματα** – Η επικαρπία (άλλες ονομασίες μπορεί να χρησιμοποιούνται σε ορισμένες χώρες) αναφέρεται σε μια μορφή περιορισμένου δικαιώματος ιδιοκτησίας που υπάρχει στο αστικό δίκαιο και σε μικτές δικαιοδοσίες οι οποίες ενώνουν και τις δύο:
- ▶ Το δικαίωμα χρήσης ή εκμετάλλευσης της ιδιοκτησίας άμεσα και χωρίς να την τροποποιούν, και
 - ▶ Το δικαίωμα να αποκομίζει κέρδος από αυτό, όπως με τη μίσθωση κατοικίας – Οι “καρποί” είναι τα ανανεώσιμα έσοδα του ακινήτου. Είναι αυτή η πτυχή που διακρίνει μια επικαρπία από ένα απλό δικαίωμα κατοχής επί της ιδιοκτησίας.
- Το ίδιο το περιουσιακό στοιχείο πρέπει να παραμείνει άθικτο όπως έχει χορηγηθεί, με την υποχρέωση διατήρησης και σεβασμού του χαρακτήρα του. Τα δικαιώματα πώλησης, διάθεσης, ανταλλαγής, τροποποίησης ή καταστροφής του ακινήτου συνιστούν πλήρη ιδιοκτησία και όχι επικαρπία. Σε ορισμένες περιοχές, η επικαρπία μπορεί να κατέχεται από πολλά μέρη – αν ισχύουν για μια ολόκληρη ζωή θα ισχύουν μέχρι τον θάνατο του τελευταίου επικαρπωτή. Η επικαρπία μπορεί να χορηγηθεί για περίοδο, όπως για όλη τη διάρκεια ζωής ή μικρότερη· το εθνικό δίκαιο μπορεί να περιορίσει την περίοδο για την οποία μια εταιρεία μπορεί να κατέχει την επικαρπία. Κάθε μίσθωση που χορηγείται από τον επικαρπωτή πρέπει να είναι μικρότερη από τη διάρκεια του δικαιώματος της επικαρπίας.
- 4.22.** Ο επικαρπωτής μπορεί να χρειαστεί να λογοδοτήσει για την κατάσταση του περιουσιακού στοιχείου στο τέλος της περιόδου επικαρπίας, καθιστώντας χρήσιμη μια αρχική καταγραφή της κατάστασης.
- 4.23.** Μπορεί να προκύψουν θέματα σε ορισμένες χώρες βάσει του κληρονομικού δικαίου για την προστασία του επιζώντα συζύγου και των παιδιών του εις βάρος άλλων κληρονόμων. Η αμοιβαία συμφωνηθείσα αναδιοργάνωση τέτοιου θέματος θα απαιτούσε συνήθως εκτίμηση.
- 4.24.** Ο επικαρπωτής θα έπρεπε συνήθως να καλύπτει τα έξοδα και τους φόρους της χρήσης, αλλά η ασφάλιση του ακινήτου μπορεί να ανήκει στον ιδιοκτήτη.
- 4.25.** Οι παράμετροι της σχέσης μεταξύ του επικαρπωτή και του ιδιοκτήτη μπορούν να ρυθμίζονται από το εθνικό δίκαιο και τα εθνικά δικαστήρια.

- 4.26.** Όταν πρέπει να εκτιμηθεί μια επικαρπία, θα βασίζεται συνήθως στην αξία της κατοικίας και στην εναπομένουσα αναμενόμενη διάρκεια ζωής της επικαρπίας ή στην εκκρεμούσα περίοδο που ισχύει. Η αξία θα πρέπει να βασίζεται στην ιδιοκτησία ως έχει, όχι όπως μπορεί να εκμεταλλευτεί από έναν ιδιοκτήτη με πλήρη κυριότητα.
- 4.27. Παρόμοια δικαιώματα σε ιδιοκτησία** – Στο σύστημα κοινού δικαίου, το δικαίωμα εν ζωή σε μια κατοικία θα ήταν παρόμοιο με μια επικαρπία που παρέχει οφέλη στον κάτοχο αλλά όχι το δικαίωμα του κεφαλαίου.
- 4.28. Ακίνητα που υπόκεινται σε επικαρπία** – Ο ιδιοκτήτης του ακινήτου για το οποίο έχει χορηγηθεί επικαρπία ονομάζεται «φιλός κύριος» με το δικαίωμα του επί του ακινήτου να είναι αποσιλωμένο (*nue propriété*). Όσον αφορά το κοινό δίκαιο, το πρόσωπο αυτό συνήθως αποκαλείται ο απομένων.
- 4.29.** Ο φιλός κύριος του ακινήτου δεν μπορεί να παρεμποδίζει τη χρήση ή την εκμετάλλευση της γης από τον επικαρπωτή στο πλαίσιο των δικαιωμάτων που του έχουν χορηγηθεί, αλλά μπορεί να επιδιώκει την προστασία της περιουσίας από κατάχρηση από τον επικαρπωτή.
- 4.30.** Ο επικαρπωτής ενδέχεται να πρέπει να παραιτηθεί από το δικαίωμά του εάν ο ιδιοκτήτης πρόκειται να υποθηκεύσει το ακίνητο. Κάθε πώληση, μεταβίβαση ή κληρονομιά του ακινήτου θα υπόκειται στην επικαρπία.
- 4.31.** Σχετικά με τους όρους που προσδίδει το δικαίωμα ή άλλες σχετικές περιστάσεις, η αξία της φιλής κυριότητας είναι, στην καλύτερη περίπτωση, η σημερινή αξία που αναμένεται στη λήξη της επικαρπίας.
- 4.32. Βελτιώσεις** – Ίσως χρειαστεί να εξεταστεί αν ο ιδιοκτήτης ή ο μισθωτής βελτίωσαν ή τροποποίησαν την κατοικία ή προσέθεσαν αντικείμενα σε αυτήν.
- 4.33.** Όταν ο ιδιοκτήτης βελτιώνει ένα ακίνητο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, αυτό μπορεί να οφείλεται σε νομικούς, οικονομικούς ή προσωπικούς λόγους. Συνήθως θα απαιτούσε τη συμφωνία του μισθωτή για να έχει ο ιδιοκτήτης πρόσβαση στο ακίνητο για να εκτελέσει το έργο. Σύμφωνα με την εθνική νομοθεσία ή οποιαδήποτε συμφωνία με τον μισθωτή μπορεί να οδηγήσει σε αύξηση του μισθώματος ή να καταστήσει δυνατή μεταγενέστερη αύξηση της αξίας μίσθωσης - όπως σε μεταγενέστερη μίσθωση.
- 4.34.** Η σύμβαση μίσθωσης μπορεί συνήθως να απαιτεί από τον μισθωτή να λάβει την έγκριση του ιδιοκτήτη πριν προβεί σε σημαντικές εργασίες στο ακίνητο. Η σύμβαση αυτή μπορεί να εξετάσει τον τρόπο διαχείρισης κάθε σημαντικής επένδυσης, είτε με την παροχή αποζημίωσης, εάν ο μισθωτής αποχωρήσει ενώ εξακολουθεί να υπάρχει κάποια αξία στις εργασίες, είτε με επέκταση της μίσθωσης ή με άλλα μέσα. Η βελτίωση θα μπορούσε κάλλιστα να αγνοηθεί σε οποιαδήποτε αναθεώρηση μισθώματος

για τον τρέχοντα μισθωτή, αν και μπορεί να προστεθεί στη Μισθωτική Αξία για μεταγενέστερη εκμίσθωση σε νέο μισθωτή.

- 4.35.** Όταν ένας μισθωτής εγκαθιστά αντικείμενα, όπως θερμαντικά μέσα ή εντοιχισμένες κουζίνες, μπορεί να είναι ένα ζήτημα το κατά πόσον τα αντικείμενα αυτά έχουν καταστεί τόσο αναπόσπαστα στην ιδιοκτησία που ανήκουν σε αυτήν και, επομένως, δεν θα πρέπει να αφαιρούνται από τον μισθωτή αργότερα ή στο τέλος της μίσθωσης.
- 4.36. Απαξιώσεις** – Όταν η χρήση του ακινήτου από τον μισθωτή έχει προκαλέσει φθορά, είτε λόγω ενεργειών του μισθωτή είτε λόγω αμέλειας, ενδέχεται επίσης να υπάρχει ανάγκη να εκτιμηθούν οι φθορές στο τέλος της μίσθωσης. Μπορεί να συμφηφίζονται με την εγγύηση του μισθωτή για τη μίσθωση ή να αποτελούν αντικείμενο οικονομικής απαίτησης έναντι του μισθωτή. Θα είναι νομικό ζήτημα αν η εκτίμηση αυτή θα βασιζέται στο κόστος των εργασιών επισκευής ή στη μείωση της αξίας του ακινήτου.

5. Πάρκα προκατασκευασμένων κατοικιών

Η δυνατότητα παροχής κατοικίας μπορεί να διατίθεται από έναν ιδιοκτήτη πάρκου προκατασκευασμένων κατοικιών που μισθώνει εκτάσεις στο πάρκο για μόνιμη διαμονή σε προκατασκευασμένες/κινητές κατοικίες. Ο ιδιοκτήτης του πάρκου συνήθως παρέχει όλες τις απαραίτητες υπηρεσίες και συχνά και άλλες εγκαταστάσεις. Οι συναλλαγές στα προκατασκευασμένα / κινητά σπίτια, τόσο η αγορά όσο και η πώληση, συνήθως απαιτούν τη συνδρομή του ιδιοκτήτη του πάρκου, ως μέρος της διαχείρισης του πάρκου και ως επιχειρηματική δραστηριότητα. Έτσι, τα ίδια τα σπίτια θα έχουν συνήθως περιορισμένη αξία (η προστιθέτιμη και η τοποθεσία τους είναι σχετική με τους ενοικιαστές), αλλά το πάρκο συνολικά μπορεί να αποτιμηθεί ως ιδιοκτησία που διοικείται από μια επιχείρηση.

6. Μη μεταβιβάσιμη ιδιοκτησία

- 6.1.** Μπορεί να υπάρχουν πολύτιμα δικαιώματα σε ακίνητα τα οποία ο κάτοχος δεν μπορεί να πωλήσει ή να εκχωρήσει, αλλά τα οποία ανά περίπτωση ενδέχεται να πρέπει να εκτιμηθούν.
- 6.2.** Αυτό συνήθως προκύπτει όταν:
- ▶ Μία ιδιοκτησία έχει δοθεί σε δημόσιο φορέα ή φιλανθρωπικό οργανισμό με όρους που αποκλείουν τη διάθεσή του, έτσι ώστε να διατηρηθεί για το κοινό καλό, όπως συμβαίνει για ορισμένα σπίτια ιστορικής, πολιτιστικής ή αρχιτεκτονικής σημασίας. Το περιουσιακό στοιχείο μπορεί να εξακολουθεί να έχει θετική αξία ή να πρέπει να αναγνωριστεί ως υποχρέωση.

- ▶ Μια κατοικία έχει εκμισθωθεί σε μισθωτή με το μισθωτήριο συμβόλαιο να απαγορεύει τη μεταβίβαση, ίσως επειδή ο ιδιοκτήτης επιθυμεί να ελέγξει ποιος κατοικεί στην ιδιοκτησία. Η εν λόγω μίσθωση μπορεί ακόμα να έχει αξία, ιδίως εάν είναι μικρότερη από το αγοραίο μίσθωμα ή προσφέρει άλλα πλεονεκτήματα σε σύγκριση με την αγορά για αντίστοιχα ακίνητα. Εάν επρόκειτο για σημαντική υποχρέωση, ο μισθωτής θα επιδίωκε να την αποποιηθεί.

Παρόμοια προβλήματα μπορεί να προκύψουν όταν ο μισθωτής έχει την πλήρη κυριότητα ή την επικαρπία σε ένα ακίνητο.

- 6.3. Ο χαρακτηρισμός μιας ιδιοκτησίας ως μη μεταβιβάσιμη δεν καταργεί την αξία της. Αυτό σημαίνει ότι η αξία δεν μπορεί να ρευστοποιηθεί, ενώ η κεφαλαιακή αξία του ακινήτου δεν είναι κατάλληλη για εξασφάλιση δανεισμού. Παρ' όλα αυτά, θα μπορούσαν να υπάρχουν ακόμη λόγοι για τους οποίους κάποιος θα ήθελε να πληρώσει για να πάρει ένα τέτοιο ακίνητο και το οποίο μπορεί να προσφέρει πολύτιμα οφέλη ή εισόδημα.
- 6.4. Σε ορισμένες περιπτώσεις, μπορεί να είναι σημαντικό να γίνει διάκριση μεταξύ της αξίας μιας επιχείρησης που χρησιμοποιεί το ακίνητο και της αξίας του ίδιου του ακινήτου. Αυτό μπορεί να είναι σαφέστερο όταν η επιχείρηση χρησιμοποιεί μισθωμένο ακίνητο το οποίο δεν μπορεί να μεταβιβάσει αλλά το ενοίκιο είναι χαμηλό.
- 6.5. Μεταξύ των σημαντικών ερωτημάτων για έναν εκτιμητή που έχει λάβει σχετική εντολή είναι:
 - ▶ **Ποιος είναι ο σκοπός της εκτίμησης;** Είναι χρήσιμο να γνωρίζουμε εάν η κατοικία πρέπει να εκτιμηθεί για ισολογισμό, διαζύγιο, διάλυση εταιρείας, φορολογικούς λόγους, απαλλοτρίωση ή προσδιορισμό ενοικίου. Η εκτίμηση μεταξύ μερών όπως ο ιδιοκτήτης και ο μισθωτής ή τα μέλη της οικογένειας μπορεί να σημαίνει την εξεύρεση μιας εύλογης ή αξίας ειδικού σκοπού, συχνά με την ενεργοποίηση της συνέργειας (ή marriage value), αντί της αγοραίας αξίας. Σε ορισμένες περιπτώσεις, ο σκοπός μπορεί να είναι ο υπολογισμός της επενδυτικής αξίας της κατοικίας για το άτομο.
 - ▶ **Πόσο απόλυτος είναι ο περιορισμός της διάθεσης;** Αν και η θέση μπορεί να ποικίλλει μεταξύ των αρχών, μπορεί ο νόμος να προσφέρει ένα μέσο για την αμφισβήτηση μιας τέτοιας απαγόρευσης στα δικαστήρια.
- 6.6. Σε άλλες περιπτώσεις, μπορεί να υπάρχει η εμπορική δυνατότητα πληρωμής για την άρση της απαγόρευσης κατόπιν συμφωνίας με το πρόσωπο που την επιβάλλει. Σε τέτοιες περιπτώσεις, η κατάσταση προσεγγίζει εκείνη όπου υπάρχουν θεσμικοί ή συμβολαιογραφικοί περιορισμοί για το ποιος μπορεί να κατέχει ή να χρησιμοποιεί ένα ακίνητο, στο οποίο μπορεί να δούμε διαφορετικά επίπεδα μείωσης της τιμής πώλησης. Μπορεί το ακίνητο να μην είναι τεχνικά μεταβιβάσιμο, αλλά μια σύνθετη

δομή ιδιοκτησίας να το καταστήσει μεταβιβάσιμο στην πράξη, με σημαντικά εμπόδια πριν καταστεί δυνατή η διάθεση.

6.7. Όταν η κατοικία ανήκει στην επιχείρηση, τότε, ενώ η εταιρεία πρέπει να παραμείνει ο ιδιοκτήτης, η πραγματική ιδιοκτησία μπορεί να μεταβιβαστεί μέσω της πώλησης της εταιρείας, αλλά η ουσιαστική εκτίμηση πιθανόν να αφορά τις μετοχές της εταιρείας.

- ▶ Ο περιορισμός επιτρέπει ή απαγορεύει τη μίσθωση (ή υπομίσθωση) της κατοικίας για την οποία θα μπορούσε να ληφθεί μίσθωμα ή υπεραξία; Η δυνατότητα μίσθωσης του ακινήτου θα προσφέρει ένα μέσο για την επίτευξη αξίας διατηρώντας παράλληλα την πλήρη κυριότητα και τον έλεγχο.
- ▶ Είναι το γήπεδο της κατοικίας μη μεταβιβάσιμο ή είναι το ακίνητο αυτό καθαυτό που πρέπει να διατηρηθεί; Η διάκριση αυτή μπορεί να δείχνει αν υπάρχουν ή όχι δυνατότητες ανάπτυξης.

6.8. Σύμφωνα με τις περιστάσεις και τις οδηγίες, η συνήθης προσέγγιση για τον καθορισμό της αξίας ενός τέτοιου ακινήτου (όπως ενδεχομένως απαιτείται για φορολογικούς σκοπούς) είναι να εξεταστεί τι θα πλήρωνε κάποιος για να αποκτήσει το δικαίωμα στην κατοικία που υπόκειται στον περιορισμό της διάθεσης. Ένας τρόπος για να ληφθεί υπόψη αυτό είναι:

- ▶ Λαμβάνεται υπόψη το εν λόγω ακίνητο ως έχει
- ▶ Γίνεται η υπόθεση ότι ο περιορισμός αίρεται για να επιτραπεί η διάθεση.
- ▶ Να αναγνωριστεί το γεγονός ότι ο αγοραστής ή το πρόσωπο ή η νομική οντότητα στην οποία πρόκειται να μεταβιβασθεί το ακίνητο θα δεσμευθεί τότε με τον περιορισμό.

και εξετάζεται η αγοραία αξία για τη συγκεκριμένη συναλλαγή.

6.9. Αυτό μπορεί να αποδειχθεί από μια μη νομικά μεταβιβάσιμη μακροχρόνια μίσθωση κατοικίας για την οποία το μίσθωμα είναι το μόνο ζήτημα και, επομένως, δεν υπάρχουν άλλοι παράγοντες που να παίζουν ρόλο:

- ▶ Εάν η μίσθωση είναι ήδη σε επίπεδο Αγοραίου Μισθώματος και δεν υπάρχει κάποιο άλλο θύλητρο σε σύγκριση με άλλα ισοδύναμα ακίνητα, τότε ενδέχεται να μην έχει αξία.
- ▶ Ωστόσο, εάν η μίσθωση είναι σε μίσθωμα πολύ χαμηλότερο από το σημερινό Αγοραίο Μίσθωμα για ένα τέτοιο ακίνητο, η διαφορά αυτή έχει αξία η οποία βασίζεται στην περίοδο για την οποία αναμένεται ότι θα διαρκέσει. Αυτό θα δώσει αξία στη μίσθωση ως περιουσιακό στοιχείο.

6.10. Κατά την μελέτη του ιδιοκτησιακού καθεστώτος μιας κατοικίας, κάποιος μπορεί να δει την αγορά μη μεταβιβάσιμου δικαιώματος ως το ισοδύναμο της αγοράς του εν

ζωή δικαιώματος να την χρησιμοποιεί χωρίς ενοίκιο και έτσι να μπορεί να προσεγγιστεί μια αξία με αυτόν τον τρόπο, αναγνωρίζοντας τις υποχρεώσεις της ιδιοκτησίας.

- 6.11.** Τέτοιες καταστάσεις απαιτούν όχι μόνο προσεκτική ανάλυση και μελέτη, αλλά και σαφήνεια στην αναφορά. Αυτό μπορεί να είναι ιδιαίτερα εμφανές σε υπόθεση διαζυγίου, όπου μπορεί να δοθεί μια αξία στην κατοικία από τον εκτιμητή, αλλά θα ήταν χρήσιμο για τους διαδίκους και το δικαστήριο που εξετάζουν την κατανομή των περιουσιακών στοιχείων να κατανοήσουν ότι, ως μη εμπορεύσιμο περιουσιακό στοιχείο, αυτή δεν είναι μια πραγματοποιήσιμη αξία, αλλά μια αξία η οποία είναι διαθέσιμη μόνο για τον κάτοχο του εν λόγω δικαιώματος.

ΕΕΠΕ 4 Διατηρητέα Οικιστικά Κτήρια (Κτήρια που προστατεύονται από το νόμο)

1. Εισαγωγή
2. Πεδίο εφαρμογής
3. Ορισμοί
4. Εφαρμογές
5. Εκτίμηση

1. Εισαγωγή

- 1.1. Κτήρια και κατασκευές που έχουν χαρακτηριστεί επίσημα ως ιστορικής, αρχιτεκτονικής ή άλλης σημασίας ή βρίσκονται σε προστατευόμενες περιοχές μπορούν να εντοπιστούν σε όλη την Ευρώπη. Μπορούν να ανήκουν στο κράτος είτε σε ιδιώτες και μπορούν να βρίσκονται σε απομακρυσμένες τοποθεσίες ή κέντρα των πόλεων. Υπάρχουν πολλοί διαφορετικοί τύποι διατηρητέων ή ιστορικών κτηρίων. Ο εκτιμητής που αποδέχεται μια οδηγία για να εκτιμήσει ένα διατηρητέο κτήριο, πρέπει όχι μόνο να είναι εξοικειωμένος με τον συγκεκριμένο τύπο διατηρητέου κτηρίου, αλλά και να μπορεί να αξιολογήσει ή να εντοπίσει εάν ένα ακίνητο που θα εκτιμηθεί είναι διατηρητέο.

2. Πεδίο εφαρμογής

- 2.1. Το πεδίο εφαρμογής αυτού του πληροφοριακού εγγράφου είναι να βοηθήσει τον εκτιμητή όταν του ζητηθεί να εκτιμήσει ένα κτήριο ή μία κατασκευή που μπορεί να είναι διατηρητέα. Τέτοιες ιδιοκτησίες μπορεί να είναι ιστορικής ή αρχιτεκτονικής σημασίας από μόνες τους ή να βρίσκονται σε προστατευόμενες περιοχές που προστατεύονται από διαφορετικούς, αλλά συχνά ισοδύναμους, κανονισμούς.
- 2.2. Αν και οι ακόλουθες παράγραφοι μπορούν να βοηθήσουν στη διαδικασία αποτίμησης για μη οικιστικά Ιστορικά ή Αρχαία Μνημεία, αυτή η ΕΕΠΕ δεν έχει σχεδιαστεί για αυτά.

3. Ορισμοί

- 3.1. **Διατηρητέο κτήριο** – Κρατική ή ιδιωτική ιδιοκτησία η οποία, με απόφαση δημόσιας αρχής, προστατεύεται λόγω της αρχιτεκτονικής, ιστορικής ή άλλης σημασίας του.
- 3.2. **Διατηρητέες Κατασκευές** – Αν και οι περισσότερες αναφερόμενες κατασκευές είναι κτήρια, άλλες κατασκευές όπως διαχωριστικά τοιχώματα μπορούν επίσης να αναφερθούν.
- 3.3. **Προστατευόμενες Περιοχές** – Περιοχές που ορίζονται από το νόμο ως ιδιαίτερου αρχιτεκτονικού ή ιστορικού ενδιαφέροντος με σκοπό τη διατήρηση ή την ενίσχυση του χαρακτήρα τους. Είτε πρόκειται για αστικές περιοχές, κέντρα πόλεων, χωριά ή εξοχή, κατοικίες και άλλα κτήρια σε μια προστατευόμενη περιοχή προφυλάσσονται με αυστηρό έλεγχο των αναπτύξεων. Άλλες περιοχές που προστατεύονται για οικολογικούς λόγους ή ως βιότοποι αναφέρονται παρακάτω.

3.4. Τύποι προστατευμένων ακινήτων που δεν καλύπτονται από το παρόν πληροφοριακό έγγραφο είναι:

- ▶ **Ιστορικά και αρχαία μνημεία** – Αυτά τα ακίνητα είναι απίθανο να εκτιμηθούν για συμβατικούς σκοπούς, αν και ορισμένα ενδέχεται να εκτιμηθούν για δημόσιους ισολογισμούς. Αυτό το πληροφοριακό έγγραφο αφορά μόνο ιστορικά και αρχαία μνημεία με τρέχουσα οικιστική χρήση.
- ▶ **Περιοχές Natura** – Μπορεί, μερικές φορές, να περιλαμβάνουν κατοικίες που πρέπει να εκτιμηθούν στις οποίες οι πιθανοί περιορισμοί στη χρήση ή στην ανάπτυξη θα πρέπει να αναθεωρηθούν. Για οποιαδήποτε οικιστική ανάπτυξη που μπορεί να εγκριθεί εντός αυτής, παρά όλους τους περιορισμούς, είναι πιθανό να απαιτηθεί η παροχή αντισταθμιστικών μέτρων βιότοπου.

4. Εφαρμογές

4.1. Όταν ένα κτήριο χαρακτηριστεί διατηρητέο, υπόκειται σε ειδικούς ελέγχους σχεδιασμού όπου απαιτείται συναίνεση από τις αρμόδιες αρχές για εργασίες που επηρεάζουν τα ειδικά του χαρακτηριστικά. Αυτές οι εργασίες μπορεί να είναι είτε εσωτερικές είτε εξωτερικές και να αφορούν από τη μικρότερη αλλαγή έως την ολοκληρωτική του κατεδάφιση. Έγκριση πρέπει να ληφθεί για τυχόν αλλαγές και κατεδαφίσεις. Μπορεί να υπάρχουν πρόσθετα έξοδα ιδιοκτησίας ή χρήσης όπως θέρμανσης, ασφάλισης (μερικές φορές απαιτείται εξειδικευμένη συμβουλή για το κόστος ανακατασκευής) και συντήρησης, ενώ τμήματα του ακινήτου ενδέχεται, έχοντας ιστορικά χαρακτηριστικά, να μην μπορούν να χρησιμοποιηθούν ή η χρήση τους να περιορίζεται από άλλους παράγοντες, όπως η παρουσία νυχτερίδων.

4.2. Ο εκτιμητής πρέπει να είναι σε θέση να γνωρίζει εάν το ακίνητο που πρόκειται να εκτιμηθεί είναι διατηρητέο ή είναι σε προστατευόμενη περιοχή. Στις περισσότερες χώρες, το μητρώο των διατηρητέων κτιρίων είναι δημόσια διαθέσιμο και η πληροφορία αυτή είναι προσβάσιμη στον ιστότοπο της σχετικής αρχής. Ο πελάτης μπορεί συχνά να είναι σε θέση να παρέχει συμβουλές σχετικά με αυτό, όπως στις περιπτώσεις που η κατάσταση του ακινήτου αναγράφεται στα έγγραφα και τίτλους ιδιοκτησίας, στα αρχιτεκτονικά σχέδια ή σε άλλες κρατικές αποφάσεις. Εάν αυτό δεν μπορεί να επαληθευτεί, κάτι τέτοιο θα πρέπει να αναφέρεται στην Έκθεση.

4.3. Όταν το ακίνητο προσδιορίζεται ως διατηρητέο, ο εκτιμητής θα πρέπει να προσδιορίσει εάν αυτό αφορά το σύνολο ή μέρος του ακινήτου. Δεν συμβαίνει πάντα το σύνολο του κτηρίου να είναι διατηρητέο, διατηρητέα μπορεί να είναι μόνο η πρόσοψη του κτηρίου, ένας τοίχος του ακινήτου ή ακόμα και μία εσωτερική ζωγραφιά ενός μόνο τοίχου. Μπορεί να υπάρχει μεγαλύτερη ανοχή εργασιών σε τμήματα του κτηρίου που δεν επηρεάζουν το διατηρητέο κομμάτι και που μπορεί να βοηθήσουν στη σωστή συντήρηση του κτηρίου.

- 4.4. Η κατάσταση ως διατηρητέο μπορεί επίσης να σχετίζεται με τις ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης του κτηρίου ή την διάθεση ενεργειακού πιστοποιητικού απόδοσης (ΠΕΑ) σύμφωνα με το Άρθρο 4 παράγραφος 2 της οδηγίας 2010/31 / ΕΕ για την ενεργειακή απόδοση των κτηρίων που δηλώνει ότι τα κράτη μέλη μπορούν να αποφασίσουν να μην ορίσουν ή εφαρμόσουν τις ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης για «κτίρια που προστατεύονται επίσημα ως μέρος ενός καθορισμένου περιβάλλοντος ή λόγω της ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής ή ιστορικής τους αξίας, και η συμμόρφωση στις ορισμένες ελάχιστες ενεργειακές επιδόσεις θα άλλαζε απαράδεκτα τον χαρακτήρα ή την εμφάνισή τους».

Το άρθρο 12 παράγραφος 6 επεκτείνει αυτήν την επιλογή εξαιρέσης στο ενεργειακό πιστοποιητικό απόδοσης.

- 4.5. Ο εκτιμητής θα πρέπει επίσης να ερευνήσει και να αναφέρει εάν η περιοχή που περιβάλλει το ακίνητο είναι προστατευόμενη περιοχή ή εάν προστατεύεται με οποιοδήποτε άλλο τρόπο. Τυχόν περιορισμοί που ισχύουν σε ολόκληρη την περιοχή θα μπορούσαν να περιορίσουν τη χρήση του ακινήτου ή να επιβάλουν σημαντικούς περιορισμούς σχετικά με τον σχεδιασμό και την κατασκευή.
- 4.6. Ενδέχεται να υπάρχουν συγκεκριμένες περιοχές της ιδιοκτησίας που θα πρέπει να είναι διαθέσιμες για το κοινό, ίσως ως προϋπόθεση ευνοϊκής φορολογικής μεταχείρισης ή για επιχορηγήσεις για την υποστήριξη του κτηρίου ή για άλλους λόγους. Αυτό μπορεί να περιορίσει τον τρόπο με τον οποίο η ιδιοκτησία μπορεί να χρησιμοποιηθεί και να επιβάλει επιπλέον κόστη.
- 4.7. Στη συνέχεια, ο εκτιμητής θα πρέπει να προσδιορίσει τις πιθανές χρήσεις για την αναφερόμενη ιδιοκτησία, ερευνώντας εάν υπάρχουν περιορισμοί σε αυτές και αν υπάρχει πιθανότητα να αλλάξουν ή να αφαιρεθούν. Ένα διατηρητέο κτήριο μπορεί επίσης να προσφέρει ευκαιρίες αξίας, όπως πιθανά φορολογικά πλεονεκτήματα ή επιχορηγήσεις, ενώ η σημασία της διατήρησης αυτών των κτιρίων μπορεί να εξαναγκάσει την αδειοδότηση σε άλλες αναπτύξεις.

5. Εκτίμηση

- 5.1. Πριν αποφασίσει σχετικά με την κατάλληλη εκτιμητική μέθοδο εκτίμησης ενός διατηρητέου κτηρίου, ο εκτιμητής πρέπει να εξετάσει τη φύση της αγοράς στην οποία βρίσκεται. Σε ορισμένες αγορές, οι διατηρητέες κατοικίες μπορούν να θεωρούνται πιο ελκυστικές από άλλες λόγω του ιδιαίτερου χαρακτήρα τους ή της δομής τους ενώ σε άλλες αγορές, το κόστος και οι περιορισμοί τους μπορεί να μειώσουν την αξία τους σε σύγκριση με ισοδύναμες ιδιοκτησίες που δεν είναι διατηρητέες. Αυτή η μείωση της αξίας είναι πιο πιθανή για μη οικιστικά ακίνητα, ειδικά όταν υπάρχει εμπορική χρήση.

- 5.2. Είναι σημαντικό για τον εκτιμητή να κατανοήσει τις απαιτούμενες διαδικασίες και πρότυπα για εργασίες σε διατηρητέα κτήρια, συμπεριλαμβανομένης της ανακαίνισής τους, και πώς διαφέρουν από τους κανόνες για άλλα ακίνητα. Μπορεί να χρειαστεί πολύ μεγαλύτερος χρόνος για να ληφθούν όλα οι απαραίτητες αδειοδοτήσεις και οι εγκρίσεις και οι απαιτήσεις τους μπορεί να είναι πιο επαχθείς. Εργασίες σε ένα διατηρητέο κτίριο είναι πιθανό να είναι πιο ακριβές από ότι σε άλλα κτίρια, λόγω του υψηλότερου κόστους συμβούλων και ειδικευμένων εργαζομένων με σχετική εμπειρογνωμοσύνη των υλικών που χρησιμοποιούνται για την ανακαίνιση και τη συντήρηση διατηρητέων κτηρίων. Δεδομένης της προσοχής στη λεπτομέρεια που είναι πιθανό να απαιτείται, οι εργασίες σε ένα διατηρητέο κτίριο μπορεί να διαρκέσουν περισσότερο.
- 5.3. Οι μέθοδοι εκτίμησης που θα μπορούσαν να εφαρμοστούν σε διατηρητέα ακίνητα είναι η συγκριτική, εισοδήματος και υπολειμματική μέθοδος. Η μέθοδος του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης (DRC) θα μπορούσε επίσης να υιοθετηθεί σε πολύ ειδικές περιστάσεις, αλλά γενικά θα είναι ακατάλληλη δεδομένης τόσο της πολυπλοκότητας της εκτίμησης του αποσβεσμένου κόστους για ένα ισοδύναμο διατηρητέο ακίνητο και την αμφισβητήσιμη σχετικότητα μιας τέτοιας εργασίας.
- 5.4. Η **συγκριτική μέθοδος** πρέπει, για τα περισσότερα ακίνητα, να είναι η πρώτη επιλογή για την εκτίμηση μιας διατηρητέας κατοικίας. Είναι η πιο κατάλληλη όπου υπάρχει ενεργή αγορά για παρόμοιες ιδιοκτησίες σε συγκρίσιμες συνθήκες.
- 5.5. Η εκτίμηση μπορεί να είναι πιο δύσκολη όταν ένα διατηρητέο ακίνητο απαιτεί εκτενή ανακαίνιση με την οικιστική ως δυνητική χρήση. Ο εκτιμητής πρέπει ιδανικά να χρησιμοποιεί συγκριτικά σε παρόμοια κατάσταση και τα οποία θα έχουν τις ίδιες επιτρεπόμενες χρήσεις. Όταν αυτά δεν είναι διαθέσιμα, οι προσαρμογές που απαιτούνται για χρήση ανακαινισμένων ακινήτων ως συγκριτικών για την εκτίμηση διατηρητέου ακινήτου που χρειάζεται ανακαίνιση ή το αντίστροφο είναι περίπλοκες και, χωρίς προσοχή, μπορεί να οδηγήσουν σε παραπλανητικά αποτελέσματα.
- 5.6. Για την **μέθοδο εισοδήματος, ή άμεση κεφαλαιοποίηση** των εσόδων μπορεί να εφαρμοστεί μόνο σε ακίνητα που παράγουν εισόδημα και όχι σε κενά ακίνητα που χρήζουν ανακαίνισης. Καθώς τα μη ανακαινισμένα ακίνητα ενδέχεται να μην παράγουν έσοδα, αυτή η μέθοδος είναι πιθανό να μην έχει μεγάλη χρησιμότητα.
- 5.7. Μια άλλη μέθοδος που μπορεί να χρησιμοποιηθεί είναι η **υπολειμματική**. Αυτή η μέθοδος μπορεί να υιοθετηθεί για την εκτίμηση της τρέχουσας αξίας ενός διατηρητέου κτηρίου που πρόκειται να ανακαινιστεί. Σύμφωνα με αυτήν την προσέγγιση, ο εκτιμητής ξεκινά αξιολογώντας την αξία του ανακαινισμένου ακινήτου και στη συνέχεια αφαιρεί τα έξοδα ανακαίνισης, κατασκευής, διαφήμισης, νομικά έξοδα, τέλη και σχετικούς φόρους. Το υπόλοιπο ποσό θα θεωρηθεί ως η τρέχουσα αξία της υπάρχουσας κατασκευής. Αυτή η μέθοδος απαιτεί μεγάλη προσοχή, καθώς η αξία είναι η

διαφορά δύο εκτιμήσεων σημαντικών χρηματικών ποσών και έτσι είναι ευαίσθητη σε τυχόν παραλλαγές ή αβεβαιότητες σχετικά με αυτές. Έτσι, απαιτείται μια τελική αναθεώρηση για να εξεταστεί εάν το αποτέλεσμα είναι πραγματικά η αξία που κάποιος αναμένεται να πληρώσει.

- 5.8. Μια προσέγγιση σε αυτό το πρόβλημα είναι να ληφθούν υπόψη τα κόστη της απαιτούμενης ανακαίνισης και οι σχετικοί κίνδυνοι ως προς το κόστος, το χρόνο και την επιτυχία για να γίνει αυτή η ανακαίνιση. Για τα μη ανακαινισμένα ακίνητα, ο εκτιμητής πρέπει να λάβει υπόψη το κόστος ανακαίνισης του ακινήτου, τον χρόνο και την επαγγελματική συμβολή που απαιτούνται για την μελέτη και την αδειοδότηση και στη συνέχεια, την εκτέλεση του έργου με τις πιθανές επιπλοκές. Αυτή η εργασία θα διευκολυνθεί εάν ο εκτιμητής έχει την δυνατότητα να μελετήσει την προτεινόμενη μελέτη και το εργολαβικό συμβόλαιο.

ΕΕΠΕ 5 Μισθώσεις κατοικιών και έλεγχος μισθώματος

1. Η επίσημη παρέμβαση στην αγορά κατοικιών οι οποίες βρίσκονται υπό πίεση μπορεί να λάβει διάφορες μορφές με πιο συχνή την νομοθέτηση στα μισθώματα σε συνδυασμό με άλλα μέτρα. Αν και αυτές οι πρακτικές εφαρμόζονται στο σύνολο της χώρας, μια νέα τάση είναι η τοπική εφαρμογή σε συγκεκριμένες πόλεις ή ακόμα και σε περιοχές των πόλεων.
2. Αν και αυτές οι ρυθμίσεις δύναται να εφαρμοσθούν σε όλες τις μισθώσεις, η διαχείριση της κοινωνικής στέγασης τείνει να αντιμετωπίζεται ξεχωριστά, και επομένως αφορούν συχνότερα ενοικιάσεις ιδιωτικών κατοικιών, και μερικές φορές μόνο αυτών που γίνονται υπό ορισμένους νομικούς κώδικες. Καθεστώτα κοινωνικής ασφάλισης που επιδοτούν στεγαστικά κόσθη συγκρατούν τα επίπεδα μίσθωσης στον ιδιωτικό τομέα, αν και τέτοιες μισθώσεις ενδέχεται να μην γίνονται αποδεκτές ως χέγγυα από ορισμένους εκμισθωτές.
3. Υφίσταται ένα εύρος τυπικών μορφών σε αυτούς τους κανονισμούς που συμπεριλαμβάνουν :
 - ▶ Ένα ανώτατο όριο στις αυξήσεις συμφωνημένων μισθωμάτων συχνά συνδεδεμένο με τον γενικό πληθωρισμό
 - ▶ Τη δυνατότητα στον μισθωτή να παραπέμψει μια προτεινόμενη αλλαγή του μισθώματος σε κάποια μορφή αξιολόγησης, μερικές φορές χρησιμοποιώντας την έννοια της "εύλογης αξίας", η οποία εξαρτάται από τον νόμιμο ορισμό και την δικαστική ερμηνεία της
 - ▶ Πιο εμπεριστατωμένα καθεστώτα στα οποία ο έλεγχος του ύψους των ενοικίων ενισχύεται από άλλους κανονισμούς για τις μισθώσεις, ιδίως από εκείνους που επεκτείνουν την εξασφάλιση του μισθωτή και ενδεχομένως με πρόσθετα δικαιώματα προστασίας για τα μέλη της οικογένειας ή του νοικοκυριού του ενοικιαστή. Αυτή η επιβαλλόμενη εξασφάλιση θα έκανε τον έλεγχο του ύψους του μισθώματος πιο αποτελεσματικό για τους μισθώματος που σκοπεύουν να παραμείνουν στην ιδιοκτησία.
4. Άλλες προσεγγίσεις που μπορούν να βρεθούν σε υπό πίεση αγορές κατοικιών, περιλαμβάνουν ρύθμιση του ποιος μπορεί να μισθώσει ορισμένα ακίνητα, όπως πχ. βάσει της τοπικής προέλευσης του μισθωτή, το τύπο εργασίας ή το επίπεδο εισοδήματος

του. Με αυτό τον τρόπο περιορίζονται τα επίπεδα μισθωμάτων που είναι δυνατό να επιτευχθούν, επηρεάζοντας την ισορροπία αποθέματος κατοικιών και ζήτησης .

- 5. Όλες αυτές οι παρεμβάσεις είναι πιθανόν να έχουν επίδραση στην αξία των ακινήτων.** Πράγματι, στο βαθμό που επηρεάζουν είτε την προσφορά διαθέσιμων ακινήτων είτε τη ζήτηση από επίδοξους μισθωτές, μπορεί με τη σειρά του να έχει επιπτώσεις στην ευρύτερη αγορά ακινήτων και ιδιαίτερα ιδίως στα μη ρυθμιζόμενα τμήματα αυτής.
- 6.** Οι κύριοι κρίσιμοι παράγοντες για την αξία μιας μισθωμένης κατοικίας σύμφωνα με έναν τέτοιο κανονισμό θα είναι:
 - ▶ Η δυνατότητα του ιδιοκτήτη να ανακτήσει την κατοχή του ακινήτου ως κενό ώστε είτε να το πωλήσει είτε να το εκμισθώσει εκ νέου.
 - ▶ Ο βαθμός στον οποίο το μίσθωμα που μπορεί να επιτευχθεί για το ακίνητο είναι κάτω από το Αγοραίο Μίσθωμα.
- 7.** Πολλές αγορές με τέτοια ρύθμιση θα έχουν επαρκή στοιχεία για τις πωλήσεις μισθωμένων ακινήτων, ώστε να μπορεί να γίνει χρήση της συγκριτικής μεθόδου βασιζόμενη σε αριθμητικά στοιχεία άλλων ακινήτων κάτω από το ίδιο καθεστώς. Ομοίως, αυτοί οι παράγοντες έχουν από μόνοι τους τόσο τα πρωταρχικά κίνητρα για την κατοχή επενδύσεων σε ακίνητα όσο και τους όρους και την ανάλυση εσόδων για την αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων. Συνεπώς, σχετίζεται με την αξία εάν:
 - ▶ Η πιθανότητα ενός κενού ακινήτου, με την περίπτωση ότι η εκ νέου μίσθωση αποτελεί γεγονός μακρινό και αβέβαιο
 - ▶ Εάν το εισόδημα από το ακίνητο είναι χαμηλό.
- 8.** Πρόσθετοι παράγοντες κατά την εκτίμηση μπορεί να είναι ο βαθμός που κάποιος άλλος κανονισμός επιβαρύνει την ιδιοκτησία ή δημιουργεί επιπλέον κόστη από την αλλαγή μισθωτών. Τέτοιοι είναι:
 - ▶ Απαιτήσεις για βελτιώσεις, είτε για υγεία και ασφάλεια, ενεργειακή απόδοση ή αλλαγή των εθνικών προτύπων για τη στέγαση.
 - ▶ Περιορισμοί στο βαθμό στον οποίο οι ενοικιαστές επιβαρύνονται για διάφορα κόστη της μίσθωσης (κόστος καταγραφής των ειδών που υπάρχουν στην κατοικία - εάν είναι επιπλωμένη - ή του μισθωτηρίου, κόστος συστατικών επιστολών, πληρωμή της αμοιβής κτηματομεσιτικού γραφείου, κ.λπ.).
- 9.** Ο εκτιμητής που εκτιμά μια κατοικία που μισθώνεται ή είναι κατάλληλη για μίσθωση μπορεί να λάβει υπόψη:
 - ▶ Το καθεστώς που διέπει το μίσθωμα και άλλους βασικούς όρους του μισθωτηρίου συμβολαίου για την τρέχουσα μίσθωση και τυχόν μελλοντική επαναμίσθωση.

- ▶ Το τρέχον μίσθωμα και πως μπορεί να αναπροσαρμοσθεί καθώς και το μίσθωμα για νέα μίσθωση.
- ▶ Η ικανότητα γρήγορης επαναμίσθωσης και τους όροι αυτής.
- ▶ Τις προοπτικές και τον απαιτούμενο χρόνο όπου τα κενά ακίνητα θα είναι διαθέσιμα, με την αντίστοιχη αβεβαιότητα, αλλά και τις δυνατότητες πρόωρης μίσθωσης. Με το θεσπισμένο καθεστώς εξασφάλισης της μίσθωσης όλο αυτό μπορεί να είναι μακροπρόθεσμο.
- ▶ Οποιαδήποτε νομοθεσία κάτω από την οποία ο μισθωτής δύναται να επεκτείνει την μίσθωση, ή έχει το δικαίωμα πρώτης προτίμησης ή το δικαίωμα να αγοράσει την κατοικία.
- ▶ Τα στοιχεία σχετικά με την δυνατότητα μίσθωσης και την αξία του ακινήτου ως κενών.
- ▶ Τη διαθεσιμότητα και τη δυνατότητα δανειοδότησης για τη μίσθωση του ακινήτου και την ύπαρξη αγοραστών που δεν έχουν ανάγκη δανειοδότησης
- ▶ Την τρέχουσα κατάσταση του ακινήτου και τις προσδοκίες της αγοράς ή νομικές απαιτήσεις για να βελτιωθεί.

ΕΕΠΕ 6 Εκτιμήσεις κατοικιών και Απελευθέρωση Ιδίων Κεφαλαίων

1. Υπάρχει μια αναπτυσσόμενη χρηματοπιστωτική αγορά στην οποία ένας ιδιοκτήτης ακινήτου δεσμεύει μέρος ή ολόκληρο το ακίνητο-αφορά συνήθως οικιστικά ακίνητα- με αντάλλαγμα ένα εισόδημα για μια χρονική περίοδο ή έως τον χρόνο αποβίωσης του. Αυτό συχνά αναφέρεται ως απελευθέρωση ιδίων κεφαλαίων, με χρήση άτοκης αξίας στο ακίνητο για την εξασφάλιση εισοδήματος ή κεφαλαίου.
2. Πρόκειται για ένα μέσο παροχής εισοδήματος σε άτομα που έχουν είτε συνταξιοδοτηθεί ή βρίσκονται σε μεγάλη ηλικία, που ενδεχομένως συμπληρώνει την σύνταξη ή την χρηματοδότηση κοινωνικής μέριμνας. Συνήθως μια ασφαλιστική εταιρεία παίρνει ως εξασφάλιση ένα ακίνητο από τον ιδιοκτήτη για καθορισμένο ποσό, το οποίο αποπληρώνεται σε δόσεις μέχρι το θάνατο του ιδιοκτήτη. Η εμπειρία έχει δείξει ότι αυτή η αγορά, απευθύνεται κυρίως σε ιδιοκτήτες με ηλικία γύρω στα 70 έτη, ωστόσο είναι πιθανόν αυτό το ηλικιακό όριο να αυξηθεί καθώς αυξάνει το προσδόκιμο ζωής στις περισσότερες Ευρωπαϊκές χώρες.
3. Αυτή η δομή ομοιάζει με τις διάφορες μορφές "προθυμίας" (όπου ο αγοραστής πραγματοποιεί μια προκαταβολή και στη συνέχεια μια σειρά πληρωμών για όσο διάστημα ο πωλητής είναι ζωντανός) οι οποίες συναντώνται στην Γαλλία ως μια μορφή επένδυσης στην αγορά ακινήτων (αποτυπώνεται στο σχετικό διήγημα του 19ου αιώνα του Γάλλου συγγραφέα Γκυ ντε Μωπασσάν (Guy de Maupassant), με τίτλο Le Petit Futé).
4. Στην συμβατική υποθήκη το δανειζόμενο ποσό παραμένει σταθερό σε ονομαστική τιμή και εξασφαλίζεται με βάση την αξία του ακινήτου κατά την σύναψη του δανείου. Αυτό το ποσό συνήθως μειώνεται σταθερά με αποπληρωμή κεφαλαίου κατά τη διάρκεια της υποθήκης. Ακόμα και εάν η μηνιαία αποπληρωμή του δανείου πληρώνει μόνο τις χρεώσεις τόκων για το δάνειο και όχι οποιοδήποτε από το αρχικό δανεισμένο κεφάλαιο, ο πληθωρισμός θα συμβάλει ώστε το ονομαστικό ποσό να μειώνεται σε πραγματικούς όρους. Αν και η αξία των κατοικιών αυξάνεται με τον χρόνο, μια πιθανή μείωση των τιμών οδηγεί τον οφειλέτη σε "αρνητικό ισοζύγιο" καθώς η αξία της κατοικίας ως εξασφάλιση, θα είναι χαμηλότερη από την από την αξία του δανείου. Σε γενικές γραμμές και σε βάθος χρόνου, οι αποπληρωμές και ο πληθωρισμός τείνουν να μειώσουν τον κίνδυνο της μη επαρκούς εξασφάλισης για τον δανειστή (αλλά και του δανειολήπτη στην περίπτωση πώλησης της κατοικίας).

- 5.** Αντίθετα, όταν η απελευθέρωση ιδίων κεφαλαίων χρησιμοποιείται ως πηγή δια βίου εσόδων, ο κίνδυνος αρνητικών ιδίων κεφαλαίων για το χρηματοδότη- το ακίνητο να αξιζει λιγότερο κατά τον χρόνο θανάτου του, από το εισόδημα που έχει ήδη καταβληθεί- αυξάνεται με το χρόνο.
- 6.** Επομένως, ενώ εναπόκειται στον δανειστή να εξετάσει τα ζητήματα εξασφάλισης και τα λοιπά ζητήματα που εμπλέκονται, οι συμφωνίες απελευθέρωσης κεφαλαίων εξαρτώνται από την εκτίμηση του ακινήτου στο οποίο βασίζεται η συμφωνία. Η εκτίμηση γίνεται κατά τον χρόνο σύναψης της συμφωνίας. Ο δανειστής θα επιδιώξει να προσφέρει το χαμηλότερο δυνατό ποσό για την αξία του ακινήτου, αλλά σε μία ανταγωνιστική αγορά και άλλοι δανειστές μπορεί να δώσουν προσφορά για το ίδιο ακίνητο και συνεπώς ο ιδιοκτήτης να μην κάνει αποδεκτή μία χαμηλή προσφορά.
- 7.** Ένα διακριτό σύνολο κινδύνων ακολουθεί κάθε δάνειο απελευθέρωσης ιδίων κεφαλαίων και κυρίως ο κίνδυνος απαξίωσης του ακινήτου με τον χρόνο. Η συμφωνία συνήθως πραγματοποιείται γιατί ο ιδιοκτήτης έχει χαμηλό εισόδημα και το επιπρόσθετο εισόδημα από το δάνειο μπορεί να μην επαρκεί για να επιτρέψει επισκευές. Το επερχόμενο γήρας, η επιδείνωση της υγείας και η πιθανή μετάβαση σε οίκο ευγηρίας οδηγούν στην ελλιπή συντήρηση, στη μη ανακαίνιση και εκσυγχρονισμό του ακινήτου με αποτέλεσμα να μην δύναται να διατηρήσει την εμπορευσιμότητα του. Αυτό μπορεί να έχει διαφορετική επίδραση στην Αγοραία Αξία διαφορετικών ακινήτων σε διαφορετικές αγορές και διαφορετικές χρονικές στιγμές, μπορεί η επίδραση να είναι σημαντική ή περιορισμένη, όμως πάντα είναι ένας κίνδυνος που αναλαμβάνει ο δανειστής.
- 8.** Το αρνητικό ισοζύγιο την στιγμή του θανάτου μπορεί να οδηγήσει τους ασφαλιστές σε μια προσπάθεια να ανακτήσουν την αξία από άλλα περιουσιακά στοιχεία του θανόντος. Αυτό μπορεί να προβλεφθεί από μια «εγγύηση μη αρνητικού ισοζυγίου» από τους ασφαλιστές. Ωστόσο ενδέχεται να μην ισχύσει στην περίπτωση που:

 - ▶ Ο οφειλέτης αποπληρώσει το δάνειο νωρίς χωρίς να πουλήσει το ακίνητο.
 - ▶ Οι δικαιούχοι του οφειλέτη επιθυμούν να διατηρήσουν το ακίνητο μετά το θάνατο του οφειλέτη ή όταν αυτός μετακινηθεί μόνιμα σε μακροχρόνια δομή περίθαλψης και σκοπεύουν να αποπληρώσουν το δάνειο με κεφάλαια που δεν θα προέρχονται από την πώληση του ακινήτου
 - ▶ Το ακίνητο πωλήθηκε, αλλά όχι στην αγοραία αξία
 - ▶ Το ακίνητο δε διατηρήθηκε “σε καλή κατάσταση συντήρησης”.
- 9.** Δεδομένων των ζητημάτων που σχετίζονται με τον ιδιοκτήτη και τον χρηματοδότη, η αποδέσμευση των ιδίων κεφαλαίων είναι πιθανό να ρυθμίζεται ολένα και περισσότερο από τις οικονομικές αρχές.

- 10.** Πως τέτοια θέματα θα ληφθούν υπόψιν;
- 11.** Η συμφωνία ενδέχεται να περιλαμβάνει όρους όπως η απαίτηση συντήρησης έτσι ώστε, τουλάχιστον, το ακίνητο να διατηρείται «σε καλή κατάσταση συντήρησης» ή εναλλακτικά να απαιτεί από τον ιδιοκτήτη να προχωρήσει σε ασφάλιση για αυτό το ζήτημα. Στην πράξη, τέτοιες διατάξεις ενδέχεται να αποδειχθούν δύσκολο να ελεγχθούν ή να επιβληθούν και η προσπάθεια να εφαρμοσθούν μπορεί να προκαλέσει περισσότερο οικονομικό άγχος ή δυσκολία. Θα μπορούσε επίσης να δημιουργήσει κάποια ρωγμή στον κανονισμό αυτής της αγοράς, η οποία προάγει το ενδιαφέρον για την γήρανση του πληθυσμού και την ευπάθεια .
- 12.** Ο εκτιμητής είναι πιθανό να είναι το μόνο άτομο που θα έχει επισκεφθεί το ακίνητο. Ο εκτιμητής θα δώσει μια εμπειριστατωμένη γνώμη για την τρέχουσα αξία του ακινήτου, αλλά δεν μπορεί να δώσει μια εκτίμηση για την μελλοντική αξία και πολύ περισσότερο μια αξία για την άγνωστη ημερομηνία του θανάτου. Υπάρχουν τουλάχιστον δύο άλλοι τρόποι με τους οποίους ο εκτιμητής μπορεί να δώσει αξία σε μια συμφωνία απελευθέρωσης ιδίων κεφαλαίων :
- ▶ Εκτιμώντας την τρέχουσα αξία του ακινήτου υπό την ειδική παραδοχή ότι το ακίνητο ευρίσκεται σε ελλιπή κατάσταση συντήρησης/επισκευής .
 - ▶ Αν ζητηθεί, να προβεί σε επανεκτιμήσεις σε καθορισμένα διαστήματα προκειμένου να βοηθήσει σε αναθεώρηση των όρων της συμφωνίας.

ΕΕΠΕ 7 Προηγμένα στατιστικά μοντέλα

1. Ορισμός
2. Εισαγωγή
3. Σχόλια
4. Κριτήρια της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών για προηγμένα στατιστικά μοντέλα εκτιμήσεων και σχολιασμός ΕΕΠ
5. Εκτιμητική χρήση των στατιστικών εργαλείων

Τα ΕΕΠ ακολουθούν πιστά τις οδηγίες της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών.

Σχετικά αποσπάσματα από την τελική αναφορά της Ε.Α.Τ. – Οδηγίες για την προέλευση των δανείων και παρακολούθηση – 7 Εκτίμηση ακίνητης και κινητής ιδιοκτησίας – 7.1 Εκτίμηση στο σημείο προέλευσης (στην πηγή) – 29 Μαΐου 2020

209. Στο σημείο προέλευσης, τα ιδρύματα θα πρέπει να διασφαλίζουν ότι η αξία όλων των ακινήτων για δανειακό ενεχυρισμό προς ιδιώτες και προς πολύ μικρές, μικρές, μικρομεσαίες και μεγάλες εταιρίες, αποτιμάται από εσωτερικό ή εξωτερικό εκτιμητή, διενεργώντας εσωτερική και εξωτερική αυτοψία στο ακίνητο.

210. Ως εξαίρεση της παραγράφου 209, για τους σκοπούς εκτίμησης οικιστικών ακινήτων σε ανεπτυγμένες και ώριμες αγορές, η αξία μπορεί να καθοριστεί μέσω εκτίμησης από γραφείο, να διενεργηθεί από εσωτερικό ή εξωτερικό εκτιμητή και να υποστηριχθεί από προηγμένα στατιστικά μοντέλα. Ο εκτιμητής είναι υπεύθυνος για την εκτίμηση, ενώ τα προηγμένα στατιστικά μοντέλα θα πρέπει να χρησιμοποιηθούν ως υποστηρικτικό εργαλείο, πληρώνοντας τις προϋποθέσεις που τίθενται στην παράγραφο 7.4, συμπεριλαμβάνοντας διαστήματα εμπιστοσύνης που θα υποδεικνύουν την αξιοπιστία (στιβαρότητα) της προτεινόμενης αξίας και άλλες σχετικές με την ιδιοκτησία πληροφορίες. Σε αυτή την περίπτωση, η προτεινόμενη αξία θα πρέπει να αξιολογηθεί, να ελεγχθεί και να εγκριθεί από εσωτερικό ή εξωτερικό ελεγκτή, ο οποίος θα πρέπει να αντιληφθεί όλες τις καταχωρήσεις και τις παραδοχές, που έχουν ληφθεί υπόψη στο μοντέλο. Αν το διάστημα εμπιστοσύνης στο προηγμένο στατιστικό μοντέλο καταδεικνύει χαμηλή αξιοπιστία (στιβαρότητα), ή/και άλλες σχετικές με την ιδιοκτησία πληροφορίες, αυξάνεται η αβεβαιότητα της προτεινόμενης αξίας και ο εκτιμητής θα πρέπει να επιλέξει διαφορετική μέθοδο εκτίμησης από την από γραφείου εκτίμησης.

[...]

225. Όταν οι συνθήκες για αξιολόγηση συντρέχουν σύμφωνα με το άρθρο 208(3)(b) του Ευρωπαϊκού Κανονισμού (ΕΥ) Νο 545/2013, τα ιδρύματα θα πρέπει να επικαιροποιούν την αξία των ενεχυριαζόμενων ακινήτων μέσω επανεκτίμησης, που θα διενεργείται από εκτιμητή, ο οποίος είναι δυνητικά υποστηριζόμενος από κατάλληλα προηγμένα στατιστικά μοντέλα, που πληρούν τις προϋποθέσεις που τίθενται στην παράγραφο 7.4 και να αναφέρονται τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ιδιοκτησίας και της γεωγραφικής περιοχής. Τα ιδρύματα δεν θα πρέπει να χρησιμοποιούν αυτά τα μοντέλα ως μοναδικά μέσα επανεκτίμησης.

1. Ορισμός

- 1.1. Τα προηγμένα στατιστικά μοντέλα είναι τα πιο σύγχρονα και εξελιγμένα, αυτοματοποιημένα εκτιμητικά μοντέλα (ΑΕΜ), τα οποία βασίζονται σε στατιστικά λογισμικά που χρησιμοποιούν πληροφορίες των ακινήτων για να παράγουν αξίες ακινήτων ή προτεινόμενες αξίες αυτών.
- 1.2. Μια στατιστική μέθοδος εκτίμησης, προσδιορίζει την αξία ενός ακινήτου απευθείας μέσω της εφαρμογής μαθηματικού αλγόριθμου σε μια βάση δεδομένων αξιών αγοραπωλησιών και χαρακτηριστικών ακινήτων, ενώ παράλληλα παραβλέπει μια ποιοτική αξιολόγηση της εκτιμώμενης αξίας από επαγγελματία εκτιμητή.

Επομένως, στα πλαίσια της εκτίμησης, το ΑΕΜ είναι απλά η μηχανική εφαρμογή μιας αλγοριθμικής επεξεργασίας των δεδομένων που εισάγονται σε αυτό, χωρίς να ληφθεί υπόψη η άποψη του εκτιμητή, όπως και άλλες συναφείς πληροφορίες, χωρίς τη φυσική αυτοψία στην ιδιοκτησία και αγνοώντας τη βαρύτητα που ο εκτιμητής θα έδινε στις συναφείς αυτές πληροφορίες.

- 1.3. Μια αποτίμηση που βασίζεται αποκλειστικά στα ΑΕΜ, δεν είναι εκτίμηση και δεν μπορεί να προσδιορίσει την Αγοραία Αξία, όπως προσδιορίζεται από τα ΕΕΠ 1. Μπορεί να χρησιμοποιηθεί από πιστοποιημένους εκτιμητές ως στοιχείο στη συνολική ανάλυση της αγοράς, εφόσον είναι ικανοποιημένοι με τα δεδομένα που εισάγονται στο μοντέλο και τη λειτουργία του.

2. Εισαγωγή

- 2.1. Χρησιμοποιούμενα ως εργαλείο για την εκτίμηση ακινήτων γρήγορα και με χαμηλό κόστος, τα ΑΕΜ έχουν εγγενείς περιορισμούς :
 - ▶ Μπορούν να βασιστούν μόνο στα αριθμητικά στοιχεία των συναλλαγών που εισάγονται, χωρίς πληροφορίες ή γνώση του περιεχομένου τους
 - ▶ Δεν γίνεται αυτοψία στο ακίνητο. Βασίζονται σε έμμεσες παραδοχές, ότι το ακίνητο είναι σε εμπορεύσιμη κατάσταση
 - ▶ Ύπαρξη περιορισμένων συναφών δεδομένων σε ορισμένες περιοχές
 - ▶ Ύπαρξη περιορισμένων, συναφών και πρόσφατων δεδομένων για ορισμένα ακίνητα
 - ▶ Περιορισμένη ικανότητα να λάβουν υπόψη τυχόν μοναδικά χαρακτηριστικά του ακινήτου
 - ▶ Είναι απίθανο να είναι αποτελεσματικά για ειδικά ακίνητα

Υπάρχουν λίγα αμερόληπτα, αξιόπιστα στοιχεία διαθέσιμα δημόσια ή στις ανεξάρτητες εκτιμήσεις, για την ακρίβεια των ΑΕΜ για μεμονωμένα ακίνητα, καθώς οι κατασκευαστές των ΑΕΜ είναι απρόθυμοι να αποκαλύψουν λεπτομέρειες και τα υποκείμενα δεδομένα ή η κατασκευή των αλγορίθμων, δεν είναι διαθέσιμα προς ανάλυση¹

2.2. Αυτοί οι περιορισμοί έχουν λιγότερες δυνητικά αρνητικές συνέπειες, όσον αφορά τις τυπικές χρήσεις των ΑΕΜ στα υπό εξέταση ακίνητα συνολικά για:

- ▶ Τις τράπεζες προκειμένου να εντοπίσουν τα ακίνητα που χρήζουν επανεκτίμησης
- ▶ Σε αποτιμήσεις καθυστερούμενων οφειλών σε Τράπεζες
- ▶ Εξακρίβωση δραστηριοτήτων απάτης σε Τράπεζες
- ▶ Πλήρεις ελέγχους εκτιμήσεων Τραπεζών
- ▶ Καθορισμός δεικτών κεφαλαιακής επάρκειας σε Τράπεζες
- ▶ Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας χαρτοφυλακίου ακινήτων σε Τράπεζες
- ▶ Μαζικές εκτιμήσεις για φορολογικούς σκοπούς
- ▶ Εκτίμηση κυβερνητικών αποζημιώσεων μετεγκατάστασης
- ▶ Ανάλυση κόστους/οφέλους για δυνητικά δημόσια έξοδα

2.3. Τα τελευταία χρόνια, τα ΑΕΜ έχουν γίνει πολύ περισσότερο διαδεδομένα ως αποτέλεσμα μιας τάσης προς τον εξορθολογισμό στον τομέα των ακινήτων και της οικονομίας. Η αλόγιστη χρήση των ΑΕΜ ήταν ένας από τους λόγους για την οικονομική κρίση, όπως αναφέρθηκε στην τελική αναφορά της κοινοβουλευτικής ερευνητικής επιτροπής της 27 Ιανουαρίου 2016, σχετικά με την Ιρλανδική τραπεζική κρίση²:

«Ωστόσο, ευρύτερα, η ζήτηση για αποτίμηση περιουσιακών στοιχείων αυξήθηκε σημαντικά, καθώς η άνθηση της αγοράς των ακινήτων βασίστηκε σε ανεπίσημα εκτιμητικά πρότυπα, όπως οι εκτιμήσεις «desktop» και «drive-by», οι οποίες έγιναν περισσότερο διαδεδομένες. Αυτές δεν περιελάμβαναν καμία φυσική επιθεώρηση του ακινήτου, αλλά μια περιορισμένη (και μερικές φορές πλήρως αυτοματοποιημένη ή βασιζόμενη σε υπολογιστή) διαδικασία εκτίμησης της αξίας. Ο έλεγχος της Κεντρικής Τράπεζας σε χρηματοπιστωτικά ιδρύματα διαπίστωσε ότι πολλοί χρησιμοποίησαν αυτές τις άτυπες εκτιμήσεις, σαν να ήταν επίσημες εκτιμήσεις.

[74 -Εγγραφο της Κεντρική Τράπεζας, Διαδικασίες Εκτιμήσεων εν μέσω Τραπεζικής Κρίσης-Διδάγματα-Καθοδηγώντας το Μέλλον, 18 Δεκεμβρίου 2012, PUB00252-008]

1 (http://www.tegova.org/data/bin/a591190c05b2c3_George_Matysiak_Valuation_Report.pdf)

2 (https://inquiries.oireachtas.ie/banking/wp-content/uploads/2016/01/02106-HOI-BE_Report-Volume1.pdf)

Ορισμένες εταιρείες ανάπτυξης ακινήτων δήλωσαν ότι συνέχιζαν να βασίζονται σε επαγγελματικές εκτιμήσεις.

Οι εκτιμήσεις έχουν εξαιρετικό αντίκτυπο στη διαχείριση πιστωτικού ρίσκου σε οικονομικά ιδρύματα. Για την μείωση του ρίσκου, είναι επιτακτικό, η εκτιμητική διαδικασία να είναι ισχυρή και ότι η αξία που αποδίδεται στα υποκείμενα πάγια είναι αξιόπιστη κατά την πλήρη αποτίμηση του ρίσκου μιας πιστωτικής απόφασης ή στην συνεχιζόμενη διαχείριση του δανείου. Για το λόγο αυτό, μια αξιόπιστη εκτίμηση είναι καίρια για την λήψη πιστωτικής απόφασης ρίσκου”.

[75 -Έγγραφο της Κεντρική Τράπεζας, Διαδικασίες Εκτιμήσεων εν μέσω Τραπεζικής Κρίσης-Διάγραμμα-Καθοδηγώντας το Μέλλον, 18 Δεκεμβρίου 2012, PUB00252-008]

- 2.4. Καθώς μπορούν μόνο να λειτουργήσουν, προβλέποντας με βάση παλαιά δεδομένα, είναι πιθανό, ειδικά σε σημεία όπου η σχετική αγορά μεταβάλλεται, να είναι προκυκλικά.
- 2.5. Αυτά τα εγγενή ελαττώματα και η συνεισφορά τους στην οικονομική κρίση, οδήγησε στους περιορισμούς που εφαρμόζονται στη χρήση των ΑΕΜ και τίθενται από την Ευρωπαϊκή νομοθεσία.

3. Σχολιασμός

- 3.1. “209. Όσον αφορά την προέλευση, τα ιδρύματα θα πρέπει να διασφαλίζουν ότι η αξία όλων των ακινήτων για δανειακό ενεχυριασμό προς ιδιώτες και προς πολύ μικρές, μικρές, μικρομεσαίες και μεγάλες εταιρίες, αποτιμάται από εσωτερικό ή εξωτερικό εκτιμητή, διενεργώντας εσωτερική και εξωτερική αυτοψία στην ιδιοκτησία”.
- 3.1.1 Αυτός είναι ο προκαθορισμένος κανόνας.
- 3.2. ‘210. Ως εξαίρεση της παραγράφου 209, για τους σκοπούς εκτίμησης οικιστικών ακινήτων σε ανεπτυγμένες και ώριμες αγορές, η αξία μπορεί να καθορισθεί μέσω εκτίμησης από γραφείο, να διενεργηθεί από εσωτερικό ή εξωτερικό εκτιμητή και να υποστηριχθεί από προηγμένα στατιστικά μοντέλα. Ο εκτιμητής είναι υπεύθυνος για την εκτίμηση, ενώ τα προηγμένα στατιστικά μοντέλα θα πρέπει να χρησιμοποιηθούν ως υποστηρικτικό εργαλείο, πληρώντας τις προϋποθέσεις που τίθενται στην Ενότητα 7.4, συμπεριλαμβάνοντας διαστήματα εμπιστοσύνης που θα υποδεικνύουν την αξιοπιστία (στιβαρότητα) της προτεινόμενης αξίας και άλλες σχετικές με τα ακίνητα πληροφορίες. Σε αυτή την περίπτωση, η προτεινόμενη αξία θα πρέπει να αξιολογηθεί, να ελεγχθεί και να εγκριθεί από εσωτερικό ή εξωτερικό ελεγκτή, ο οποίος θα πρέπει να αντιληφθεί όλες τις καταχωρήσεις και τις παραδοχές, που έχουν ληφθεί υπόψη στο μοντέλο. Αν το διάστημα εμπιστοσύνης στο προηγμένο στατιστικό μοντέλο καταδεικνύει χαμηλή αξιοπιστία (στιβαρότητα), ή/και άλλες σχετικές με την ιδιοκτησία

πληροφορίες, αυξάνεται η αβεβαιότητα της προτεινόμενης αξίας και ο εκτιμητής θα πρέπει να επιλέξει διαφορετική μέθοδο εκτίμησης από την από γραφείου εκτίμησης.”

3.2.1. Η παρακάτω εξαιρέση από τον προκαθορισμένο κανόνα, επιτρέπεται μόνο εφόσον συντρέχουν τρεις σωρευτικές προϋποθέσεις :

- ▶ Επιτρέπεται μόνο για οικιστικά ακίνητα. Όλες οι άλλες κατηγορίες ακινήτων απαιτούν πλήρη αυτοψία με εσωτερική και εξωτερική αυτοψία.
- ▶ Τα προηγμένα στατιστικά μοντέλα δεν είναι ποτέ επαρκή ως μεμονωμένα. Περιορίζονται να εφαρμόζονται ως επικουρικά εργαλεία από έναν εκτιμητή, που συντάσσει από γραφείου εκτίμησης και ο οποίος είναι υπεύθυνος για την εκτίμηση.
- ▶ Αν το υποχρεωτικό διάστημα εμπιστοσύνης δεν είναι ισχυρό, ή/και άλλες πληροφορίες σχετικές με το ακίνητο αυξάνουν την αβεβαιότητα της «προτεινόμενης» αξίας από το ΑΕΜ, και τότε ο εκτιμητής «πρέπει να επιλέξει εκτιμητική μέθοδο διαφορετική από την από γραφείου εκτίμησης», γεγονός που απαραίτητα σημαίνει είτε πλήρη εκτίμηση με εσωτερική και εξωτερική αυτοψία στην ιδιοκτησία, είτε μόνο εξωτερική αυτοψία.

3.3. *«225. Όταν οι συνθήκες για αξιολόγηση συντρέχουν σύμφωνα με το άρθρο 208(3)(b) του Ευρωπαϊκού Κανονισμού (ΕΚ) Νο 545/2013, τα ιδρύματα θα πρέπει να επικαιροποιούν την αξία των ενεχυριαζόμενων ακινήτων μέσω επανεκτίμησης, που θα διενεργείται από εκτιμητή, ο οποίος είναι δυνητικά υποστηριζόμενος από κατάλληλα προηγμένα στατιστικά μοντέλα, που πληρούν τις προϋποθέσεις που τίθενται στην Ενότητα 7.4 και να αναφέρονται τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου και της γεωγραφικής περιοχής. Τα ιδρύματα δεν θα πρέπει να χρησιμοποιούν αυτά τα μοντέλα ως μοναδικά μέσα επανεκτίμησης.»*

3.3.1. Σχετικές αναφορές γίνονται στον Κανονισμό Κεφαλαιακών Απαιτήσεων και ο έλεγχος της εκτίμησης πραγματοποιείται «όταν οι διαθέσιμες πληροφορίες καταδεικνύουν ότι η αξία του ακινήτου μπορεί να έχει μειωθεί ουσιαστικά, σε σχέση με τις γενικές αξίες της αγοράς»

3.3.2. Η επανεκτίμηση πραγματοποιείται από έναν εκτιμητή, ο οποίος είναι δυνητικά υποστηριζόμενος από τα κατάλληλα προηγμένα στατιστικά μοντέλα.

3.3.3. Και σε αυτή την περίπτωση, τα μοντέλα δεν θα πρέπει να είναι το «μοναδικό μέσο της επανεκτίμησης». Ο εκτιμητής πρέπει να είναι υπεύθυνος για αυτή.

4. Κριτήρια της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών για προηγμένα στατιστικά μοντέλα εκτίμησης και ο σχολιασμός βάσει ΕΕΠ

(πλήρης ευθυγράμμιση με τις οδηγίες της Ε.Α.Τ. για την προέλευση του δανεισμού και παρακολούθηση) 7. Εκτίμηση κινητής και ακίνητης περιουσίας; παράγραφος 7.4)

- 4.1. «236. Τα ιδρύματα θα πρέπει να καθορίζουν στις πολιτικές και στις διαδικασίες τους, τα κριτήρια χρήσης των προηγμένων στατιστικών μοντέλων για τους σκοπούς εκτίμησης, επανεκτίμησης και παρακολούθησης της αξίας των εχεγγύων. Αυτές οι πολιτικές και οι διαδικασίες θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη προηγούμενο σχετικό ιστορικό, ειδικές μεταβλητές για τα ακίνητα, χρήση ελάχιστων διαθέσιμων και αξιόπιστων πληροφοριών, όπως και την αβεβαιότητα του μοντέλου».
- 4.1.1. **Σχολιασμός ΕΕΠ** – Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να εξοικειώνουν τους εσωτερικούς και τους εξωτερικούς εκτιμητές με αυτές τις πολιτικές, τις διαδικασίες και τα κριτήρια.
- 4.2. «237. Τα ιδρύματα θα πρέπει να διασφαλίσουν ότι τα προηγμένα στατιστικά μοντέλα είναι: α. επαρκή όσον αφορά τη λεπτομερή θέση της περιοχής και του ακινήτου (ταχυδρομικός κώδικας για τα εχέγγυα ακίνητα). β. έγκυρα και ακριβή, υποκείμενα σε συχνό επανέλεγχο των αξιών που προσδιορίζουν, σε σχέση με τις πραγματικές αξίες αγοραπωλησιών. γ. βασισμένα σε ένα επαρκές σε μέγεθος και αντιπροσωπευτικό δείγμα που βασίζεται σε πραγματικές πράξεις αγοραπωλησιών. δ. βασισμένα σε πρόσφατα δεδομένα υψηλής αξιοπιστίας».
- 4.2.1. **Σχολιασμός ΕΕΠ** – Τα πιστωτικά ιδρύματα πρέπει να διασφαλίζουν ότι οι εσωτερικοί και εξωτερικοί εκτιμητές πρέπει να είναι εξοικειωμένοι με όλα τα παραπάνω χαρακτηριστικά.
- 4.3. «238. Κατά τη χρήση αυτών των προηγμένων στατιστικών μοντέλων, τα ιδρύματα είναι αποκλειστικά υπεύθυνα για την καταλληλότητα και την απόδοση αυτών και ο εκτιμητής είναι υπεύθυνος για την εκτίμηση που συντάσσεται χρησιμοποιώντας προηγμένα στατιστικά μοντέλα. Τα ιδρύματα πρέπει να κατανοούν τη μεθοδολογία, τα δεδομένα εισαγωγής και τις παραδοχές που χρησιμοποιούν τα μοντέλα. Τα ιδρύματα επίσης, θα πρέπει να διασφαλίζουν ότι η τεκμηρίωση των μοντέλων είναι επικαιροποιημένη.»
- 4.3.1. **Σχολιασμός ΕΕΠ** – Καθώς ο εκτιμητής παραμένει υπεύθυνος για την εκτίμηση, χρησιμοποιώντας προηγμένα στατιστικά μοντέλα, το πιστωτικό ίδρυμα πρέπει να εξοικειώνει τον εκτιμητή με τη μεθοδολογία, τα δεδομένα εισαγωγής και τις παραδοχές που χρησιμοποιούν τα μοντέλα.
- 4.4. «239. Τα ιδρύματα πρέπει να έχουν διαθέσιμες επαρκείς πληροφορίες τεχνολογιών, συστήματα και μηχανισμούς, όπως και ακριβή δεδομένα, για τους σκοπούς εκτίμησης, ή επανεκτίμησης, εχεγγύων, μέσω ανεπτυγμένων στατιστικών μοντέλων.»

5. Εκτιμητική χρήση των στατιστικών εργαλείων

- 5.1. Ένα AEM δεν είναι τίποτα παραπάνω από ένα εργαλείο που συνεισφέρει στην άποψη του εκτιμητή για την αξία, για την οποία παραμένει υπεύθυνος. Επιπλέον, μια μεμο-

νωμένη εκτίμηση από ΑΕΜ δεν αποτελεί εκτίμηση και δεν μπορεί να προσδιορίσει αγοραία αξία, όπως αυτή καθορίζεται στο ΕΕΠ 1. Μπορεί να χρησιμοποιηθεί από πιστοποιημένους εκτιμητές, ως ένα από τα δεδομένα στην ευρύτερη ανάλυση της αγοράς, με δεδομένο ότι αυτοί είναι ικανοποιημένοι με τη γνώση των δεδομένων εισαγωγής και το μοντέλο.

5.2 Στατιστικές τεχνικές

5.2.1. Όπως αναφέρθηκε στο ΕΕΠ 4 – Κατά την εκτιμητική διαδικασία, μια επαγγελματική εκτίμηση βασίζεται στην ικανότητα του εκτιμητή για την έρευνα και την επιβεβαίωση όλων των θεμάτων, που έχουν αντίκτυπο στην αξία του ακινήτου.

5.2.2. Η ποιότητα των πληροφοριών, θα έχει αντίκτυπο στην ποιότητα της εκτίμησης, έτσι ο εκτιμητής θα χρειαστεί να επιβεβαιώσει τυχόν πηγές πληροφόρησης, συμπεριλαμβανομένου του χρόνου λήψης τους. Η εκτίμηση είναι το αποτέλεσμα της έρευνας του εκτιμητή – στην οποία η αυτοψία και η επιθεώρηση του ακινήτου παίζει σημαντικό ρόλο - όπως και η έρευνα όλων των πληροφοριών και εγγράφων, αποδεικνύοντας την ικανότητα του εκτιμητή να συνδυάζει πληροφορίες από διαφορετικές πηγές, χρησιμοποιώντας αυτές αποτελεσματικά, παρέχοντας μια τεκμηριωμένη άποψη.

5.2.3. Το Μέρος 2 των ΕΕΠ (Εκτιμητική Μεθοδολογία) αναφέρεται στην σημασία της ανάλυσης της αγοράς. Η εξέταση, έρευνα και ανάλυση των διαθέσιμων στοιχείων της αγοράς, είναι από τα σημαντικότερα στοιχεία της εκτιμητικής διαδικασίας. Η διαδικασία αυτή παρέχει τη δυνατότητα στον εκτιμητή να αποφασίσει, ποιες αγοραπωλησίες είναι περισσότερο συναφείς και να δώσει το ανάλογο βάρος σε κάθε τμήμα των συναφών στοιχείων.

5.2.4. Η ανάλυση των στοιχείων της αγοράς είναι εφικτή, χρησιμοποιώντας εξεζητημένες τεχνικές όπως:

- ▶ Ανάλυση παλινδρόμησης, γραμμική και μη γραμμική
- ▶ Ανάλυση χρονοσειρών
- ▶ Γεωγραφικά σταθμισμένα μοντέλα

5.2.5. Μαθηματικές και στατιστικές τεχνικές, μπορεί να χρησιμοποιηθούν μόνο επικουρικά από τον εκτιμητή. Ο εκτιμητής πρέπει να βασιστεί στην βέλτιστη και άριστη κρίση της επαγγελματικής ικανότητάς του, στην αγορά των ακινήτων.

5.2.6. Ως γενικός κανόνας, ο εκτιμητής πρέπει να λάβει υπόψη του, ότι οποιοδήποτε εργαλείο ανάλυσης είναι τόσο αξιόπιστο όσο :

- ▶ Τα στοιχεία που το τροφοδοτούν
- ▶ Την τεχνική ανάλυσης που χρησιμοποιεί

- 5.2.7. Οι εκτιμητές πρέπει να είναι πολύ προσεκτικοί στη χρήση εργαλείων ανάλυσης ως αναπόσπαστο τμήμα των εκτιμητικών εκθέσεων, αφού η τελική άποψη της αξίας είναι αποκλειστική ευθύνη τους.
- 5.2.8. Αν ο εκτιμητής είναι ικανοποιημένος/η με τα δεδομένα εισαγωγής και τη σχετικότητα τους, μπορεί να χρησιμοποιήσει εργαλεία ανάλυσης επικοινωνικά, όπως :
- ▶ Στατιστική ανάλυση των τιμών πώλησης/μίσθωσης ως τμήμα της αγοράς ακινήτων, ξεκινώντας από ποια δεδομένα έχουν χρησιμοποιηθεί και σε ποιο μοντέλο
 - ▶ Προετοιμασία χαρτών των επιλεγμένων αγοραπωλησιών/ενοικιάσεων
- 5.2.9. Ο εκτιμητής πρέπει επίσης να αιτιολογήσει την επιλογή των δεδομένων εισαγωγής και την πηγή τους, προσφέροντας διαφάνεια στον πελάτη του.
- 5.2.10. Πολύ συχνά, ο εκτιμητής θα χρησιμοποιήσει περιγραφικά στατιστικά μεγέθη όπως: συντελεστή μεταβλητότητας, μέσο όρο, διάμεσο, επικρατούσα τιμή, τυπικό σφάλμα, εύρος, ελάχιστο, μέγιστο, μέγεθος δείγματος.
- 5.2.10.1. Βασιζόμενος στην κατανόηση της ανάλυσης της αγοράς, ο εκτιμητής μπορεί να εξάγει σημαντικά δεδομένα, τα οποία θα χρησιμοποιηθούν ως τμήματα της εκτιμητικής διαδικασίας κατά τα ΕΕΠ.

5.3 Μοντέλα

- 5.3.1. Καθώς μεγαλύτερος όγκος δεδομένων για τα ακίνητα γίνεται ολοένα και περισσότερο διαθέσιμος, ολοένα και διευρυνόμενος είναι και ο αριθμός μοντέλων που διατίθεται στην αγορά.
- 5.3.2. Τα ΑΕΜ είναι ένα είδος στατιστικών μοντέλων, συχνά αποτελώντας συνδυασμό πολύπλοκων μοντέλων, που παράγουν μια προσεγγιστική αξία ενός ακινήτου, σε μια συγκεκριμένη ημερομηνία
- 5.3.3. Τα ΑΕΜ αποτελούνται από τα εξής τυπικά συστατικά:
- ▶ Δεδομένα εισαγωγής
 - ▶ Το μοντέλο πρόβλεψης με τους μαθηματικούς κανόνες που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της προσεγγιστικής αξίας (αλγόριθμος). Αυτός δεν είναι τίποτα παραπάνω από ένας αυτοματοποιημένος μαθηματικός υπολογισμός, και όχι μια άσκηση στην εκτιμητική κρίση.
 - ▶ Τα αποτελέσματα του μοντέλου (εκτίμηση της αξίας)

5.3.4. Τα ΑΕΜ χρησιμοποιούν μεγάλης κλίμακας δεδομένα από διάφορες πηγές. Προκειμένου ο εκτιμητής να χρησιμοποιήσει τα δεδομένα που επιλέγει το ΑΕΜ, θα πρέπει να γνωρίζει:

- ▶ Το σκοπό της πηγής δεδομένων που χρησιμοποιείται από το ΑΕΜ (περιφερειακό, εθνικό, συνολικό για αγοραπωλησίες, μόνο υποθηκευμένες ιδιοκτησίες...)
- ▶ Τον τύπο των δεδομένων (τιμές πώλησης, ζητούμενες τιμές, εκτιμητικά αποτελέσματα)
- ▶ Τον όγκο και την ομογένεια των δεδομένων υπό εξέταση
- ▶ Πόσο συχνά η πηγή των δεδομένων επικαιροποιείται
- ▶ Τα κριτήρια που εφαρμόζονται από τον πάροχο του ΑΕΜ, για την ενσωμάτωση ή εξαίρεση δεδομένων

και στη συνέχεια να εξετάσει τη σχετικότητα αυτών με το εκτιμώμενο ακίνητο.

5.3.5. Οι εκτιμητές θα πρέπει να κατανοήσουν το μοντέλο πρόβλεψης και να αξιολογήσουν την εμπιστοσύνη τους σε αυτό, όπως και τα πλεονεκτήματα και τις ελλείψεις του, ως αποτύπωση της αγοράς.

5.3.6. Όταν οι εκτιμητές λαμβάνουν υπόψη πληροφορίες που παρέχονται από τρίτες πηγές, θα πρέπει να βεβαιώνονται ότι αυτές είναι αρκετά αξιόπιστες, προκειμένου να βασιστούν σε αυτές. Καθώς οι εκτιμητές έχουν την πλήρη ευθύνη για την εκτιμητική άποψη, αυτοί πρέπει να αποφασίσουν, αν μπορούν να βασιστούν στα δεδομένα που παρέχονται από τα ΑΕΜ.

5.3.7. Κατά την εκτίμηση ενός ακινήτου οι εκτιμητές μπορούν να χρησιμοποιήσουν το αποτέλεσμα από ένα ΑΕΜ αποκλειστικά ως ένα πιθανό ενδεικτικό στοιχείο στην αξιολόγηση της αξίας.

5.

Μονάδες Μέτρησης,
Εκπαίδευση και
Επαγγελματικά
Προσόντα

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. Ορισμοί

3.1. Γενικοί ορισμοί

- 3.1.1. Συνήθως οι μετρήσεις γίνονται και καταγράφονται χρησιμοποιώντας το μετρικό σύστημα. Ωστόσο, μεμονωμένες χώρες και τομείς μπορούν συμβατικά να χρησιμοποιήσουν το αυτοκρατορικό σύστημα (ή ακόμα και τοπικές μονάδες που συνήθως χρησιμοποιούνται στην εθνική πρακτική ή για να συμβαδίζουν με την πρακτική της αγοράς).
- 3.1.2. 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 την περίπτωση του ακινήτου και τις ανάγκες που αναμένεται να έχει ο πελάτης.

3.1.3. Μονάδες

- ▶ Οι αποστάσεις είναι μετρήσεις μήκους μίας διάστασης και πρέπει να εκφράζονται σε μέτρα (μ).

- ▶ Οι επιφάνειες είναι μετρήσεις δύο διαστάσεων και πρέπει να εκφράζονται σε τετραγωνικά μέτρα ($\mu 2$).
- ▶ Οι μεγαλύτερες επιφάνειες, τα αγροτικά ακίνητα και τα παλαιότερα κτήρια συνήθως έχουν ακανόνιστο σχήμα. Πρέπει να δίνεται ιδιαίτερη προσοχή στην ακριβή μέτρηση τέτοιων επιφανειών, με τη ν επιτόπου τοπογράφησή τους ή με χρήση ψηφιακών χαρτών. Οι επιφάνειες μπορούν να μετριοούνται σε εκτάρια.
- ▶ Οι όγκοι είναι μετρήσεις σε τρεις διαστάσεις και πρέπει να εκφράζονται σε κυβικά μέτρα ($\mu 3$).

3.1.4. 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:
 - ▶ του επάνω μέρους του τελικού δαπέδου ενός δωματίου που βρίσκεται πάνω του, ή
 - ▶ του επάνω μέρους 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 πλήρεις όροφοι.
- ▶ **Ελεύθερο ύψος** είναι η κάθετη απόσταση μεταξύ του επάνω μέρους ενός τελικού δαπέδου και του κάτω μέρους μιας ψευδοροφής πάνω από αυτό.

3.1.5. Επιφάνειες και όγκοι

- ▶ Οι μικτές επιφάνειες προσδιορίζονται χρησιμοποιώντας τα μικτά μήκη.
- ▶ Οι καθαρές επιφάνειες προσδιορίζονται χρησιμοποιώντας τα καθαρή μήκη.
- ▶ Οι μικτοί όγκοι προσδιορίζονται χρησιμοποιώντας τα μικτά μήκη.
- ▶ Οι καθαροί όγκοι προσδιορίζονται χρησιμοποιώντας τα καθαρή μήκη.

3.1.6. Όρια ακινήτου και επιφάνειες οικοπέδων

- ▶ **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 μετριέται 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.

3.1.7. **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.

3.1.8. Τυπικά ζητήματα

- ▶ Η επιφάνεια του ακινήτου, όπως προκύπτει από καταγραφές για τον εκτιμητή, ίσως δεν είναι η ορθή. Οι παλαιότερες καταγραφές ίσως είναι απαρχαιωμένες.
- ▶ 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.
- ▶ 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.
- ▶ Όταν τα όρια δεν καταγράφονται με ακρίβεια ή αποτελούν αντικείμενο διένεξης, υπάρχουν τοπικές πρακτικές και ερμηνείες που προσφέρουν τεκμήρια για τον προσδιορισμό των ορίων.
- ▶ **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 – ακόμα και τα παγκόσμια συστήματα που διατίθενται για εμπορική χρήση λειτουργούν με βάση ορισμένες αποκλίσεις και μπορεί να επηρεαστούν από στρατιωτικές ή άλλες αιτίες.

- ▶ 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.
- ▶ 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.

3.1.9. Οι εκτιμητές πρέπει να αναφέρουν την πηγή (και την ημερομηνία της) του εμβαδού του ακινήτου που αναφέρουν στην εκτίμησή τους.

3.1.10. Σε ορισμένες περιπτώσεις, η αξία της γης μπορεί να επηρεαστεί από την τοπογραφία του γηπέδου, που μπορεί να της δώσει μια μεγαλύτερη ή μικρότερη ωφέλιμη επιφάνεια – οι γεωργικές εκτάσεις με κλίση ή αναβαθμούς προσφέρουν μεγαλύτερη καλλιεργήσιμη επιφάνεια σε σχέση με τις επίπεδες (οριζόντιες).

3.2. Ειδικοί ορισμοί των δομημένων επιφανειών

3.2.1. **Επιφάνεια γηπέδου** είναι το τμήμα/τμήματα της επιφάνειας του οικοπέδου που χρησιμοποιείται για ένα ή περισσότερα κτίσματα ή προορίζεται για την κατασκευή τους.

3.2.2. **Το Κέλυφος του κτηρίου** είναι το περίγραμμα που καταλαμβάνουν οι κτηριακές εγκαταστάσεις, τόσο πάνω, όσο και κάτω από το έδαφος, με βάση τις μέγιστες διαστάσεις του.

3.2.3. Το «Αποτύπωμα» ή η **Κάλυψη του κτηρίου** είναι η επιφάνεια που περιβάλλεται από τις προβολές των περιγραμμάτων όλων των κτιρίων του οικοπέδου πάνω σε οριζόντιο επίπεδο με βάση τις μέγιστες διαστάσεις τους.

3.2.4. **Μικτή Εξωτερική Επιφάνεια (ή Μικτή Επιφάνεια Ορόφου - MEO)** 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»).

3.2.5. **Επιφάνεια Εξωτερικής Κατασκευής (EEK)** είναι το εμβαδόν των περιμετρικών τοίχων.

Σχήμα 1 - Απεικόνιση των διαφόρων τύπων επιφανειών και σχέση μεταξύ τους

Επιφάνεια Γηπέδου	
Μη διαθέσιμη επιφάνεια	Δομήσιμη επιφάνεια
	Πιθανές επεκτάσεις
	Κτηριακό Κέλυφος
	Αποτύπωμα Κτηρίου (κάλυψη)
	Επιφάνειες πάνω από το επίπεδο του εδάφους
	Μικτή Επιφάνεια Ορόφου (ΜΕΟ)
	Επιφάνεια Εξωτερικής Κατασκευής (ΕΕΚ)
	Εσωτερική Επιφάνεια Ορόφου (ΕΕΟ)
	Επιφάνειας Εσωτερικής Κατασκευής (ΕΕσΚ)
	Καθαρή Επιφάνεια Ορόφου (ΚΕΟ)
	(ΤΕ), (ΕΚ), (ΕΕ)
	Πρωτεύουσα επιφάνεια (ΠΕ)

- 3.2.6. **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, ΕΕΟ = ΜΕΟ - ΕΕΚ.
- 3.2.7. **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.
- 3.2.8. **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.
- 3.2.9. **Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια – (ΜΕΕ)** – ορίζεται ως η συνολική επιφάνεια ορόφου προορισμένη για εκμίσθωση και αποκλειστική χρήση των μισθωτών, συμπεριλαμβανόμενης της επιφάνειας των κοινόχρηστων χώρων.

βανομένων υπογειών και μεσοπατωμάτων (Πατάρια). Η Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια καταστημάτων συνήθως υπολογίζεται μετρώντας από την οικοδομική γραμμή του κτηρίου στην περίπτωση πρόσοψης του ακινήτου 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 προθάλαμοι εντός της οικοδομικής γραμμής ή οι κολώνες και προεξοχές που είναι απαραίτητες δομικά στο κτήριο. Δεν προστίθενται οι τζαματές προεξοχές που εκτείνονται πέραν της οικοδομικής γραμμής του κτηρίου.

3.2.10. Επιφάνειες Τεχνικών Υπηρεσιών (ΤΕ), Κυκλοφορίας (ΕΚ), Εγκαταστάσεων (ΕΕ) κ.ά. είναι κοινόχρηστες επιφάνειες, που μετρούνται ως καθαρή επιφάνεια ορόφου.

3.2.11. Πρωτεύουσα επιφάνεια (ΠΕ) είναι 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.

4. Μετρήσεις των 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)

- ▶ Κάθε όροφος θα πρέπει να μετριέται 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.
- ▶ Η μέτρηση θα πρέπει να περιλαμβάνει επιφάνειες που καταλαμβάνονται από:
- ▶ Εσωτερικές τοιχοποιίες, διαμερισμάτων (χωρίσματα), 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 αρχαιοθέτησης (υπόγειο).

4.3. Εσωτερική Επιφάνεια Ορόφου (ΕΕΟ)

- ▶ 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).
- ▶ Οι μετρήσεις πρέπει να γίνονται σε συγκεκριμένο ύψος πάνω από το δάπεδο. Όταν οι οροφές είναι επικλινείς, οι εκτιμητές πρέπει να εξηγήσουν πώς έχουν 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:

- ▶ Κάθε όροφος θα πρέπει να 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),
- ▶ Οι μετρήσεις πρέπει να γίνονται σε συγκεκριμένο ύψος πάνω από το δάπεδο. Όταν οι οροφές είναι επικλινείς, πρέπει να προσδιορίζονται οι κανόνες μέτρησης.
- ▶ 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:

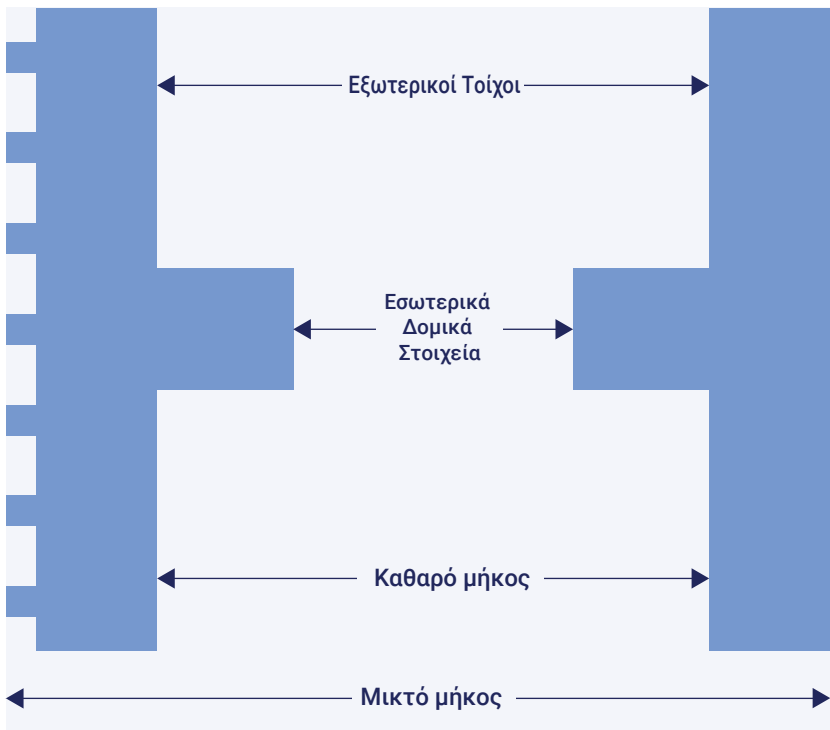
- ▶ Χώροι που διατίθενται ειδικά για την παροχή εγκαταστάσεων ή εξυπηρέτησης του κτηρίου και όχι προς αποκλειστική χρήση των χρηστών του κτηρίου,

- ▶ Χώροι που διατίθενται ειδικά ως κοινόχρηστοι χώροι για διέλευση, οι οποίοι δεν χρησιμοποιούνται αποκλειστικά από τους χρήστες του κτηρίου

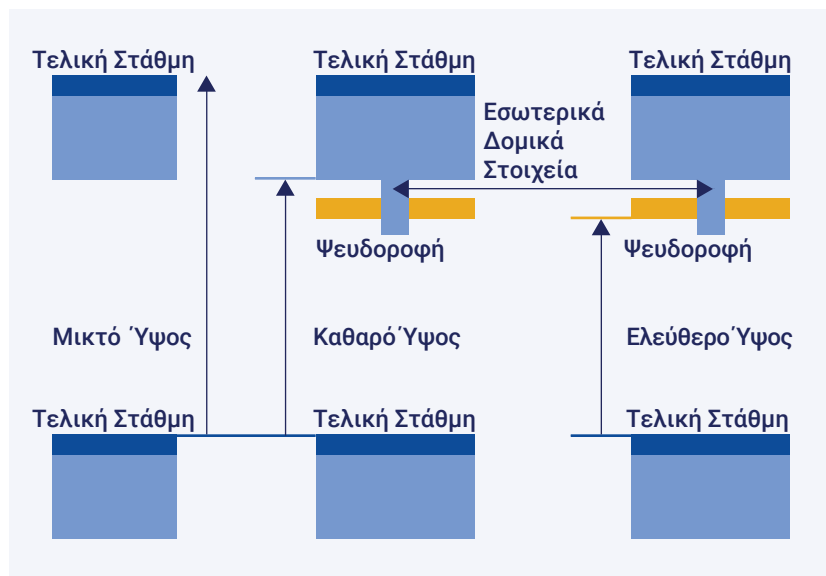
Σημείωση – Πρόσθετοι κοινόχρηστοι χώροι που μπορεί να δημιουργηθούν από διαίρεση ενός ενιαίου ορόφου ώστε να φιλοξενήσει περισσότερους από έναν μισθωτές πρέπει να περιλαμβάνονται στους υπολογισμούς.

- ▶ 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 επιτυγχάνει την υψηλότερη αξία ανά μονάδα επιφανείας- στην αγορά καταστημάτων, αυτή μπορεί να προσφέρει το μεγαλύτερο όγκο 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, μετρώντας το βάθος του χώρου από την εμπορική του πρόσοψη σε οδό, από την οποία καθορίζονται οι σχετικές Ζώνες.
- 4.5.3. Είναι σημαντικό να χρησιμοποιούνται τα ίδια βάθη ζώνης στην ανάλυση συγκρίσιμων ακινήτων και στην εκτίμηση του ακινήτου που μας ενδιαφέρει. Τα χρησιμοποιούμενα βάθη ποικίλουν ανάλογα με τη χώρα και το είδος ακινήτου.

4.6. Ειδικές διατάξεις

- 4.6.1. Όπου απαιτείται, θα πρέπει να αναφέρεται και το ύψος του χώρου. Οι διαδικασίες μέτρησης χώρων με επικλινείς οροφές πρέπει να αναφέρονται.
- 4.6.2. Οι ημιώροφοι (πατάρια), 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 κτιρίων (επίσης για την εκτίμηση Ασφαλιστέας Αξίας)
- ▶ Υπολογισμός κάλυψης γηπέδου
- ▶ Πολεοδομικός σχεδιασμός
- ▶ Χωροταξία

4.7.2. Εσωτερική Επιφάνεια Ορόφου (ΕΕΟ)

- ▶ Εκτίμηση κατασκευαστικού κόστους,
- ▶ Μεσιτεία βιομηχανικών κτηρίων, καταστημάτων και αποθηκών,
- ▶ Εκτιμήσεις ακινήτων

4.7.3. Καθαρή Επιφάνεια Ορόφου (ΚΕΟ)

- ▶ Μεσιτεία και εκτιμήσεις ακινήτων,
- ▶ Κατανομή κοινοχρήστων δαπανών.

4.7.4. Αποτύπωμα/ίχνος κτιρίου

- ▶ Χρήση γης.

4.7.5. Κέλυφος κτιρίου

- ▶ Χρήση γης.

Συνοπτική παρουσίαση των Ελάχιστων Εκπαιδευτικών Απαιτήσεων κατά την TEGoVA

1. Εισαγωγή

- 1.1. Η TEGoVA ζητάει από κάθε φορέα μέλος της να θεσπίσει εκπαιδευτικά πρότυπα για τα μέλη της τα οποία θα είναι κατ' ελάχιστον εξίσου απαιτητικά 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 έχει επιλέξει να ασκήσει το επάγγελμά του εκτιμητή μέσω μιας ένωσης μελών.
- 1.2. Η TEGoVA αναθεωρεί και επικαιροποιεί τακτικά τις ΕΕΑ για να υποστηρίξει την εξέλιξη στα επαγγελματικά πρότυπα των μελών της καθώς και αυτών που ζητούν τις υπηρεσίες τους.
- 1.3. Οι ΕΕΑ είναι ισοδύναμες και συναφείς με την Ευρωπαϊκή Οδηγία 2005/36/ΕC σχετικά με την Αμοιβαία Αναγνώριση Διπλωμάτων. Κατά την εφαρμογή των ΕΕΑ, οι φορείς μέλη στις χώρες εκτός ΕΕ πρέπει να υιοθετούν τις απαιτήσεις της Οδηγίας και να καταρτίζουν ένα αναλυτικό πρόγραμμα εκπαίδευσης που θα πληροί τα κριτήρια της Οδηγίας.
- 1.4. Οι επαγγελματικές υπηρεσίες που παρέχονται από εκτιμητές σε όλη την Ευρώπη ποικίλλουν σημαντικά και πολλοί εκτιμητές θα είναι ειδικοί σε συγκεκριμένους τομείς. Ορισμένες γεωγραφικές περιοχές θα επηρεαστούν από παράγοντες που δεν ισχύουν αλλού και έτσι, οι γνώσεις που απαιτούνται εκεί θα ποικίλλουν. Ωστόσο, οι βασικοί κλάδοι της αποτίμησης θα είναι θεμελιώδεις για το έργο όλων των εκτιμητών και έτσι είναι κεντρικοί στο πρόγραμμα σπουδών ΕΕΑ. Οι ενώσεις μελών 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. Οι εκτιμήσεις, για παράδειγμα, 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.

15. 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.
16. Η TEGoVA παρέχει πρόσθετη και ξεχωριστή καθοδήγηση αναφορικά με το Πλαίσιο του Αναγνωρισμένου Ευρωπαϊού 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.
17. Τα γνωστικά αντικείμενα των ΕΕΑ διακρίνονται σε τρία επίπεδα γνώσης που απαιτούνται από έναν εκτιμητή:
 - ▶ Κατανόηση,
 - ▶ Γενικές γνώσεις, και
 - ▶ Εις βάθος γνώση του αντικειμένου.

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:
 - ▶ Προώθηση ακινήτων,
 - ▶ Ενεργειακή απόδοση,
 - ▶ Προστασία του περιβάλλοντος και των πόρων,
 - ▶ Κτήρια και κατασκευή.

2.3. Οι εκτιμητές απαιτείται να έχουν μια εις βάθος γνώση για:

- ▶ Εκτιμητική θεωρία και μεθοδολογία,
- ▶ Επαγγελματικές πρακτικές,
- ▶ Νομοθεσία σχετική με την ακίνητη περιουσία³
- ▶ Κυβερνητική πολιτική και χρήσεις γης³
- ▶ Νομοθεσία σχετική με τις Εκτιμήσεις³
- ▶ Εκτιμητικά πρότυπα³

3 Δηλώνει την απαιτούμενη γνώση σε βάθος ανάλογα με τη χώρα ή τον τομέα απασχόλησης

Αναγνώριση των Επαγγελματικών Προσόντων από την TEGOVA

Αναγνωρισμένος Ευρωπαίος Εκτιμητής (REV) και Εκτιμητής Οικιστικών Ακινήτων (TRV) της TEGOVA

Οι διαπιστεύσεις REV και TRV είναι τα διακριτικά της αριστείας στην εκτίμηση ακινήτων, αποδεικνύοντας σε διεθνείς και τοπικούς πελάτες ότι ο εκτιμητής είναι κατηρτισμένος σύμφωνα υψηλά Ευρωπαϊκά επαγγελματικά πρότυπα. Απονέμονται από κορυφαίους εκτιμητικούς συλλόγους σε όλη την Ευρώπη.

Τα διακριτικά «REV» και «TRV» επιτρέπουν στους διεθνείς επενδυτές ακινήτων να εντοπίζουν τοπικούς εκτιμητές που έχουν πιστοποιηθεί σε αναγνωρισμένο Ευρωπαϊκό επίπεδο. Το γεγονός αυτό δίνει την ευκαιρία τόσο σε μεγάλες όσο και σε μικρές τοπικές εκτιμητικές εταιρίες να εισέλθουν σε μια σταθερά αυξανόμενη αγορά με πελάτες διεθνείς επενδυτές.

Ωστόσο, η μεγαλύτερη απήχηση των διακριτικών REV και TRV είναι στους τοπικούς πελάτες. Σε περιόδους οικονομικής αβεβαιότητας, οι τοπικοί πελάτες αναζητούν επαγγελματίες με ειδικές γνώσεις και εμπειρία που μπορούν να τους βοηθήσουν στη λήψη δύσκολων αποφάσεων για επενδύσεις και αξιολογήσεις. Εδώ, το ανταγωνιστικό πλεονέκτημα για τους εκτιμητές REV και TRV έγκειται στο εγγυημένο ελάχιστο επίπεδο εκπαίδευσης και εμπειρίας και της ικανότητάς τους να ερμηνεύουν τις παγκόσμιες και τοπικές επιπτώσεις των εκτιμήσεων που προέρχεται από αποδεδειγμένη εξοικείωσή τους με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα.

Οι εκτιμητές REV και TRV βάζουν τα αρχικά «REV» και «TRV» μετά το όνομά τους στις επαγγελματικές τους κάρτες, τους παρέχεται μια αριθμημένη σφραγίδα REV ή TRV με την οποία σφραγίζουν τις Εκθέσεις Εκτίμησης και τα ονόματά τους εμφανίζονται στο διαδικτυακό μητρώο TEGOVA REV/TRV το οποίο, συμβουλευούνται πελάτες και επαγγελματίες από όλη την Ευρώπη.

Διαδικασίες υποβολής αιτήσεων και ανάθεσης

1. Οι διαπιστεύσεις του Αναγνωρισμένου Ευρωπαίου 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 πλήρης ή συνδεδεμένο Μέλος της TEGoVA (ΦΜΤ= Φορέας μέλος TEGoVA), ο οποίος έχει λάβει τη συγκατάθεση της TEGoVA να απονείμει 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, η Ένωση Μέλος θα 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 υποψηφίου από τους ΦΜΑ/ΑΜΑ ή ΦΜΑΟΑ/Ρ-ΑΜΑ ώστε να διαπιστωθεί αν ο υποψήφιος 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 υποψήφιος στον οποίο έχει χορηγηθεί η ιδιότητα του Αναγνωρισμένου Ευρωπαίου 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.** Λεπτομέρειες διατίθενται από τη Γραμματεία της TEGoVA, στην ηλεκτρονική διεύθυνση info@tego.va.org ή από την ιστοσελίδα της TEGoVA, www.tego.va.org.

6.

Ευρωπαϊκός Κώδικας
Δεοντολογίας
Εκτιμητών

Η TEGOVA αναμένει από τους εκτιμητές στις ενώσεις μελών της να τηρήσουν, ως θέμα προσωπικής ευθύνης, αυτόν τον Κώδικα που βασίζεται:

- ▶ Στις αρχές της επαγγελματικής συμπεριφοράς και
- ▶ Στην προσδοκία των πελατών ότι η εκτίμηση θα προετοιμασθεί επαγγελματικά από έναν πιστοποιημένο εκτιμητή .

Οι εκτιμητές πρέπει να τηρούν και να επιδεικνύουν επαγγελματικά πρότυπα στη δουλειά τους και έτσι να διασφαλίσουν την εμπιστοσύνη των πελατών τους, στους οποίους οφείλουν καθήκον φροντίδας, καθώς και απέναντι στις ρυθμιστικές αρχές και, γενικότερα, στην κοινωνία.

Αυτός ο κωδικός TEGOVA ενσωματώνει τις αρχές:

- ▶ Δικαιοσύνης
- ▶ Επαγγελματικού σεβασμού για τρίτους και στα πρότυπα
- ▶ Υπευθυνότητας και αξιοπιστίας

Τέτοια επαγγελματικά πρότυπα υπερβαίνουν τις απαιτήσεις του νόμου (που ισχύει για όλα τα άτομα) και απαιτούν καθήκον φροντίδας προς τον πελάτη και σεβασμό για τους τρίτους, δρώντας με τον καλύτερο τρόπο χωρίς διάκριση εις βάρος ατόμων σε σχέση με την εθνικότητά τους, καταγωγή, φυλή ή κοινωνική καταγωγή, χρώμα, θρησκεία, πεποιθήσεις ή πολιτικές απόψεις, οικογενειακή κατάσταση, φύλο, έκφραση φύλου ή σεξουαλικού προσανατολισμού, ηλικία ή αναπηρία.

Η παραβίαση αυτού του Κώδικα από έναν εκτιμητή μπορεί να οδηγήσει σε πειθαρχική δράση από τη σχετική ένωση και πιθανή απώλεια της ιδιότητας του εκτιμητή ως αναγνωρισμένου Ευρωπαϊού εκτιμητή (REV) ή TEGOVA Residential Valuer (TRV).

Ο Κώδικας

- A.** Ο εκτιμητής πρέπει να ενεργεί με ειλικρίνεια, ακεραιότητα και επιμέλεια ανά πάσα στιγμή με καθήκον της φροντίδας προς τον εντολέα του και σε τρίτους που αναμένεται να βασίζονται στην εκτιμητική συμβουλή.
- B.** Ο εκτιμητής πρέπει να εκφράσει επαγγελματική κρίση αντικειμενικά και ανεξάρτητα στην ανάληψη εργασίας και, ανάλογα με την περίπτωση, να τιμήσει τα καθήκοντα του σε δικαστήριο ή αντίστοιχο φόρουμ.
- Γ.** Ο εκτιμητής πρέπει να διατηρεί ένα ελάχιστο επίπεδο επαγγελματικών γνώσεων και τεχνικών δεξιοτήτων το όπως απαιτείται από τον επαγγελματικό φορέα στον οποίο είναι μέλος, ή για εκτιμητές REV ή TRV όπως αυτοί οι φορείς ορίζουν, παραμένοντας ενήμερος για τα επαγγελματικά θέματα και τις σχετικές τρέχουσες εξελίξεις, ώστε να είναι ικανός στην επαγγελματική πρακτική.
- Δ.** Ο εκτιμητής πρέπει να λειτουργεί με διαφάνεια και να είναι υπόλογος στο συμβαλλόμενο μέρος κατά την ανάληψη κάθε επαγγελματικής υπόθεσης.
- E.** Ο εκτιμητής πρέπει να αποφεύγει όλες τις πραγματικές ή πιθανές συγκρούσεις συμφερόντων σχετικά σε σχέση με το εν λόγω ακίνητο, τη διαδικασία εκτίμησης και το αποτέλεσμα της, δεν πρέπει να έχει άμεσο ή έμμεσο συμφέρον στο ακίνητο και δεν πρέπει να σχετίζεται είτε με τον πωλητή είτε με τον αγοραστή του ακινήτου. Ο εκτιμητής πρέπει να ενημερώνει γραπτώς τον εντολέα αν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων πριν την σύνταξη εκτίμησης.
- Στ.** Στην περίπτωση που ο αναθέτων την έκθεση εκτίμησης είναι Πιστωτικό Ίδρυμα, ο εκτιμητής πρέπει να είναι αμέτοχος στην διαδικασία της λήψης του δανείου και να μην επηρεάζεται από την πιστοληπτική ικανότητα του δανειολήπτη.
- Z.** Ο εκτιμητής δεν πρέπει να αποκαλύπτει προνομιακές ή εμπιστευτικές πληροφορίες.
- H.** Ο εκτιμητής οφείλει να ακολουθεί διαδικασία χειρισμού καταγγελιών σχετικά με την επαγγελματική συμπεριφορά του και θα πρέπει να συμβουλεύει εγγράφως τους εντολείς του για την ύπαρξή της.

Στην περίπτωση που η έκθεση εκτίμησης υπογράφεται από εκτιμητική εταιρεία και όχι από μεμονωμένο εκτιμητή, ο κώδικας ισχύει για την εταιρεία και για κάθε άτομο που είναι μέλος της και συμμετέχει στην εν λόγω εκτίμηση.

7.

Νομοθεσία

Ευρωπαϊκής Ένωσης

(ΕΕ) και Εκτίμηση

Ακίνητης Περιουσίας

1. Γενική εισαγωγή
2. Η Ενιαία αγορά της ΕΕ
3. Υγιεινή και Ασφάλεια
4. Ενέργεια
5. Περιβάλλον
6. Κοινή Αγροτική Πολιτική
7. Χρονοδιάγραμμα της Νομοθεσίας της ΕΕ.

Προσοχή – Το κείμενο αυτό έχει συνταχθεί εν είδει συνοπτικής, γενικής επισκόπησης της νομοθεσίας της ΕΕ, όπως αυτή μπορεί να εφαρμοστεί στα ακίνητα και/ή στην εκτίμηση τους. Προσφέρει γενικές και όχι εξειδικευμένες οδηγίες για σύνθετα τεχνικά θέματα. Το μεγαλύτερο μέρος της υπό εξέταση νομοθεσίας έχει προκύψει από σχετικές Οδηγίες. Πιο συγκεκριμένα, πρόκειται για 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.

Το παρόν κείμενο έχει στόχο να βοηθήσει γενικά τους εκτιμητές μόνο στα επαγγελματικά τους καθήκοντα, σε κανέναν άλλο ρόλο, συμπεριλαμβανομένης της ιδιοκτησίας ακινήτων, και βασίζεται στην κατανόηση της νομοθεσίας όπως αυτή ίσχυε την 1^η Ιανουαρίου 2020. Όταν προκύπτει κάποιο ειδικό θέμα σχετιζόμενο με την εκτίμηση, ο εκτιμητής πρέπει να αναζητήσει περαιτέρω ειδικές και αναλυτικές πληροφορίες.

1. Γενική εισαγωγή

- 1.1. **Νομοθεσία Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) και εκτίμηση ακινήτων** – Η εκτίμηση ενός ακινήτου μπορεί να αντικατοπτρίζει μόνο την πραγματική εικόνα της αγοράς κατά την ημερομηνία της εκτίμησης λαμβάνοντας υπόψη την προσφορά και την ζήτηση, τις προσδοκίες και τις ανησυχίες της αγοράς καθώς και τις πληροφορίες που η αγορά θεωρεί σχετικές (με το αντικείμενο). Η νομοθεσία γύρω από τα ακίνητα και παράλληλα η πολιτική αποτελούν μέρος αυτού του συσχετισμού.
- 1.2. Πιο συγκεκριμένα, πρέπει να τονιστεί ότι 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. Μάλιστα, ενώ σύμφωνα με το άρθρο 345 της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης «*οι Συνθήκες δεν προδικάζουν με κανένα τρόπο το καθεστώς της ιδιοκτησίας ακινήτων στα κράτη μέλη*», οι γενικές οικονομικές διατάξεις τους όμως έχουν αντίκτυπο και επηρεάζουν τα ακίνητα. Αυτός ο αντίκτυπος είναι διττός. Η νομοθεσία της ΕΕ μπορεί να εφαρμοστεί άμεσα στα ακίνητα ή σε δραστηριότητες σχετιζόμενες με την ιδιοκτησία, τη μίσθωση ή τη χρήση τους. Ωστόσο, ο αντίκτυπος μπορεί να είναι έμμεσος σε περιπτώσεις όπου η νομοθεσία της ΕΕ εφαρμόζεται σε μια δραστηριότητα βάσει περιοχής/τοποθεσίας, είτε δημιουργώντας ευκαιρίες είτε επιβάλλοντας περιορισμούς ανάλογα με τη τοποθεσία.
- 1.3. Για παράδειγμα, ενώ η οικιστική πολιτική δεν καλύπτεται από τη Συνθήκη για τη λειτουργία της ΕΕ (ΣΛΕΕ), 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 καρτέλ στους κλάδους των κατασκευών και των ακινήτων, οι κρατικές ενισχύσεις σε εταιρείες κοινωνικής κατοικίας, τα ενυπόθηκα δάνεια, οι κεφαλαιακές απαιτήσεις για ενυπόθηκο δανεισμό, η μεταρρύθμιση της χρηματογοράς, 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.

1.4. Σε μερικές περιπτώσεις, η νομοθεσία της ΕΕ έχει θεσπίσει ειδικές διατάξεις αναφορικά με την εκτίμηση ακινήτων. Από ένα σχετικά πρώιμο στάδιο, το Ευρωπαϊκό Εταιρικό Δίκαιο βασίζεται στην εκτίμηση ακινήτων για την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων των σχετικών εταιρειών. Αυτό έχει αναπτυχθεί για τα πιστωτικά ιδρύματα με διαδοχικές Οδηγίες για τις Κεφαλαιακές Απαιτήσεις (Capital Requirements Directives). Ομοίως, οι κανόνες για τις κρατικές ενισχύσεις υπογραμμίζουν την ανάγκη μιας ανεξάρτητης εκτίμησης από έναν πιστοποιημένο εκτιμητή βάσει των γενικών αποδεκτών προτύπων εκτίμησης.

1.5. **Πεδίο εφαρμογής της Ευρωπαϊκής νομοθεσίας** – Για περισσότερα από τριάντα χρόνια, αναπτύχθηκαν εντυπωσιακά δύο συγκεκριμένοι τομείς της πολιτικής της ΕΕ που επηρεάζουν τα ακίνητα, και συγκεκριμένα:

- ▶ το πρόγραμμα Ενιαίας Αγοράς και
- ▶ η περιβαλλοντική πολιτική

Επιπρόσθετα, η ΕΕ έχει υιοθετήσει μια σειρά από μέτρα σχετιζόμενα με την ενέργεια, την υγεία, την ασφάλεια καθώς και την Κοινή Αγροτική Πολιτική τα οποία μπορεί να έχουν άμεση ή και έμμεση επίδραση στην ακίνητη περιουσία.

1.6. Από την δημιουργία της, η ΕΕ, επεδίωξε την προώθηση της ενιαίας αγοράς αγαθών, υπηρεσιών, εργασίας και κεφαλαίων.

1.7. Η δημιουργία της ενιαίας αγοράς είχε αντίκτυπο στις αγορές ακινήτων. 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 για τη λειτουργία της ΕΕ (ΣΛΕΕ) και η νομοθεσία της ΕΕ διασφαλίζουν την ελεύθερη κυκλοφορία κεφαλαίων και επομένως τη δυνατότητα για αγορά και πώληση ακινήτων οπουδήποτε εντός της ΕΕ. 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. Κάτι τέτοιο όμως είχε αποτέλεσμα να επηρεαστούν άμεσα οι εκτιμήσεις ακινήτων.

- 1.8. Το πνεύμα και οι κανόνες της Ενιαίας αγοράς έχουν επηρεάσει τη νομοθεσία που αφορά στην ακίνητη περιουσία. Παραδείγματος χάρι, το κοινό ευρωπαϊκό πλαίσιο για τον Φόρο Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ) περιλαμβάνει ορισμένες ειδικές απαλλαγές και μειώσεις για συναλλαγές που αφορούν τα ακίνητα. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα να επηρεάζονται οι συναλλαγές και παράλληλα να υπάρχουν επιπτώσεις για όσους δεν μπορούν ανακτήσουν πλήρως τον ΦΠΑ. Επιπρόσθετα, μπορεί να γίνει αναφορά στην **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, ούτως ώστε η εθνική φορολογική νομοθεσία να μην αποτελεί πλέον εμπόδιο στην ελεύθερη κυκλοφορία κεφαλαίου. Οι διατάξεις του δικαίου της ΕΕ περί της μη ύπαρξης διακρίσεων έχουν επιφέρει γενικότερα αλλαγές στην εθνική φορολογική νομοθεσία.
- 1.9. Η νομοθεσία της ΕΕ για την ενιαία αγορά δεν επηρεάζει μόνο την αγορά ακινήτων και την εκτίμηση τους αλλά και το επάγγελμα του εκτιμητή. Για παράδειγμα, η Οδηγία 2006/123/ΕΚ σχετικά με τις υπηρεσίες στην ενιαία αγορά (η «Οδηγία για τις Υπηρεσίες») 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.
- 1.10. 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 φυσικών πόρων, υδάτων, ρύπανσης (συμπεριλαμβανομένου, για παράδειγμα, του αμιάντου) και βιοποικιλότητας. Πολλά από τα παραπάνω επηρεάζουν την ακίνητη περιουσία. Η έννοια 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 ή ακόμα θέματα που αφορούν συγκεκριμένα ακίνητα.
- 1.11. Η επικέντρωση σε μέτρα για την καταπολέμηση της κλιματικής αλλαγής αντικατοπτρίζεται επίσης στην **ενεργειακή πολιτική**. Υπό αυτό το πρίσμα, τα ακίνητα δεν εγείρουν μόνο σημαντικά προβλήματα κατανάλωσης και αδυναμίας αντιμετώπισης των τομέων αυτών, αλλά δύνανται να προσφέρουν λύσεις σε ό,τι αφορά τον περιορισμό της κλιματικής αλλαγής, τις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας καθώς και ευκαιρίες για τον κατασκευαστικό κλάδο.
- 1.12. 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 κυρίως με την στήριξη τιμών προϊόντων, 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.

- 1.13. Φυσικό περιβάλλον και αντίκτυπος της νομοθεσίας της ΕΕ** – Το μεγαλύτερο μέρος της νομοθεσίας της ΕΕ που εξετάζεται στα ακόλουθα τμήματα έχει γίνει σύμφωνα με τις Οδηγίες τις οποίες τα κράτη μέλη πρέπει να υιοθετήσουν στη νομοθεσία τους.
- 1.14.** Πιο συγκεκριμένα, 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. Το αποτέλεσμα μιας Οδηγίας εξαρτάται από τον τρόπο που αυτή έχει συνταχθεί. Για παράδειγμα, στην υπόθεση **Επιτροπή κατά Ηνωμένου Βασιλείου (C-56/90)** το Δικαστήριο της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΔΕΕ) απεφάνθη ότι όταν μια Οδηγία υπαγορεύει ένα συγκεκριμένο αποτέλεσμα, όπως επί παραδείγματι μια συγκεκριμένη ποιότητα νερού για κολύμβηση, το αποτέλεσμα αυτό πρέπει να επιτευχθεί. Στην περίπτωση αυτή, δεν αρκεί η λήψη όλων των πρακτικών μέτρων. Αντιθέτως, όταν μια γενικότερη Οδηγία «πλαίσιο» δεν προσδιορίζει με τόση ακρίβεια τα αποτελέσματα, η συμμόρφωση με την εν λόγω Οδηγία και η αξιολόγησή της βασίζεται κατά κύριο λόγο στην προσέγγιση που έχουν υιοθετήσει τα κράτη μέλη.
- 1.15.** Σε ορισμένες περιπτώσεις, οι ευρωπαϊκές απαιτήσεις αλληλοεπιδρούν με άλλα υφιστάμενα εθνικά καθεστώτα ή εφαρμόζονται παράλληλα με άλλα εθνικά μέτρα. Υπό αυτό το πρίσμα, το ΔΕΕ απεφάνθη στην υπόθεση **Marleasing SA κατά La Comercial Internacional de Alimentación (C-106/89 [1991])** ότι η εθνική νομοθεσία πρέπει να ερμηνεύεται: «*υπό το φως του κειμένου και του σκοπού της οδηγίας, ώστε να επιτευχθεί το αποτέλεσμα που επιδιώκεται από την τελευταία*». Επιπρόσθετα, ενώ οι Κανονισμοί της ΕΕ εφαρμόζονται απευθείας στα κράτη μέλη, συχνά καλύπτονται από την εθνική νομοθεσία, παρέχοντας περαιτέρω επιχειρησιακά θέματα για να διασφαλιστεί η αποτελεσματική εφαρμογή τους.
- 1.16.** Λαμβάνοντας υπόψη αυτά τα στοιχεία, μεγάλο μέρος αυτού του κοινού πλαισίου και της αυξανόμενης επιρροής του δεν είναι άμεσα αντιληπτό σε πολλούς που δραστηριοποιούνται στις τοπικές αγορές τους. Ωστόσο, αν και μεγάλο μέρος της νομοθεσίας της ΕΕ εφαρμόζεται μέσω των εθνικών νομοθεσιών, αυτό δεν μειώνει την σημαντική θέση που κατέχει η ΕΕ ως πηγή πολλών θεμάτων που επηρεάζουν την εκτίμηση των ακινήτων.
- 1.17. Ευρωπαϊκή Νομοθεσία και ΕΕΠ** – Ακολουθεί μια σύντομη περιγραφή των κύριων τομέων πολιτικής και μέσων που, άμεσα ή έμμεσα, επηρεάζουν τα ακίνητα ή/ και την εκτίμηση τους. Λαμβάνοντας υπόψη το ευρύ φάσμα της νομοθεσίας της ΕΕ, η οποία έχει αναπτυχθεί και πιθανώς να αναπτυχθεί περαιτέρω σε σημαντικό βαθμό, το κείμενο αυτό δεν μπορεί να αναλύσει διεξοδικά την ανασκόπηση των Οδηγιών και των Κανονισμών που επηρεάζουν την εκτίμηση συγκεκριμένων ακινήτων, αλλά περιγράφει τους βασικούς τομείς που συχνότερα απαντώνται.

2. Η Ενιαία αγορά της ΕΕ

2.1. Διατάξεις για την Εκτίμηση Ακινήτων

2.1.1. Εκτίμηση Ακινήτων για Λογιστικούς Σκοπούς των επιχειρήσεων

2.1.1.1. **Υποχρεωτικοί έλεγχοι και ελεγκτές** – Οι εταιρείες πρέπει να καταρτίζουν οικονομικές καταστάσεις και να παρέχουν μια πραγματική και δίκαιη εικόνα της οικονομικής τους θέσης. Η ΕΕ έχει θεσπίσει κανόνες για τη διασφάλιση συνεπούς και συγκρίσιμης χρηματοοικονομικής αναφοράς.

2.1.1.2. Η Οδηγία 2014/56/ΕΕ για την τροποποίηση της οδηγίας 2006/43/ΕΚ για τους υποχρεωτικούς ελέγχους των ετήσιων και των ενοποιημένων λογαριασμών καθορίζει το πλαίσιο για τους υποχρεωτικούς ελέγχους και το επάγγελμα του ελεγκτή. Ο υποχρεωτικός έλεγχος είναι μια νομικά απαιτούμενη επανεξέταση των οικονομικών αρχείων. Οι υποχρεωτικοί έλεγχοι μπορούν να διενεργούνται μόνο από ορκωτούς ελεγκτές ή ελεγκτικές εταιρείες εγκεκριμένες από τις αρμόδιες αρχές εκάστοτε κράτους μέλους. Τα κράτη μέλη πρέπει να διατηρούν ένα δημόσιο μητρώο αυτών. Οι ορκωτοί ελεγκτές και οι ελεγκτικές εταιρείες οφείλουν να είναι ανεξάρτητοι κατά τη διενέργεια των υποχρεωτικών ελέγχων και να αποφεύγουν τυχόν σύγκρουση συμφερόντων. Η επαρκής εσωτερική οργάνωση των ορκωτών ελεγκτών και των ελεγκτικών εταιρειών θα πρέπει να συμβάλλει στην πρόληψη τυχόν απειλών κατά της ανεξαρτησίας τους.

2.1.1.3. **Εισηγμένες εταιρείες** – Οι Κανονισμοί 1606/2002 και 1126/2008 προβλέπουν ότι, προκειμένου να εναρμονιστούν οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες και να εξασφαλιστεί ένας υψηλός βαθμός διαφάνειας και συγκρισιμότητας των οικονομικών καταστάσεων, οι ενοποιημένοι λογαριασμοί των εισηγμένων εταιρειών πρέπει να καταρτίζονται σύμφωνα με τα διεθνή λογιστικά πρότυπα. Αυτά περιλαμβάνουν τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) τα οποία παρέχουν επίσης πρότυπα για την εκτίμηση της εύλογης αξίας (ΔΠΧΑ 13).

2.1.1.4. **Κεφαλαιουχικές Εταιρείες** – Σύμφωνα με την Οδηγία 2013/34/ΕΕ, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή εισήγαγε νέες απαιτήσεις για τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις των κεφαλαιουχικών εταιρειών. Η συγκεκριμένη Οδηγία διασφαλίζει τη σαφήνεια και τη συγκρισιμότητα των οικονομικών καταστάσεων και επιτρέπει εξαιρέσεις ή απλουστεύσεις όσο αφορά τις υποχρεώσεις χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για τις πολύ μικρές επιχειρήσεις και τις ΜΜΕ. Σύμφωνα με το άρθρο 6(1)(i) της εν λόγω Οδηγίας, στα στοιχεία που απεικονίζονται στις ετήσιες και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις μπορούν να αναγνωρισθούν μόνο τα κέρδη που έχουν πραγματοποιηθεί κατά την ημερομηνία

κλεισίματος του ισολογισμού. Ωστόσο, τα κράτη μέλη μπορούν να επιτρέπουν σε όλες τις επιχειρήσεις ή σε ορισμένες κατηγορίες επιχειρήσεων ή να τους επιβάλλουν, να επιμετρούν συγκεκριμένες κατηγορίες στοιχείων του ενεργητικού, πλην των χρηματοπιστωτικών μέσων σε ποσά καθοριζόμενα σε συνάρτηση με την εύλογη αξία τους (Άρθρο 8(1)(b) την Οδηγίας).

- 2.11.5. **Ασφαλιστικές εταιρείες** – Στην περίπτωση των ασφαλιστικών εταιρειών, σύμφωνα με την Οδηγία 91/674, η αξία γης και ακινήτων εκτιμάται 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 συνθήκη 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».*

Νομοθεσία

Οδηγία του Συμβουλίου 91/674/ΕΟΚ της 19ης Δεκεμβρίου 1991 για τους ετήσιους και τους ενοποιημένους λογαριασμούς των ασφαλιστικών επιχειρήσεων

Κανονισμός (ΕΚ) αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 19ης Ιουλίου 2002 για την εφαρμογή διεθνών λογιστικών προτύπων

Οδηγία 2006/43/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 17ης Μαΐου 2006, για τους υποχρεωτικούς ελέγχους των ετήσιων και των ενοποιημένων λογαριασμών, για την τροποποίηση των οδηγιών 78/660/ΕΟΚ και 83/349/ΕΟΚ του Συμβουλίου και για την κατάργηση της οδηγίας 84/253/ΕΟΚ του Συμβουλίου

Κανονισμός (ΕΚ) αριθ. 1126/2008 της Επιτροπής, της 3ης Νοεμβρίου 2008, για την υποθέτηση ορισμένων διεθνών λογιστικών προτύπων σύμφωνα με τον κανονισμό (ΕΚ) αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου

Οδηγία 2013/34/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Ιουνίου 2013, σχετικά με τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και συναφείς εκθέσεις επιχειρήσεων ορισμένων μορφών, την τροποποίηση της οδηγίας 2006/43/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και την κατάργηση των οδηγιών 78/660/ΕΟΚ και 83/349/ΕΟΚ

Οδηγία 2014/56/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 16ης Απριλίου 2014, για την τροποποίηση της οδηγίας 2006/43/ΕΚ για τους υποχρεωτικούς ελέγχους των ετήσιων και των ενοποιημένων λογαριασμών

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 χρηματοπιστωτικό ίδρυμα σε σχέση με το παθητικό του ισολογισμού του. Οι ρυθμιστικές αρχές εφαρμόζουν ένα ποσοστό στην αξία κάθε κατηγορίας διαθέσιμων περιουσιακών στοιχείων, ανάλογα με τη φύση τους, προκειμένου να υπολογίσουν το κεφάλαιο το οποίο υποχρεούται να διαθέτει το (χρηματοπιστωτικό) ίδρυμα. Για τα ακίνητα ως μία από τις κύριες κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων των τραπεζικών ιδρυμάτων, υφίστανται κανόνες για την εκτίμηση 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 αναδιατύπωση της οδηγίας 2013/36. Η δέσμη αυτή παρέχει ένα κανονιστικό πλαίσιο για τα πιστωτικά ιδρύματα και τη λειτουργία τους.

2.1.2.3. Ο Κανονισμός 575/2013 περί Κεφαλαιακών Απαιτήσεων θεσπίζει τους ακόλουθους κανόνες σχετικά με την αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων σε συμμόρφωση με τις απαιτήσεις των συνθηκών της Βασιλείας:

- ▶ ορίζει την “αγοραία αξία” για την ακίνητη περιουσία 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».

- ▶ ορίζει την “αξία ενυπόθηκου ακινήτου” στο Άρθρο 4.1(74) ως την:

«αξία ακινήτου ως αποτιμάται κατόπιν προσεκτικής εκτίμησης της μελλοντικής εμπορευσιμότητάς του, λαμβάνοντας υπόψη τα μακροχρόνια διατηρήσιμα χαρακτηριστικά του, τις κανονικές και τις τοπικές συνθήκες της αγοράς, την τρέχουσα χρήση του ακινήτου και τις ενδεχόμενες εναλλακτικές χρήσεις του».

- ▶ ορίζει τον “ανεξάρτητο εκτιμητή” ως «ανεξάρτητο από τη διαδικασία πιστοδοτικής απόφασης» (Άρθρο 208 (3) (β))

2.1.2.4. 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 ΕΑΤ 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.

- 2.1.2.5. Ως μέτρο αντίδρασης στην χρηματοπιστωτική κρίση του 2008, 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 εκτίμηση 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:

«Εξασφαλίσεις και Εκτίμηση 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 υπάρχει σύγκρουση μεταξύ των προτύπων τα EVS 2012 θα υπερισχύουν (για την αποφυγή αμφιβολιών - αυτό πρέπει να θεωρείται ότι εφαρμόζεται σε όλο το κείμενο)».

- 2.1.2.6. Περαιτέρω οδηγίες για την εκτίμηση κινητής και ακίνητης περιουσίας δίνονται στην Ενότητα 7 των Οδηγιών της ΕΑΤ σχετικά με την προέλευση του δανείου και την παρακολούθησή του από 29 Μαΐου 2020. Αυτές οι οδηγίες εφαρμόζονται σε κάθε εκτίμηση, παρακολούθηση και επανεκτίμηση ακίνητης και κινητής περιουσίας ως ενέχυρου μετά τη 30/Ιουνίου 2021.
- 2.1.2.7. **Οικιστικές Υποθήκες** – Η νομοθεσία της ΕΕ μέσω της Οδηγίας για τα Ενυπόθηκα Δάνεια 2014/17/ΕΕ έχει πλέον κάνει μία γενική πρόβλεψη για την εκτίμηση των ακινήτων για τους σκοπούς της χορήγησης δανείων προς τους καταναλωτές, και κυρίως στεγαστικών δανείων.
- 2.1.2.8. 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 εκτιμητικά πρότυπα, 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 επι-

μέλειας και ότι οι εκτιμητές πλήρουν συγκεκριμένες απαιτήσεις όσον αφορά τα προσόντα, καθώς και να διατηρούν επαρκή στοιχεία που να τεκμηριώνουν την εκτίμηση, τα οποία να είναι κατανοητά και εύλογα».

- 2.12.9. Σύμφωνα με το Άρθρο 19 της Οδηγίας απαιτείται από όσους 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».

Νομοθεσία

Οδηγία 2013/36/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Ιουνίου 2013 σχετικά με την πρόσβαση στη δραστηριότητα πιστωτικών ιδρυμάτων και την προληπτική εποπτεία πιστωτικών ιδρυμάτων και επιχειρήσεων επενδύσεων, για την τροποποίηση της οδηγίας 2002/87/ΕΚ και για την κατάργηση των οδηγιών 2006/48/ΕΚ και 2006/49/ΕΚ

Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 575/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Ιουνίου 2013, σχετικά με τις απαιτήσεις προληπτικής εποπτείας για πιστωτικά ιδρύματα και επιχειρήσεις επενδύσεων και την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 648/2012

Οδηγία 2014/17/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 4ης Φεβρουαρίου 2014, σχετικά με τις συμβάσεις πίστωσης για καταναλωτές για ακίνητα που προορίζονται για κατοικία και την τροποποίηση των οδηγιών 2008/48/ΕΚ και 2013/36/ΕΕ και του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1093/2010

“Εγχειρίδιο κανόνων ουσιαστικού δικαίου” (Single Rulebook) της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών (EAT)

“Εγχειρίδιο για τον έλεγχο της ποιότητας των στοιχείων του ενεργητικού” της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας

Οδηγίες της EAT σχετικά με την προέλευση του δανείου και την παρακολούθησή του

2.13. Εκτίμηση Ακινήτων για Ασφαλιστικά και Αντασφαλιστικά Ιδρύματα

- 2.13.1. **Solvency II και Omnibus II** – Ο τομέας της ασφάλισης και αντασφάλισης διέπεται πλέον από το καθεστώς Solvency II (Φερεγγυότητα II) κάτω από την Οδηγία-Πλαίσιο 2009/138/ΕΚ, η οποία απαιτεί οι Κεφαλαιακές Απαιτήσεις Φερεγγυο-

τητας κάθε ιδρύματος να υπολογίζονται τουλάχιστον μία φορά το χρόνο. Όσον αφορά τα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται από αυτές τις επιχειρήσεις, το άρθρο 75 (1) της Οδηγίας απαιτεί από τα κράτη μέλη να εξασφαλίζουν, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά, ότι οι αξίες των περιουσιακών στοιχείων των ασφαλιστικών και ανασφαλιστικών ιδρυμάτων εκτιμώνται "στο ποσό για το οποίο μπορούν να ανταλλαγούν μεταξύ καλώς πληροφορημένων και πρόθυμων μερών σε μια συνήθη συναλλακτική δικαιοπραξία (Άρθρο 75(1) της Οδηγίας)."

- 2.1.3.2. Η Αιτιολογική Σκέψη (46) της Οδηγίας αναφέρει ότι «τα εκτιμητικά πρότυπα για τους σκοπούς της εποπτείας θα πρέπει, κατά το δυνατόν, να είναι συμβατά με τις διεθνείς λογιστικές εξελίξεις, ούτως ώστε να περιορίζεται στο μέγιστο δυνατό η διοικητική επιβάρυνση...»
- 2.1.3.3. Η Οδηγία 2014/51/ΕΕ (Omnibus II) τροποποίησε την Solvency II ποικιλοτρόπως. Επί παραδείγματι, σύμφωνα με το Άρθρο 9(3) του Κανονισμού της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (ΕΕ) 2015/35/ΕΕ, όπου είναι αναγκαίο, το Άρθρο 75 της Οδηγίας 2009/138/ΕΚ υπερισχύει των διεθνών λογιστικών προτύπων. Επιπλέον, το άρθρο 10(7) του Κανονισμού δίνει οδηγίες σχετικά με τη χρήση των μεθόδων συγκριτικών στοιχείων, εισοδήματος και κόστους για εκτιμήσεις.
- 2.1.3.4. Τεχνικά πρότυπα ΕΑΑΕΣ – Στο Άρθρο 2(22) της Οδηγίας 2014/51 (Omnibus II) προβλέπεται ότι οι τεχνικές προδιαγραφές σε θέματα όπως οι εκτιμήσεις μπορούν να καθορίζονται από την Ευρωπαϊκή Αρχή Ασφαλίσεων και Επαγγελματικών Συντάξεων (ΕΑΑΕΣ). Στις 14 Σεπτεμβρίου 2015 η ΕΑΑΕΣ εξέδωσε κατευθυντήριες γραμμές σχετικά με την αναγνώριση και αποτίμηση στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού εκτός των τεχνικών προβλέψεων (*ΕΙΟΠΑ-BoS-15/113*). Σύμφωνα με την Κατευθυντήρια γραμμή 3 αναφορικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα και λοιπά ακίνητα:

“Για τους σκοπούς του άρθρου 10 του κατ’ εξουσιοδότηση κανονισμού (ΕΕ) 2015/35, κατά την εκτίμηση επενδυτικών και λοιπών ακινήτων, οι επιχειρήσεις πρέπει να επιλέγουν τη μέθοδο, σύμφωνα με το άρθρο 10 παράγραφος 7 του εν λόγω κανονισμού, η οποία παρέχει την πλέον αντιπροσωπευτική εκτίμηση του ποσού για το οποίο θα μπορούσαν να ανταλλαγούν τα στοιχεία ενεργητικού μεταξύ ενήμερων και πρόθυμων μερών που συναλλάσσονται με ίσους όρους. Σύμφωνα με το άρθρο 10 παράγραφος 6 του εν λόγω κανονισμού, αυτές οι μέθοδοι πρέπει να βασίζονται στα ακόλουθα:

α) τρέχουσες αξίες σε μια ενεργή αγορά για ακίνητα διαφορετικής φύσης, κατάστασης ή τοποθεσίας, ή υποκειμένα σε διαφορετική μίσθωση ή άλλους συμβατικούς όρους, αναπροσαρμοσμένες για να αντανακλούν αυτές τις διαφορές.

β) πρόσφατες αξίες παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, με αναπροσαρμογές για να αντανακλούν κάθε μεταβολή στις οικονομικές συνθή-

κες από την ημερομηνία των συναλλαγών που πραγματοποιήθηκαν σε αυτές τις τιμές.

γ) προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών που βασίζονται σε αξιόπιστες εκτιμήσεις των μελλοντικών ταμειακών ροών, που υποστηρίζονται από τους όρους κάθε υπάρχουσας μίσθωσης ή άλλων συμβάσεων και, όπου είναι δυνατόν, από εξωτερικά αποδεικτικά στοιχεία τέτοια όπως τα Αγοραία Μισθώματα για παρόμοια ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση και χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που αντανακλούν τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς σχετικά με την αβεβαιότητα στην ποσότητα και την επιλογή του χρόνου των ταμειακών ροών.”

Νομοθεσία

Οδηγία 2009/138/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 25ης Νοεμβρίου 2009, σχετικά με την ανάληψη και την άσκηση δραστηριοτήτων ασφάλισης και αντασφάλισης (Φερεγγυότητα II / Solvency II)

Οδηγία 2014/51/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 16ης Απριλίου 2014, σχετικά με την τροποποίηση των οδηγιών 2003/71/ΕΚ και 2009/138/ΕΚ, και των κανονισμών (ΕΚ) αριθ. 1060/2009, (ΕΕ) αριθ. 1094/2010 και (ΕΕ) αριθ. 1095/2010, όσον αφορά τις εξουσίες της Ευρωπαϊκής Εποπτικής Αρχής (Ευρωπαϊκή Αρχή Ασφαλίσεων και Επαγγελματικών Συντάξεων) και της Ευρωπαϊκής Εποπτικής Αρχής (Ευρωπαϊκή Αρχή Κινητών Αξιών και Αγορών)

Κατ' εξουσιοδότηση κανονισμός (ΕΕ) 2015/35 της Επιτροπής, της 10ης Οκτωβρίου 2014, για τη συμπλήρωση της οδηγίας 2009/138/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου σχετικά με την ανάληψη και την άσκηση δραστηριοτήτων ασφάλισης και αντασφάλισης (Φερεγγυότητα II / Solvency II)

Κατευθυντήριες γραμμές της Ευρωπαϊκής Αρχής Ασφαλίσεων και Επαγγελματικών Συντάξεων (ΕΑΑΕΣ) της 14ης Σεπτεμβρίου 2015 σχετικά με την αναγνώριση και αποτίμηση στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού εκτός των τεχνικών προβλέψεων.

Εκτίμηση Ακίνητης Περιουσίας για Κεφάλαια Εναλλακτικών Επενδύσεων (Alternative Investment Funds)

2.13.5. **Νομικό πλαίσιο** – Η Οδηγία 2011/61/ΕΕ σχετικά με τα κεφάλαια εναλλακτικών επενδύσεων (Alternative Investment Funds Directive / Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων ΔΟΕΕ) 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. Η Οδηγία συμπληρώθηκε περαιτέρω μέσω του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού 231/2013/ΕΕ.

- 2.1.3.6. **Εκτίμηση στοιχείων ενεργητικού** – Η Οδηγία ΔΟΕΕ θέσπισε τους ακόλουθους κανόνες για την εκτίμηση των στοιχείων ενεργητικού:
- 2.1.3.7. **Η διαδικασία αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων και υπολογισμού της καθαρής αξίας ενεργητικού** θα πρέπει να είναι λειτουργικά ανεξάρτητη από τη διαχείριση χαρτοφυλακίου και η πολιτική αμοιβών των ΔΟΕΕ και άλλα μέτρα θα πρέπει να εξασφαλίζουν την αποφυγή συγκρούσεων συμφερόντων και άσκησης αθέμιτης επιρροής στους εργαζόμενους. *(Αιτιολογική Σκέψη 29);*
- ▶ Οι χρησιμοποιούμενες διαδικασίες εκτίμησης εξασφαλίζουν ότι τα στοιχεία ενεργητικού εκτιμώνται και η καθαρή αξία ενεργητικού ανά μερίδιο ή μετοχή υπολογίζονται τουλάχιστον μία φορά το χρόνο *(Άρθρο 19(3));*
 - ▶ Υπό ορισμένες προϋποθέσεις και την προϋπόθεση ότι τηρούνται τα απαραίτητα προσόντα, ο ΔΟΕΕ μπορεί να προχωρήσει στον διορισμό ενός εξωτερικού συνεργάτη προκειμένου να επιτελέσει τη λειτουργία της εκτίμησης *(Άρθρο 19(5)).*

Νομοθεσία

Οδηγία 2011/61/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 8ης Ιουνίου 2011, σχετικά με τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων και για την τροποποίηση των Οδηγιών 2003/41/ΕΚ και 2009/65/ΕΚ και των Κανονισμών (ΕΚ) αριθ. 1060/2009 και (ΕΕ) αριθ. 1095/2010

Κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 231/2013 της Επιτροπής, της 19ης Δεκεμβρίου 2012, προς συμπλήρωση της οδηγίας 2011/61/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου όσον αφορά τις εξαιρέσεις, τους γενικούς όρους λειτουργίας, τους θεματοφύλακες, τη μόχλευση, τη διαφάνεια και την εποπτεία

2.1.4. Εκτίμηση Ακίνητης Περιουσίας εντός Κανόνων Κρατικών Ενισχύσεων

- 2.1.4.1. **Γενικά** – Με την προώθηση από την Ε.Ε. μιας ανοιχτής ενιαίας 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. 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 ακινήτων, τις μεθόδους διάθεσης τους και τη διαχείριση κρατικών ή επιδοτούμενων από το κράτος ακινήτων.

2.14.2. Η έννοια της κρατικής ενίσχυσης ορίζεται στο Άρθρο 107(1) Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΣΛΕΕ) σύμφωνα με το οποίο:

«Ενισχύσεις που χορηγούνται υπό οποιαδήποτε μορφή από τα κράτη ή με κρατικούς πόρους και που νοθεύουν ή απειλούν να νοθεύσουν τον ανταγωνισμό διά της ευνοϊκής μεταχειρίσεως ορισμένων επιχειρήσεων ή ορισμένων κλάδων παραγωγής είναι ασυμβίβαστες με την ενιαία αγορά, κατά το μέτρο που επηρεάζουν τις μεταξύ κρατών μελών συναλλαγές, εκτός αν οι Συνθήκες ορίζουν άλλως.»

2.14.3. Συνεπώς, για να θεωρηθεί ένα εθνικό μέτρο ως κρατική ενίσχυση, το μέτρο αυτό πρέπει να

(i) παρέχει στον αποδέκτη ένα οικονομικό πλεονέκτημα, (ii) χρηματοδοτείται από το κράτος ή μέσω κρατικών πόρων, (iii) ευνοεί επιλεκτικά ορισμένες επιχειρήσεις ή την παραγωγή ορισμένων αγαθών και (iv) νοθεύει τον ανταγωνισμό και επηρεάζει τις συναλλαγές μεταξύ των κρατών μελών.

2.14.4. Το 2016 η Ευρωπαϊκή Επιτροπή εξέδωσε Ανακοίνωση σχετικά με την έννοια των κρατικών ενισχύσεων, η οποία παρέχει γενικές κατευθύνσεις για όλες τις πτυχές του ορισμού των κρατικών ενισχύσεων. Πιο συγκεκριμένα, η Ανακοίνωση εξηγεί πότε οι δημόσιες δαπάνες εμπίπτουν εντός και εκτός του πεδίου εφαρμογής του ελέγχου των κρατικών ενισχύσεων της ΕΕ. Αντικαθιστά επίσης προηγούμενες Ανακοινώσεις της Επιτροπής, όπως για παράδειγμα την Ανακοίνωση της Επιτροπής σχετικά με στοιχεία κρατικής ενίσχυσης στις πωλήσεις γηπέδων-οικοπέδων και κτιρίων από τις δημόσιες αρχές.

2.14.5. Για τις εκτιμήσεις ακινήτων, το κύριο αντικείμενο είναι ο προσδιορισμός της ύπαρξης / του μεγέθους του οικονομικού πλεονεκτήματος.

2.14.6. Η έννοια του «πλεονεκτήματος» δεν ορίζεται στη ΣΛΕΕ, αλλά το Δικαστήριο της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΔΕΕ) αποφανθεί ότι πρέπει να ερμηνεύεται με ευρύ τρόπο. Περιλαμβάνει όχι μόνο θετικά οφέλη, αλλά και παρεμβάσεις που μετριάζουν τις επιβαρύνσεις που συνήθως περιλαμβάνονται στον προϋπολογισμό μιας επιχείρησης και οι οποίες, χωρίς να είναι επιδοτήσεις υπό την αυστηρή έννοια του όρου, έχουν παρόμοιο χαρακτήρα και έχουν το ίδιο αποτέλεσμα. Εν ολίγοις, κατά την έννοια του άρθρου 107(1) της ΣΛΕΕ ως πλεονέκτημα μπορεί να χαρακτηριστεί οποιοδήποτε οικονομικό όφελος το οποίο μια επιχείρηση δεν θα είχε αποκομίσει υπό κανονικές συνθήκες της αγοράς.

2.14.7. Οι οικονομικές συναλλαγές που πραγματοποιούνται από δημόσιους οργανισμούς (συμπεριλαμβανομένων των δημόσιων επιχειρήσεων) δεν παρέχουν

πλεονέκτημα και, ως εκ τούτου, δεν συνιστούν κρατική ενίσχυση, εάν πραγματοποιούνται σύμφωνα με τις συνήθεις συνθήκες της αγοράς. Για να αξιολογηθεί κατά πόσο μια σειρά οικονομικών συναλλαγών από δημόσιους οργανισμούς πραγματοποιούνται ή όχι υπό κανονικές συνθήκες αγοράς, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή και το ΔΕΕ ανέπτυξαν το market economy operator (MEO) test. Σκοπός αυτού του ελέγχου / test είναι να αξιολογηθεί κατά πόσο οι δημόσιοι οργανισμοί ενήργησαν όπως θα ενεργούσε ο μέσος φορέας της οικονομίας σε αντίστοιχη περίπτωση. Εφόσον κάτι τέτοιο δεν έχει συμβεί, τότε η δικαιούχος επιχείρηση έχει λάβει ένα οικονομικό πλεονέκτημα το οποίο δεν θα είχε αποκτήσει υπό κανονικές συνθήκες αγοράς, τοποθετώντας την με αυτό τον τρόπο σε ευνοϊκότερη θέση εν συγκρίσει με τους ανταγωνιστές της. Η αρχή αυτή έχει αναπτυχθεί με γνώμονα τις διαφορετικές οικονομικές συναλλαγές. Για παράδειγμα, η «αρχή του ιδιώτη επενδυτή στην οικονομία της αγοράς» χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της παρουσίας κρατικών ενισχύσεων σε περιπτώσεις δημόσιων επενδύσεων. Το «κριτήριο του ιδιώτη πιστωτή» (*private creditor test*) αναπτύχθηκε προκειμένου να εξεταστεί κατά πόσο οι επαναδιαπραγματεύσεις χρέους από δημόσιους πιστωτές συνεπάγονται κρατική ενίσχυση, συγκρίνοντας τη συμπεριφορά ενός δημόσιου πιστωτή με τη συμπεριφορά ενός υποθετικού ιδιώτη πιστωτή που βρίσκεται σε παρόμοια κατάσταση. Τέλος, το ΔΕΕ ανέπτυξε το «κριτήριο του ιδιώτη πωλητή» (*private vendor test*) για να εκτιμήσει κατά πόσον μια πώληση που πραγματοποιήθηκε από δημόσιο οργανισμό συνεπάγεται κρατική ενίσχυση, λαμβάνοντας υπόψη κατά πόσον ένας ιδιώτης πωλητής, υπό κανονικές συνθήκες αγοράς, θα μπορούσε να έχει επιτύχει την ίδια ή καλύτερη τιμή.

- 2.14.8. Επιπλέον, στην υπόθεση **Altmark (C-280/00)**, το ΔΕΕ κατέστησε σαφές ότι η χορήγηση πλεονεκτήματος μπορεί να αποκλειστεί όσον αφορά την αντιστάθμιση των δαπανών που πραγματοποιήθηκαν για την παροχή υπηρεσίας γενικού οικονομικού συμφέροντος.
- 2.14.9. **Εκτίμηση Δημόσιας Ακίνητης Περιουσίας** – Η πώληση δημόσιας γης πρέπει να εξετάζεται σύμφωνα με το κριτήριο του ιδιώτη πωλητή
- 2.14.10. Η εφαρμογή του MEO test εξαρτάται από τις διαθέσιμες πληροφορίες. Στο πλαίσιο αυτό, θα πρέπει να γίνεται μια διαφοροποίηση μεταξύ των καταστάσεων στις οποίες η συμμόρφωση της συναλλαγής με τις συνθήκες της αγοράς μπορεί να διαπιστωθεί άμεσα μέσω των δεδομένων της αγοράς και περιπτώσεων στις οποίες, λόγω της απουσίας αυτών των δεδομένων, η συμμόρφωση της συναλλαγής με τους όρους της αγοράς οφείλει να αξιολογείται βάσει άλλων διαθέσιμων μεθόδων.
- 2.14.11. Η συμμόρφωση με τους όρους της αγοράς μπορεί να διαπιστωθεί άμεσα μέσω των δεδομένων που αφορούν τις συναλλαγές (I) όταν η συναλλαγή έχει πραγματοποιηθεί σε μια ισότιμη βάση / επί ίσους όρους “*pari passu*” από δημόσιους και ιδιωτικούς φορείς ή (II) όταν αφορά την πώληση (ή άλλες συγκρίσιμες

/ αντίστοιχες συναλλαγές) ακινήτων μέσω μιας ανταγωνιστικής, διαφανούς, ισότιμης και αμερόληπτης διαδικασίας υποβολής προσφορών σύμφωνα με τις αρχές τις ΣΛΕΕ για τις δημόσιες συμβάσεις. Στις περιπτώσεις αυτές, εάν σύμφωνα με τα δεδομένα η συναλλαγή δεν συμμορφώνεται με τους όρους της αγοράς, τότε δεν κρίνεται σκόπιμο να χρησιμοποιηθούν άλλες μεθοδολογίες εκτίμησης προκειμένου να καταλήξουμε σε ένα διαφορετικό συμπέρασμα.

2.1.4.12. Σε περίπτωση που μια συναλλαγή δεν έχει πραγματοποιηθεί μέσω μιας διαδικασίας υποβολής προσφορών ή εάν η παρέμβαση των δημοσίων φορέων δεν είναι σε μια ισότιμη βάση "pari passu" με αυτή των ιδιωτικών φορέων, δεν συνεπάγεται απαραίτητα ότι η συναλλαγή δεν πληροί τους όρους της αγοράς. Στις περιπτώσεις αυτές, η συμμόρφωση με τους όρους της αγοράς μπορεί να αξιολογηθεί με γνώμονα τους όρους υπό τους οποίους πραγματοποιήθηκαν αντίστοιχες συναλλαγές από συγκρίσιμους ιδιωτικούς φορείς σε συγκρίσιμες καταστάσεις (συγκριτική αξιολόγηση) ή βάσει τυποποιημένης μεθόδου αξιολόγησης. Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, «μια τέτοια μεθοδολογία πρέπει να βασίζεται στα διαθέσιμα αντικειμενικά, επαληθεύσιμα και αξιόπιστα δεδομένα, τα οποία θα πρέπει να είναι αρκετά λεπτομερή και να αντικατοπτρίζουν την οικονομική κατάσταση κατά τη στιγμή που αποφασίστηκε η συναλλαγή, λαμβανομένων υπόψη του επιπέδου κινδύνου και των μελλοντικών προσδοκιών». Η κατάλληλη μεθοδολογία αξιολόγησης μπορεί επίσης να εξαρτάται από την κατάσταση της αγοράς, τα διαθέσιμα δεδομένα ή το είδος της συναλλαγής. Στο πλαίσιο αυτό, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή υπογραμμίζει ότι *«σε περιπτώσεις πώλησης γης θεωρείται κατ' αρχήν ικανοποιητική μια αξιολόγηση ανεξάρτητου εμπειρογνώμονα πριν από τις διαπραγματεύσεις πώλησης για τον καθορισμό της αγοραίας αξίας βάσει των γενικών αποδεκτών δεικτών και προτύπων αποτίμησης της αγοράς»*.

2.1.4.13. Σε απόφαση της 22ας Μαΐου 2019 σχετικά με τη συμφωνία διακανονισμού που συνήφθη μεταξύ του Δημοτικού Συμβουλίου της Μαδρίτης και της ποδοσφαιρικής ομάδας Real Madrid CF για την αντιστάθμιση των υποχρεώσεων μετά από αποτυχημένη ανταλλαγή γης, το ΔΕΕ επιβεβαίωσε ότι η αξία ενός οικοπέδου πρέπει να εκτιμηθεί λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση κατά την ημερομηνία της συναλλαγής (υπόθεση T-791/16, **Real Madrid Club de Fútbol v Commission**). Στην προκειμένη περίπτωση, το ΔΕΕ επισήμανε ότι, κατά την ημερομηνία αυτή, το επίμαχο οικόπεδο ήταν μέρος δημόσιας γης και δεν μπορούσε να μεταβιβαστεί, δεδομένου ότι ήταν δυνατή μόνο η χορήγηση δικαιώματος χρήσεως. Κατά συνέπεια, η αξία του οικοπέδου *«έπρεπε να αντιστοιχεί στην αξία που αυτό είχε για τον δήμο και, κατ' επέκταση, στο δικαίωμα χρήσης γης στο εν λόγω γεωτεμάχιο και όχι στην υποθετική αξία που θα είχε εάν ήταν επιτρεπτή η μεταβίβασή του»*.

2.1.4.14. **Κρατικές Επιδοτήσεις για εργατικές κατοικίες** – Σε πολλά κράτη μέλη, η παροχή κοινωνικής στέγασης χαρακτηρίζεται ως Υπηρεσία Γενικού Οικονομικού Συμφέροντος (ΥΓΟΣ). Συνεπώς, η χρηματοδότηση της κοινωνικής στέγα-

σης μπορεί να επωφεληθεί από τη λεγόμενη δέσμη μέτρων για τις ΥΓΟΣ και να υπόκειται σε λιγότερο αυστηρό έλεγχο των κρατικών ενισχύσεων. Ειδικότερα, η απόφαση ΥΓΟΣ 2012/21/ΕΕ απαλλάσσει τα κράτη μέλη από την υποχρέωση κοινοποίησης της αποζημίωσης παροχής δημόσιας υπηρεσίας για τους παρόχους κοινωνικής στέγασης στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή.

- 2.14.15. Η εξαίρεση αυτή υπόκειται φυσικά στους όρους που καθορίζονται στην Απόφαση ΥΓΟΣ. Ειδικότερα, οι κρατικές επιδοτήσεις θα απαλλάσσονται μόνο σε περιπτώσεις *“παροχής εργατικής 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”*. Στο ίδιο πνεύμα, το ΔΕΕ έκρινε ότι ο χαρακτηρισμός της κοινωνικής στέγασης ως ΥΓΟΣ μπορεί να γίνει δεκτός μόνο για την παροχή καταλύματος σε μειονεκτούντες πολίτες ή σε λιγότερο ευνοημένες κοινωνικές ομάδες (απόφαση στις συνεδικασθείσες υποθέσεις T-202/10 και T-203/10 RENV II, **Stichting Woonlinie κ.λ.π. κατά Επιτροπής**). Δραστηριότητες όπως η κατασκευή και η ενοίκιαση διαμερισμάτων σε ομάδες υψηλότερου εισοδήματος δεν μπορούν να χαρακτηριστούν ως ΥΓΟΣ. Επιπρόσθετα, το ΔΕΕ υπογράμμισε ότι εναπόκειται στο εκάστοτε Κράτος Μέλος να αποδείξει ότι συμμορφώνεται με τον ορισμό αυτό. Στο πλαίσιο αυτό, η αναφορά στη μέγιστη αξία των κατοικιών δεν είναι αποδεκτή, διότι η αναφορά αυτή δεν συνδέεται με μια καθορισμένη ομάδα μειονεκτούντων πολιτών.

Νομοθεσία

Συνθήκη για τη Λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης Άρθρο 107(1)

Απόφαση της Επιτροπής, της 20ής Δεκεμβρίου 2011, για την εφαρμογή του άρθρου 106 παράγραφος 2 της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης στις κρατικές ενισχύσεις υπό μορφή αντιστάθμισης για την παροχή δημόσιας υπηρεσίας που χορηγούνται σε ορισμένες επιχειρήσεις επιφορτισμένες με τη διαχείριση υπηρεσιών γενικού οικονομικού συμφέροντος

Ανακοίνωση της Επιτροπής σχετικά με την έννοια της κρατικής ενίσχυσης όπως αναφέρεται στο άρθρο 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης (2016/C 262/01)

2.2. Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ) και Ακίνητη Περιουσία

2.2.1. Γενικά

- 2.2.1.1. **Οδηγία για τον ΦΠΑ** — Ο ΦΠΑ είναι ο φόρος επί της αξίας που προστίθεται κατά την πώληση αγαθών και παροχή υπηρεσιών. Η ισχύουσα νομοθεσία της

ΕΕ για τον ΦΠΑ προβλέπεται στην έβδομη Οδηγία 2006/112/ΕΚ σχετικά με το κοινό σύστημα φόρου προστιθέμενης αξίας. Η παρούσα οδηγία παρέχει ένα κοινό πλαίσιο όσον αφορά το πεδίο εφαρμογής (*Άρθρα 1 έως 30*), τον τρόπο με τον οποίο πρέπει να εφαρμοστεί ο ΦΠΑ στα κράτη μέλη (*Άρθρα 31 έως 92*), τις συνήθεις τιμές (*Άρθρα 93 έως 130*), τις εξαιρέσεις (*Άρθρα 131 έως 166*) και τις εκπτώσεις (*Άρθρα 167 έως 192*).

- 2.2.1.2. Εκτίμηση ακινήτων και ΦΠΑ** – Ο ΦΠΑ μπορεί να αποτελέσει σημαντικό παράγοντα στις συναλλαγές ακινήτων. Με τους συντελεστές ΦΠΑ που εφαρμόζονται σε πολλά Κράτη Μέλη, η μη αναγνώριση των επιπτώσεων του ΦΠΑ σε μια συναλλαγή θα μπορούσε να βλάψει την εκτίμηση των ακινήτων. Αυτό συμβαίνει ιδιαίτερα σε αγορές όπου ορισμένοι αγοραστής δεν είναι σε θέση να ανακτήσουν πλήρως τον ΦΠΑ. Ο εκτιμητής πρέπει να κατανοεί ή να αναζητήσει οδηγίες σχετικά με το καθεστώς ΦΠΑ του ακινήτου το οποίο εκτιμά, όταν αυτό απαιτείται. Στην πράξη, είναι σημαντικό για έναν εκτιμητή να γνωρίζει εάν το ακίνητο απαλλάσσεται ή δεν ισχύει η απαλλαγή και εάν είναι υποκείμενο σε φόρο, ποιο ποσοστό ΦΠΑ αντιστοιχεί στην αγοραπωλησία.
- 2.2.1.3. Υποκείμενοι στον φόρο και συναλλαγές/πράξεις** – Κατά κανόνα, ο ΦΠΑ εφαρμόζεται σε όλες τις συναλλαγές/πράξεις που πραγματοποιούνται από υποκείμενους στον φόρο στην ΕΕ έναντι αντιτίμου (πληρωμής), πχ κάθε άτομο ή φορέας που παρέχει φορολογητέα αγαθά ή/και υπηρεσίες στο πλαίσιο οικονομικής δραστηριότητας (*Άρθρα 12 και 13*). Οι φορολογητέες συναλλαγές/πράξεις περιλαμβάνουν παραδόσεις αγαθών ή παροχές υπηρεσιών εντός ενός Κράτους Μέλους, ενδοκοινοτικές αποκτήσεις αγαθών (αγαθά που παραδίδονται και αποστέλλονται ή μεταφέρονται από μια επιχείρηση σε ένα Κράτος Μέλος σε επιχείρηση άλλου) και εισαγωγές αγαθών στην ΕΕ από χώρες εκτός ΕΕ (*Άρθρα 14 έως 30*).
- 2.2.1.4. Μεταβίβαση δικαιωμάτων, μετοχών** – Τα Κράτη Μέλη θεωρούν τη μεταβίβαση δικαιωμάτων και μετοχών ως μια μεταφορά ενσώματων αγαθών ήτοι: (i) ορισμένα δικαιώματα σε ακίνητα, (ii) τα εμπράγματα δικαιώματα, τα οποία παρέχουν στον δικαιούχο δικαίωμα χρήσης σε ακίνητα, (iii) τα μερίδια και τις μετοχές ή κατοχή των οποίων εξασφαλίζει νομικά ή πραγματικά, την περιελευση κατά κυριότητα ή κατ' επικαρπία, ακινήτου ή τμήματος ακινήτου (*Άρθρο 15(2)*).
- 2.2.1.5. Ερμηνεία κανόνων και εννοιών του ΦΠΑ** – Οι κανόνες και οι έννοιες της Οδηγίας συνιστούν ανεξάρτητες έννοιες του δικαίου της Ένωσης οι οποίες πρέπει να ερμηνεύονται αποκλειστικά βάσει του δικαίου της Ένωσης (απόφαση στην υπόθεση C-278/18, *Sequeira Mesquita*), εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά στην Οδηγία. Παρότι το δικαίο για την έγγαιο ιδιοκτησία ενός Κράτους Μέλους μπορεί να έχει σημασία για την κατανόηση της φύσης των συναλλαγών/πράξεων σχετιζόμενων με τα ακίνητα, αυτό δεν επηρεάζει την ερ-

μηνεία των εφαρμοστέων κανόνων του ΦΠΑ. Όταν δεν είναι σαφές πως πρέπει να εφαρμόζονται ορισμένοι κανόνες του ΦΠΑ, τα εθνικά δικαστήρια μπορούν να παραπέμψουν τα ερωτήματα στο ΔΕΕ προκειμένου να υπάρξει μια σχετική προδικαστική απόφαση. Οι εξαιρέσεις που προβλέπονται στην Οδηγία πρέπει να ερμηνεύονται αυστηρά (αποφάσεις στις υποθέσεις C-278/18, **Sequeira Mesquita** και C 532/11, **Leichenich**).

2.2.2. Παροχή γης και κτιρίων

- 2.2.2.1. **Νέα κτίρια και οικοδομήσιμες εκτάσεις** – Σύμφωνα με το Άρθρο 12(1) της Οδηγίας, η νέα παροχή κτιρίων ή τμημάτων κτιρίων και του συνεχόμενου με αυτά εδάφους, η οποία πραγματοποιείται πριν από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτά, υπόκειται σε ΦΠΑ. Τα κράτη μέλη μπορούν να εφαρμόζουν κριτήρια διαφορετικά από εκείνα της πρώτης χρήσης, όπως η περίοδος που μεσολαβεί μεταξύ της ημερομηνίας ολοκλήρωσης του κτιρίου και της ημερομηνίας πρώτης παροχής ή της περιόδου που μεσολαβεί μεταξύ της ημερομηνίας πρώτης χρήσης και της μεταγενέστερης ημερομηνίας παροχής, υπό τον όρο ότι οι περίοδοι αυτές δεν υπερβαίνουν τα πέντε έτη και τα δύο έτη αντιστοίχως.
- 2.2.2.2. **Υφιστάμενα κτίρια και άλλοι τύποι γης** – Το απόθεμα κτιρίων ή τμημάτων κτιρίων και του συνεχόμενου με αυτά εδάφους και τα μη οικοδομημένα γήπεδα απαλλάσσονται από τον ΦΠΑ σύμφωνα με το Άρθρο 135(1) (j) και (k) της Οδηγίας.
- 2.2.2.3. Παρόλα αυτά, σύμφωνα με το Άρθρο 137(1)(β) και (γ) της Οδηγίας, τα Κράτη Μέλη μπορούν να χορηγούν στους υποκείμενους στον φόρο, δικαίωμα επιλογής φορολόγησης για τέτοιου τύπου πράξεις. Εάν ο φορολογούμενος επιλέξει αυτό, ο ΦΠΑ θα είναι απαιτητός από το απόθεμα των ακινήτων, αλλά ο φορολογούμενος μπορεί να ανακτήσει τον ΦΠΑ επί των εσόδων του. Το ΔΕΕ διευκρίνισε ότι, για τους σκοπούς απαλλαγής από τον ΦΠΑ, τα κτίρια ή τμήματα κτιρίων και το οικόπεδο στο οποίο βρίσκονται δεν μπορούν να διαχωριστούν μεταξύ τους (απόφαση στην υπόθεση C-400/98, **Breitsohl**). Ως εκ τούτου, ο υποκείμενος στον φόρο που παρέχει τόσο το κτίριο όσο και το οικόπεδο στο οποίο αυτό βρίσκεται μπορεί είτε να χρησιμοποιήσει την απαλλαγή από τον ΦΠΑ για το κτίριο και το οικόπεδο στο σύνολό του, είτε να επιλέξει τη φορολόγηση του συνόλου.
- 2.2.2.4. **Έννοια της «γης» και των «κτιρίων»** – Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι οι κανόνες ΦΠΑ για την παροχή της γης εξαρτώνται από τον τύπο της. Ως εκ τούτου, είναι σημαντικό να διευκρινιστούν οι τρεις τύποι «οικοπέδων» που διακρίνει η Οδηγία: οικοδομήσιμο γήπεδο, γήπεδο στο οποίο βρίσκεται ένα κτίριο και ασκεπές γήπεδο
- 2.2.2.5. Ως οικοδομήσιμο γήπεδο νοείται *“η ακάλυπτη ή διαρρυθμισμένη έκταση γης, όπως καθορίζεται από τα κράτη μέλη” (Άρθρο 12(3) της Οδηγίας)*. Η Οδηγία

δίνει στα Κράτη Μέλη απόλυτη ελευθερία σε ότι αφορά τον καθορισμό του τι νοείται ως γήπεδο στο οποίο βρίσκεται ένα κτίριο (*Άρθρο 12(2) της Οδηγίας*) και δεν διευκρινίζει τι νοείται ως ασκεπές γήπεδο. Ωστόσο, το ΔΕΕ διευκρίνισε ότι ένα ασκεπές γήπεδο το οποίο όμως πρόκειται να οικοδομηθεί, θα πρέπει να λογίζεται ως γήπεδο προς οικοδόμηση, ακόμη και αν τα έργα δεν έχουν αρχίσει κατά τη στιγμή της συναλλαγής (αποφάσεις στις υποθέσεις C-543/11, *Woningstichting Maasdiel*, C-461/08, *Don Bosco Onroerend Goed* και C-468/93, *Gemeente Emmen*).

2.2.2.6. Ως κτίριο νοείται “κάθε κατασκευή που συνδέεται άρρηκτα με το έδαφος” (*Άρθρο 12(2) της Οδηγίας*).

2.2.2.7. **Μία παροχή ή πολλαπλές παροχές** – Όταν η παροχή ακινήτων συνοδεύεται από παροχή υπηρεσιών ή κινητής περιουσίας που συνδέεται με το ακίνητο, θα πρέπει να επαληθεύεται αν οι παροχές αυτές πρέπει να αξιολογούνται χωριστά από την άποψη του ΦΠΑ. Για τους σκοπούς του ΦΠΑ, κάθε παροχή πρέπει καταρχήν να θεωρείται διακριτή και ανεξάρτητη. Ωστόσο, αν μια συναλλαγή/πράξη περιλαμβάνει περισσότερα στοιχεία, τίθεται το ερώτημα αν πρέπει να θεωρηθεί ως μια ενιαία παροχή ή ως περισσότερες διακριτές και ανεξάρτητες παροχές, οι οποίες και πρέπει να αξιολογηθούν χωριστά.

2.2.2.8. Κατά πάγια νομολογία του ΔΕΕ, μια συναλλαγή/πράξη που συνεπάγεται περισσότερες παροχές πρέπει να θεωρείται ως μια ενιαία παροχή εάν οι παροχές i) αποτελούν μια ενιαία, αδιαίρετη οικονομική παροχή, η οποία θα ήταν τεχνητή για να διαχωριστεί ή ii) αποτελείται από μια κύρια παροχή σε σχέση την οποία οι λοιπές παροχές είναι βοηθητικές πχ. όταν οι παροχές αυτές δεν αποτελούν αυτοσκοπό για τους πελάτες, αλλά αντ’ αυτού μπορούν να θεωρηθούν ως ένα μέσο καλύτερης απόλαυσης της κύριας παροχής.

2.2.2.9. Επομένως, όταν υφίσταται μια ενιαία παροχή η οποία αφορά τη γη στην οποία βρίσκεται ένα κτίριο και υπερισχύει η παροχή του γηπέδου, τότε το σύνολο της συναλλαγής μπορεί να απαλλαχθεί από τον ΦΠΑ. Αντιστρόφως, εάν η πώληση οικοπέδων ή κτιρίων είναι επικουρική σε μια φορολογητέα παροχή, τότε μπορεί να αντιμετωπισθεί σύμφωνα με το καθεστώς ΦΠΑ της εν λόγω παροχής.

2.2.3. ΦΠΑ και μισθώσεις

2.2.3.1. **Απαλλαγή από τον ΦΠΑ** – Το Άρθρο 135(1)(ι) απαιτεί από τα κράτη μέλη να απαλλάσσουν τις «πάσης φύσεως μισθώσεις (απλές ή χρηματοδοτικές) ακινήτων» υπό τις προϋποθέσεις που αυτά θα ορίσουν. Ωστόσο, σύμφωνα με το Άρθρο 137(δ) της Οδηγίας, τα Κράτη Μέλη δίνουν στους φορολογούμενους το δικαίωμα επιλογής φορολόγησης για αυτές τις συναλλαγές/πράξεις.

- 2.2.3.2. **Πεδίο εφαρμογής** – Μολονότι οι έννοιες των μισθώσεων δεν καθορίζονται από την Οδηγία, πρέπει να αναλύονται βάσει του δικαίου της Ένωσης και όχι βάσει των εθνικών νομοθεσιών περί ακίνητης περιουσίας των Κρατών Μελών.
- 2.2.3.3. Το ΔΕΕ διευκρίνισε ότι η έννοια της «ακίνητης περιουσίας» δεν απαιτεί το ακίνητο να ενσωματώνεται αδιαίρετα στο έδαφος. Αρκεί το ακίνητο να μην είναι κινητό ούτε να είναι εύκολα κινητό, ακόμη και όταν πρόκειται να αφαιρεθεί στο τέλος της μίσθωσης. Επί παραδείγματι, το ΔΕΕ θεώρησε ως ακίνητη περιουσία προκατασκευασμένα κτήρια που στηρίχθηκαν με κοχλίες σε βάση από σκυρόδεμα τοποθετημένη πάνω στο έδαφος, παρότι τα κτήρια αυτά μπορούσαν να αποσυναρμολογηθούν από οκτώ άτομα σε δέκα ημέρες και κατόπιν να επανασυναρμολογηθούν σε άλλο χώρο (απόφαση στην υπόθεση C 315/00, **Maierhofer**). Στο ίδιο πνεύμα, το ΔΕΕ αποφάσισε ότι ένα πλωτό σπίτι χωρίς σύστημα πρόωσης θα πρέπει να χαρακτηρίζεται ως ακίνητη περιουσία, με γνώμονα ότι ήταν ακινητοποιημένο σε ένα ποτάμι για πολλά χρόνια και δεν μπορούσε να απομακρυνθεί χωρίς προσπάθεια και σημαντικό κόστος, ενοικιάζονταν αποκλειστικά για τη μόνιμη λειτουργία ενός εστιατορίου-ντισκοτέκ και ήταν συνδεδεμένο με τα δίκτυα ύδρευσης και ηλεκτρικής ενέργειας (απόφαση στην υπόθεση C 532/11, **Leichenich**).
- 2.2.3.4. Για να υπάρχει «μίσθωση» ακινήτου κατά την έννοια της Οδηγίας, η συναλλαγή/ πράξη πρέπει να πληροί τα ακόλουθα χαρακτηριστικά: την παροχή από τον εκμισθωτή στον μισθωτή, για συμφωνημένη διάρκεια και έναντι καταβολής αντιτίμου, του δικαιώματος να κατέχει το ακίνητο, ως εάν ήταν ο κύριός του, και να αποκλείει κάθε άλλο πρόσωπο από την απόλαυση του δικαιώματος αυτού (απόφαση στην υπόθεση C-278/18, **Sequeira Mesquita**).
- 2.2.3.5. Η προϋπόθεση της σύναψης της συμφωνίας για συμφωνημένη περίοδο ερμηνεύεται μάλλον ευρέως. Δεν είναι απαραίτητο να καθοριστεί η περίοδος μίσθωσης κατά τον χρόνο σύναψης της σύμβασης. Συνεπώς, η παραχώρηση δικαιώματος χρήσης κοινόχρηστων χώρων σε διάφορες επιχειρήσεις, χωρίς να έχει προκαθοριστεί η χρονική διάρκεια στο συμβόλαιο μίσθωσης, μπορεί να θεωρηθεί ως μίσθωση (απόφαση στην υπόθεση C 284/03, **Temco Europe**). Ωστόσο, κατά γενικό κανόνα, η συμφωνία δεν μπορεί να είναι περιστασιακή και προσωρινή (αποφάσεις στις υποθέσεις C 55/14, **Régie communale autonome du stade Luc Varenne and C 532/11, Leichenich**).
- 2.2.3.6. Κατά την έννοια της Οδηγίας συνεπάγεται ότι μια πράξη μίσθωσης παρέχει στον μισθωτή το αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης του ακινήτου σαν να ήταν ο ιδιοκτήτης του. Συνεπώς, μια συμφωνία που παρέχει περιορισμένα μόνο δικαιώματα κατοχής ή ελέγχου επί του σχετικού ακινήτου δεν θα πρέπει να θεωρείται ως σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης (βλ. την απόφαση στην υπόθεση C-275/01, **Sinclair Collins**). Από την άλλη, το γεγονός και μόνον ότι ο μισθωτής δεν έχει το δικαίωμα να προβεί σε αλλαγές στο ακίνητο δεν αποκλείει το ενδεχόμενο μιας

συμφωνίας να χαρακτηριστεί ως σύμβαση μίσθωσης (απόφαση στην υπόθεση C-278/18, **Sequeira Mesquita**). Όσον αφορά το αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης του μισθωτή, διευκρινίστηκε ότι ο περιορισμός του δικαιώματος αυτού δεν εμποδίζει την χρήση από το να είναι αποκλειστική για όλα τα άλλα πρόσωπα που δεν επιτρέπεται να ασκήσουν δικαίωμα επί του ακινήτου. Συνεπώς, η μίσθωση θα μπορούσε επίσης να αφορά συναλλαγές στις οποίες ορισμένα τμήματα ενός ακινήτου πρέπει να χρησιμοποιούνται από κοινού με άλλους μισθωτές (απόφαση στην υπόθεση C-284/03, **Temco Europe**). Το ίδιο ισχύει σε περιπτώσεις όπου το ακίνητο κυριεύεται περιστασιακά από τρίτους όταν ο μισθωτής δεν το διατηρεί για δική του χρήση. Για παράδειγμα, σύμφωνα με την από 3^{ης} Μαρτίου 2005 απόφαση, το ΔΕΕ έκρινε ότι οι συμβάσεις για τον ελλιμενισμό και την εναπόθεση σκαφών έγιναν αποδεκτές ως «μισθώσεις» παρότι οι θέσεις ελλιμενισμού χρησιμοποιούνταν περιστασιακά από άλλους όταν έλειπε το σκάφος του μισθωτή (απόφαση στην υπόθεση C-428/02, **Fonden Marselisborg Lystbådehavn**). Σε μια πιο πρόσφατη απόφαση, το ΔΕΕ έκρινε ότι μια σύμβαση σύμφωνα με την οποία ο ιδιοκτήτης χορηγούσε σε μια αλιευτική λέσχη το δικαίωμα να αλιεύει στη λίμνη του, δεν πληροί την προϋπόθεση της αποκλειστικότητας, εφόσον ο ιδιοκτήτης διατηρούσε το δικαίωμα να αλιεύει ο ίδιος (ή και ένας επισκέπτης ανά ημέρα) στα ύδατα αυτά (απόφαση στην υπόθεση C 451/06, **Walderdorff**).

2.2.3.7. Εξαιρέσεις – Το Άρθρο 135(2) της Οδηγίας παραθέτει τέσσερις εξαιρέσεις για τις πάσης φύσεως μισθώσεις ακινήτων που απαλλάσσονται από τον ΦΠΑ:

«(α) οι πράξεις παροχής καταλύματος, όπως ορίζονται από την νομοθεσία των κρατών μελών, που πραγματοποιούνται στο πλαίσιο του ξενοδοχειακού τομέα ή άλλων τομέων με παρεμφερή χαρακτήρα, περιλαμβανομένης της μίσθωσης κατασκηνώσεων διακοπών ή γηπέδων διαρρυθμισμένων κατάλληλα για κατασκήνωση

(β) οι μισθώσεις χώρων για τη στάθμευση οχημάτων

(γ) οι μισθώσεις των μόνιμα εγκατεστημένων εργαλείων και μηχανημάτων

(δ) οι μισθώσεις χρηματοθυριδών»

2.2.3.8. Τα Κράτη Μέλη μπορούν να περιορίσουν περαιτέρω το πεδίο εφαρμογής της απαλλαγής, αλλά δεν μπορούν να το διευρύνουν (*Άρθρο 135(2) της Οδηγίας*). Για παράδειγμα, το ΔΕΕ επιβεβαίωσε ότι τα Κράτη Μέλη μπορούν να καταστήσουν όλες τις μισθώσεις ακινήτων υποκειμένες στον ΦΠΑ με εξαίρεση τα ακίνητα που προορίζονται για κατοικία (απόφαση στην υπόθεση C-12/98, **Amengual Far**).

2.2.3.9. Μία παροχή ή πολλαπλές παροχές – Εάν μια συναλλαγή/πράξη περιλαμβάνει περισσότερους παράγοντες, μπορεί επίσης να τεθεί το ερώτημα αν πρέπει να θεωρηθεί ως ενιαία παροχή ή ως περισσότερες διακριτές και ανεξάρτητες παροχές.

2.2.3.10. Στο πλαίσιο αυτό, το ΔΕΕ έκρινε ότι η μίσθωση ενός εστιατορίου μαζί με τον εξοπλισμό του καθώς και τις συσκευές κουζίνας αποτελεί μια ενιαία παροχή (απόφαση στην υπόθεση C 17/18, **Mailat**). Στο ίδιο πνεύμα, το ΔΕΕ την 28^η Φεβρουαρίου 2019 απεφάνθη ότι η μεταβίβαση της χρήσης αμπελώνων, η οποία συνεπαγόταν επίσης τη μεταβίβαση ορισμένων περιουσιακών στοιχείων και άυλων δικαιωμάτων, μπορούσε να θεωρηθεί ως ενιαία παροχή (απόφαση στην υπόθεση C 278/18, **Sequeira Mesquita**). Στην απόφαση της 27^{ης} Σεπτεμβρίου 2012, το ΔΕΕ δεν έδωσε μια ξεκάθαρη απάντηση στο ερώτημα του αν οι συμβάσεις μίσθωσης που καλύπτουν την παροχή υπηρεσιών που συνδέονται με τη μίσθωση (όπως η παροχή νερού, θέρμανσης, επισκευών, καθαρισμού και ασφαλείας) πρέπει να θεωρούνται ενιαία παροχή ή πολλαπλές παροχές (απόφαση στην υπόθεση C-392/11, **Field Fisher Waterhouse**). Στην απόφαση αυτή ωστόσο, το ΔΕΕ διευκρίνισε ότι η ύπαρξη του δικαιώματος καταγγελίας της σύμβασης μίσθωσης στη περίπτωση μη καταβολής των τελών παροχής υπηρεσιών από τον μισθωτή, δείχνει ότι η παροχή πρέπει να λογίζεται ως ενιαία. Επιπλέον, το γεγονός και μόνον ότι ένας τρίτος θα μπορούσε καταρχήν να παράσχει τις παρεχόμενες υπηρεσίες μαζί με τη μίσθωση, δεν αποκλείει ότι η μίσθωση και οι υπηρεσίες θα μπορούσαν να αποτελέσουν μια ενιαία παροχή.

2.2.3.11. Αντιθέτως, ο χαρακτηρισμός της μισθώσεως δεν ισχύει εάν η πράξη αφορά ουσιαστικά την παροχή υπηρεσιών και όχι απλώς τη διάθεση του ακινήτου. Στο πλαίσιο αυτό, το ΔΕΕ παρατήρησε ότι η διάθεση αθλητικών εγκαταστάσεων, όπως για παράδειγμα γήπεδα γκολφ ή γήπεδα ποδοσφαίρου δεν συνεπάγεται με την «παθητική» παραχώρηση του χώρου και μόνο αλλά και με την παραχώρηση εμπορικών χρήσεων άμεσα συσχετιζόμενων με αυτά. Στις περιπτώσεις αυτές, η χρήση των εγκαταστάσεων θα θεωρηθεί ως μίσθωση εάν αποτελεί την κύρια υπηρεσία που παρέχεται στα πλαίσια της συναλλαγής (αποφάσεις στις υποθέσεις C-551/15, **Pula Parking** και C-150/99, **Stockholm Lindöpark**).

2.2.4. Έργα σε ακίνητα

2.2.4.1. **Προαιρετικές μειωμένες τιμές** – Η Οδηγία 2009/74/ΕΚ τροποποίησε την Οδηγία του ΦΠΑ, ώστε να επιτρέπεται στα κράτη μέλη να υιοθετήσουν μειωμένους συντελεστές ΦΠΑ για ορισμένες συναλλαγές/πράξεις. Αυτοί οι συντελεστές δεν μπορούν να είναι κατώτεροι του 5%, εκτός αν τα Κράτη Μέλη παρείχαν απαλλαγές με κατώτερους συντελεστές της 1^{ης} Ιανουαρίου 1991 (Άρθρα 98 και 110 της Οδηγίας). Καθώς 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.

2.2.4.2. **Πεδίο εφαρμογής** – Ειδικότερα, τα Κράτη Μέλη μπορούν να εφαρμόσουν μειωμένο συντελεστή ΦΠΑ για την “παράδοση, ανέγερση, ανακαίνιση και μετασκευή κατοικιών στο πλαίσιο κοινωνικής πολιτικής” (Παράρτημα III(10) της Οδηγίας). Ομοίως, μπορεί να εφαρμοστεί μειωμένος συντελεστής ΦΠΑ για την “ανακαί-

νιση και επισκευή ιδιωτικών κατοικιών, εξαιρουμένων των υλικών που αποτελούν σημαντικό μέρος της αξίας της παροχής υπηρεσίας” (Παράρτημα ΙΙΙ(10α) της Οδηγίας).

Νομοθεσία

Οδηγία 2006/112/ΕΚ του Συμβουλίου, της 28ης Νοεμβρίου 2006, σχετικά με το κοινό σύστημα φόρου προστιθέμενης αξίας

Οδηγία 2009/47/ΕΚ του Συμβουλίου, της 5ης Μαΐου 2009 για την τροποποίηση της Οδηγίας 2006/112/ΕΚ όσον αφορά τους μειωμένους συντελεστές φόρου προστιθέμενης αξίας

3. Υγιεινή και ασφάλεια

- 3.1. **Οι απαιτήσεις στο χώρο εργασίας** – Ένας από τους στόχους της κοινωνικής πολιτικής της ΕΕ είναι η βελτίωση της υγιεινής και της ασφάλειας στην εργασία. Στο πλαίσιο αυτής της πολιτικής, το Συμβούλιο εξέδωσε την οδηγία 89/654/ΕΟΚ. Η παρούσα οδηγία καθορίζει τις ελάχιστες απαιτήσεις για υγιεινή και ασφάλεια στο χώρο εργασίας, ιδίως όσον αφορά τον εξαερισμό, τις εξόδους κινδύνου, το φωτισμό χώρων, τους ανεγκυστήρες και τα είδη υγιεινής.
- 3.2. **Μέτρα για άτομα με αναπηρία** – Επιπλέον, πολλές οδηγίες έχουν υιοθετηθεί ώστε να βελτιωθεί η προσβασιμότητα των κτηρίων και η παροχή διαμονής σε άτομα με ειδικές ανάγκες.
- 3.3. Για παράδειγμα, η Οδηγία 89/654/ΕΟΚ απαιτεί τόσο οι νέοι όσο και οι υφιστάμενοι χώροι εργασίας 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 (Παράρτηματα Ι (20) και ΙΙ (15) της Οδηγίας).
- 3.4. Επιπλέον, η Οδηγία 2000/78/ΕΚ για ίση μεταχείριση στην εργασία και την απασχόληση προβλέπει ότι θα πρέπει να γίνουν εύλογες προσαρμογές για άτομα με ειδικές ανάγκες. Ειδικότερα, το άρθρο 5 της οδηγίας ορίζει ότι *“οι εργοδότες πρέπει να λάβουν τα κατάλληλα μέτρα, που χρειάζονται σε μια συγκεκριμένη κατάσταση, ώστε να επιτραπεί σε άτομα με ειδικές ανάγκες 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 πρέπει να είναι*

δυσανάλογη όταν αντισταθμίζεται επαρκώς με μέτρα μέσα στο πλαίσιο της πολιτικής για τα άτομα με ειδικές ανάγκες του ενδιαφερόμενου κράτους μέλους”.

- 3.5. Άρθρο 4(4) της Οδηγίας 2019/882 σχετικά με τις απαιτήσεις προσβασιμότητας για προϊόντα και υπηρεσίες, που αναφέρονται επίσης ως Ευρωπαϊκή Πράξη Προσβασιμότητας, ορίζει, επιπλέον, ότι τα κράτη μέλη έχουν τη δυνατότητα να επιβάλλουν απαιτήσεις για το δομημένο περιβάλλον στο οποίο πρέπει να παρέχονται ορισμένες υπηρεσίες προκειμένου να βελτιωθεί η προσβασιμότητά του από άτομα με ειδικές ανάγκες. Αυτές οι απαιτήσεις σχετίζονται, μεταξύ άλλων, με τις εισόδους, τις εξόδους, τις οδούς εκκένωσης, την προσέγγιση κτηρίων, τους διαδρόμους, τις εγκαταστάσεις και τον εξοπλισμό υγιεινής και τις εγκαταστάσεις που χρησιμοποιούνται για την παροχή της υπηρεσίας (Παράρτημα III της Οδηγίας). Ωστόσο, μόνο λίγες υπηρεσίες που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της Ευρωπαϊκής Πράξης Προσβασιμότητας παρέχονται (ή θα μπορούσαν) να παρέχονται σε κτήρια. Οι πιο σχετικές υπηρεσίες είναι η αγορά τραπεζικών υπηρεσιών και ορισμένες υπηρεσίες ταξιδιωτικών πληροφοριών (Άρθρο 2 (2) της Οδηγίας).
- 3.6. Έλεγχος των κινδύνων σχετιζόμενων με επικίνδυνες ουσίες – Η Οδηγία Seveso III 2012/18/ΕΕ σχετικά με τον έλεγχο των κινδύνων μεγάλων ατυχημάτων που αφορούν επικίνδυνες ουσίες θεσπίζει διάφορους κανόνες σχετικά με τον σχεδιασμό των χρήσεων γης κοντά σε εγκαταστάσεις με επικίνδυνη δραστηριότητα. Αυτή η Οδηγία πήρε το όνομά της από το καταστροφικό ατύχημα που συνέβη το 1976 κοντά στην ιταλική πόλη Seveso με αποτέλεσμα την εκπομπή υψηλής ποσότητας διοξεινίων κοντά σε κατοικημένη περιοχή.
- 3.7. Η οδηγία εφαρμόζεται σε όλες τις τοποθεσίες που υπάρχουν επικίνδυνες ουσίες σε μία ή περισσότερες εγκαταστάσεις (Άρθρα 2(1) και 3(1) της Οδηγίας). Οι επικίνδυνες ουσίες απαριθμούνται στο Παράρτημα I της Οδηγίας και περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, εύφλεκτες και εκρηκτικές ουσίες, προϊόντα πετρελαίου, εναλλακτικά καύσιμα και νιτρική αμμωνία.
- 3.8. Σύμφωνα με το Άρθρο 13 της παρούσας Οδηγίας, τα κράτη μέλη υποχρεούνται να υιοθετήσουν πολιτικές χρήσης γης ή/και άλλες σχετικές πολιτικές που περιλαμβάνουν τους στόχους πρόληψης σοβαρών ατυχημάτων και περιορισμού των συνεπειών τέτοιων ατυχημάτων για την υγεία του ανθρώπου και το περιβάλλον. Αυτές οι πολιτικές πρέπει να λαμβάνουν υπόψη την ανάγκη (i) να διατηρούνται οι κατάλληλες αποστάσεις ασφαλείας ανάμεσα σε τοποθεσίες που υπάρχουν επικίνδυνες ουσίες και σε κατοικημένες περιοχές, κτίρια και περιοχές δημόσιας χρήσης, περιοχές αναψυχής, και, όσο το δυνατόν, κύριες οδούς μεταφοράς και (ii) να προστατεύονται οι περιοχές ιδιαίτερης φυσικής ευαισθησίας ή ενδιαφέροντος κοντά σε αυτές τις επικίνδυνες τοποθεσίες. Επιπλέον, τα κράτη μέλη πρέπει να διενεργούν ελέγχους σε νέες αναπτύξεις γύρω από υφιστάμενες επικίνδυνες εγκαταστάσεις και στη χωροθέτηση νέων επικίνδυνων εγκαταστάσεων. Είναι προφανές ότι αυτές οι πολιτικές και οι έλεγχοι μπορούν να δημιουργήσουν περιορισμούς στη χρήση γης κοντά σε η-

μαντικές βιομηχανικές περιοχές και μπορεί έτσι να επηρεάσουν την αξία, ενώ ίσως απαιτήσουν εκτιμήσεις για τυχόν αποζημιώσεις.

- 3.9. Πρότυπα ασφαλείας για ανελκυστήρες** – Εάν η εκτίμηση αφορά σε κτίρια με ανελκυστήρες, ο εκτιμητής θα πρέπει επίσης να λάβει υπόψη ότι τα πρότυπα ασφαλείας που ισχύουν για τους ανελκυστήρες πρέπει να είναι εναρμονισμένα με την Οδηγία 2014/33/ΕΕ.

Νομοθεσία

Οδηγία 89/654/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 30ής Νοεμβρίου 1989, σχετικά με τις ελάχιστες απαιτήσεις ασφάλειας και υγιεινής στο χώρο εργασίας (πρώτη ατομική οδηγία κατά την έννοια του άρθρου 16(1) της Οδηγίας 89/391/ΕΟΚ)

Οδηγία 2000/78/ΕΕ του Συμβουλίου, της 27ης Νοεμβρίου 2000, για τη θέσπιση γενικού πλαισίου για ίση μεταχείριση στην εργασία και την απασχόληση

Οδηγία 2012/18/ΕΥ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 4ης Ιουλίου 2012 σχετικά με τον έλεγχο κινδύνων μεγάλων ατυχημάτων που αφορούν επικίνδυνες ουσίες, τροποποίηση και στη συνέχεια, κατάργηση της Οδηγίας 96/82/ΕΚ του Συμβουλίου

Οδηγία 2014/33/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Φεβρουαρίου 2014 για την εναρμόνιση της νομοθεσίας των κρατών μελών σχετικά με τους ανελκυστήρες και τα εξαρτήματα ασφαλείας για ανελκυστήρες

Οδηγία (ΕΕ) 2019/882 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 17ης Απριλίου 2019 σχετικά με τις απαιτήσεις προσβασιμότητας για προϊόντα και υπηρεσίες

4. Ενέργεια

- 4.1. Το πλαίσιο της ενεργειακής πολιτικής** – Σύμφωνα με το άρθρο 194(1) της ΣΛΕΕ, η πολιτική της ΕΕ για την ενέργεια, μεταξύ άλλων, στοχεύει στην προώθηση της ενεργειακής απόδοσης, της εξοικονόμησης ενέργειας και της ανάπτυξης νέων και ανανεώσιμων μορφών ενέργειας, με κύρια έμφαση στα κτίρια, καθώς αντιπροσωπεύουν το 40% της κατανάλωσης ενέργειας της ΕΕ και το 36% των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου.

- 4.2. Κύριοι στόχοι της ΕΕ** – Το πλαίσιο θέτει δύο βασικούς στόχους. Πρώτον, σύμφωνα με το άρθρο 3 (1) της Οδηγίας για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας 2018/2001, το μερίδιο της ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές στην ακαθάριστη τελική κατανάλωση ενέργειας της Ένωσης το 2030 πρέπει να είναι τουλάχιστον 32%. Δεύτερον, το άρθρο 1(1) της Οδηγίας για την ενεργειακή απόδοση 2018/2002 καθορίζει έναν πρωταρχικό στόχο σχετικά με την ενεργειακή απόδοση της ΕΕ για το 2030 τουλάχιστον στο 32,5% σε σύγκριση με τις προβλέψεις.
- 4.3. Ενεργειακή απόδοση σε κτίρια** – Η ανακαίνιση υφιστάμενων κτιρίων και ο καλύτερος σχεδιασμός νέων κτιρίων μπορεί να διαδραματίσει βασικό ρόλο στη μετάβαση προς πηγές καθαρής ενέργειας. Σε αυτό το πλαίσιο, η αναθεωρημένη οδηγία για την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων 2010/31/ΕΕ παρέχει μια σειρά κανόνων ώστε να ενισχυθούν οι προσπάθειες της Ένωσης για την απομάκρυνση υπολειμμάτων άνθρακα από το κτηριακό της απόθεμα:
- ▶ Η ανάπτυξη μιας μακροπρόθεσμης στρατηγικής ανακαίνισης για την υποστήριξη της ανακαίνισης ολόκληρου του εθνικού κτηριακού αποθέματος – οικιστικών και εμπορικών ακινήτων, δημόσιας και ιδιωτικής χρήσης - σε κτίρια υψηλής ενεργειακής απόδοσης με απομάκρυνση του άνθρακα έως το 2050 (Άρθρο 2α).
 - ▶ Η εφαρμογή ελάχιστων απαιτήσεων ενεργειακής απόδοσης για κτίρια που υποβάλλονται σε μια αποκαλούμενη «μεγάλης κλίμακας ανακαίνιση» (Άρθρο 7), όπου « 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 όπου «άνω του 25% της επιφάνειας του κελύφους του κτηρίου βρίσκεται υπό ανακαίνιση»(Άρθρο 2(10)).
 - ▶ Η προσαρμογή των χώρων στάθμευσης οικιστικών και μη κτιρίων ώστε να υποστηρίζουν την ηλεκτροκίνηση (άρθρο 8 (2)-(7)).
 - ▶ Η υποχρέωση διασφάλισης ότι όλα τα νέα κτήρια θα έχουν σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας έως τις 31 Δεκεμβρίου 2020 και ότι όλα τα νέα κτήρια που στεγάζουν δημόσιες αρχές ή αποτελούν ιδιοκτησία του Δημοσίου έχουν σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας έως τις 31 Δεκεμβρίου 2018 (Άρθρο 9(1)).
 - ▶ Η έκδοση πιστοποιητικών ενεργειακής απόδοσης (ΠΕΑ) για όλα σχεδόν τα κτήρια προς ενοίκιαση ή πώληση (άρθρα 11 και 12).
- 4.4. Ενεργειακή απόδοση κτηρίων** – Η ΕΕ υιοθέτησε επίσης ορισμένα μέτρα για βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης στα κτήρια. Ειδικότερα, η αναθεωρημένη Οδηγία 2012/27/ΕΕ για την ενεργειακή απόδοση απαιτεί την ενεργειακά αποδοτική ανακαίνιση του 3% του κτηριακού αποθέματος της κεντρικής κυβέρνησης κατ' έτος (άρθρο 5 (1)), της επίδοσης ενεργειακού ελέγχου από μεγάλες εταιρείες τουλάχιστον κάθε

τέσσερα χρόνια (Άρθρο 8(4)) και την εισαγωγή έξυπνων μετρητών ηλεκτρικής ενέργειας και φυσικού αερίου (άρθρο 9).

- 4.5. Η μακροπρόθεσμη στρατηγική της ΕΕ** – Στις 28 Νοεμβρίου 2018, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή δημοσίευσε το ευρωπαϊκό, στρατηγικό, μακροπρόθεσμο όραμα για μια κλιματικά ουδέτερη οικονομία. Αυτή η ανακοίνωση επισημαίνει τα ευρήματα της ειδικής έκθεσης του Οκτωβρίου 2018 για τον αντίκτυπο της υπερθέρμανσης του πλανήτη στους 1,5 °C από την Διακυβερνητική Ομάδα για την Κλιματική Αλλαγή (ΔΟΚΑ) βάσει του οποίου οι καταστροφικές και μη αναστρέψιμες επιπτώσεις θα πραγματοποιηθούν όταν ο πλανήτης θερμανθεί περισσότερο από 1,5 °C πάνω από τα προ-βιομηχανικά επίπεδα και ότι ο μόνος τρόπος παραμονής κάτω των 1,5 °C, είναι να έχουμε μηδενικές καθαρές εκπομπές CO₂ έως το 2050 σε παγκόσμιο επίπεδο.
- 4.6.** Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, η τρέχουσα πορεία της Ένωσης δεν επαρκεί ώστε να επιτευχθεί αυτός ο στόχος και να διασφαλισθεί η παγκόσμια πολιτική κατεύθυνση της Ένωσης για μετάβαση σε μια οικονομία μηδενικών καθαρών εκπομπών αερίων θερμοκηπίου.
- 4.7.** Ως εκ τούτου, η ανακοίνωση προσδιόρισε επτά «βασικά στρατηγικά δομικά στοιχεία» ώστε να επιτευχθεί μια οικονομία μηδενικών καθαρών εκπομπών αερίων θερμοκηπίου έως το 2050. Συγκεκριμένα, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή υπογραμμίζει τη σημασία της ανάληψης περαιτέρω μέτρων σε σχέση με (i) την ενεργειακή απόδοση, (ii) την ανάπτυξη ανανεώσιμων πηγών ενέργειας και τη χρήση ηλεκτρικής ενέργειας, ώστε η Ευρώπη να απαλλαγεί πλήρως ενεργειακά από τον άνθρακα, (iii) την οικολογική κινητικότητα, (iv) την κυκλική οικονομία, (v) την υποδομή έξυπνων δικτύων και τις διασυνδέσεις, (vi) τη βιο-οικονομία και δασοκομία και (vii) τη δέσμευση και αποθήκευση άνθρακα. Οι παραπάνω επτά τομείς πολιτικής δεν είναι ίσοι. Δεν είναι τυχαίο ότι η ενεργειακή απόδοση είναι ο πρώτος, με ιδιαίτερη έμφαση στα κτίρια και τα υψηλότερα ποσοστά ανακαίνισης:

«Η ενεργειακή απόδοση θα διαδραματίσει κεντρικό ρόλο στην απαλλαγή των βιομηχανικών διαδικασιών από τον άνθρακα, αλλά μεγάλο μέρος της μειωμένης ενεργειακής ζήτησης θα αφορά σε κτίρια, τόσο σε κατοικίες όσο και σε τομείς υπηρεσιών, που σήμερα αντιστοιχούν στο 40% της κατανάλωσης ενέργειας. Δεδομένου ότι το μεγαλύτερο μέρος του κτηριακού αποθέματος κατοικιών το 2050 ήδη υφίσταται σήμερα, θα απαιτηθούν υψηλότερα ποσοστά ανακαίνισης, αλλαγή καυσίμου με τη μεγάλη πλειοψηφία των σπιτιών να χρησιμοποιεί ανανεώσιμη θέρμανση (ηλεκτρική ενέργεια, τηλεθέρμανση, ανανεώσιμο αέριο ή ηλιακή θερμική ενέργεια), διάδοση των πιο αποδοτικών προϊόντων και συσκευών, έξυπνο κτίριο /συστήματα διαχείρισης συσκευών και βελτιωμένα υλικά για μόνωση. Η βιώσιμη ανανεώσιμη θέρμανση θα συνεχίσει να παίζει σημαντικό ρόλο και το αέριο, συμπεριλαμβανομένου του υδροποιημένου φυσικού αερίου, αναμειγμένο με υδρογόνο ή ε-μεθάνιο που παράγεται από ανανεώσιμη ηλεκτρική ενέργεια και τα μείγματα βιοαερίου θα μπορούσαν να διαδραματίσουν βασικό ρόλο στα υφιστάμενα κτίρια και σε πολλές βιομηχανικές εφαρμογές. Για να επιτευχθούν

και να διατηρηθούν υψηλότερα ποσοστά ανακαίνισης, επαρκή χρηματοοικονομικά μέσα για την αντιμετώπιση των υφιστάμενων αδυναμιών της αγοράς, εργατικό δυναμικό με σωστές δεξιότητες και προσιτή τιμή για όλους τους πολίτες είναι ζητήματα μείζονος σημασίας. Ολοκληρωμένη προσέγγιση και συνέπεια σε όλες τις σχετικές πολιτικές είναι απαραίτητη για τον εκσυγχρονισμό του δομημένου περιβάλλοντος και την κινητοποίηση όλων των φορέων. Η συμμετοχή των καταναλωτών συμπεριλαμβανομένων των ενώσεων καταναλωτών, θα είναι βασικό στοιχείο αυτής της διαδικασίας. «

4.8. Κανονισμός διακυβέρνησης – Ένα από τα βασικά μέσα για την επίτευξη αυτών των μακροπρόθεσμων φιλοδοξιών είναι ο Κανονισμός Ενεργειακής Διακυβέρνησης 2018/1999. Ο ειδικός σκοπός αυτού είναι να δημιουργηθεί ένας μηχανισμός διακυβέρνησης που θα διασφαλίσει ότι οι στόχοι της ΕΕ και του Παρισιού θα επιτευχθούν. Έτσι, οργανώνεται μια μορφή διαρκούς, κυλιόμενης επιτήρησης της προόδου των κρατών μελών σε όλα τα μέτωπα από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, μέσω της υποχρέωσης των κρατών μελών να εκπονήσουν ολοκληρωμένα εθνικά σχέδια για την ενέργεια και το κλίμα, να στέλνουν ενημερώσεις για το σχεδιασμό, να συντάσσουν εκθέσεις προόδου και να χαράσσουν ξεχωριστές μακροπρόθεσμες στρατηγικές. Τα κράτη μέλη θα παρέχουν συνεχή ενημέρωση, και όλα αυτά τα σχέδια, οι επικαιροποιήσεις, οι εκθέσεις προόδου και οι μακροπρόθεσμες στρατηγικές πρέπει να καλύπτουν ειδικότερα τα εθνικά μέτρα που ελήφθησαν ως μέρος της μακροπρόθεσμης στρατηγικής ανακαίνισης κτιρίων που στη νέα, βελτιωμένη έκδοση στην αναθεωρημένη οδηγία για την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων 2010/31/ΕΕ, καλύπτει τη μετατροπή των υφιστάμενων κτιρίων σε κτίρια σχεδόν μηδενικής ενεργειακής κατανάλωσης. Σε όλα αυτά προστίθεται η ετήσια έκθεση από κάθε κράτος προς την Ενεργειακή Ένωση που επίσης καλύπτει συγκεκριμένα, ανά διετία, μια συνολική έκθεση προόδου σχετικά με την ανακαίνιση του εθνικού αποθέματος κτιρίων οικιστικών και μη, τόσο δημοσίων όσο και ιδιωτικών, σύμφωνα με τους χάρτες πορείας που καθορίζονται στη μακροπρόθεσμη στρατηγική ανακαίνισης που κάθε κράτος μέλος καταρτίζει σύμφωνα με το Άρθρο 2α της Οδηγίας 2010/31/ΕΕ και, ανά τέσσερα χρόνια, μια συνολική έκθεση προόδου για την αύξηση στον αριθμό των κτιρίων σχεδόν μηδενικής ενεργειακής κατανάλωσης των κρατών μελών σύμφωνα με το Άρθρο 9(5) της Οδηγίας 2010/31/ΕΕ.

4.9. Η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία – Στις 11 Δεκεμβρίου 2019, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή παρουσίασε την Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία, η οποία ανήγγειλε έναν ευρωπαϊκό νόμο για το κλίμα κάνοντας λόγο για ουδέτερο ισοζύγιο άνθρακα το 2050 και έναν νέο στόχο της ΕΕ για το κλίμα αναφορικά με τη μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου κατά 50% - 55% το 2030 σε σύγκριση με το 1990. Αυτοί οι ριζοσπαστικοί στόχοι μηχανικά θα προκαλέσουν μεγαλύτερη πίεση στο κτηριακό απόθεμα καθώς σε αυτό αντιτοίχει μακράν το σημαντικότερο μέρος της συνολικής κατανάλωσης ενέργειας στην ΕΕ και του αποτυπώματος άνθρακα. Η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία περιγράφει ένα πακέτο πρωτοβουλιών που η ΕΕ και τα κράτη μέλη της πρέπει να αναλάβουν προκειμένου να επιτευχθεί ο κλιματικός στόχος, ανταποκρίνεται, μεταξύ άλλων, στην ανάγκη δημιουργίας ενός κύματος ανακαίνισης (κτηρίων) σε ολόκλη-

ρη την ΕΕ, και αναγγέλλει νέες πρωτοβουλίες που σχετίζονται με την ενεργειακή απόδοση των κτηρίων:

«Για την αντιμετώπιση της διπλής πρόκλησης της ενεργειακής απόδοσης και της προσιτής τιμής, η ΕΕ και τα κράτη μέλη πρέπει να συμμετάσχουν σε ένα «κύμα ανακαίνισης» δημοσίων και ιδιωτικών κτηρίων. Ενώ οι αυξανόμενοι ρυθμοί ανακαίνισης είναι μια πρόκληση, η ανακαίνιση οδηγεί σε μείωση των ενεργειακών λογαριασμών και μπορεί να συρρικνώσει την ενεργειακή φτώχεια. Μπορεί επίσης να ενισχύσει τον κατασκευαστικό τομέα και να αποτελέσει ευκαιρία για την υποστήριξη των μικρών και μεσαίων επιχειρήσεων καθώς και των τοπικών θέσεων εργασίας.

Η Επιτροπή θα επιβάλει με αυστηρό τρόπο τη νομοθεσία που σχετίζεται με την ενεργειακή απόδοση των κτηρίων. Η έναρξη θα γίνει με αξιολόγηση της μακροπρόθεσμης εθνικής στρατηγικής ανακαίνισης των κρατών μελών το 2020. Η Επιτροπή θα ξεκινήσει επίσης εργασίες σχετικά με τη δυνατότητα συμπερίληψης των εκπομπών από κτίρια στην εμπορία εκπομπών της Ευρώπης, ως μέρος των ευρύτερων προσπαθειών να διασφαλιστεί ότι οι αντίστοιχες τιμές των διαφορετικών πηγών ενέργειας θα δώσουν τα ορθά μηνύματα για ενεργειακή απόδοση. Επιπλέον, η Επιτροπή θα αναθεωρήσει τον κανονισμό για τα προϊόντα του τομέα των δομικών κατασκευών. Πρέπει να διασφαλιστεί ότι ο σχεδιασμός νέων και ανακαινισμένων κτηρίων σε όλα τα στάδια είναι σύμφωνος με τις ανάγκες μιας κυκλικής οικονομίας, και οδηγεί σε αυξημένη ψηφιοποίηση και κατασκευή ανθεκτικού στην κλιματική αλλαγή κτηριακού αποθέματος.

Παράλληλα, η Επιτροπή προτείνει τη συνεργασία με τα ενδιαφερόμενα μέλη για μια νέα πρωτοβουλία το 2020 σχετικά με την ανακαίνιση. Θα περιλαμβάνει μια ανοιχτή πλατφόρμα φέρνοντας σε επαφή τους εμπλεκόμενους στον κατασκευαστικό κλάδο με αρχιτέκτονες, μηχανικούς και τοπικές αρχές ώστε να αντιμετωπιστούν τα εμπόδια στην ανακαίνιση. Αυτή η πρωτοβουλία θα περιλαμβάνει επίσης καινοτόμα πρότυπα χρηματοδότησης υπό το πρόγραμμα InvestEU και θα απευθύνεται σε συνεταιρισμούς οικοδομικών ή εταιρείες παροχής υπηρεσιών ενέργειας που θα μπορούν να συμμετέχουν στην ανακαίνιση μέσω συμβάσεων ενεργειακών αποδόσεων. Ένας βασικός στόχος θα είναι να γίνουν προσπάθειες για ανακαίνιση σε μεγαλύτερο εύρος, ώστε οι ενδιαφερόμενοι να επωφεληθούν από καλύτερες συνθήκες χρηματοδότησης και οικονομίες κλίμακας. Η Επιτροπή θα εργαστεί επίσης για την άρση των εθνικών ρυθμιστικών φραγμών που αναστέλλουν τις επενδύσεις στην ενεργειακή απόδοση σε μισθωμένα κτήρια και κτήρια που ανήκουν σε περισσότερους ιδιοκτήτες. Ιδιαίτερη προσοχή θα δοθεί για την ανακαίνιση της κοινωνικής στέγασης, ώστε να βοηθηθούν τα νοικοκυριά που αντιμετωπίζουν δυσκολίες στην πληρωμή των λογαριασμών τους. Πρέπει, επίσης, να δοθεί έμφαση στην ανακαίνιση σχολείων και νοσοκομείων, καθώς τα χρήματα που εξοικονομούνται μέσω της αποδοτικότητας των κτηρίων θα είναι χρηματικοί πόροι που μπορούν να διατεθούν στην εκπαίδευση και τη δημόσια υγεία. «

- 4.10. Η επίδραση στην εκτίμηση ακινήτων – Αυτό το πλαίσιο έχει άμεσες και έμμεσες επιπτώσεις στα ακίνητα και τη χρήση τους. Οι εκτιμητές μπορεί, επομένως, να θεωρήσουν σημαντικό να εξετάσουν εμπορικά ζητήματα που προκύπτουν από αυτό το πλαίσιο όταν εκτιμούν την αξία ενός ακινήτου. Τα προβλεπόμενα είναι η ταχύτε-

ρη απόσβεση μη ανακαινισμένων ακινήτων, σημαντικές κοινοτικές και εθνικές επιδοτήσεις για την ανακαίνιση ιδιοχρησιμοποιούμενων κατοικιών και η υποχρέωση από πλευράς των ιδιοκτητών να προβούν σε ανακαίνιση σε «σημεία ενεργοποίησης» βάσει της αναθεωρημένης οδηγίας για την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων 2010/31/ΕΕ πιθανώς σε περιπτώσεις ενοικίασης ή πώλησης, όπως, για παράδειγμα, στο πλαίσιο της ολλανδικής νομοθεσίας που έχουν τεθεί απαιτήσεις βάσει των οποίων από το 2023 τα γραφεία δύναται να διατεθούν προς ενοικίαση μόνο εάν έχουν ΠΕΑ ενεργειακής κλάσης Γ. Επιπλέον, το πλαίσιο της ΕΕ για την ενέργεια μπορεί να επηρεάσει την οικονομική βιωσιμότητα ορισμένων επιχειρήσεων.

4.11. Νομοθεσία

Οδηγία 2010/31/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 19ης Μαΐου 2010 σχετικά με την ενεργειακή αποδοτικότητα των κτηρίων

Οδηγία 2012/27/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 25ης Οκτωβρίου 2012 για την ενεργειακή απόδοση, με τροποποίηση των Οδηγιών 2009/125/ΕΚ και 2010/30/ΕΕ και κατάργηση των Οδηγιών 2004/8/ΕΚ και 2006/32/ΕΚ

Οδηγία (ΕΕ) 2018/844 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 30ής Μαΐου 2018 για την τροποποίηση της οδηγίας 2010/31/ΕΕ σχετικά με την ενεργειακή αποδοτικότητα των κτηρίων και Οδηγία 2012/27/ΕΕ για την ενεργειακή απόδοση

Οδηγία (ΕΕ) 2018/2001 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 11ης Δεκεμβρίου 2018 σχετικά με την προώθηση της χρήσης ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές

Οδηγία (ΕΕ) 2018/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 11ης Δεκεμβρίου 2018 με τροποποίηση της Οδηγίας 2012/27/ΕΕ για την ενεργειακή απόδοση

Κανονισμός (ΕΕ) 2018/1999 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 11ης Δεκεμβρίου 2018 σχετικά με τη Διακυβέρνηση της Ενέργειας της Ένωσης και τη Δράση για την Κλιματική αλλαγή με τροποποίηση των Κανονισμών (ΕΚ) με αριθ. 663/2009 και (ΕΚ) με αριθ. 715/2009 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, των Οδηγιών 94/22/ΕΚ, 98/70/ΕΚ, 2009/31/ΕΚ, 2009/73 / ΕΚ, 2010/31/ΕΕ, 2012/27/ΕΕ και 2013/30/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, των Οδηγιών 2009/119/ΕΚ και (ΕΕ) 2015/652 του Συμβουλίου και κατάργηση του Κανονισμού (ΕΕ) με αριθ. 525/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου

Ανακοίνωση της Επιτροπής προς το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο, το Συμβούλιο, την Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή και την Επιτροπή των Περιφερειών της 11ης Δεκεμβρίου 2019 - Η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία

5. Περιβάλλον

5.1. Γενικά

- 5.1.1 Εκτιμήσεις και περιβαλλοντικοί κανονισμοί** – Ένας περιβαλλοντικός κανονισμός μπορεί να επιβάλλει μεγάλα κόστη σε ιδιοκτήτες ακινήτων και χρήστες, καθιστώντας σημαντικό να κατανοήσουμε το ενδεχόμενο των επιπτώσεων σε οποιαδήποτε συγκεκριμένη κατάσταση και το αποτέλεσμα που έχει στις αξίες των ακινήτων. Αυτές τις ανησυχίες συμμαρρίζονται οι δανειστές και πρέπει επίσης να ληφθούν υπόψη στις μισθώσεις.
- 5.1.2 Ανάπτυξη της περιβαλλοντικής νομοθεσίας της ΕΕ** – Η ΕΕ έχει θέσει ένα ευρύ φάσμα περιβαλλοντικής νομοθεσίας τις τελευταίες δεκαετίες.
- 5.1.3** Αρχικά, αυτό προήλθε από την ανησυχία να διασφαλισθεί 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. Σήμερα, η δραστηριότητα της ΕΕ στην περιβαλλοντική πολιτική βασίζεται κυρίως στο γεγονός ότι τα αίτια και τα αποτελέσματα διαφόρων προβλημάτων έχουν αντίκτυπο σε μεγαλύτερη εμβέλεια και δεν περιορίζονται σε μεμονωμένες χώρες.
- 5.1.4** Ο ρόλος της ΕΕ στην περιβαλλοντική πολιτική επιβεβαιώνεται επίσης στο άρθρο 191(2) της ΣΛΕΕ όπου τονίζεται ότι «η πολιτική της Ένωσης για το περιβάλλον αποβλέπει σε υψηλό επίπεδο προστασίας λαμβάνοντας υπόψη την ποικιλομορφία των καταστάσεων σε διάφορες περιοχές της Ένωσης. Στηρίζεται στις αρχές της προφύλαξης και της προληπτικής δράσης, της επανόρθωσης των καταστροφών του περιβάλλοντος στην πηγή, καθώς και στην αρχή ότι «ο ρυπαίνων πληρώνει». Επιπλέον, το άρθρο 11 ΣΛΕΕ ορίζει ότι «οι απαιτήσεις περιβαλλοντικής προστασίας πρέπει να ενταχθούν στον καθορισμό και την εφαρμογή των πολιτικών και δραστηριοτήτων της Ένωσης, ιδίως προκειμένου να προωθηθεί η αειφόρος ανάπτυξη».
- 5.1.5** 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 έχει καθιερωθεί ως βασική αρχή. Ωστόσο, πρέπει να σημειωθεί ότι η προστασία του περιβάλλοντος δεν είναι κυρίαρχος στόχος. Σε αυτό το πλαίσιο, το ΔΕΕ εξηγεί ότι «παρόλο που η προστασία του περιβάλλοντος πρέπει να ενσωματωθεί στον καθορισμό και την εφαρμογή των πολιτικών της ΕΕ, ιδίως εκείνων που έχουν ως στόχο τη δημιουργία μιας εσωτερικής αγοράς, αυτό δεν αποτελεί, καθαυτό, ένα από τα συστατικά στοιχεία της εσωτερικής αγοράς που ορίζεται ως ένας χώρος χωρίς εσωτερικά σύνορα στον οποίο διασφαλίζεται η ελεύθερη διακίνηση εμπορευμάτων, προσώπων, υπηρεσιών και κεφαλαίων» (η απόφαση της Επιτροπής στην υπόθεση T-356/15 κατά

της Αυστρίας). Κατά συνέπεια, το ΔΕΕ διαπίστωσε ότι οι κρατικές ενισχύσεις για την προώθηση της πυρηνικής ενέργειας δεν μπορεί να αμφισβητηθούν από τις πιθανές επιπτώσεις της στην εφαρμογή της αρχής της προστασίας του περιβάλλοντος, τις προληπτικές αρχές και την αρχή «ο ρυπαίνων πληρώνει».

- 5.1.6. **Πρόγραμμα δράσης για το περιβάλλον** – Η ΕΕ όχι μόνο θέτει συγκεκριμένη νομοθεσία, αλλά πλαισιώνει επίσης γενικές περιβαλλοντικές πολιτικές. Το 2013 το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο και το Συμβούλιο ενέκριναν το έβδομο πρόγραμμα δράσης για το περιβάλλον (ΠΔΠ) που ορίζει τις αρχές που καθοδηγούν την ευρωπαϊκή περιβαλλοντική πολιτική έως το 2020. Το ΠΔΠ προσδιορίζει τρεις βασικούς άξονες, δηλαδή (i) την προστασία, τη διατήρηση και την ενίσχυση του φυσικού κεφαλαίου της Ένωσης, (ii) τη μετατροπή της ΕΕ σε μια πράσινη και ανταγωνιστική οικονομία με πιο αποδοτική αξιοποίηση των πόρων και (iii) την προστασία των πολιτών της ΕΕ από πιέσεις που ασκούνται από το περιβάλλον και κινδύνους που σχετίζονται με αυτό και έχουν αντίκτυπο στην υγεία και την ευημερία. Το ΠΔΠ παρουσιάζει επίσης το όραμα που θέλει να πετύχει η ΕΕ έως το 2050:

«Το 2050, ζούμε καλά, εντός των οικολογικών ορίων του πλανήτη. Η ευημερία μας και το υγιές περιβάλλον απορρέει από μια καινοτόμο, κυκλική οικονομία, όπου τίποτα δεν χάνεται και όπου η διαχείριση των φυσικών πόρων είναι βιώσιμη και η βιοποικιλότητα προστατεύεται, εκτιμάται και αποκαθίσταται με τρόπους που ενισχύουν την ανθεκτικότητα της κοινωνίας μας. Η ανάπτυξη με χαμηλά επίπεδα περιεκτικότητας σε άνθρακα έχει αποσυνδεθεί εδώ και καιρό από τη χρήση πόρων, δίνοντας το ρυθμό για μια ασφαλή και βιώσιμη παγκόσμια κοινωνία.»

- 5.1.7. **Η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία** – Η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία του Δεκεμβρίου 2019 περιγράφει διάφορες πρωτοβουλίες σχετικά με τις περιβαλλοντικές πολιτικές της ΕΕ. Ειδικότερα, η Πράσινη Συμφωνία αναγγέλλει διάφορες νομοθετικές και πολιτικές δράσεις που θα έχουν σημαντικό αντίκτυπο στη γη και τα κτήρια:

- ▶ Πιθανή επέκταση του συστήματος εμπορίας εκπομπών της ΕΕ στα κτήρια.
- ▶ Νέα στρατηγική της ΕΕ για την προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή
- ▶ Ευρωπαϊκό Μοντέλο για χωριστή συλλογή αποβλήτων.
- ▶ Σχέδιο δράσης για την κυκλική οικονομία.

5.2. Περιβαλλοντικές μελέτες

- 5.2.1. **ΕΕ και χωροταξικός σχεδιασμός** - Σε γενικές γραμμές, η ΕΕ έχει παρέμβει σχετικά ελάχιστα στην πολιτική χωροταξικού σχεδιασμού. Η πιο εκτεταμένη παρέμβαση στον χωροταξικό σχεδιασμό είναι μέσω των Οδηγιών 2011/92/ΕΕ και 2001/42/ΕΚ που απαιτούν περιβαλλοντικές μελέτες προτού εκδοθεί άδεια για τη διενέργεια ορισμένων περιβαλλοντικών έργων.

- 5.2.2. **Μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων για έργα** – Στο Άρθρο 2(1) του Περιβάλλοντος η Οδηγία 2011/92/ΕΕ για την μελέτη των επιπτώσεων προβλέπει ότι τα έργα που είναι πιθανό να έχουν επιπτώσεις στο περιβάλλον πρέπει κατ' αρχήν να υπόκεινται σε έκδοση αδειάς, αφού προηγηθεί εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων (ΕΠΕ). Γενικά, τα σχέδια αυτά αφορούν παρεμβάσεις στο φυσικό περιβάλλον και το τοπίο που ενδέχεται να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον λόγω, μεταξύ άλλων, της φύσης, του μεγέθους ή της θέσης τους, συμπεριλαμβανομένου της υλοποίησης κατασκευαστικών έργων ή άλλων εγκαταστάσεων ή τεχνικών κατασκευών (Άρθρο 1(2)(α) της Οδηγίας).
- 5.2.3. Το παράρτημα I της Οδηγίας περιέχει κατάλογο έργων για τα οποία απαιτείται πάντοτε αδειοδότηση και προηγούμενη ΕΠΕ, ενώ το παράρτημα II αφορά κατάλογο έργων για τα οποία τα κράτη μέλη πρέπει να αποφασίζουν κατά περίπτωση εάν χρειάζεται αντίστοιχη έγκριση με βάση τις σημαντικές επιπτώσεις που ενδέχεται να έχουν στο περιβάλλον. (Άρθρα 2(1) και 4(1) και (2) της Οδηγίας). Όταν τα κράτη μέλη διενεργούν έλεγχο κατά περίπτωση, θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τα κριτήρια επιλογής που καθορίζονται στο παράρτημα III της Οδηγίας (Άρθρο 4(3) της Οδηγίας).
- 5.2.4. Για τη διενέργεια ΕΠΕ, ο κύριος του έργου πρέπει να παρέχει πληροφορίες για τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις του έργου για το οποίο αιτείται χορήγηση αδειάς (Άρθρο 5 της Οδηγίας). Στη συνέχεια, ο κύριος του έργου πρέπει να ενημερώσει και να συμβουλευτεί τις εμπλεκόμενες (με περιβαλλοντικά θέματα και λοιπά) αρχές, καθώς και το κοινό (Άρθρα 6 και 7 της Οδηγίας). Η αρμόδια αρχή αποφασίζει εάν θα χορηγήσει άδεια για το έργο λαμβάνοντας υπόψη τα αποτελέσματα της ΕΠΕ και τις διαβουλεύσεις και κοινοποιεί αυτήν την απόφαση στο κοινό μαζί με τους λόγους και τους συλλογισμούς της (Άρθρα 8 και 9 της Οδηγίας). Αυτή η απόφαση μπορεί να τεθεί σε αμφισβήτηση από το κοινό (Άρθρο 11 της Οδηγίας).
- 5.2.5. Σχετικά με τα έργα που υπόκεινται σε ΕΠΕ η ανάπτυξή τους ενδέχεται να μην προχωρήσει χωρίς προηγούμενη ΕΠΕ. Αν ωστόσο, τα έργα αυτά προχωρήσουν, το θέμα της έλλειψης ΕΠΕ ενδέχεται να μη δύναται να διορθωθεί με αναδρομική αδειοδότηση και τα κράτη μέλη θα πρέπει να ανακαλέσουν ή να αναστείλουν την ήδη χορηγηθείσα άδεια (αποφάσεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής στις υποθέσεις C 215/06 κατά της Ιρλανδίας και C 41/11, *Inter-Environnement Wallonie και Terre wallonne*). Ωστόσο, είναι δυνατόν να γίνει τακτοποίηση των έργων που έχουν αναπτυχθεί χωρίς ΕΠΕ με τη διεξαγωγή νέας ΕΠΕ εάν πληρούνται οι ακόλουθες δύο προϋποθέσεις (αποφάσεις στις συνεκδικασθείσες υποθέσεις C 196/16 και C 197/16, *Comune di Corridonia* και στην υπόθεση C 117/17, *Comune di Castelbellino*):
- ▶ Η νομιμοποίηση δεν παρέχει στα ενδιαφερόμενα μέρη την ευκαιρία να παρακάμψουν το δίκαιο της ΕΕ ή να μην το εφαρμόσουν
 - ▶ Η ΕΠΕ δεν διεξάγεται αποκλειστικά αναφορικά με τις μελλοντικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις του έργου, αλλά λαμβάνει υπόψη και τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις από την ολοκλήρωση αυτού και μετά.

- 5.2.6. **Αξιολόγηση Περιβαλλοντικών επιπτώσεων για έργα και προγράμματα** – Η Οδηγία 2001/42/ΕΚ εισήγαγε την υποχρέωση διενέργειας περιβαλλοντικής αξιολόγησης (ΠΑ) σε σχέσεις με έργα και προγράμματα που ενδέχεται να έχουν σημαντικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις (Άρθρο 3(1) της Οδηγίας). Σύμφωνα με πάγια νομολογία του ΔΕΕ, τα «έργα και τα προγράμματα» μπορεί να σχετίζονται με «κάθε μέτρο που καθιερώνει ένα σημαντικό σύνολο κριτηρίων και λεπτομερών κανόνων για τη χορήγηση και την εφαρμογή ενός ή περισσότερων έργων» (αποφάσεις στις υποθέσεις C 305/18, *Associazione 'Verdi Ambiente e Società - Aps Onlus και άλλους και C 160/17, Thybaut και άλλους*).
- 5.2.7. Σύμφωνα με το άρθρο 2(α) της Οδηγίας, πρέπει να καταρτίζεται ΕΠΕ εάν τα σχέδια και τα προγράμματα πληρούν δύο προϋποθέσεις:
- ▶ Εάν υπόκεινται σε προετοιμασία ή/και υιοθέτηση από μια Αρχή ή προετοιμάζονται για έγκριση από την αρμόδια Αρχή μέσω νομοθετικής διαδικασίας.
 - ▶ Εάν απαιτείται από νομοθετικές, κανονιστικές ή διοικητικές διατάξεις.
- 5.2.8. Τα σχετικά σχέδια και προγράμματα περιλαμβάνουν δραστηριότητες στον κλάδο της γεωργίας, της δασοκομίας, των ιχθυοκαλλιεργειών, της ενέργειας, της βιομηχανίας, των μεταφορών, της διαχείρισης αποβλήτων, της διαχείρισης υδάτων, των τηλεπικοινωνιών, του τουρισμού, της χωροταξίας ή των χρήσεων γης και θεσπίζουν το πλαίσιο για τη μελλοντική έκδοση αδειών για τα έργα τα οποία απαριθμούνται στα Παραρτήματα I και II της Οδηγίας 2011/92/ΕΕ [*Άρθρο 3(2) (α) της Οδηγίας*]. Μια ΠΑ είναι επίσης υποχρεωτική για έργα και προγράμματα που υπόκεινται σε αξιολόγηση σύμφωνα με τα Άρθρα 6 και 7 της Οδηγίας 92/43/ΕΟΚ για τη διατήρηση των Φυσικών Οικοτόπων (*Άρθρο 3(2)(β) της Οδηγίας*). Επιπλέον, τα κράτη μέλη πρέπει να αποφασίζουν κατά περίπτωση κατά πόσον μια ΠΑ θα πρέπει επίσης να πραγματοποιείται για άλλα έργα ή προγράμματα που ενδέχεται να έχουν σημαντικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις (*Άρθρο 3(4) της Οδηγίας*).

Νομοθεσία

Οδηγία 92/43/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 21ης Μαΐου 1992, για τη διατήρηση των Φυσικών Οικοτόπων και της Άγριας Πανίδας και Χλωρίδας

Οδηγία 2001/42/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 27ης Ιουνίου 2001 σχετικά με την αξιολόγηση των επιπτώσεων ορισμένων έργων και προγραμμάτων στο περιβάλλον

Οδηγία 2011/92/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 13ης Δεκεμβρίου 2011 σχετικά με την αξιολόγηση των επιπτώσεων ορισμένων δημοσίων και ιδιωτικών έργων στο περιβάλλον

Οδηγία 2014/52/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 16ης Απριλίου 2014 για την τροποποίηση της Οδηγίας 2011/92/ΕΕ σχετικά με την εκτίμηση των επιπτώσεων ορισμένων δημοσίων και ιδιωτικών έργων στο περιβάλλον

5.3. Ύδατα

- 5.3.1. Ποιότητα και προστασία των υδάτων** – Η πολιτική της ΕΕ για τα ύδατα επικεντρώνεται γενικά στην προστασία και πρόληψη της ρύπανσης των υδάτων. Το κύριο μέρος της νομοθεσίας είναι η Οδηγία- Πλαίσιο 2000/60/ΕΚ για τα ύδατα.
- 5.3.2.** Η παρούσα οδηγία απαιτεί από τα κράτη μέλη να προσδιορίσουν κάθε μεμονωμένη λεκάνη απορροής ποταμού στην επικράτειά τους, που στην πραγματικότητα είναι οι περιοχές που καλύπτουν μία ή περισσότερες λεκάνες απορροής ποταμών (Άρθρο 3 της Οδηγίας). Για κάθε περιοχή λεκάνης απορροής ποταμού, τα κράτη μέλη πρέπει στη συνέχεια να καταρτίσουν το λεγόμενο «σχέδιο διαχείρισης λεκάνης απορροής ποταμού» που περιλαμβάνει λεπτομερώς τον τρόπο επίτευξης των στόχων που καθορίζονται στην Οδηγία (Άρθρα 4, 11 και 13 της Οδηγίας). Αυτοί οι στόχοι και τα συνοδευτικά μέτρα διαφέρουν ανάλογα με το εάν το νερό αποτελεί επιφανειακά ή υπόγεια ύδατα (Άρθρο 4 της Οδηγίας). Επιπλέον, η οδηγία παρέχει επιπρόσθετους στόχους για τις «προστατευόμενες περιοχές» που ορίζονται από τα κράτη μέλη, όπως περιοχές κολύμβησης και περιοχές που χρησιμοποιούνται για την άντληση πόσιμου νερού (Άρθρα 4, 6, 7 και 11 και Παράρτημα IV της Οδηγίας).
- 5.3.3.** Η Οδηγία- Πλαίσιο για τα ύδατα συμπληρώνεται με διάφορες Οδηγίες που στοχεύουν στην πρόληψη ή τη μείωση της ρύπανσης των υδάτων, που καθεμία καλύπτει ένα συγκεκριμένο θέμα. Για παράδειγμα, η Οδηγία 2006/118 αντιμετωπίζει τη ρύπανση των υπόγειων υδάτων, ενώ η Οδηγία 98/83/ΕΚ παρέχει μέτρα για την προστασία του πόσιμου νερού. Επιπλέον, η απόρριψη αστικών και βιομηχανικών λυμάτων ρυθμίζεται στην Οδηγία 91/271/ΕΟΚ. Η Οδηγία 91/676/ΕΟΚ αποσκοπεί στην προστασία των υδάτων από τη νιτρορύπανση γεωργικής προέλευσης και, σε αυτό το πλαίσιο, υποχρεώνει τα κράτη μέλη να χαρακτηρίσουν «ευάλωτες ως προς τη νιτρορύπανση ζώνες» εντός των οποίων πρέπει να επιβληθούν ορισμένες γεωργικές πρακτικές και να παρακολουθούνται ορισμένα ύδατα. Τέλος, η Οδηγία 2008/105/ΕΚ επιβάλλει προδιαγραφές για τα επιφανειακά ύδατα και απαιτεί από τα κράτη μέλη καταγραφή εκπομπών, απορρίψεων και απωλειών όλων των ουσιών που αναφέρονται στην εν λόγω Οδηγία.
- 5.3.4. Κίνδυνος πλημμύρας** – Η Οδηγία 2007/60/ΕΚ για τις πλημμύρες θεσπίζει ένα πλαίσιο για να αποτραπούν κίνδυνοι πλημμύρας.
- 5.3.5.** Με βάση την παρούσα οδηγία, τα κράτη μέλη υποχρεούνται να διενεργούν αξιολόγηση για κάθε λεκάνη απορροής ποταμού, να καταρτίσουν χάρτες επικινδυνότητας

πλημμύρας και αντίστοιχα σχέδια διαχείρισης. Οι χάρτες επικινδυνότητας πλημμύρας δεν πρέπει μόνο να υποδεικνύουν πού είναι πιθανόν να γίνουν πλημμύρες, αλλά και αν η πιθανότητα είναι χαμηλή, μεσαία ή υψηλή (Άρθρο 6(3) της Οδηγίας). Για κάθε σενάριο, θα πρέπει να αναφέρονται η έκταση της πλημμύρας, το βάθος ή η στάθμη του νερού και η σχετική ταχύτητα ροής του (Άρθρο 6(4) της Οδηγίας). Οι χάρτες επικινδυνότητας πλημμύρας πρέπει να αναφέρουν τον ενδεικτικό αριθμό κατοίκων και το είδος της οικονομικής δραστηριότητας της περιοχής που ενδέχεται να επηρεαστεί (Άρθρο 6(5) της Οδηγίας).

- 5.3.6. **Η σημασία για την εκτίμηση ακινήτων** – Τα μέτρα σύμφωνα με αυτές τις οδηγίες ενδέχεται να σχετίζονται με την εκτίμηση ενός ακινήτου, καθώς μπορεί να οδηγήσουν στην έκδοση εγχώριων κανονισμών σχετικών με περιορισμούς στις χρήσεις γης ή σε αναπτύξεις σε περιοχές πλησίον των υδάτων.
- 5.3.7. Για παράδειγμα, η αξία του ακινήτου μπορεί να επηρεαστεί όταν βρίσκεται σε κοντά σε «προστατευόμενη περιοχή υδάτων» ή σε «ευάλωτη ως προς τη νιτρορύπανση ζώνη». Ως εκ τούτου, το Άρθρο 11 της 2000/60/ΕΚ Οδηγίας- Πλαισίου για τα ύδατα περιλαμβάνει την απαίτηση για προηγούμενη ρύθμιση ή προηγούμενη έγκριση σχετικά με απορρίψεις που ενδέχεται να προκαλέσουν ρύπανση. Η ύπαρξη και οι όροι τέτοιων αδειοδοτήσεων για απόρριψη αποβλήτων ενδέχεται να αυξήσουν ή να περιορίσουν την αξία των επηρεαζόμενων κτηρίων.
- 5.3.8. Επιπλέον, ο προσδιορισμός μιας τοποθεσίας ως επιρρεπούς σε πλημμύρες θα έχει προφανώς σημαντικές συνέπειες στην εκτίμηση, τόσο από πρακτικής απόψεως σε περίπτωση πλημμύρας όσο και λόγω των επιπτώσεων του προσδιορισμού αυτού στη διαθεσιμότητα ή του κόστους ασφάλισης. Σε ορισμένες περιπτώσεις, η αξία ενός ακινήτου μπορεί επίσης να επηρεαστεί από αντιπλημμυρικά μέτρα που μπορεί να απαιτηθούν προκειμένου να πλημμυρίσουν ορισμένες εκτάσεις και να προστατευτούν άλλα ακίνητα μέσω της διαχείρισης της ροής υδάτων.

Νομοθεσία

Οδηγία 91/271/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 21ης Μαΐου 1991, σχετικά με τη διαχείριση των αστικών λυμάτων

Οδηγία 91/676/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 12ης Δεκεμβρίου 1991, για την προστασία των υδάτων από τη νιτρορύπανση γεωργικής προέλευσης

Οδηγία 98/83/ΕΚ του Συμβουλίου, της 3ης Νοεμβρίου 1998, για την ποιότητα των υδάτων που προορίζονται για κατανάλωση από τους ανθρώπους

Οδηγία 2000/60/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 23ης Οκτωβρίου 2000 για τη θέσπιση πλαισίου κοινοτικής δράσης στον τομέα της πολιτικής των υδάτων

Οδηγία 2006/118/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 12ης Δεκεμβρίου 2006 σχετικά με την προστασία των υπόγειων υδάτων από τη ρύπανση και την υποβάθμιση

Οδηγία 2007/60/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 23ης Οκτωβρίου 2007 σχετικά με την αξιολόγηση και διαχείριση των κινδύνων πλημμύρας

Οδηγία 2008/105/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 16ης Δεκεμβρίου 2008 σχετικά με τα περιβαλλοντικά πρότυπα ποιότητας στον τομέα της πολιτικής των υδάτων, την τροποποίηση και στη συνέχεια κατάργηση των Οδηγιών 82/176/ΕΟΚ του Συμβουλίου, 83/513/ΕΟΚ, 84/156/ΕΟΚ, 84/491/ΕΟΚ, 86/280/ΕΟΚ και την τροποποίηση της Οδηγίας 2000/60/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου.

5.4. Ευθύνη για Περιβαλλοντικές Ζημιές και Απόβλητα

- 5.4.1. **Περιβαλλοντική Ζημιά** – Η Οδηγία 2004/35/ΕΣ για την περιβαλλοντική ευθύνη καθορίζει ένα πλαίσιο περιβαλλοντικής ευθύνης βάσει της αρχής «ο ρυπαίνων πληρώνει». Ο βασικός κανόνας είναι ότι οι χειριστές ορισμένων δραστηριοτήτων που προκαλούν ζημιές στο περιβάλλον πρέπει να λάβουν τα απαραίτητα προληπτικά ή διορθωτικά μέτρα και να επωμισθούν όλες τις σχετικές δαπάνες.
- 5.4.2. Το Άρθρο 3(1) της Οδηγίας διακρίνει δύο καταστάσεις όπου ισχύει το καθεστώς περιβαλλοντικής ευθύνης.
- 5.4.3. Πρώτον, ένα άτομο μπορεί να θεωρηθεί υπεύθυνο για περιβαλλοντικές ζημιές που προκαλούνται από οποιοδήποτε από τις δραστηριότητες που απαριθμούνται στο Παράρτημα ΙΙΙ της Οδηγίας και για τυχόν επικείμενη απειλή από τέτοια ζημιά (*Άρθρο 3(1) (α) της Οδηγίας*). Αυτές οι δραστηριότητες περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, δραστηριότητες διαχείρισης αποβλήτων, απόρριψη ρύπων στον αέρα, εσωτερικά επιφανειακά και υπόγεια ύδατα, οποιαδήποτε σκόπιμη απελευθέρωση γενετικώς τροποποιημένων οργανισμών στο περιβάλλον, άντληση και κατακράτηση υδάτων και διάφορες δραστηριότητες σχετικές με επικίνδυνες ουσίες ή προϊόντα.
- 5.4.4. Δεύτερον, το καθεστώς ευθύνης ισχύει για ζημιές σε προστατευόμενα είδη και φυσικούς οικοτόπους, ή επικείμενη απειλή, που προκαλείται από οποιοδήποτε δραστηριότητες εκτός του Παραρτήματος ΙΙΙ με την προϋπόθεση ότι ο φορέας εκμετάλλευσης έχει ενεργήσει με αμέλεια ή δόλο (*Άρθρο 3(1)(β) της Οδηγίας*).
- 5.4.5. Η Οδηγία παρέχει έναν ευρύ ορισμό της «περιβαλλοντικής ζημιάς». Εκτός από «ζημιά σε προστατευόμενα είδη και φυσικούς οικοτόπους» και «ρύπανση υδάτων», περιλαμβάνει επίσης «ρύπανση εδάφους» που ορίζεται ως «κάθε μόλυνση του εδάφους που δημιουργεί σοβαρό κίνδυνο δυσμενών συνεπειών για την ανθρώπινη υγεία, ως απο-

τέλεσμα της άμεσης ή έμμεσης εισαγωγής στο έδαφος ουσιών, παρασκευασμάτων, οργανισμών ή μικροοργανισμών» (Άρθρο 2(1)(γ) της Οδηγίας).

- 5.4.6. **Απόβλητα** – Η Οδηγία- Πλαίσιο 2008/98/ΕΚ για τα απόβλητα θεσπίζει ένα νομικό πλαίσιο για την προστασία του περιβάλλοντος και της ανθρώπινης υγείας με την πρόληψη ή περιορισμό των αρνητικών επιπτώσεων της παραγωγής και διαχείρισης αποβλήτων. Συγκεκριμένα, η Οδηγία καθορίζει μια σειρά λεπτομερών μέτρων για την ανάκτηση και τη διάθεση αποβλήτων χωρίς να θέτουν σε κίνδυνο την ανθρώπινη υγεία και χωρίς τη χρήση διεργασιών ή μεθόδων που θα μπορούσαν να βλάψουν το περιβάλλον.
- 5.4.7. Στο πλαίσιο αυτό, τα κράτη μέλη πρέπει να διασφαλίσουν ότι οποιοσδήποτε παραγωγός ή άλλος κάτοχος που πραγματοποιεί εργασίες επεξεργασίας λυμάτων ο ίδιος ή τις έχει αναθέσει σε φορέα συλλογής αποβλήτων θα πρέπει να συμμορφώνεται με την Οδηγία (Άρθρο 15 της Οδηγίας). Το κόστος της διαχείρισης αποβλήτων πρέπει να βαρύνει τον παραγωγό ή τους υφιστάμενους ή προηγούμενους κατόχους αποβλήτων (Άρθρο 14 της Οδηγίας).
- 5.4.8. Αυτό το πλαίσιο δεν ισχύει για την (επιτόπου) γη που περιλαμβάνει μολυσμένο έδαφος το οποίο δεν έχει ακόμα εκσκαφεί και τα κτήρια επί αυτού που αποτελούν αναπόσπαστο κομμάτι της γης (Άρθρο 2(1)(β) της Οδηγίας) και για μη μολυσμένο έδαφος και άλλα φυσικά υλικά που έχουν εκσκαφεί κατά τη διάρκεια κατασκευαστικών δραστηριοτήτων, εφόσον είναι βέβαιο ότι τα υλικά αυτά θα χρησιμοποιηθούν για κατασκευή στη φυσική τους κατάσταση, στον χώρο από τον οποίο έγινε η εκσκαφή (Άρθρο 2(1)(γ) της Οδηγίας).

Νομοθεσία

Οδηγία 2004/35/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 21ης Απριλίου 2004 για την περιβαλλοντική ευθύνη σχετικά με την πρόληψη και την αποκατάσταση περιβαλλοντικής καταστροφής

Οδηγία 2008/98/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 19ης Νοεμβρίου 2008 για τα απόβλητα και την κατάργηση ορισμένων οδηγιών

5.5. Ρύπανση

- 5.5.1. **Ποιότητα του αέρα και προστασία της ατμόσφαιρας** – Στο πλαίσιο της πολιτικής για καθαρό αέρα, η ΕΕ έχει υιοθετήσει αρκετές οδηγίες για την προστασία της ποιότητας του αέρα, ιδίως με την πρόληψη και τον περιορισμό της ατμοσφαιρικής ρύπανσης από διάφορες κατηγορίες βιομηχανικών και άλλων εγκαταστάσεων.

- 5.5.2. Συγκεκριμένα, αυτές οι οδηγίες ορίζουν το μέγιστο ή τιμές- στόχους για την εκπομπή ορισμένων ρυπογόνων ουσιών και απαιτούν από τα κράτη μέλη να διενεργούν ελέγχους σχετικά με την ατμοσφαιρική ρύπανση (βλέπε *ιδίως τις Οδηγίες 2015/2193, 2010/75/ΕΕ, 2009/126/ΕΚ, 2008/50/ΕΚ, 2004/107/ΕΚ και 94/63/ΕΚ*).
- 5.5.3. Το κύριο όργανο της ΕΕ που ρυθμίζει τις εκπομπές ρύπων από βιομηχανικές εγκαταστάσεις είναι η Οδηγία 2010/75/ΕΕ για τις βιομηχανικές εκπομπές. Η παρούσα οδηγία θεσπίζει την υποχρέωση απαίτησης άδειας λειτουργίας ορισμένων βιομηχανικών δραστηριοτήτων που προκαλούν αύξηση της ρύπανσης πάνω από ένα ορισμένο όριο και τις συνθήκες υπό τις οποίες μπορούν να χορηγηθούν τέτοιες άδειες. Σύμφωνα με την παρούσα η Επιτροπή εγκρίνει επίσης παραπομπές στις εθνικές αρχές για τον καθορισμό των όρων αδειοδότησης. Για παράδειγμα, η εκτελεστική απόφαση της Επιτροπής (ΕΕ) 2017/302 αποτελεί τη βάση για τον καθορισμό των όρων αδειοδότησης για μεγάλα ορνιθοτροφεία ή χοιροτροφεία, συμπεριλαμβανομένων, μεταξύ άλλων, περιορισμών για εκπομπές αμμωνίας και για εκκρίσεις αζώτου και φωσφόρου.
- 5.5.4. **Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία** – Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία του Δεκεμβρίου 2019, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή θα εγκρίνει το 2021 ένα σχέδιο δράσης μηδενικής ρύπανσης για τον αέρα, τα ύδατα και το έδαφος. Σε αυτό το πλαίσιο, η Πράσινη Συμφωνία επισημαίνει ότι η Ευρωπαϊκή Επιτροπή θα αξιολογήσει την ισχύουσα νομοθεσία της ΕΕ για την αντιμετώπιση της ρύπανσης και θα προτείνει νέα μέτρα για την ευθυγράμμισή τους με τους στόχους της Πράσινης Συμφωνίας:
- «Η Επιτροπή θα αντλήσει διδάγματα από την αξιολόγηση της ισχύουσας νομοθεσίας σχετικά με την ποιότητα του αέρα. Θα προτείνει επίσης την ενίσχυση διατάξεων για την παρακολούθηση της ποιότητας του αέρα και σχέδια μοντελοποίησης, ώστε να βοηθήσουν τις τοπικές αρχές να επιτύχουν τους στόχους για καθαρότερο αέρα. Η Επιτροπή θα προτείνει ιδίως την αναθεώρηση των προτύπων ποιότητας του αέρα, ώστε να ευθυγραμμιστούν περισσότερο με τις συστάσεις του Παγκόσμιου Οργανισμού Υγείας.*
- Η Επιτροπή θα επανεξετάσει τα μέτρα της ΕΕ για την αντιμετώπιση της ρύπανσης από μεγάλες βιομηχανίες εγκαταστάσεις. Θα εξετάσει το τομεακό πεδίο εφαρμογής της νομοθεσίας, ώστε να είναι πλήρως συμβατό με τις πολιτικές για το κλίμα, την ενέργεια και την κυκλική οικονομία. Η Επιτροπή θα συνεργαστεί επίσης με τα κράτη μέλη για τη βελτίωση της πρόληψης των βιομηχανικών ατυχημάτων. «*
- 5.5.5. **Η σημασία για την εκτίμηση ακινήτων** – Η συμμόρφωση με τα πρότυπα που θέτουν αυτές οι οδηγίες είναι σημαντική για τις επιχειρήσεις. Ένας εκτιμητής που εκτιμά βιομηχανίες πρέπει να γνωρίζει σε ποιο βαθμό η επιχείρηση συμμορφώνεται με αυτά τα πρότυπα και να αξιολογήσει τις πρακτικές συνέπειες τυχόν ελλείψεων στην αξία του ακινήτου. Επιπλέον, οι αυστηρότεροι κανόνες για τη χρήση των οχημάτων με στόχο τον περιορισμό της ρύπανσης μπορεί επίσης να επηρεάσουν τα ακίνητα που βρίσκονται σε αστικές περιοχές με χαμηλής ποιότητας αέρα.

Νομοθεσία

Οδηγία 94/63/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 20ής Δεκεμβρίου 1994, για τον έλεγχο των εκπομπών των πτητικών οργανικών ενώσεων (VOC) που προκύπτουν από την αποθήκευση βενζίνης και τη διανομή της από τερματικούς σταθμούς σε πρατήρια καυσίμων

Οδηγία 2004/107/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 15ης Δεκεμβρίου 2004 σχετικά με το αρσενικό, το κάδμιο, τον υδράργυρο, το νικέλιο και τους πολυκυκλικούς αρωματικούς υδρογονάνθρακες στον ατμοσφαιρικό αέρα

Οδηγία 2008/50/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 21ης Μαΐου 2008 σχετικά με την ποιότητα του ατμοσφαιρικού αέρα και τον καθαρότερο αέρα για την Ευρώπη

Οδηγία 2009/126/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 21 Οκτώβριος 2009 σχετικά με τη φάση II της ανάκτησης ατμών βενζίνης κατά τη διάρκεια του ανεφοδιασμού μηχανοκίνητων οχημάτων σε πρατήρια καυσίμων

Οδηγία 2010/75/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 24ης Νοεμβρίου 2010 σχετικά με τις βιομηχανικές εκπομπές (ολοκληρωμένη πρόληψη και έλεγχος της ρύπανσης)

Οδηγία (ΕΕ) 2015/2193 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 25ης Νοεμβρίου 2015 σχετικά με τον περιορισμό των εκπομπών ορισμένων ρύπων στον αέρα από μονάδες μέσης καύσης

Η Εκτελεστική Απόφαση της Επιτροπής (ΕΕ) 2017/302, της 15ης Φεβρουαρίου 2017, για τη θέσπιση συμπερασμάτων για τις βέλτιστες διαθέσιμες τεχνικές (ΒΔΤ), σύμφωνα με την Οδηγία 2010/75/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, για την εντατική εκτροφή πουλερικών ή χοίρων [κοινοποιήθηκε βάσει του εγγράφου C (2017) 688]

Ανακοίνωση της Επιτροπής προς το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο, το Συμβούλιο, την Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή και την Επιτροπή των Περιφερειών, της 11ης Δεκεμβρίου 2019 - Η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία

5.6. Αμίαντος

- 5.6.1. **Ειδικά μέτρα για τον περιορισμό της έκθεσης στον αμίαντο** – Η Οδηγία 2009/148/ΕΚ για τον αμίαντο παρέχει κυρίως προληπτικά μέτρα για την προστασία της υγείας των

εργαζομένων που εκτίθενται στον αμίαντο. Στην ουσία, όταν τεκμαίρεται η ύπαρξη αμιάντου σε ένα κτήριο, πρέπει να ληφθούν συγκεκριμένα μέτρα πριν ξεκινήσει η κατεδάφιση, με εργασίες απομάκρυνσης του αμιάντου, επισκευή ή συντήρηση προκειμένου να περιοριστεί η έκθεση στον κίνδυνο.

- 5.6.2. Η σημασία για την εκτίμηση ακινήτων** – Η Οδηγία για τον αμίαντο έχει σημαντικό αντίκτυπο στη διαχείριση πολλών κτηρίων που κατασκευάστηκαν τον εικοστό αιώνα, όταν ο αμίαντος ήταν ένα φτηνό και αποδοτικό δομικό υλικό που χρησιμοποιούνταν στα κυματοειδή φύλλα στέγης, ως πάνελ και με άλλους τρόπους. Αυτό μπορεί να αυξήσει σημαντικά το κόστος της ανακαίνισης και της συντήρησης ή να οδηγήσει σε κατεδάφιση ενός ακινήτου ή σε εξυγίανση και ανάπτυξη μιας εγκατάστασης και έτσι μπορεί να επηρεάσει την αξία του.
- 5.6.3.** Η αποτίμηση θα απαιτήσει ειδικές γνώσεις. Οι εκθέσεις εκτίμησης συνήθως περιέχουν εξαιρέσεις αναφορικά με τον αμίαντο, προτείνουν την εκπόνηση έκθεσης από ειδικό, ειδήλλως θεωρούν ότι υπάρχει παρουσία αμιάντου.

Νομοθεσία

Οδηγία 2009/148/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 30ής Νοεμβρίου 2009 σχετικά με την προστασία των εργαζομένων από τους κινδύνους που συνδέονται με την έκθεση σε αμίαντο στο χώρο εργασίας τους

5.7. Βιοποικιλότητα και προστασία της φύσης

- 5.7.1. Χαρακτηρισμός προστατευόμενων περιοχών** – Η προστασία της φύσης είναι ένας από τους πρώτους τομείς δραστηριότητας στην περιβαλλοντική πολιτική όπου η νομοθεσία της ΕΕ επηρέασε σημαντικά την εθνική νομοθεσία. Οι δύο Οδηγίες σε αυτόν τον τομέα που έχουν ιδιαίτερη σημασία για την εκτίμηση ακινήτων είναι η Οδηγία 92/43/ΕΟΚ για τους Βιότοπους και η Οδηγία 2009/147/ΕΚ για τα Πτηνά. Αυτές οι Οδηγίες απαιτούν καταρχήν τον προσδιορισμό των τοποθεσιών όπου οι βιότοποι και τα προστατευόμενα είδη, που αναφέρονται στις οδηγίες, πρέπει να διατηρηθούν ή να αποκατασταθούν. Αυτές οι περιοχές ονομάζονται «Ειδικές Ζώνες Δατήρησης» σύμφωνα με την Οδηγία για τους Φυσικούς Βιότοπους και «Ζώνες Ειδικής Προστασίας» βάσει της Οδηγίας για τη διατήρηση των πτηνών. Σχηματίζουν ως σύνολο το οικολογικό δίκτυο με το όνομα Natura 2000. Η Οδηγία για τους βιότοπους παρέχει επίσης μια λίστα κριτηρίων την οποία τα κράτη μέλη πρέπει να λάβουν υπόψη στον καθορισμό των προστατευόμενων περιοχών. Ο χαρακτηρισμός είναι ένα αντικειμενικό ζήτημα και μπορεί συνεπώς να μην λαμβάνει υπόψη οικονομικές, κοινωνικές και πολιτιστικές απαιτήσεις ή περιφερειακά και τοπικά χαρακτηριστικά (απόφαση στην υπόθεση C-371/98, *First Corporate Shipping*).

- 5.7.2. **Προστατευόμενες περιοχές και ανάπτυξη έργων** – Όταν μια τοποθεσία αποτελεί μέρος του δικτύου Natura 2000, τα κράτη μέλη πρέπει να την προστατεύσουν καθώς και τα είδη ζώων για να οποία έγινε ο χαρακτηρισμός (*Άρθρα 12-16 της Οδηγίας για τους Βιότοπους*).
- 5.7.3. Κατά συνέπεια, κάθε έργο που ενδέχεται να έχει αντίκτυπο σε μια περιοχή Natura 2000 πρέπει να αποτελέσει αντικείμενο κατάλληλης αξιολόγησης. Κατ' αρχήν, τα κράτη μέλη μπορούν να εγκρίνουν μια αναπτυξιακή πρόταση μόνο αφού βεβαιωθούν ότι δεν θα επηρεάσει αρνητικά την ακεραιότητα των προστατευόμενων περιοχών (Άρθρο 6(3) της Οδηγίας για τους Βιότοπους).
- 5.7.4. Ωστόσο, ελλείψει άλλων εναλλακτικών λύσεων, ορισμένες αναπτυξιακές προτάσεις που θα προκαλέσουν σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις μπορεί παρόλ' αυτά να επιτραπούν για επιτακτικό λόγο σημαντικού δημοσίου συμφέροντος, συμπεριλαμβανομένων αυτών που είναι κοινωνικής ή οικονομικής φύσεως (Άρθρο 6(4) της Οδηγίας για τους Βιότοπους). Η εκτίμηση των επιτακτικών λόγων σημαντικού δημοσίου συμφέροντος και της ύπαρξης λιγότερο επιβλαβών εναλλακτικών λύσεων απαιτούν στάθμιση έναντι των ζημιών που δύναται να προκληθούν στην περιοχή από το υπό εξέταση έργο (απόφαση στην υπόθεση C-521/12, Briels κ.λπ.). Εξάλλου, στην περίπτωση αυτή τα κράτη μέλη πρέπει να εισάγουν «αντισταθμιστικά μέτρα» για να διασφαλίσουν τη συνολική συνοχή του δικτύου Natura 2000 (Άρθρο (4) της Οδηγίας για τους Οικότοπους). Αυτός ο όρος δεν ορίζεται στην Οδηγία για τους Βιότοπους. Στην πράξη, ωστόσο, αυτά τα μέτρα περιλαμβάνουν γενικά την αναδημιουργία ενός βιότοπου σε μια νέα ή διευρυμένη ζώνη που θα ενσωματωθεί στο Natura 2000 ή τη βελτίωση ενός βιότοπου ή σε μέρους της ζώνης άλλης περιοχής Natura 2000 κατ' αναλογία των απωλειών λόγω του έργου που κατασκευάστηκε.
- 5.7.5. **Η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία** – Στην Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία του Δεκεμβρίου 2019, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή αναλαμβάνει να παρουσιάσει μια νέα στρατηγική για τη βιοποικιλότητα έως τον Μάρτιο 2020, που θα ακολουθηθεί από συγκεκριμένη δράση το 2021. Αυτή η στρατηγική θα προσδιορίσει κυρίως μέτρα για την επέκταση του δικτύου Natura 2000 και τη βελτίωση της προστασίας του και της αποκατάστασή του:

«Η στρατηγική για τη βιοποικιλότητα θα προσδιορίσει συγκεκριμένα μέτρα για την επίτευξη αυτών των στόχων. Αυτά θα μπορούσαν να περιλαμβάνουν ποσοτικούς στόχους, όπως αύξηση της κάλυψης των προστατευόμενων χερσαίων και θαλάσσιων περιοχών με πλούσια βιοποικιλότητα βάσει του δικτύου Natura 2000. Τα κράτη μέλη πρέπει επίσης να ενισχύσουν τη διασυνοριακή συνεργασία για την προστασία και πιο αποτελεσματική αποκατάσταση των περιοχών που καλύπτει το δίκτυο Natura 2000. Η Επιτροπή θα προσδιορίσει ποια μέτρα, συμπεριλαμβανομένης της νομοθεσίας, θα βοηθούσαν τα κράτη μέλη να βελτιώσουν και να αποκαταστήσουν κατεστραμμένα οικοσυστήματα και να τα μετατρέψουν σε καλή οικολογική κατάσταση, συμπεριλαμβανομένων οικοσυστημάτων πλούσιων σε άνθρακα. Η στρατηγική για τη βιοποικιλότητα

θα περιλαμβάνει επίσης προτάσεις για πράσινες Ευρωπαϊκές πόλεις και την αύξηση της βιοποικιλότητας σε αστικούς χώρους. Η Επιτροπή θα εξετάσει το ενδεχόμενο σύνταξης ενός σχεδίου αποκατάστασης του φυσικού περιβάλλοντος και θα εξετάσει τον τρόπο χρηματοδότησης για να βοηθήσει τα κράτη μέλη να επιτύχουν αυτόν τον στόχο. «

- 5.7.6. **Η Σημασία για την εκτίμηση ακινήτων** – Δεδομένου ότι οι Οδηγίες για τους Βιότοπους και τη διατήρηση των Πτηνών μπορούν να δημιουργούν σημαντικά εμπόδια για την ανάπτυξη ή την αλλαγή στη χρήση ακινήτων που βρίσκονται σε μια ζώνη Natura 2000 ή σε εγγύτητα με αυτή, μπορεί επίσης να έχουν αντίκτυπο στην αξία της περιοχής. Καθώς πολλές περιοχές Natura 2000 περιλαμβάνουν υδροβιότοπους, αυτό μπορεί να αποτελέσει έναν σημαντικό περιορισμό για την ανάπτυξη παράκτιων περιοχών. Ένα παράδειγμα ήταν το έργο για την ανάπτυξη του λιμανιού της Χάβρης (Χάβρη 2000). Η παρουσία των φωλιών πουλιών σε νησίδες στις εκβολές του Σηκουάνα προκάλεσε μεγάλες καθυστερήσεις, ενώ οι γαλλικές αρχές και η Ευρωπαϊκή Επιτροπή διαπραγματεύθηκαν ρυθμίσεις στο έργο. Ένα άλλο παράδειγμα ήταν η ανάπτυξη του Κόλπου του Cardiff ως μέρος της πόλης, όπου τα αντισταθμιστικά μέτρα για την απώλεια των ζωνών που καλύφθηκαν από την παλίρροια αποτέλεσε έναν ειδικό περιορισμό στην ανάπτυξη.
- 5.7.7. Από την άλλη πλευρά, τα κράτη μέλη μπορούν επίσης να χορηγούν επιδοτήσεις για τη διαχείριση μιας περιοχής Natura 2000 ή για τη λήψη μέτρων που θα αντισταθμίσουν τη ζημιά που προξενείται, εφόσον αυτές συμμορφώνονται με τους κανόνες περί κρατικών ενισχύσεων.

Νομοθεσία

Οδηγία 92/43/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 21ης Μαΐου 1992, για τη Διατήρηση των Φυσικών Βιότοπων και της Άγριας Πανίδας και Χλωρίδας

Οδηγία 2009/147/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 30ής Νοεμβρίου 2009 σχετικά με τη διατήρηση των άγριων πτηνών

Ανακοίνωση της Επιτροπής προς το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο, το Συμβούλιο, την Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή και την Επιτροπή των Περιφερειών της 11ης Δεκεμβρίου 2019 - Η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία

6. Η Κοινή Αγροτική Πολιτική

- 6.1. **Δύο πυλώνες** – Η Κοινή Αγροτική Πολιτική (ΚΑΠ) αποτελείται ουσιαστικά από δύο πυλώνες: τη στήριξη του γεωργικού τομέα (πρώτος πυλώνας) και την εφαρμογή

μιας πολιτικής αγροτικής ανάπτυξης (δεύτερος πυλώνας). Και στους δύο πυλώνες, η νομοθεσία της ΕΕ ορίζει διάφορα μέτρα οικονομικής στήριξης που ενδέχεται να επηρεάσουν το κεφάλαιο και τη μισθωτική αξία του αναφερόμενου ακινήτου, καθώς και τη χρήση της αγροτικής γης. Οι εκτιμητές πρέπει επίσης να λάβουν υπόψη ότι η μεταρρύθμιση της νομοθεσίας της ΚΑΠ γίνεται κάθε λίγα χρόνια σύμφωνα με την δημοσιονομική μεταρρύθμιση της Ένωσης. Η επόμενη ΚΑΠ πρόκειται να εφαρμοστεί έως το 2021, αλλά αυτό μπορεί να καθυστερήσει.

- 6.2. Άμεσες πληρωμές στους αγρότες** – Ο πρώτος πυλώνας της ΚΑΠ περιλαμβάνει ουσιαστικά στήριξη στους αγρότες με τη μορφή άμεσων ενισχύσεων αφενός και αφεντέρου με μέτρα για την οργάνωση της γεωργικής αγοράς.
- 6.3.** Για την περίοδο 2015-2020, οι άμεσες πληρωμές διευθετούνται στον Κανονισμό 1307/2013 για τις Άμεσες πληρωμές, ο οποίος προβλέπει δύο βασικά συστήματα πληρωμών, ένα από τα οποία τα κράτη μέλη πρέπει να εφαρμόσουν, δηλαδή τη Βασική Πληρωμή (Άρθρα 21-35) και την Ενιαία Πληρωμή (Άρθρα 36-40). Και τα δύο συστήματα αφορούν πληρωμές που χορηγούνται σε αγρότες σε ετήσια βάση και υπολογίζονται με βάση την έκταση «επιλέξιμης γης» που έχει δηλωθεί από τον γεωργό (Άρθρα 24(2) και 36(2)). Το Άρθρο 32 του Κανονισμού ορίζει την «επιλέξιμη γη» ως οποιαδήποτε γεωργική έκταση που ανήκει σε αγρότη και χρησιμοποιείται (τουλάχιστον κυρίως) για γεωργικές δραστηριότητες ή εντάσσεται σε μία από τις κατηγορίες πληρωμών που αναφέρονται στο Άρθρο 32(2)(β) του Κανονισμού. Γεωργικές εκτάσεις θεωρούνται αυτές που διατίθενται προς εκμετάλλευση και στις οποίες ο αγρότης διαθέτει επαρκή αυτονομία για να ασκήσει τις γεωργικές του δραστηριότητες (απόφαση στις συνεκδικασθείσες υποθέσεις C-333/15 και C-334/15, *María del Pilar Planes Bresco*). Επιπλέον, για να επωφεληθεί από τις πληρωμές, ο αγρότης πρέπει να πληροί τα κριτήρια που ορίζονται στο Άρθρο 9 του Κανονισμού.
- 6.4.** Αυτά τα προγράμματα συμπληρώνονται με δύο υποχρεωτικές πληρωμές: οι λεγόμενες «πράσινες» πληρωμές που υποστηρίζουν γεωργικές πρακτικές που είναι επωφελείς για το κλίμα και το περιβάλλον, όπως η διαφοροποίηση των καλλιεργειών και οι εκτάσεις οικολογικής εστίασης (Άρθρα 43-47) και οι πληρωμές για «νέους αγρότες» (Άρθρα 50-51).
- 6.5.** Επιπλέον, τα κράτη μέλη έχουν τη δυνατότητα να προβλέπουν αναδιανεμητικές πληρωμές, όπου οι αγρότες μπορούν να λάβουν πρόσθετη στήριξη για τα πρώτα εκτάρια καλλιεργήσιμης γης (Άρθρα 41-42), πρόσθετη εισοδηματική υποστήριξη για περιοχές με φυσικούς περιορισμούς (Άρθρα 48-49), σε συνδυασμό με υποστήριξη για την παραγωγή, που χορηγείται για ορισμένες περιοχές ή τύπους γεωργικών εκμεταλλεύσεων για οικονομικούς ή/και κοινωνικούς λόγους (Άρθρα 52-55) καθώς και ένα πρόσθετο καθεστώς πληρωμών για «μικρούς αγρότες» (Άρθρα 61-65).
- 6.6. Υποστήριξη αγροτικής ανάπτυξης** – Ο δεύτερος πυλώνας της ΚΑΠ έχει σχεδιαστεί επίσης για να υποστηρίξει τους σκοπούς της αγροτικής ανάπτυξης που επί του πα-

ρόντος ρυθμίζονται στον Κανονισμό Αγροτικής Ανάπτυξης 1305/2013. Ο παρών κανονισμός παρέχει μεγάλο εύρος μέτρων στήριξης, από τα οποία τα πιο σχετικά με την εκτίμηση ακινήτων είναι τα ακόλουθα:

- ▶ Γεωργικές-περιβαλλοντικές-κλιματικές πληρωμές που υποστηρίζουν τους αγρότες που υιοθετούν, για ελάχιστη περίοδο τουλάχιστον πέντε ετών, γεωργικές πρακτικές με θετικό αντίκτυπο στο περιβάλλον και το κλίμα και υπερβαίνουν τις νομικές υποχρεώσεις (Άρθρο 28).
- ▶ Πληρωμές για αγρότες σε περιοχές με φυσικούς ή άλλους ειδικούς περιορισμούς (Άρθρα 31-32).

Νομοθεσία

Κανονισμός (ΕΕ) με αριθμό 1307/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 17ης Δεκεμβρίου 2013 για τη θέσπιση κανόνων για τις άμεσες ενισχύσεις στους γεωργούς υπό καθεστώς στήριξης στο πλαίσιο της κοινής γεωργικής πολιτικής και κατάργηση του Κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 637/2008 του Συμβουλίου και του Κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 73/2009 του Συμβουλίου

Κανονισμός (ΕΕ) με αριθμό 1305/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 17 Δεκεμβρίου 2013 σχετικά με τη στήριξη της αγροτικής ανάπτυξης από την Ευρωπαϊκή Γεωργικό Ταμείο Αγροτικής Ανάπτυξης (ΕΓΤΑΑ) και κατάργηση του κανονισμού (ΕΚ) του Συμβουλίου Αριθ. 1698/2005

7. Χρονοδιάγραμμα της νομοθεσίας της ΕΕ

7.1. Εκτίμηση Ακινήτου για Εταιρικούς Λογαριασμούς

Οδηγία 91/674/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 19ης Δεκεμβρίου 1991, για τους ετήσιους λογαριασμούς και ενοποιημένους λογαριασμούς ασφαλιστικών επιχειρήσεων

Κανονισμός (ΕΚ) με αριθμό 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 19^{ης} Ιουλίου 2002 σχετικά με την εφαρμογή των διεθνών λογιστικών προτύπων

Οδηγία 2006/43/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 17ης Μαΐου 2006 σχετικά με τους νόμιμους ελέγχους των ετήσιων και των ενοποιημένων λογαριασμών, τροποποίηση των Οδηγιών του Συμβουλίου 78/660/ΕΟΚ και 83/349/ΕΟΚ και κατάργηση της Οδηγίας του Συμβουλίου 84/253/ΕΟΚ

Κανονισμός (ΕΚ) με αριθμό 1126/2008 της Επιτροπής, της 3ης Νοεμβρίου 2008, για την έγκριση ορισμένων διεθνών λογιστικών προτύπων σύμφωνα με τον κανονισμό (ΕΚ) με αριθμό 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου

Οδηγία 2013/34/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Ιουνίου 2013 για τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και τις σχετικές εκθέσεις ορισμένων τύπων επιχειρήσεων, για την τροποποίηση της Οδηγίας 2006/43/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και την κατάργηση των Οδηγιών του Συμβουλίου 78/660/ΕΟΚ και 83/349/ΕΟΚ

Οδηγία 2014/56/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 16ης Απριλίου 2014 για την τροποποίηση της Οδηγίας 2006/43/ΕΚ σχετικά με τους υποχρεωτικούς ελέγχους των ετήσιων λογαριασμών και τους ενοποιημένους λογαριασμούς

7.2. Εκτίμηση ακινήτων για πιστωτικά ιδρύματα

Οδηγία 2013/36/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Ιουνίου 2013 σχετικά με την πρόσβαση στη δραστηριότητα των πιστωτικών ιδρυμάτων και την προληπτική εποπτεία πιστωτικών ιδρυμάτων και επιχειρήσεων επενδύσεων, για την τροποποίηση της Οδηγίας 2002/87/ΕΚ και για την κατάργηση των Οδηγιών 2006/48/ΕΚ και 2006/49/ΕΚ

Κανονισμός (ΕΕ) με αριθμό 575/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 26 Ιουνίου 2013 σχετικά με τις απαιτήσεις προληπτικής εποπτείας για πιστωτικά ιδρύματα και επιχειρήσεις επενδύσεων και για την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΕ) με αριθμό 648/2012

Οδηγία 2014/17/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 4ης Φεβρουαρίου 2014 σχετικά με συμβάσεις πίστωσης για καταναλωτές που αφορούν ακίνητα κατοικίας και τροποποίηση των Οδηγιών 2008/48/ΕΚ και 2013/36/ΕΕ και του Κανονισμού (ΕΕ) με αριθμό 1093/2010

Ενιαίο εγχειρίδιο της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών

Εγχειρίδιο για την επισκόπηση της ποιότητας των στοιχείων του ενεργητικού της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας

Κατευθυντήριες Γραμμές της Ευρωπαϊκής Τραπεζικής Αρχής σχετικά με τη σύναψη και την παρακολούθηση του δανείου

7.3. Εκτίμηση ακινήτων για ασφαλιστικά ιδρύματα και ιδρύματα αντασφάλισης

Οδηγία 2009/138/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 25ης Νοεμβρίου 2009 σχετικά με την ανάληψη και την άσκηση δραστηριότητας Ασφαλίσεων και Αντασφάλισης (Φερεγγυότητα II)

Οδηγία 2014/51/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 16ης Απριλίου 2014 για την τροποποίηση των Οδηγιών 2003/71/ΕΚ και 2009/138/ΕΚ και των Κανονισμών (ΕΚ) με αριθμό 1060/2009, (ΕΕ) αριθμό 1094/2010 και (ΕΕ) αριθμό 1095/2010 σχετικά με τις αρμοδιότητες της Ευρωπαϊκής Εποπτικής Αρχής (Ευρωπαϊκή Αρχή Ασφαλίσεων και Επαγγελματικών Συντάξεων) και της Ευρωπαϊκής Εποπτικής Αρχής (Ευρωπαϊκή Αρχή Κινητών Αξιών και Αγορών)

Κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμός (ΕΕ) 2015/35 της Επιτροπής, της 10ης Οκτωβρίου 2014, για τη συμπλήρωση της Οδηγίας 2009/138/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου για την ανάληψη και άσκηση δραστηριότητας Ασφαλίσεων και Αντασφάλισης (Φερεγγυότητα II)

Κατευθυντήριες γραμμές της Ευρωπαϊκής Αρχής Ασφαλίσεων και Επαγγελματικών Συντάξεων της 14 Σεπτεμβρίου 2015 σχετικά με την αναγνώριση και εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων εκτός από διατάξεις τεχνικού χαρακτήρα

7.4. Εκτίμηση ακινήτων για Οργανισμούς Εναλλακτικών Επενδύσεων

Οδηγία 2011/61/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 8ης Ιουνίου 2011 σχετικά με τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων και τις τροποποιητικές Οδηγίες 2003/41/ΕΚ και 2009/65/ΕΚ και τους Κανονισμούς (ΕΚ) με αριθμό 1060/2009 και (ΕΕ) με αριθμό 1095/2010

Κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμός (ΕΕ) με αριθμό 231/2013 της Επιτροπής, της 19ης Δεκεμβρίου 2012, για τη συμπλήρωση της Οδηγίας 2011/61/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου αναφορικά με τις εξαιρέσεις, τους γενικούς όρους λειτουργίας, τους θεματοφύλακες, τη μόχλευση, τη διαφάνεια και την εποπτεία

7.5. Εκτίμηση ακινήτων για τους κανόνες κρατικών ενισχύσεων

Άρθρο 107(1) της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης

Απόφαση της Επιτροπής, της 20ής Δεκεμβρίου 2011, σχετικά με την εφαρμογή του άρθρου 106(2) της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης στις κρατικές ενισχύσεις υπό μορφή δημόσιας αποζημίωσης που χορηγείται σε ορισμένες επιχειρήσεις στις οποίες έχει ανατεθεί η λειτουργία υπηρεσιών γενικού οικονομικού ενδιαφέροντος (2012/21/ΕΕ)

Ανακοίνωση της Επιτροπής σχετικά με την έννοια των κρατικών ενισχύσεων, όπως αναφέρεται στο άρθρο 107(1) της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης (2016/C 262/01)

7.6. Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ) και Ακίνητα

Οδηγία 2006/112/ΕΚ του Συμβουλίου, της 28ης Νοεμβρίου 2006, για το κοινό σύστημα του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας

Οδηγία 2009/47/ΕΚ του Συμβουλίου, της 5ης Μαΐου 2009, για την τροποποίηση της Οδηγίας 2006/112/ΕΚ όσον αφορά στους μειωμένους συντελεστές φόρου προστιθέμενης αξίας

7.7. Υγιεινή και ασφάλεια

Οδηγία 89/654/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 30ής Νοεμβρίου 1989, σχετικά με το ελάχιστες απαιτήσεις ασφάλειας και υγιεινής στο χώρο εργασίας (πρώτη ατομική οδηγία κατά την έννοια του άρθρου 16(1) της Οδηγίας 89/391/ΕΟΚ)

Οδηγία 2000/78/ΕΚ του Συμβουλίου, της 27ης Νοεμβρίου 2000, για τη θέσπιση γενικού πλαισίου για ίση μεταχείριση στην εργασία και την απασχόληση

Οδηγία 2012/18/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 4ης Ιουλίου 2012 σχετικά με τον έλεγχο των κινδύνων μεγάλων ατυχημάτων σχετιζόμενων με επικίνδυνες ουσίες, για την τροποποίηση και κατάργηση της Οδηγίας 96/82/ΕΚ του Συμβουλίου

Οδηγία 2014/33/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Φεβρουαρίου 2014 σχετικά με την εναρμόνιση της νομοθεσίας των κρατών μελών σχετικά με τους ανελκυστήρες και τα εξαρτήματα ασφαλείας για ανελκυστήρες

Οδηγία (ΕΕ) 2019/882 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 17ης Απριλίου 2019 σχετικά με τις απαιτήσεις προσβασιμότητας για προϊόντα και υπηρεσίες

7.8. Ενέργεια

Οδηγία 2010/31/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 19ης Μαΐου 2010 σχετικά με την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων

Οδηγία 2012/27/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 25ης Οκτωβρίου 2012 για την ενεργειακή απόδοση, τροποποίηση των Οδηγιών 2009/125/ΕΚ και 2010/30/ΕΕ και κατάργηση των Οδηγιών 2004/8/ΕΚ και 2006/32/ΕΚ

Οδηγία (ΕΕ) 2018/844 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 30ής Μαΐου 2018 για την τροποποίηση της Οδηγίας 2010/31/ΕΕ σχετικά με την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων και της Οδηγίας 2012/27/ΕΕ για την ενεργειακή αποδοτικότητα

Οδηγία (ΕΕ) 2018/2001 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 11ης Δεκεμβρίου 2018 σχετικά με την προώθηση της χρήσης ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές

Οδηγία (ΕΕ) 2018/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 11ης Δεκεμβρίου 2018 για την τροποποίηση της Οδηγίας 2012/27/ΕΕ για την ενεργειακή απόδοση

Κανονισμός (ΕΕ) 2018/1999 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 11ης Δεκεμβρίου 2018 σχετικά με τη Διακυβέρνηση της Ενέργειας της Ένωσης και τη Δράση για την Κλιματική αλλαγή, τροποποίηση Κανονισμών (ΕΚ) αριθ. 663/2009 και (ΕΚ) αριθ. 715/2009 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, των Οδηγιών 94/22/ΕΚ, 98/70/ΕΚ, 2009/31/ΕΚ, 2009/73/ΕΚ, 2010/31/ΕΕ, 2012/27/ΕΕ και 2013/30/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και των Οδηγιών 2009/119/ΕΚ και (ΕΕ) 2015/652 του Συμβουλίου και κατάργηση του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 525/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου

Ανακοίνωση της Επιτροπής προς το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο, το Συμβούλιο, την Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή και την Επιτροπή των Περιφερειών της 11ης Δεκεμβρίου 2019 - Η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία

7.9. Περιβαλλοντική αξιολόγηση

Οδηγία 92/43/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 21ης Μαΐου 1992, για τη διατήρηση των φυσικών οικοτόπων και της άγριας πανίδας και χλωρίδας

Οδηγία 2001/42/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 27ης Ιουνίου 2001 σχετικά με την αξιολόγηση των επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων στο περιβάλλον

Οδηγία 2011/92/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 13ης Δεκεμβρίου 2011 σχετικά με την αξιολόγηση των επιπτώσεων ορισμένων δημοσίων και ιδιωτικών έργων στο περιβάλλον

Οδηγία 2014/52/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 16ης Απριλίου 2014 για την τροποποίηση της Οδηγίας 2011/92/ΕΕ σχετικά με την αξιολόγηση των επιπτώσεων ορισμένων δημοσίων και ιδιωτικών έργων στο περιβάλλον

7.10. Ύδατα

Οδηγία 91/271/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 21ης Μαΐου 1991, σχετικά με τα αστικά λύματα και τις εργασίες επεξεργασίας αυτών

Οδηγία 91/676/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 12ης Δεκεμβρίου 1991, για την προστασία των υδάτων από τη νιτρορύπανση γεωργικής προέλευσης

Οδηγία 98/83/ΕΚ του Συμβουλίου, της 3ης Νοεμβρίου 1998, για την ποιότητα των υδάτων που προορίζεται για ανθρώπινη κατανάλωση

Οδηγία 2000/60/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 23ης Οκτωβρίου 2000 για τη θέσπιση πλαισίου κοινοτικής δράσης στον τομέα της πολιτικής των υδάτων

Οδηγία 2006/118/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 12ης Δεκεμβρίου 2006 σχετικά με την προστασία των υπόγειων υδάτων από τη ρύπανση και την υποβάθμιση

Οδηγία 2007/60/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 23ης Οκτωβρίου 2007 σχετικά με την αξιολόγηση και τη διαχείριση των κινδύνων πλημμύρας

Οδηγία 2008/105/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 16ης Δεκεμβρίου 2008 σχετικά με τα πρότυπα ποιότητας του περιβάλλοντος στον τομέα της πολιτικής των υδάτων, τροποποίηση και στη συνέχεια κατάργηση των Οδηγιών 82/176/ΕΟΚ του Συμβουλίου, 83/513/ΕΟΚ, 84/156/ΕΟΚ, 84/491/ΕΟΚ, 86/280/ΕΟΚ και τροποποίηση της Οδηγίας 2000/60/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και Συμβουλίου

7.11. Ευθύνη για περιβαλλοντικές ζημιές και απόβλητα

Οδηγία 2004/35/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 21ης Απριλίου 2004 σχετικά με την περιβαλλοντική ευθύνη όσον αφορά στην πρόληψη και την αποκατάσταση περιβαλλοντικών καταστροφών

Οδηγία 2008/98/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 19ης Νοεμβρίου 2008 σχετικά με τα απόβλητα και την κατάργηση ορισμένων Οδηγιών

7.12. Ρύπανση

Οδηγία 94/63/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 20ής Δεκεμβρίου 1994, για τον έλεγχο των εκπομπών των πτητικών οργανικών ενώσεων (VOC) που προκύπτουν από την αποθήκευση βενζίνης και τη διανομή της από τερματικούς σταθμούς σε πρατήρια καυσίμων

Οδηγία 2004/107/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 15ης Δεκεμβρίου 2004 σχετικά με το αρσενικό, το κάδμιο, τον υδράργυρο, το νικέλιο και τους πολυκυκλικούς αρωματικούς υδρογονάνθρακες στον ατμοσφαιρικό αέρα

Οδηγία 2008/50/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 21ης Μαΐου 2008 για την ποιότητα του ατμοσφαιρικού αέρα και τον καθαρότερο αέρα στην Ευρώπη

Οδηγία 2009/126/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 21 Οκτώβριος 2009 σχετικά με τη φάση II της ανάκτησης ατμών βενζίνης κατά τη διάρκεια του ανεφοδιασμού μηχανοκίνητων οχημάτων σε πρατήρια καυσίμων

Οδηγία 2010/75/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 24ης Νοεμβρίου 2010 σχετικά με τις βιομηχανικές εκπομπές (ολοκληρωμένη πρόληψη και έλεγχος της ρύπανσης)

Οδηγία (ΕΕ) 2015/2193 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 25ης Νοεμβρίου 2015 σχετικά με τον περιορισμό των εκπομπών ορισμένων ρύπων στον αέρα από εγκαταστάσεις μέσης καύσης

Εκτελεστική απόφαση (ΕΕ) 2017/302 της Επιτροπής, της 15ης Φεβρουαρίου 2017, για τη θέσπιση συμπερασμάτων για τις βέλτιστες διαθέσιμες τεχνικές (ΒΔΤ), σύμφωνα με την Οδηγία 2010/75/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, για την εντατική εκτροφή πουλερικών ή χοίρων [κοινοποιηθείσα υπό το έγγραφο C (2017) 688]

Ανακοίνωση της Επιτροπής προς το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο, το Συμβούλιο, την Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή και την Επιτροπή των Περιφερειών της 11ης Δεκεμβρίου 2019 - Η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία

7.13. Αμίαντος

Οδηγία 2009/148/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 30ής Νοεμβρίου 2009 σχετικά με την προστασία των εργαζομένων από τους κινδύνους που συνδέονται με την έκθεση σε αμίαντο στην εργασία

7.14. Βιοποικιλότητα και διατήρηση της φύσης

Οδηγία 92/43/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 21ης Μαΐου 1992, για τη διατήρηση των φυσικών βιότοπων και της άγριας πανίδας και χλωρίδας

Οδηγία 2009/147/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 30ής Νοεμβρίου 2009 για τη διατήρηση των άγριων πτηνών

Ανακοίνωση της Επιτροπής προς το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο, το Συμβούλιο, την Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή και την Επιτροπή των Περιφερειών της 11ης Δεκεμβρίου 2019 - Η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία

7.15. Η κοινή γεωργική πολιτική

Κανονισμός (ΕΕ) με αριθ. 1307/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 17^{ης} Δεκεμβρίου 2013 για τη θέσπιση κανόνων για τις άμεσες ενισχύσεις στους γεωργούς σε καθεστώς υποστήριξης στο πλαίσιο της κοινής γεωργικής πολιτικής και την κατάργηση των Κανονισμών του Συμβουλίου (ΕΚ) με αριθ. 637/2008 και αριθ. 73/2009

Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 1305/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 17 Δεκεμβρίου 2013 σχετικά με τη στήριξη της αγροτικής ανάπτυξης από το Ευρωπαϊκό Γεωργικό Ταμείο Αγροτικής Ανάπτυξης (ΕΓΤΑΑ) και κατάργηση του κανονισμού (ΕΚ) του Συμβουλίου με αριθ. 1698/2005

ΕΝΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΤΕΓΟΒΑ

Albania

Shoqëria e Vlerësuesve të Pasurive të 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

Union des Géomètres-Experts de Bruxelles (UGEB-ULEB)
Union of Expert Surveyors of Brussels

Bosnia & Herzegovina

Udruženje Ekspertata Iz Oblasti Nekretnina u Bosni i Hercegovini (BHPA)
Bosnian & Herzegovinian Property Association

Udruženje Ovlašćenih Procjenjivača u Bosni i Hercegovini (UOPBIH)
Association of Certified Appraisers in Bosnia & Herzegovina

Bulgaria

Chamber of Independent Appraisers in Bulgaria (CIAB)
Камарата на независимите оценители в България (КНОБ)

Chamber of Professional Valuers (CPV)
Камара на професионалните оценители (КПО)

Canada

Appraisal Institute of Canada (AIC)/Institut Canadien des Évaluateurs (ICE)

Croatia

Hrvatsko Društvo Sudskih Vještaka i Procjenitelja (HDSViP)
Croatian Association of Court Expert Witnesses and Valuers – CACEWaV

Cyprus

Cyprus Valuers Association (CVA)
Σύνδεσμος Επιστημόνων Εκτιμητών Ακινήτων Κύπρου

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 Française 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

Compagnie Nationale des Experts Immobiliers (CNEI)
National Company of Real Estate Experts

Confédération des Experts Fonciers (CEF)
Confederation of Land Valuers

Conseil Supérieur du Notariat (CSN)
High Council for the Notarial Profession

Institut Français de l'Expertise Immobilière (IFEI)
French Institute of Real Estate Valuation

Syndicat National des Professionnels Immobiliers (SNPI)

National Association of Real Estate Professionals

Union des Syndicats de l'Immobilier (UNIS)

National Union of Property Professions

Georgia

სსაქართველოს დამოუკიდებელ ჴემფასებელთა 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 Achverständiger (BVS)

Association of Publicly Certified and Qualified Experts

Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter, und Sachverständigen e.V. (IVD)

German Real Estate Professional Association

Greece

Σύλλογος Εκτιμητών Ελλάδος (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 di Estimo e Valutazione (IEV)

E-Valuations – Institute of Estimation and Valuation

Istituto Italiano di Valutazione Immobiliare (ISVI)

Italian Institute for Real Estate Valuation

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

Mexico

Federación de Colegios de Valuadores (FECOVAL)

Federation of Appraisal Colleges of Mexico

Montenegro

Institut Ovlašćenih Procjenjivača Crne Gore (IOPCG)

Institute of Certified Valuers of Montenegro

Nacionalno Udruženje Procjenitelja Crne Gore (NUPCG)

National Association of Valuers of Montenegro

Udruženje Nezavisnih Procjenjivača Crne Gore (CUP)

Association of Independent Valuers of Montenegro

Netherlands

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Real Estate Valuers Register of the Netherlands

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

North Macedonia

Asocijacija na Nezavisni Procenuvaci

Association of Independent Valuers (AIV)

Biro za Sudski Vestacenja (BSV)

Bureau for Court Expertise

Komora na Procenuvaci na Republika Makedonija (KPRM)

Chamber of Valuers of the Republic of Macedonia

Norway

Norsk Takst (NT)

Norwegian Surveyors and Valuers Association

Poland

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM)

The Polish Federation of Valuers' Associations (PFVA)

Portugal

Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários (ANAI)

National Association of Real Estate Valuers

Associação Profissional das Sociedades de Avaliação (ASAVAL)

Professional Association of Valuation Companies of Portugal

Romania

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)

National Association of Authorised Romanian Valuers

Russian Federation

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

Consejo General de la Arquitectura Técnica de España (CGATE)
Spanish General Council of Technical Architecture

Sweden

Samhällsbyggarna-SFF
The Swedish professionals for the built environment

Turkey

Türkiy e Değerleme Uzmanlari Bir li (TDUB)
Turkish Appraisers Association

Ukraine

Асоціація Спеціалістів Банківської Оцінки України (АСБОУ)
Ukrainian Association of Bank Valuation Specialists

Українське Товариство Оцінювачів (УТО)
Ukrainian Society of Appraisers

United Arab Emirates

يبدو كالمأل و يضارأل قرائد
Dubai Land Department (TAQYEEM)

United Kingdom

Central Association of Agricultural Valuers (CAAV)
Institute of Revenues Rating and Valuation (IRRV)

United States

Appraisal Institute (AI)
International Association of Assessing Officers (IAAO)

ΛΕΞΙΚΟ ΟΡΩΝ

A

Αγοραία Αξία

Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα ακίνητο θα μπορούσε να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός 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.

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.

Αξία Εναλλακτικής Χρήσης

Νοείται η αγοραία αξία ενός ακινήτου λαμβάνοντας υπόψη μία διαφορετική εφικτή χρήση του ακινήτου από την υφιστάμενη.

Αξία Συνέργειας

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.

Ακίνητο

Γήπεδο και κτίσματα επί, κάτω ή άνω του εδάφους, συμπεριλαμβανομένων σωληνώσεων, καλωδιώσεων και λοιπού συνδεδεμένου εξοπλισμού.

Ακίνητο υπό Ανάπτυξη

Γήπεδο ή/και κτίρια τα οποία βρίσκονται σε διαδικασία κατασκευής, ανακατασκευής ή ανακαίνισης ή κρίνονται κατάλληλα για τις ανωτέρω εργασίες στο άμεσο μέλλον.

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.

Αξία Αναγκαστικής Πώλησης

Νοείται η αξία που θα μπορούσε να επιτευχθεί για ένα ακίνητο όταν ο πωλητής είναι αναγκασμένος, για οποιονδήποτε λόγο, να διαθέσει το ακίνητο προς πώληση, υπό συνθήκες που δεν συνάδουν με τον ορισμό της Αγοραίας Αξίας.

Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού

Η αξία του ακινήτου που αποτιμάται με συντηρητική αποτίμηση της μελλοντικής εμπορευσιμότητας του, λαμβάνοντας υπόψη τα μακροχρόνια διατηρήσιμα χαρακτηριστικά του, τις κανονικές και τις τοπικές συνθήκες της αγοράς, την τρέχουσα χρήση και τις κατάλληλες εναλλακτικές χρήσεις του ακινήτου.

Αξία Συνέργειας (Synergistic Value/Marriage Value)

Η υψηλότερη αξία, που είναι δυνατό να επιτευχθεί όταν η συνολική αξία των επί μέρους ακινήτων (ή των επί μέρους δικαιωμάτων στο ίδιο ακίνητο) είναι μεγαλύτερη από το άθροισμα των επί μέρους τμημάτων.

Αποσβέσιμο ποσό

Το κόστος ενός ακινήτου ή άλλο ποσό που υποκαθιστά το κόστος μειωμένο κατά την υπολειμματική αξία του (ΔΛΠ 16).

Ασφαλιστέα Αξία

Ισούται με το κόστος αντικατάστασης του ακινήτου το οποίο έχει υποστεί ζημίες με υλικά παρόμοιας ποιότητας και αξίας, χωρίς καμία απομείωση για φυσιολογικές φθορές.

B

Βάση αξίας

Αποτελεί την δήλωση των βασικών παραδοχών κάτω από τις οποίες διενεργείται η εκτίμηση για συγκεκριμένο σκοπό.

Βέλτιστη χρήση (Highest and best use)

Συμφασμένη με την Αγοραία Αξία, είναι η χρήση η οποία είναι ταυτόχρονα εφικτή, επιτρεπόμενη από το νόμο και οικονομικά βιώσιμη και η οποία προσδίδει την υψηλότερη αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.

Ε

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.

Ειδική Παραδοχή

Μία παραδοχή, η οποία γίνεται όταν οι οδηγίες διαφέρουν από τα πραγματικά δεδομένα τα οποία ισχύουν κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.

Έκθεση Εκτίμησης

Το 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.

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.

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.

Επενδυτική Αξία

Επενδυτική αξία είναι η αξία ενός ακινήτου για έναν συγκεκριμένο ιδιοκτήτη ή δυνητικό αγοραστή, υπολογισμένη με βάση τα ατομικά τους επενδυτικά κριτήρια.

Εύλογη Αξία (γενικός ορισμός)

Η τιμή που θα λαμβανόταν για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου, σε μία ομαλή συναλλαγή, μεταξύ αναγνωρισμένων, πρόθυμων μερών, τα οποία διαθέτουν πλήρη γνώση όλων των σχετικών δεδομένων και τα οποία λαμβάνουν την απόφασή τους ανάλογα ατομικούς τους στόχους.

Εύλογη Αξία (για λογιστικούς σκοπούς)

Η τιμή που θα λαμβανόταν για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή για τη μεταβίβαση ενός στοιχείου παθητικού (υποχρέωσης), σε μία ομαλή συναλλαγή μεταξύ παραγόντων της αγοράς κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. ΔΛΠΒ, (ΔΠΧΑ 13 παρ. 1)

H

Ημερομηνία Αυτοψίας

Η ημερομηνία κατά την οποία έλαβε χώρα η αυτοψία στο ακίνητο.

Ημερομηνία Έκθεσης

Η ημερομηνία κατά την οποία ο εκτιμητής υπογράφει την έκθεση εκτίμησης.

Ημερομηνία Εκτίμησης

Η ημερομηνία στην οποία εφαρμόζεται το αποτέλεσμα της εκτίμησης

M

Μέθοδος Εκτίμησης

Η συγκεκριμένη διαδικασία, η οποία βασίζεται σε μία ή περισσότερες προσεγγίσεις εκτίμησης που ακολουθείται από τον εκτιμητή προκειμένου να καταλήξει στην εκτίμηση της αξίας.

Μεθοδολογία Εκτίμησης

Η διαδικασία με την οποία ο εκτιμητής διαχειρίζεται ολόκληρο το θέμα της εκτίμησης ενός ακινήτου. Σε αυτήν συμπεριλαμβάνεται η επιλογή, από τον εκτιμητή, της προσέγγισης ή των προσεγγίσεων που θα εφαρμοστούν, την επιλογή της μεθόδου ή μεθόδων και την χρήση μοντέλων ή τεχνικών, ώστε να ερμηνευθούν τα δεδομένα της εκτίμησης και να καταλήξει σε συμπεράσματα που θα βασίζονται σε αυτά.

Μεικτή Αξία Ανάπτυξης

Η τελική αξία μίας αποπερατωμένης κατασκευής το σενάριο κατασκευής της οποίας έχει υιοθετηθεί ως μέρος μίας εκτίμησης με τη Μέθοδο της Υπολειμματικής Αξίας.

Μοντέλο Εκτίμησης

Μία συγκεκριμένη τεχνική διαχείρισης δεδομένων, η οποία λαμβάνει χώρα κατά την εφαρμογή μίας Μεθόδου Εκτίμησης.

0

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.

Όροι Ανάθεσης

Οι συγκεκριμένοι όροι του συμβολαίου μεταξύ του εκτιμητή ή της εκτιμητικής εταιρίας και του πελάτη.

Π

Παραδοχή

Ένα γεγονός ή συνθήκη αναφορικά με το ακίνητο, το οποίο υποθέτει ο εκτιμητής (είτε κατόπιν σχετικής εντολής ή όχι) την ισχύ του οποίου ο ίδιος δεν γνωρίζει ή δεν θα μπορούσε να γνωρίζει ή δεν δύναται να διαπιστώσει εύλογα.

Παρέκκλιση

Ειδικές περιπτώσεις κατά τις οποίες η υποχρεωτική εφαρμογή των εκτιμητικών προτύπων μπορεί να είναι ακατάλληλη ή πρακτικά ανέφικτη.

Πιστοποιημένος Εκτιμητής

Είναι το φυσικό πρόσωπο, είτε αυτοαπασχολούμενος είτε εργαζόμενος σε εκτιμητική εταιρία ή σε άλλο είδους νομική οντότητα, ο οποίος είναι υπεύθυνος για

την εκπόνηση εκτιμήσεων και πληροί τις ελάχιστες απαιτήσεις που ορίζονται από την TEGOVA.

Πιστοποιημένος Ευρωπαίος Εκτιμητής (REV)

Είναι ο εκτιμητής που είναι αναγνωρισμένος από την TEGoVA για την κατάρτισή του, τις γνώσεις τους και την επαγγελματική του εμπειρία.

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.

Προσέγγιση εισοδήματος

Μια μορφή επενδυτικής ανάλυσης, η οποία βασίζεται στην ικανότητα του ακινήτου να παράγει καθαρά οφέλη (συνήθως σε χρηματικούς όρους) και η μετατροπή τους σε παρούσες αξίες.

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.

Προσέγγιση Κόστους

Μια Εκτιμητική προσέγγιση, η οποία παρέχει μία ένδειξη αξίας χρησιμοποιώντας την οικονομική αρχή ότι ένας αγοραστής δεν θα πληρώσει περισσότερο για ένα ακίνητο από το κόστος απόκτησης ενός ακινήτου ίσης χρησιμότητας, είτε μέσω αγοράς, είτε μέσω κατασκευής, συμπεριλαμβανομένου του κόστους αγοράς επαρκούς γηπεδικής έκτασης 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.

Σ

Συγκριτικό Στοιχείο

Ένα ακίνητο το οποίο θεωρείται από τον εκτιμητή ότι φέρει παρόμοια χαρακτηριστικά με το εκτιμώμενο ακίνητο.

T

Τιμή

Το ποσό που ζητείται, προσφέρεται ή που καταβάλλεται για ένα ακίνητο.

Υ

Υπερβάλλον (ή πλεονάζον γήπεδο)

Είναι το γήπεδο εντός ακινήτου που δεν είναι ουσιώδους σημασίας για τους λειτουργικούς σκοπούς των κτηρίων.

Υπολειμματική αξία

Το εκτιμώμενο ποσό που θα λαμβανόταν από την εκποίηση ενός ακινήτου, μετά την αφαίρεση των εκτιμώμενων δαπανών διάθεσης, αν το ακίνητο ήταν ήδη στην ηλικία και την κατάσταση που θα αναμενόταν κατά το τέλος της ωφέλιμης ζωής του.



The European Group of Valuers' Associations (TEGOVA) συνδέει 72 εθνικές εκτιμητικές ενώσεις από 38 χώρες που εκπροσωπούν 70.000 αδειοδοτημένους εκτιμητές είτε αυτοαπασχολούμενους είτε εργαζόμενους σε εταιρείες συμβούλων, εταιρείες του ιδιωτικού τομέα, κυβερνητικές υπηρεσίες ή χρηματοπιστωτικά ιδρύματα τόσο σε τοπικό όσο και σε διεθνές επίπεδο. Τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (ΕΕΠ) καθορίζονται ως αξιόπιστα πρότυπα για την αποτίμηση κατοικιών για σκοπούς ενυπόθηκου δανεισμού σύμφωνα στην Οδηγία της ΕΕ για τη Στεγαστική Πίστη και υπερτερούν όλων των άλλων προτύπων σύμφωνα με τις διαδοχικές εκδόσεις του εγχειριδίου Αξιολόγησης Ποιότητας Εξασφαλίσεων της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας για την επικαιροποίηση των αξιών των εμπράγματων εξασφαλίσεων των Τραπεζών.

Οικοδομώντας στα θεμέλια των προηγούμενων εκδόσεων, αυτή η ένατη έκδοση σχεδιάστηκε με συγκεκριμένο στόχο την παροχή προτύπων που είναι επικαιροποιημένα και εύκολα κατανοητά από τους εκτιμητές, τους πελάτες και τις Δημόσιες αρχές.

Τα ΕΕΠ 2020 ενισχύουν την Ευρωπαϊκή πρακτική των εκτιμήσεων με:

- ▶ Μεγαλύτερη σαφήνεια σχετικά με τη βασική έννοια της Αγοραίας Αξίας, αντισταθμίζοντας ατέλειες που έχουν παρεισφρήσει σε διάφορες γλωσσικές εκδόσεις του δικαίου της ΕΕ.
- ▶ Μια κοινή Ευρωπαϊκή Έκθεση Εκτίμησης για Κατοικίες.
- ▶ Αναβάθμιση της εκτίμησης της ενεργειακής απόδοσης σε επίπεδο Προτύπου.
- ▶ Νέες Εκτιμητικές Οδηγίες και Πληροφοριακά Έγγραφα για θέματα πραγματικού ενδιαφέροντος των εκτιμητών.
- ▶ Αποσαφήνιση του ρόλου των προηγμένων στατιστικών μοντέλων σύμφωνα με τις νέες Κατευθυντήριες Οδηγίες της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών.
- ▶ Μια ολοκληρωμένη προσέγγιση στη Μεθοδολογία Εκτιμήσεων που περιλαμβάνει λεπτομερή ανάλυση βασικών εννοιών όπως την μέθοδο εισοδήματος και το αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης.
- ▶ Μια μοναδική, συνδυαστική έκθεση αναφοράς της Ευρωπαϊκής Νομοθεσίας στα θέματα Εκτίμησης Ακινήτων που επιτρέπει στους εκτιμητές να κατανοήσουν την έκταση του κανονιστικού περιβάλλοντος των ακινήτων που βασίζεται στο δίκαιο της ΕΕ, εξίσου πολύτιμη σε ευρωπαϊκές και εθνικές εποπτικές αρχές, υπεύθυνους χάραξης πολιτικής και ακαδημαϊκούς.