EUROPEAN VALUATION STANDARDS

10TH EDITION – 2025

Greek version

TEGOVA

The European Group
of Valuers' Associations

ΕΥΡΩΠΑΪΚΑ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

10η ΕΚΔΟΣΗ – 2025

Σ.ΕΚ.Ε Σύλλογος Εκτιμητών Ελλάδος
A.VA.G Association of Greek Valuers

Αφιερώνεται στον **Roger Messenger**

1958-2020

Μετασχηματιστικός Πρόεδρος της TEGOVA

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

Δέκατη έκδοση
ISBN 978-618-87998-0-6
© TEGOVA

Σημείωμα του Δ.Σ. του Σ.ΕΚ.Ε.

Αθήνα, Σεπτέμβριος 2025

Η εκτιμητική επιστήμη εξελίσσεται διαρκώς, αντανακλώντας τις ανάγκες της αγοράς, της οικονομίας και της κοινωνίας. Στο πλαίσιο αυτό, τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS) έχουν καθιερωθεί ως το βασικό θεσμικό κείμενο αναφοράς, το οποίο ορίζει το πλαίσιο αρχών, μεθοδολογίας και δεοντολογίας για την άσκηση του επαγγέλματος σε ευρωπαϊκό επίπεδο.

Ο Σύλλογος Εκτιμητών Ελλάδος (Σ.ΕΚ.Ε.), αναγνωρίζοντας τη σημασία των Προτύπων αυτών για τον Έλληνα εκτιμητή, έχει αναλάβει σταθερά , τη μετάφραση κάθε νέας τους έκδοσης στην ελληνική γλώσσα. Με αυτόν τον τρόπο επιδιώκεται να καταστούν προσιτά και αξιοποιήσιμα από όλους τους επαγγελματίες του χώρου, διευκολύνοντας την ενσωμάτωσή τους στην καθημερινή πρακτική.

Η σημερινή έκδοση, προϊόν συλλογικής εργασίας και επιμέλειας μελών του Σ.ΕΚ.Ε., φιλοδοξεί να συμβάλει ουσιαστικά στη διάδοση και εφαρμογή των Προτύπων στη χώρα μας. Η πιστή τήρηση των αρχών και κατευθύνσεών τους εγγυάται την αναβάθμιση της ποιότητας των εκτιμήσεων, ενισχύει την αξιοπιστία του επαγγέλματος και θωρακίζει το κύρος των Ελλήνων εκτιμητών τόσο στην εγχώρια αγορά όσο και στη διεθνή κοινότητα.

Επιτροπή Επιμέλειας

Αδαμοπούλου Ελένη REV, Δεμένεγα Μαρία REV, Δερμάτη Κέλλυ REV

Υπενθυμίζεται ότι το πρωτότυπο κείμενο των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων είναι το αγγλικό, το οποίο υπερισχύει σε περίπτωση διαφορών με τη μετάφραση.

Για το Δ.Σ. του Σ.ΕΚ.Ε.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Πρόλογος 13

Εισαγωγή 17

Μέλη του Συμβουλίου των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων, Πρόσθετα Μέλη για Αγροτικές Εκτιμήσεις, Γραμματεία 21

Ευχαριστίες 25

I. Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 27

ΕΕΠ 1 Αγοραία Αξία 33

1. Εισαγωγή 34
2. Πεδίο Εφαρμογής 34
3. Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 1 - Ορισμοί της Αγοραίας Αξίας και του Αγοραίου Μισθώματος 35
4. Σχόλια 36
5. Παραδοχές 42
6. Ειδικές παραδοχές, περιλαμβανομένης της αξίας εναλλακτικής χρήσης και της αξίας αναγκαστικής πώλησης 44
7. Άλλα θέματα 46

ΕΕΠ 2 Βάσεις εκτίμησης άλλες από την αγοραία αξία 49

1. Εισαγωγή 50
2. Πεδίο εφαρμογής 50
3. Βάση εκτίμησης (Basis of value) 50
4. Εύλογη αξία (Fair value) 51
5. Ειδική αξία (Special value) 54
6. Επενδυτική αξία (Investment value) 55
7. Αξία ενυπόθηκου δανεισμού (Mortgage lending value) 56
8. Ασφαλιστέα αξία (Insurable value) 57
9. Αξία για σκοπούς φορολόγησης σε τοπικό και εθνικό επίπεδο 58
10. Αξίες για απαλλοτριώσεις ή/και αποζημιώσεις 58

ΕΕΠ 3 Ο Πιστοποιημένος Εκτιμητής 61

1. Εισαγωγή 62
2. Πεδίο εφαρμογής 62
3. Γενικά 62
4. Ο πιστοποιημένος εκτιμητής 63
5. Σχόλια 64

ΕΕΠ 4 Διαδικασία Εκτίμησης 69

1. Εισαγωγή 70
2. Πεδίο εφαρμογής 70
3. Δεσμευτικοί όροι 70
4. Συνεννόηση με συμβούλους του πελάτη, ελεγκτές κ.ά. 71
5. Σχόλια 72
6. Τεκμηρίωση της εκτίμησης 76
7. Έλεγχος εκτίμησης 78

ΕΕΠ 5 Σύνταξη έκθεσης εκτίμησης 81

1. Εισαγωγή 82
2. Πεδίο εφαρμογής 82
3. Σύνταξη έκθεσης εκτίμησης - Ορισμός 82
4. Η έκθεση εκτίμησης 82

ΕΕΠ 5 Εκτίμηση και ενεργειακή απόδοση 87

1. Εισαγωγή 88
2. Πεδίο εφαρμογής 88
3. Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 6 – Εκτίμηση και Ενεργειακή Απόδοση 88
4. Οι βασικές απαιτήσεις κτηρίων και ανακαίνισης βάσει της Οδηγίας για την Ενεργειακή Απόδοση των Κτηρίων 89
5. Ο υποδειγματικός ρόλος των κτηρίων των δημόσιων φορέων βάσει της Οδηγίας για την Ενεργειακή Απόδοση 92
6. Σχόλια 93

II. Εκτιμητική Μεθοδολογία 97

1. Εισαγωγή 100
2. Πεδίο εφαρμογής 101
3. Ορισμοί 101
4. Εκτιμητικές προσεγγίσεις 101
5. Γενικές παρατηρήσεις 102
6. Η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων Κτηματαγοράς (Comparative Method) 104
7. Η Εισοδηματική Προσέγγιση – Μέθοδοι και Μοντέλα 107
8. Η Μέθοδος του Απαξιωμένου Κόστους Αντικατάστασης 118
9. Οι υπολειμματικές μέθοδοι 131
10. Χρησιμοποιώντας Περισσότερες από μία Εκτιμητικές Μεθόδους 134
11. Ο Τελικός Έλεγχος 134

III. Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα και Εκτιμητικές Οδηγίες 137

ΕΕΟ 1 Εφαρμόζοντας Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα και Εκτιμητικές Οδηγίες σε Πολεμικές Συνθήκες 139

1. Πεδίο εφαρμογής 140
2. Εφαρμογή των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων σε Πολεμικές Ζημίες 140
3. Ο Εκτιμητής 141
4. Η εκτιμητική διαδικασία 142
5. Η έκθεση εκτίμησης 146
6. Πέρα από την εκτίμηση - Επιπρόσθετα στοιχεία αξιώσεων 147
7. Το κόστος της μεταπολεμικής ανοικοδόμησης 148

Απεικόνιση: Ένα ακίνητο υπό κατοχή, όταν γίνεται η εκτίμηση 149

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΜΕΡΙΚΑ ΔΥΝΗΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΠΡΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗ 153

ΕΕΟ 2 Εκτίμηση για ενυπόθηκο δανεισμό - Συντηρητικά κριτήρια εκτίμησης 157

1. Εισαγωγή 158
2. Πεδίο εφαρμογής 159
3. Σχόλια 159

ΕΕΟ 3 Εκτιμητικές εκθέσεις ΕΕΠ 167

I. Έκθεση Εκτίμησης Οικιστικών Ακινήτων σύμφωνα με τα ΕΕΠ 169
II. Έκθεση Εκτίμησης Κτηρίων Γραφείων σύμφωνα με τα ΕΕΠ 177

ΕΕΟ 4 Εκτίμηση αγροτικών ακινήτων 187

1. Εισαγωγή 188
2. Εφαρμογή των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων 190
3. Εκτιμητική μεθοδολογία 192
4. Προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας 198

Οι ενότητες 5-8 είναι αναπόσπαστα μέρη της παρούσας Εκτιμητικής Οδηγίας και των ΕΕΠ 2025. Βρίσκονται στην ιστοσελίδα της TEGOVA και όχι στο έντυπο ή ηλεκτρονικό αντίγραφο του Blue Book.

5. Αγροτική γη, αγροκτήματα και ιδιωτικές εκτάσεις
6. Γεωργικές καλλιέργειες και λοιπά περιουσιακά στοιχεία
7. Πολυετείς καλλιέργειες
8. Δασοκομία

9. Κλιματική αλλαγή 200
10. Τεχνολογία, δεδομένα και αγροτικά ακίνητα 203

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΕΚΘΕΣΗ ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΕΥΡΩΠΑΪΚΑ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ 207

ΕΕΟ 5 Εύλογη αξία για λογιστικές καταστάσεις 219

1. Εισαγωγή 220
2. Πεδίο εφαρμογής 220
3. ΔΠΧΑ 13 Εκτίμηση εύλογης αξίας 221
4. ΔΠΧΑ 13 Ορισμός της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης 221
5. Ιεραρχία εύλογης αξίας 223
6. Ο ρόλος του εκτιμητή στον καθορισμό της βαρύτητας της εύλογης αξίας 226
7. Εκτιμητικές μέθοδοι 226

ΕΕΟ 6 Αξιολόγηση κόστους για ασφαλιστικούς σκοπούς 229

1. Εισαγωγή 230
2. Πεδίο εφαρμογής 230
3. Ορισμοί 231
4. Η εκτίμηση 233
5. Η έκθεση 234

IV. Ελάχιστες Εκπαιδευτικές Απαιτήσεις 237

1. Εισαγωγή 240
2. Περίγραμμα διδακτέας ύλης 240
3. Αναλυτική διδακτέα ύλη 241

V. Ευρωπαϊκός Κώδικας Δεοντολογίας Εκτιμητών 247

VI. Εκτίμηση και Αειφορία 253

1. Εισαγωγή 256
2. Αειφορία - Ορισμοί 262
3. Αειφορία και χρήστες ακινήτων 268
4. Νομοθεσία 274
5. Εκτίμηση και αειφορία 279

VII. Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πληροφοριακά Έγγραφα 287

ΕΕΠΕ 1 Εκτίμηση σε αγορές με έλλειψη διαφάνειας 289

ΕΕΠΕ 2 Εκτίμηση χαρτοφυλακίου 295

1. Εκτίμηση χαρτοφυλακίου ακινήτων 296
2. Τρόπος εκτίμησης χαρτοφυλακίου ακινήτων 297
3. Το αποτέλεσμα 299
4. Αξίες των μεμονωμένων ακινήτων ενός χαρτοφυλακίου 300
5. Εκτίμηση της εύλογης αξίας ενός χαρτοφυλακίου για λογιστικούς σκοπούς 300

ΕΕΠΕ 3 Επιμερισμός της αξίας μεταξύ γης και κτηρίων 305

1. Εισαγωγή 306
2. Πεδίο εφαρμογής 306
3. Ορισμοί 307
4. Σχόλια 309
5. Ο επιμερισμός στην πράξη 311
6. Ο επιμερισμός μεταξύ των κτιριακών μερών βάσει ΔΠΧΑ 314

ΕΕΠΕ 4 Εκτίμηση και άλλα θέματα σχετικά με τον Περιοδικό Φόρο Ακίνητης Περιουσίας 319

Περίληψη 320
1. Καθορισμός της ακίνητης περιουσίας 321
2. Εκτίμηση 321
3. Τήρηση του Μητρώου Αξιών 325
4. Επανεκτίμηση 326
5. Ενστάσεις, Διαφορές και Εφέσεις 327
6. Επιβολή του φόρου 328
7. Απαλλαγές και Ελαφρύνσεις 329
8. Υψηλότεροι ή Πρόσθετοι Φόροι 330

ΕΕΠΕ 5 Πολλαπλά Δικαιώματα σε Οικιστικά Ακίνητα 333

1. Εισαγωγή 334
2. Εκτίμηση 335
3. Πολλαπλά ιδιοκτησιακά δικαιώματα 335
4. Μισθώσεις και άλλα δικαιώματα 338
5. Πάρκα προκατασκευασμένων κατοικιών 344
6. Αναπαλλοτρίωτο και νομικά μη μεταβιβάσιμο ακίνητο 345

ΕΕΠΕ 6 Διατηρητέα Οικιστικά Κτήρια (Κτήρια που προστατεύονται από το νόμο) 349

1. Ορισμοί 350
2. Εφαρμογές 350
3. Εκτίμηση 351

ΕΕΠΕ 7 Μισθώσεις κατοικιών και έλεγχος μισθώματος 355

ΕΕΠΕ 8 Πλημμύρες και εκτίμηση ακινήτου **359**

1. Εισαγωγή 360
2. Η ευρύτερη εικόνα 360
3. Μακροπρόθεσμες επιπτώσεις στην εκτίμηση; 360

VIII. Ευρωπαϊκός Κώδικας Μέτρησης 365

1. Εισαγωγή 368
2. Πεδίο εφαρμογής 368
3. Ορισμοί 368
4. Μετρήσεις των κτηρίων στην πράξη 373

IX. Αναγνώριση των Επαγγελματικών Προσόντων από την TEGOVA 379

X. Νομοθεσία Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) και Εκτίμηση Ακίνητης Περιουσίας 385

1. Γενική εισαγωγή 389
2. Εκτιμήσεις ακινήτων που απαιτούνται από τη νομοθεσία της ΕΕ 393
3. Η νομοθεσία της ΕΕ ως μέρος του πίνακα εκτίμησης 413
4. Εκτίμηση ακινήτων και φορολογία 429

Μέλη της TEGOVA **445**

Γλωσσάρι Όρων **453**

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Υπάρχει μια μακροχρόνια σχέση μεταξύ του δικαίου της ΕΕ και των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (ΕΕΠ): ο νόμος διαμορφώνει τα πρότυπα και χωρίς τα πρότυπα, ο νόμος θα ήταν μη εφαρμόσιμος. Ως συνέπεια της πιο πλούσιας ως προς τις εκτιμήσεις νομοθεσίας στην ιστορία της Ευρωπαϊκής Ένωσης, αυτή η σχέση έχει φτάσει σε ένα νέο επίπεδο πολυπλοκότητας. Το Τραπεζικό Πακέτο διασφαλίζει την ασφάλεια και την προστασία των χρηματοπιστωτικών αγορών και των αγορών ακινήτων, και η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία προστατεύει και αποκαθιστά τη γη και απαλλάσσει το κτηριακό απόθεμα από τις εκπομπές άνθρακα. Τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2025 ξεκινούν από εκεί που σταματούν αυτοί οι νόμοι, μετατρέποντάς τους σε πρακτικές εκτιμήσεων.

Ο πυλώνας του **Τραπεζικού Πακέτου** είναι ένας αναθεωρημένος Κανονισμός περί Κεφαλαιακών Απαιτήσεων (CRR) που καθιστά τις εκτιμήσεις ακόμη πιο σημαντικές ως προς τον πρωταρχικό στόχο του Κανονισμού για τη στήριξη του Ευρωπαϊκού χρηματοπιστωτικού συστήματος διασφαλίζοντας την ποσότητα και την ποιότητα του τραπεζικού κεφαλαίου και δημιουργώντας διασφαλίσεις έναντι του -προκαλούμενου από τις εκτιμήσεις- κινδύνου των συστημικών τραπεζών. Η Αγοραία Αξία τώρα «συμπληρώνεται» από μια έννοια της «αξίας ακινήτου» που βασίζεται στην εκτίμηση χρησιμοποιώντας «Συντηρητικά Κριτήρια εκτίμησης» σύμφωνα με τα οποία:

i) η αξία δεν περιλαμβάνει προσδοκίες για αυξήσεις τιμών

ii) η αξία προσαρμόζεται ώστε να λαμβάνεται υπόψη η πιθανότητα η τρέχουσα αγοραία αξία να είναι σημαντικά υψηλότερη από την αξία που θα ήταν βιώσιμη καθ' όλη τη διάρκεια του δανείου.

Τουλάχιστον όσον αφορά την εκτίμηση των τραπεζικών εξασφαλίσεων, οι Ευρωπαϊκές αρχές δεν είναι πια ικανοποιημένες με μια αυτοτελή «Αγοραία Αξία» την οποία σωστά θεωρούν ως «ημερομηνία τρέχουσας αξίας» κατά την ημερομηνία της εκτίμησης. Θέλουν να «διασφαλίσουν το μέλλον» αποκλείοντας αναμενόμενες αυξήσεις τιμών και ενσωματώνοντας τη δυνατότητα για μελλοντικές χαμηλότερες τιμές/αξίες αγοράς.

Ένα χρόνο πριν από την επίσημη ψήφιση του Κανονισμού, αμέσως μόλις μάθαμε ότι υπήρχε πολιτική συμφωνία για τη συγκεκριμένη διάταξη, το Συμβούλιο των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVSB) δημοσίευσε οδηγίες σχετικά με την εφαρμογή συντηρητικών κριτηρίων εκτίμησης σε διάφορες περιπτώσεις που ένας εκτιμητής πρόκειται να αντιμετωπίσει: μια εκτίμηση σύμφωνα με την Προσέγγιση Βάσει Εισοδήματος, χρησιμοποιώντας το μοντέλο άμεσης κεφαλαιοποίησης, ένα μοντέλο DCF (προεξοφλημένων ταμειακών ροών), αυξήσεις μισθωμάτων και υπολογισμό του κέρδους του φορέα ανάπτυξης με την υπολειμματική μέθοδο Εκτίμησης. Όλα αυτά αποτελούν πια μια Ευρωπαϊκή Εκτιμητική Οδηγία (ΕΕΟ 2) στα ΕΕΠ 2025.

Η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία είναι η πιο φιλόδοξη και ολοκληρωμένη νομοθετική δέσμη της ΕΕ από την εποχή του προγράμματος των 300 νόμων για την ολοκλήρωση της Ενιαίας Αγοράς,

πριν από σαράντα χρόνια. Ο γνωστός στόχος - που ενέχει ενσωματωθεί στην Ευρωπαϊκή νομοθεσία για το κλίμα - είναι η Ευρωπαϊκή κλιματική ουδετερότητα όσον αφορά τον άνθρακα έως το 2050 και η μείωση κατά 55% των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου έως το 2030 σε σύγκριση με τα επίπεδα του 1990. Για να επιτευχθεί αυτό, η νομοθετική δέσμη έπρεπε να καλύψει τις τέσσερις μεγάλες εκπομπές άνθρακα: τη γεωργία, τη βιομηχανία, τις μεταφορές και τα κτήρια (τα τελευταία είναι η μεγαλύτερη πηγή με 36%).

Για τα κτήρια, τα πάντα είναι πλέον στο καταστατικό: Επέκταση του Συστήματος Εμπορίας Δικαιωμάτων Εκπομπών της ΕΕ (ΣΕΔΕ) στα κτήρια και τις μεταφορές, Οδηγία για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας, Οδηγία για την Ενεργειακή Απόδοση με την επιτάχυνση της απαλλαγής από ανθρακούχες εκπομπές των κτηρίων του δημόσιου κτηριακού αποθέματος σε κάθε επίπεδο κυβερνητικής και δημόσιας ιδιοκτησίας, και η Οδηγία για την Ενεργειακή Απόδοση των Κτηρίων που ορίζει ότι όλα τα νέα κτήρια θα έχουν μηδενικές εκπομπές έως το 2030, οργανώνοντας - μέχρι το 2030, το 2033 ή το 2035 ανάλογα με τον τύπο του κτηρίου-, την ενεργειακά αποδοτική ανακαίνιση του δημόσιου και ιδιωτικού κτηριακού αποθέματος με τις χειρότερες επιδόσεις καθώς και τη μαζική εγκατάσταση ηλιακών συλλεκτών στα δώματα σε ακόμη πιο κοντινές ημερομηνίες.

Τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2025 ανταποκρίθηκαν και σ' αυτή την πρόκληση Με βάση την ικανότητα πρόβλεψης του ΕΕΠ 6 των ΕΕΠ του 2020 περί Εκτίμησης και Ενεργειακής Απόδοσης το οποίο κατευθύνει ήδη τους εκτιμητές να λαμβάνουν υπόψη στις εκτιμήσεις τους για την Αγοραία Αξία τις νόμιμες προθεσμίες και τα σημεία καμπής, όπως η πώληση ή η μίσθωση για ενεργειακά αποδοτική ανακαίνιση, το νέο ΕΕΠ 6 καθορίζει μια υπολειμματική προσέγγιση προς αυτό το σκοπό.

Όλα αυτά είναι μια επανάσταση. Τα διαδοχικά Μπλε Βιβλία έχουν τεκμηριώσει τη νομοθεσία της ΕΕ για την ενεργειακή απόδοση, αλλά μέχρι το 2020 τα κατάλληλα πρότυπα δεν έδιναν ποτέ εντολή στον εκτιμητή να κάνει κάτι γι' αυτό και μέχρι τώρα, ποτέ δεν του υποδείκνυαν το πώς. Επί χρόνια, οι Ευρωπαϊκές αρχές συνέχιζαν να μας παροτρύνουν να «αξιολογούμε την ενεργειακή απόδοση», είμαστε όμως ένα κατ' ανάγκη συντηρητικό επάγγελμα κι έτσι αποφύγαμε τη δημιουργία αξίας για πολιτικούς σκοπούς σε αγορές όπου τίποτα δεν έδειχνε ότι μια ενεργειακά αποδοτική ανακαίνιση είχε σημαντικό αντίκτυπο στην αξία. Μόνο όταν η Πράσινη Συμφωνία νομοθέτησε τον υποχρεωτικό μετασχηματισμό, εντός αυστηρών προθεσμιών, του κτηριακού αποθέματος με τις χειρότερες επιδόσεις αποκτήσαμε έναν κανονισμό που αλλάζει τις αγορές και που βάσει του οποίου μπορούσαμε να δράσουμε.

Όμως η νομοθεσία της ΕΕ για το κλίμα δεν είναι πλέον ένα ξεχωριστό και περιχαρακωμένο περιβαλλοντικό ζήτημα, ξεχωριστό από όλα τα υπόλοιπα. Το «Τραπεζικό Πακέτο» είναι συμβιωτικό με την Πράσινη Συμφωνία για τον πολύ καλό λόγο ότι η ασφάλεια και η προστασία των χρηματοπιστωτικών αγορών δεν θα αντέξουν την αποτυχία επίτευξης των κλιματικών στόχων της ΕΕ. Έτσι ολόκληρο το τραπεζικό σύστημα εποπτείας της ΕΕ έχει ρυθμιστεί εκ νέου προκειμένου να ενσωματώσει τους κλιματικούς στόχους.

Σύμφωνα με το νέο Κανονισμό περί Κεφαλαιακών Απαιτήσεων (CRR), οι τράπεζες έχουν ιδιαίτερα αυξημένη υποχρέωση να αναφέρουν την έκθεσή τους σε περιβαλλοντικούς, κοινωνικούς και σχετικούς με τη διακυβέρνηση κινδύνους (ESG), υποχρέωση που δεν διατυπώνεται πάντα με σαφήνεια λόγω μιας κάποιας σύγχυσης σχετικά με την ακριβή φύση της Περιβαλλοντικής, Κοινωνικής και της σχετικής με τη Διακυβέρνησης συνιστώσας και του βαθμού στον οποίο κάθε μια από αυτές εφαρμόζεται στα ακίνητα.

Για τα ακίνητα, αυτό που σαφώς κυριαρχεί είναι το Περιβαλλοντικό στοιχείο. Οι ρυθμιστικές και οι εποπτικές αρχές της ΕΕ πιέζουν τις τράπεζες να προχωρήσουν πέρα από την ενεργειακή απόδοση και να αναφέρουν την έκθεσή τους σε περιβαλλοντικούς κινδύνους. Η μεγάλη πρόκληση για το επάγγελμά μας είναι να αντιμετωπίζουμε τα κλιματικά ζητήματα χωρίς ποτέ αυτά να δημιουργούν ή να καταστρέφουν τεχνητά μια αξία.

Συμπέρασμα: Η εκτίμηση, είτε πρόκειται για τρέχουσα Αγοραία Αξία είτε για μακροπρόθεσμη συνετή συντηρητική αξία, απαιτεί αναγνωρίσιμες, διακριτές επιπτώσεις στην αγορά. Αυτό δεν σημαίνει ότι στο παρασκήνιο δεν συμβαίνουν περισσότερα πράγματα που μεταμορφώνουν το δομημένο περιβάλλον και τις αγορές ακινήτων: Τα ακίνητα, σε όλες τους τις πτυχές, αποτελούν πλέον μέρος του ευρωπαϊκού συστήματος Ταξινόμησης με τις σχετικές απαιτήσεις αναφοράς για εισηγμένες και μεγάλες εταιρείες, η Πράσινη Συμφωνία ρυθμίζει ολόκληρη την κατασκευαστική αλυσίδα ενώ τα κτήρια βρίσκονται κι αυτά στο επίκεντρο της βασισμένης στον κύκλο ζωής προσέγγισης της κυκλικότητας της Πράσινης Συμφωνίας Οι εκτιμητές οφείλουν να έχουν επίγνωση αυτών των φαινομένων ακόμα κι αν δεν μπορούν να τα απομονώσουν και να τα ποσοτικοποιήσουν κατά τη διαδικασία της εκτίμησης της αξίας ενός κτηρίου. Τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2025 πηγαίνουν ακόμα πιο μακριά από ό,τι στο παρελθόν, στην περί Κλιματικής Αλλαγής ενότητα 9 της ΕΕΟ 4 «Εκτίμηση Αγροτικών Ακινήτων», στο Μέρος VI για την «Εκτίμηση και την Αειφορία», στο ΕΕΠΕ 8 «Πλημμύρες και Εκτίμηση Περιουσίας» και στο Μέρος Χ «Νομοθεσία ΕΕ και Εκτίμηση Ακινήτων». Ίσως το πιο σημαντικό από όλα είναι ότι οι Ελάχιστες Εκπαιδευτικές Απαιτήσεις του Μέρους IV έχουν αναθεωρηθεί ώστε να διασφαλιστεί καλύτερα η εξοικείωση των εκτιμητών,- ήδη από την αρχή της σταδιοδρομίας τους- με αυτές τις έννοιες.

Δυστυχώς, ο όρος «Ευρώπη» σήμερα δεν αφορά μόνο την πρόοδο και την προστασία της οικονομίας και του περιβάλλοντος ούτε την προώθηση της κοινωνικής προόδου. Αφορά επίσης και το θέατρο ενός τρομερού πολέμου. Από την ίδρυσή του ο TEGOVA έχει βοηθήσει με κάθε τρόπο την Ουκρανία και τους γενναίους Ουκρανούς συναδέλφους μας. Ειδικότερα, ανταποκριθήκαμε στο αίτημα του Ταμείου Κρατικής Περιουσίας της Ουκρανίας να παράσχει οδηγίες σχετικά με την εφαρμογή των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (ΕΕΠ):

- Στην εκτίμηση των πολεμικών καταστροφών σε μεμονωμένα ακίνητα και επιχειρήσεις στην Ουκρανία, όπως αναλαμβάνεται από τους εκτιμητές για λογαριασμό πελατών
- Στην αξιολόγηση του κόστους της μεταπολεμικής ανοικοδόμησης

Παρόλη την σχέση της με την Ουκρανία, ισχύει για όλες τις πολεμικές καταστάσεις και είναι πλέον η πρώτη Κατευθυντήρια Οδηγία σ' αυτά τα Πρότυπα. Θα ήθελα να ευχαριστήσω ιδιαιτέρως τον Jeremy Moody, Αντιπρόεδρο του Συμβουλίου των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων για την εξαιρετική διορατικότητα και την προσπάθειά του ειδικά σ' αυτό το θέμα.

Πιστεύω ότι τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2025 έχουν «τετραγωνίσει τον κύκλο», θέτοντας την εκτίμηση στην αιχμή της εφαρμογής της πολιτικής της ΕΕ με αλάνθαστη εστίαση στον αυστηρό, βάσει στοιχείων προσδιορισμό της αξίας.

Krzysztof Grzesik REV FRICS

Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της TEGOVA

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ένας από τους βασικούς σκοπούς κάθε νέας έκδοσης των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων είναι να συνοδεύσουν τις εξελίξεις της αγοράς και τις κανονιστικές αλλαγές. Από το 2020, έχουν σημειωθεί σημαντικοί μετασχηματισμοί, ειδικά καθώς τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα έχουν σχεδιαστεί σε πλήρη συνάρτηση με το δίκαιο της ΕΕ που έχει επηρεάσει τις εκτιμήσεις περισσότερο από ποτέ. Αυτές οι ταχείες και βαθιές μεταλλάξεις υπό την ηγεσία της ΕΕ εξηγούν τις πολλές νέες πτυχές των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων 2025:

- Το ΕΕΠ 6 Εκτίμηση και Ενεργειακή Απόδοση περιγράφει πλέον λεπτομερώς τη μεθοδολογία που πρέπει να ακολουθήσει ο εκτιμητής για να καθορίσει την Αγοραία Αξία σε ένα νομοθετημένο από την ΕΕ πλαίσιο ταχείας υποχρεωτικής ανακαίνισης του κτηριακού αποθέματος με τη χειρότερη απόδοση. Η ουσιαστικά υπολειμματική προσέγγιση που υιοθετήθηκε έχει επίσης βελτιωθεί με μια ανασκόπηση των υπολειμματικών μεθόδων στο Μέρος ΙΙ Μεθοδολογία.
- Οι διατάξεις περί εκτιμήσεων του αναθεωρημένου Κανονισμού περί Κεφαλαιακών Απαιτήσεων - συμπεριλαμβανομένης μιας νέας «αξίας ακινήτου» που περιλαμβάνει «Συντηρητικά Κριτήρια εκτίμησης» - αντιμετωπίζονται σε βάθος στην Ευρωπαϊκή Εκτιμητική Οδηγία (ΕΕΟ) 2 σχετικά με την Εκτίμηση για Ενυπόθηκο Δανεισμό. Για τους 70 000 εκτιμητές της TEGOVA σχεδόν από κάθε κράτος μέλος και υποψήφιο κράτος μέλος της ΕΕ, αυτό θα είναι το βασικό εργαλείο για τον συνδυασμό της Αγοραίας Αξίας και της «αξίας ακινήτου» στην εκτίμηση των ενυπόθηκων εξασφαλίσεων από τα μέλη μας.
- Η γεωργία έχει αναδειχθεί σε ένα σημαντικό οικονομικό και γεωπολιτικό θέμα που οδηγεί στην επιστροφή, μετά από είκοσι χρόνια, σε μια Ευρωπαϊκή Εκτιμητική Οδηγία (ΕΕΟ 4) για την Εκτίμηση Αγροτικών Ακινήτων που καλύπτει όλες τις πτυχές, συμπεριλαμβανομένης της κλιματικής αλλαγής, της τεχνολογίας και των δεδομένων.
- Το Μέρος VI -Εκτίμηση και η Αειφορία έχει υποβληθεί σε εις βάθος αναθεώρηση και επέκταση για να ληφθούν υπόψη οι τεράστιες αλλαγές που επέφερε σε γη και κτήρια η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία.
- Το Μέρος Χ «Νομοθεσία ΕΕ και Εκτίμηση Ακινήτων» τεκμηριώνει αναλυτικά και εξηγεί τον αντίκτυπο και την επαγγελματική σημασία της πιο εκτεταμένης νομοθετικής παραγωγής περί ακινήτων και εκτιμήσεων που έχει γίνει ποτέ στην ΕΕ.

Φυσικά, ένας άλλος βασικός σκοπός των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων είναι να παρέχουν στους εκτιμητές το βασικό εργαλείο δουλειάς τους με τον πιο «διδακτικό» τρόπο και με τρόπο που να είναι επίσης κατανοητός στους πελάτες και τις Αρχές.

Όλα τα Μπλε Βιβλία έχουν αναθεωρηθεί για το σκοπό αυτό, αλλά θα ήθελα να τονίσω σχετικά ότι η πολύ επιτυχημένη Εκτιμητική Έκθεση για Οικιστικά Ακίνητα των ΕΕΠ έχει πλέον συμπληρωθεί από υποδείγματα εκθέσεων σχετικά με κτήρια γραφείων (ΕΕΟ 3) ΙΙ) και τη γεωργία (Παράρτημα του ΕΕΟ 4).

Τα ΕΕΠ 2025 είναι σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου του 2025.

Cédric Perrière REV MRICS
Πρόεδρος του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Εκτιμητικών Προτύπων

ΜΕΛΗ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ, ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΜΕΛΗ ΓΙΑ ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ, ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ

Μέλη

Cédric Perrière REV MRICS
Compagnie Nationale des Experts Immobiliers (CNEI)
Πρόεδρος

Jeremy Moody Hon REV
Κεντρική Ένωση Γεωργικών Εκτιμητών (CAAV)
Αντιπρόεδρος

Julia Esperanza Barrasa Shaw REV MRICS
Asociación Española de Valoración Inmobiliaria y Urbanística (AEVIU)

Luis do Carmo Benedito REV
Associação das Sociedades de Avaliação e Avaliadores de Portugal (ASAVAL)

Nino Beraia PhD MRICS REV
საქართველოს დამოუკიდებელ შემფასებელთა საზოგადოება
Independent Valuers Society of Georgia (IVSG) (Ανεξάρτητη Ένωση Εκτιμητών Γεωργίας)

Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV
Verband Österreichischer Immobiliensachverständiger (VÖI)

Rolph Limpens
Vastgoedpro

Marcin Malmon REV MRICS
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM)

Izabela Rącka PhD REV
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM)

Federica Selleri REV MRICS
Associazione Società di Valutazioni Immobiliari (ASSOVIB)

Πρόσθετα Μέλη για Αγροτικές Εκτιμήσεις

Paulo Barros Trindade REV
Associação das Sociedades de Avaliação e Avaliadores de Portugal (ASAVAL)

Dr. Angelo Donato Berloco
E-Valuations – Istituto di Estimo e Valutazione (IEV)

Assoc. Prof. Mariya Stanimirova PhD
Камарата на независимите оценители в България (КНОБ) / Chamber of Independent Appraisers in Bulgaria (CIAB)

Γραμματεία

Gabriela Cuper

Michael MacBrien

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

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

Jeroen Dewispelaere και τον Rasmus Van Heddeghem της κορυφαίας δικηγορικής εταιρείας της EE & DE BANDT για την εργασία υψηλής ακρίβειας στο Μέρος Χ «Νομοθεσία της Ευρωπαϊκής Ένωσης και Εκτίμηση Ακινήτων»

Σχεδιαστές του Μπλε Βιβλίου, Gaby Gentenaar και Olivier Berquin της Hoet&Hoet των οποίων η δουλειά μιλάει από μόνη της

I.
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 (ΕΕ) αριθ. 575/2013 (Κανονισμός 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».

Για τον σκοπό της ερμηνείας του όρου «κανονικές συνθήκες ανταγωνισμού» ο 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 ενεργή 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, 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.

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 εμπεριστατωμένη 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 από 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 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.

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. πώληση, ενοικίαση, μεγάλης κλίμακας ανακαίνιση) 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 απαιτήσεις που πρόκειται να ισχύσουν στο άμεσο μέλλον και να εξετάσουν το βαθμό στον οποίο τα εν λόγω κόστη επηρεάζουν την Αγοραία Αξίαν 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 (ΕΕ) αριθ. 575/2013 (Κανονισμός 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».

Για τον σκοπό της ερμηνείας του όρου «κανονικές συνθήκες ανταγωνισμού» 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 ενεργή 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
5. Παραδοχές
6. Ειδικές παραδοχές, περιλαμβανομένης της αξίας εναλλακτικής χρήσης και της αξίας αναγκαστικής πώλησης
7. Άλλα θέματα

1. Εισαγωγή

1.1. Η Αγοραία αξία είναι βασική έννοια για τον προσδιορισμό, με βάση τις κατάλληλες πληροφορίες, της τιμής ενός πράγματος. 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, ιδιαιτέρως 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.

2.2.1. 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 - Ορισμοί της Αγοραίας Αξίας και του Αγοραίου Μισθώματος

3.1. Ο ορισμός του Κανονισμού ΕΕ 575/2013 περί Κεφαλαιακών Απαιτήσεων

«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».

Για τον σκοπό της ερμηνείας του όρου «κανονικές συνθήκες ανταγωνισμού» 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».

3.2. Ο ορισμός της Αγοραίας Αξίας κατά TEGOVA πρέπει 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 ενεργή με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

3.5. Το Αγοραίο μίσθωμα συνήθως εκφράζεται ως ετήσιο ποσό.

3.6. Ο ορισμός του Αγοραίου Μισθώματος, που 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. Αυτή η ενότητα παρουσιάζει τις βασικές έννοιες, και συγκεκριμένα:

- το αποτέλεσμα
- το εκτιμώμενο ακίνητο
- τη συναλλαγή
- την ημερομηνία εκτίμησης
- τα χαρακτηριστικά των υποθετικών μερών ως πρόθυμων υπό κανονικές συνθήκες ανταγωνισμού

- 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, εκτός των τοπικών και εθνικών φόρων, 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 συγκεκριμένη 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 του Αγοραίου Μισθώματος.

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 υψίστης 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. 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.

4.3.4.2. **«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.

4.3.4.3. **«Ευλόγως πιθανή»** - Δε λαμβάνονται υπόψη οι ειδικές χρήσεις που θα μπορούσαν να προκύψουν για έναν μεμονωμένο αγοραστή. Αυτό επιτρέπει 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).

4.3.4.4. **«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 ή
- Το καθεστώς αδειοδότησης θεωρείται πιθανό να γίνει περισσότερο αυστηρό.

4.3.4.5. **«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.

4.3.5. Στις περισσότερες περιπτώσεις οι εκτιμητές 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 υπάρχει 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 υποθέτει 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 αξία της μισθωτικής συμφωνίας. 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 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 για την οποία γίνεται η εκτίμηση και για την οποία ισχύει το πόρισμα της εκτίμησης (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. Με την προϋπόθεση ότι η συμφωνία των δεσμευτικών όρων της συναλλαγής θα γίνει κατά την ημερομηνία εκτίμησης, διασφαλίζεται ότι η εκτίμηση έχει λάβει υπόψη τους παράγοντες που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τις προσδοκίες των συμβαλλομένων μερών αναφορικά με την αξία τη συγκεκριμένη χρονική στιγμή.

4.6. Τα συμβαλλόμενα μέρη – Υποθετικά, Πρόθυμα και Σε κανονικές συνθήκες ανταγωνισμού

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 αναγκασμένο να το πράξει. Ο αγοραστής αυτός δεν είναι ούτε πρόθυμος να αγοράσει, ούτε αποφασισμένος να το πράξει σε οποιαδήποτε τιμή.

4.6.2. Οι ίδιοι όροι ισχύουν και για το Αγοραίο Μίσθωμα, υποθέτοντας έναν υποθετικό επίδοξο μισθωτή.

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 προστάζει η αγορά. Ο σημερινός ιδιοκτήτης (ή, ανάλογα με την περίπτωση, ο μισθωτής) του ακινήτου είναι ένας από αυτούς που αποτελούν την αγορά.

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

4.6.5. **«...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.

4.6.6. 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.

4.6.7. 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).

4.6.8. 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.

4.6.9. **«...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 υποθέτεται 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. 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 απαραιτήτως 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 συναλλαγή.

5. Παραδοχές

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

5.2. 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. 6.7 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 στην έκθεση εκτίμησης.

5.3. 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.

5.4. 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.

- Κίνδυνος μόλυνσης ή παρουσίας επικίνδυνων ουσιών: Ίσως χρειαστεί να γίνουν παραδοχές 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 (για παράδειγμα σε εκτιμήσεις ξενοδοχείων μονάδων) 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 και 6.2.4.

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

6.1. Εκτός από τις παραδοχές που ο εκτιμητής μπορεί να χρειαστεί 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.

6.2. 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 την αξία του ακινήτου:

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

6.3. Δύο ιδιαίτερα παραδείγματα εξετάζονται παρακάτω:

- Η αξία εναλλακτικής χρήσης
- Η αξία αναγκαστικής πώλησης

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

6.5. Όταν γίνονται τέτοιες παραδοχές, θα πρέπει να αναφέρονται στην έκθεση εκτίμησης. Εάν είναι γνωστές πριν από την ανάθεση της εκτίμησης, πρέπει επίσης να περιλαμβάνονται στους όρους ανάθεσης *(βλ. επίσης ΕΕΠ 4, παράγραφο 5.8)*.

6.6. Αξία Εναλλακτικής Χρήσης (Alternative use value)

6.6.1. **Ορισμός** — Η αξία ενός ακινήτου με χρήση άλλη από την τρέχουσα.

6.6.2. **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.

6.6.3. 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.

6.7. Αξία Αναγκαστικής Πώλησης (Forced Sale Value)

6.7.1. **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.

6.7.2. **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.

6.7.3. Περαιτέρω συγκεκριμένα ζητήματα έχουν βρεθεί σε ορισμένες αγορές με επανακτηθέντα ακίνητα σε συνθήκες μετά από χρηματοοικονομικές κρίσεις. 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.

6.7.4. 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.

6.7.5. 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.

6.7.6. 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.

7. Άλλα θέματα

7.1. **Τεκμηρίωση** – Μια 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.

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

7.3. **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 οι φόροι συναλλαγής που μπορεί να υπάρχουν, αλλά αν χρειάζεται να ληφθούν υπόψη, αυτό πρέπει να αναφέρεται ως ένα επιπλέον

ποσό στην Αγοραία Αξία. Οι παράγοντες αυτοί μπορεί να επηρεάζουν την αξία, αλλά δεν αποτελούν μέρος της.

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

7.5. 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».

7.6. Στις περιπτώσεις αυτές, οι εκτιμητές ίσως επιλέξουν να αναφέρουν την Αγοραία Αξία τόσο πριν όσο και μετά την προσθήκη αυτού του κόστους ρευστοποίησης. 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** - Μια δήλωση των παραδοχών σύνταξης μιας εκτίμησης για ένα συγκεκριμένο σκοπό.

3.2. **Σχόλια**

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

3.2.2. Σε περίπτωση που καμία από τις βάσεις των ΕΕΠ 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. Η έκθεση εκτίμησης θα πρέπει να δηλώνει ότι η προκύπτουσα αξία μπορεί να είναι διαφορετική από την Αγοραία Αξία, όπως άλλωστε και κάθε παραδοχή ή ειδική παραδοχή που χρησιμοποιείται.

4. Εύλογη αξία (Fair value)

4.1. Εύλογη αξία για σκοπούς άλλους εκτός της χρηματοοικονομικής αναφοράς.

4.1.1. **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.»

4.1.1.1. 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.»

4.1.1.2. 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.

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

4.1.2. Σχόλια

4.1.2.1. Η βασική έννοια του ορισμού της εύλογης αξίας για σκοπούς άλλους εκτός της χρηματοοικονομικής αναφοράς περιλαμβάνει τα ακόλουθα:

- Το ποσό
- Το ακίνητο
- Η συναλλαγή
- Τη φύση των συμμετεχόντων στην αγορά
- Άλλα σχετικά θέματα

4.1.2.2. **«Η τιμή που θα λάμβανε .... ή που θα κατέβαλε κάποιος ...»** αναφέρεται σε μια εύλογη τιμή (εκφρασμένη σε χρήμα), πληρωτέα για το ακίνητο (στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεις) σε μια συναλλαγή μεταξύ δύο προσδιορισμένων μερών, λαμβάνοντας υπόψη τα αντίστοιχα συμφέροντά τους και τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα για τον αγοραστή που αποκτά το ακίνητο.

4.1.2.3. **«... για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου»** σημαίνει το ακίνητο το οποίο αποτελεί το αντικείμενο της συναλλαγής και περιλαμβάνει ορισμένα στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεις. Σε ορισμένες περιπτώσεις το ακίνητο μπορεί να μεταβιβαστεί ως μια ομάδα στοιχείων του ενεργητικού, χωρίς υποχρεώσεις, όπως σε μια πτωχευτική διαδικασία ή δίκη.

4.1.2.4. **«....σε μια κανονική συναλλαγή»** - Αυτό απαιτεί αρκετό χρόνο προκειμένου και τα δύο μέρη να συλλέξουν όλα τα σχετικά στοιχεία και πληροφορίες που είναι απαραίτητα για να αποκτήσουν την κατάλληλη γνώση και κατανόηση του εν λόγω ακινήτου και των ειδικών περιστάσεων και να είναι σε θέση να λάβουν μια απόφαση λαμβάνοντας υπόψη τα ατομικά τους συμφέροντα και κίνητρα.

4.1.2.5. **«...μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά»** - Αυτό προϋποθέτει έναν συγκεκριμένο, γνωστό αγοραστή και έναν αντίστοιχο πωλητή, όπου και τα δύο μέρη δεν έχουν πάντα κίνητρα και δεν είναι πρόθυμα, όπως για παράδειγμα σε μια δίκη όπου το ένα μέρος είναι συνήθως υποχρεωμένο να προβεί στη συναλλαγή. Και τα δύο μέρη θα λάβουν την απόφασή τους έχοντας υπόψη τα προσωπικά τους συμφέροντα, τις γνώσεις, τους στόχους, την κατανόηση και τη συνεκτίμηση συγκεκριμένων περιστάσεων. Η θέση και τα συμφέροντα του συγκεκριμένου αγοραστή και του συγκεκριμένου πωλητή μπορεί να είναι διαφορετικά από αυτές των συμμετεχόντων στην αγορά υπό γενικές συνθήκες αγοράς, και επομένως, η εύλογη αξία μπορεί να διαφέρει από την Αγοραία Αξία.

4.1.2.6. Η εύλογη αξία είναι ιδιαίτερα σημαντική σε περιπτώσεις όπου, για οποιονδήποτε λόγο, θα μπορούσε να θεωρηθεί ότι ο πραγματικός αγοραστής θα μπορούσε να πληρώσει διαφορετικό ποσό από την Αγοραία Αξία.

4.1.2.7. Η εύλογη αξία επομένως επιτρέπει την αναγνώριση της συγκεκριμένης αξίας που μπορεί να έχει ένα ακίνητο για έναν συγκεκριμένο υποψήφιο.

4.2. Εύλογη αξία για λογιστικούς σκοπούς

4.2.1. Η εύλογη αξία υιοθετείται ειδικότερα ως όρος στο πλαίσιο των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς για τα οποία, αν και με ελαφρώς 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 5 (ΕΕΟ 2). Για τον σκοπό αυτό, ορίζεται ως εξής:

«Η τιμή που θα λαμβανόταν για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για τη μεταβίβαση ενός στοιχείου παθητικού (υποχρέωσης), σε μία ομαλή συναλλαγή μεταξύ παραγόντων της αγοράς κατά την ημερομηνία της εκτίμησης».

(Οργανισμός Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 13, παρ. 1)

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

4.2.1.2. 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.

4.2.2. Σχόλια

4.2.2.1. Όσον αφορά τη χρηματοοικονομική αναφορά βάσει των ΔΠΧΑ 13 *(βλ. ΕΕΟ 5)*, 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 είναι δυσδιάκριτη από την Αγοραία Αξία.

4.2.2.2. Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας εξετάζεται λεπτομερειακά στην ΕΕΟ 5, «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.

4.2.2.3. 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. Παρά τη διαφορετική διατύπωση, οι ορισμοί του ΔΠΧΑ 13 και του ΕΕΠ σχετικά με τη μέγιστη και βέλτιστη χρήση έχουν την ίδια σημασία.

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 μερικές φορές 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** - Οι όροι της ανάθεσης και οι Εκθέσεις Εκτίμησης πρέπει να ορίζουν με σαφήνεια πού απαιτείται ή προβλέπεται μια τέτοια αξία και ότι μια τέτοια αξία μπορεί να διαφέρει από την Αγοραία Αξία του ακινήτου.

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. Είναι η αξία ενός ακινήτου για έναν ιδιοκτήτη ή μελλοντικό αγοραστή, υπολογιζόμενη με βάση τα προσωπικά του επενδυτικά κριτήρια. Κάθε υποψήφιος αγοραστής θα υπολογίσει ξεχωριστά την επενδυτική αξία ενός ακινήτου. Αυτή η τιμή μπορεί συχνά να είναι αρκετά διαφορετική από την Αγοραία Αξία.

6.1.2. Η επενδυτική αξία χρησιμοποιείται συχνότερα για τους σκοπούς λήψης αποφάσεων σχετικά με την αγορά, διαχείριση, ανάπτυξη, διάθεση ή άλλες ενέργειες σε σχέση με μια επένδυση 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,

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 του επενδυτή.

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. **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)

6.2.6. **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.

6.2.7. 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.

6.2.8. 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 ακίνητου προσδιορίζεται με συντηρητική αποτίμηση της μελλοντικής εμπορευσιμότητάς του, λαμβάνοντας υπόψη τα μακροχρόνια διατηρήσιμα χαρακτηριστικά του, τις συνήθεις 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. Στον Κανονισμό 2024/1623 για την τροποποίηση του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013 (ΚΚΑ), ένα ακίνητο για εξασφάλιση καλυμμένων ομολόγων μπορεί «... να αποτιμάται στην Αγοραία Αξία ή σε χαμηλότερη αξία, ή στα κράτη μέλη που έχουν ορίσει στις νομοθετικές ή κανονιστικές διατάξεις τους αυστηρά κριτήρια για την εκτίμηση της αξίας του ενυπόθηκου ακινήτου, στην αξία του ενυπόθηκου ακινήτου...» *(βλ. επίσης ΕΕΟ 2)*.

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 ασφαλειών 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.

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** - Ασφαλιστέα αξία είναι το κόστος αντικατάστασης του κατεστραμμένου ακινήτου.

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). Σε ορισμένες χώρες τέτοιες ζημιές καλύπτονται χωριστά.

8.2.3. Κατά την αναφορά μιας ασφαλιστέας αξίας, ο εκτιμητής θα πρέπει να δηλώνει τη βάση αντικατάστασης βάσει της οποίας έχει αξιολογηθεί, ότι ενδέχεται να είναι διαθέσιμες άλλες ασφαλιστικές βάσεις κάλυψης και ότι οι οικοδομικοί κανονισμοί που ισχύουν κατά τη στιγμή οποιασδήποτε ανακατασκευής ενδέχεται να απαιτούν υψηλότερη δαπάνη.

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 ιδιοκτησία ή τα δικαιώματα επί ακινήτου αποκτώνται υποχρεωτικά νομίμως, είναι σύνηθες για τον ιδιοκτήτη (και τους κατέχοντες, εάν υπάρχουν) να λαμβάνουν τις κατάλληλες αποζημιώσεις. Μολονότι η αποζημίωση για την απώλεια ενός ακινήτου συχνά βασίζεται στην Αγοραία Αξία, η αρχή αυτή μπορεί να τροποποιηθεί ή να συμπληρωθεί βάσει τοπικής ή εθνικής νομοθεσίας και νομικού προηγουμένου. 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 εμπεριστατωμένη άποψη για την αξία, η οποία στηρίζεται σε μια αναγνωρισμένη βάση ή βάσεις εκτίμησης (μεθοδολογία).

1. Εισαγωγή
2. Πεδίο εφαρμογής
3. Γενικά
4. Ο 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 επαγγελματική γνώση, δεξιότητες, επάρκεια και ικανότητες, προκειμένου να φέρει μια αντικειμενική γνώμη συμβατή με τις απαιτήσεις τόσο των ΕΕΠ όσο και του Κώδικα Δεοντολογίας και Συμπεριφοράς των Ευρωπαίων Εκτιμητών.

3.2. Όταν απαιτούνται ειδικές γνώσεις, πέραν της αρμοδιότητας του εκτιμητή, 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.

3.3. 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.

3.4. Σε κάθε περίπτωση, αποτελεί καθήκον των εκτιμητών να διασφαλίζουν ότι έχουν επίγνωση για τυχόν συγκρούσεις συμφερόντων και να διασφαλίζουν ότι ικανοποιούν την απαίτηση για ανεξαρτησία *(βλ. Κώδικα Δεοντολογίας)*.

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:

- κατέχει πανεπιστημιακό πτυχίο ή 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.
- έχει διατηρήσει και βελτιώσει τις επαγγελματικές του γνώσεις μέσω ενός σχετικού προγράμματος συνεχούς κατάρτισης
- διαθέτει επαρκή εμπειρία στην εκτίμηση ακίνητης περιουσίας στην περιοχή και την κατηγορία του ακινήτου ή έχει δηλώσει την ανεπάρκειά του στον πελάτη του πριν δεχθεί την ανάθεση της εκτίμησης, έχοντας εξασφαλίσει τη συνδρομή ικανών και πεπειραμένων ατόμων
- ότι διαθέτει, όταν απαιτείται από την εθνική νομοθεσία ή τους κανονισμούς της χώρας καταγωγής του, τυχόν απαιτούμενη άδεια εξασκήσεως επαγγέλματος εκτιμητή ή την ιδιότητα μέλους μιας επαγγελματικής ένωσης,
- συμμορφώνεται με όλες τις νομικές, κανονιστικές, δεοντολογικές και συμβατικές απαιτήσεις που αφορούν την εκτίμηση
- συμμορφώνεται με τον Κώδικα Δεοντολογίας των Ευρωπαίων Εκτιμητών της TEGOVA ή με άλλον εξίσου αυστηρό κώδικα δεοντολογίας
- διαθέτει ασφάλιση επαγγελματικής ευθύνης κατάλληλη για το εκτιμητικό έργο που έχει αναλάβει (εκτός αν το Μέλος της Ένωσης δεν το απαιτεί)

4.2. **Ενισχυμένη επάρκεια** - Οι πιστοποιημένοι εκτιμητές διατηρούν και εμπλουτίζουν τις επαγγελματικές τους γνώσεις μέσω ενός σχετικού προγράμματος συνεχούς κατάρτισης. Φτάνουν σε αυτό το επίπεδο, μεταξύ άλλων, όταν μπορούν να επιδείξουν ενισχυμένες δεξιότητες:

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

4.3. **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. *(Βλ. Μέρος IV)*

4.4. **Συνεχιζόμενη Επαγγελματική Κατάρτιση (Continuing Professional Development – CPD)** – Οι πιστοποιημένοι εκτιμητές πρέπει να διατηρούν σε υψηλό επίπεδο τις εξειδικευμένες γνώσεις και την εμπειρία τους με συνεχή ενημέρωση για τις σχετικές νομοθετικές, τεχνικές ή άλλες εξελίξεις, οι οποίες επηρεάζουν τις προσεχείς αναθέσεις, ώστε να διατηρούν την επαγγελματική και εμπορική τους τεχνογνωσία στην εκπόνηση εκτιμήσεων.

4.5. **Αναγνωρισμένος Ευρωπαίος Εκτιμητής (Recognized European Valuer–REV)** – Η TEGOVA έχει αναπτύξει το σχήμα Αναγνωρισμένος Ευρωπαίος Εκτιμητής για να δώσει την ευκαιρία σε μεμονωμένους εκτιμητές, μέσω των επαγγελματικών τους ενώσεων, να αποκτήσουν βελτιωμένα προσόντα, επιπλέον των Ελάχιστων Εκπαιδευτικών Απαιτήσεων της TEGOVA, ώστε οι πελάτες, να είναι βέβαιοι για την εκτιμητική τους εμπειρία και τεχνογνωσία. *(Οι εκτιμητές REV και TRV παρουσιάζονται συνοπτικά στα ΕΕΠ Μέρος IX και καθορίζονται αναλυτικά στον ιστότοπο της TEGOVA)*

4.6. **Εκτιμητής Οικιστικών Ακινήτων της TEGOVA (TEGOVA Residential Valuer -TRV)** – Το πρόγραμμα Εκτιμητής Οικιστικών Ακινήτων της TEGOVA επιτρέπει την αναγνώριση επαγγελματικών προσόντων, γνώσεων και επαγγελματικής εμπειρίας για μεμονωμένους εκτιμητές που αναλαμβάνουν εκτιμήσεις οικιστικών ακινήτων.

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. Ανεξαρτησία του εκτιμητή και σύγκρουση συμφερόντων

5.2.1. 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.

5.2.2. Οποιαδήποτε πραγματική ή εικαζόμενη σύγκρουση πρέπει να γνωστοποιείται εγγράφως στον πελάτη, ο οποίος μπορεί στη συνέχεια να επιλέξει εάν θα επιβεβαιώσει ή όχι την ανάθεση. Σε περίπτωση επιβεβαίωσης, οι συνθήκες της σύγκρουσης συμφερόντων πρέπει να αναφέρονται σαφώς στην έκθεση της εκτίμησης.

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

5.2.4. Σε περιπτώσεις όπου διορίζονται κοινοί εκτιμητές, κάθε εκτιμητής υπόκειται στις ίδιες απαιτήσεις ανεξαρτησίας και αντικειμενικότητας, όπως ορίζεται παραπάνω.

5.3. Νομοθεσία της ΕΕ σχετικά με την επάρκεια και την ανεξαρτησία του εκτιμητή

5.3.1. Η Οδηγία 2014/17/ΕΕ (Οδηγία για την ενυπόθηκη πίστη) αναφέρει στο Άρθρο 19(2) 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 ή νομικών συμφερόντων επί αυτού 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. Ωστόσο, σε ορισμένες χώρες υπάρχουν αυστηρά όρια, θεσμοθετημένα ή άλλα, ως προς τον περιορισμό της ευθύνης και, προτού επιχειρήσουν να συντάξουν ρήτρες προς το σκοπό αυτό, συνιστάται στους εκτιμητές να λαμβάνουν νομικές συμβουλές σχετικά με την πιθανή επίπτωση τυχόν περιοριστικών ρητρών.

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

ΕΕΠ 4 Διαδικασία Εκτίμησης

Οι δεσμευτικοί όροι, καθώς και η βάση με την οποία θα πραγματοποιηθεί η εκτίμηση πρέπει να ορίζονται εγγράφως και να συμφωνούνται.

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 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.

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 κατά την έναρξη διαδικασίας εκτίμησης.

3.3. Οι συμφωνηθέντες δεσμευτικοί όροι μπορεί να χρειαστούν μεταγενέστερη τροποποίηση. Οποιαδήποτε μεταβολή πρέπει να καταχωρείται εγγράφως προς αποφυγή παρανοήσεων κι επακόλουθων διενέξεων.

3.4. Οι δεσμευτικοί όροι πρέπει να είναι σύμφωνοι με τις απαιτήσεις του πελάτη, τη σχετική νομοθεσία, τις απαιτήσεις της επαγγελματικής ομοσπονδίας του εκτιμητή καθώς και με την πλέον πρόσφατη έκδοση των ΕΕΠ.

3.5. Η μη έκδοση γραπτών όρων θα οδηγήσει στη μη συμμόρφωση με τα ΕΕΠ. Μπορεί επίσης να οδηγήσει σε μια ανεπαρκή υπεράσπιση σε οποιαδήποτε 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 ενημερώνεται αμέσως γραπτώς για οποιεσδήποτε σκοπούμενες μεταγενέστερες αλλαγές.

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

- Η ταυτότητα του πελάτη και οποιουδήποτε άλλου προβλεπόμενου χρήστη
- Ο σκοπός της εκτίμησης
- Το εκτιμώμενο ακίνητο
- Η κυριότητα
- Η βάση ή οι βάσεις της εκτίμησης
- Η συγκεκριμένη ημερομηνία της εκτίμησης
- Επιβεβαίωση ότι δεν υφίσταται πιθανή σύγκρουση συμφερόντων. Δήλωση τυχόν προηγούμενης σχέσης με το ακίνητο ή τα εμπλεκόμενα μέρη.
- Η ταυτότητα και η ιδιότητα του εκτιμητή
- Παραδοχές, ειδικές παραδοχές και αποκλίσεις από τα ΕΕΠ
- Το πεδίο εφαρμογής και το εύρος της έρευνας
- Εμπιστοσύνη στις παρεχόμενες από τον πελάτη πληροφορίες
- Περιορισμοί δημοσίευσης
- Ο βαθμός στον οποίο θα παρέχεται ευθύνη επιμέλειας
- Συμμόρφωση με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα
- Η βάση χρέωσης των αμοιβών και άλλων δαπανών
- Βασικές παραδοχές
- Χρονοδιάγραμμα εργασίας

(Βλ. πίνακα 5.9 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 υπεύθυνοι να διασφαλίσουν ότι είναι, και μπορούν να θεωρηθούν ικανοί, καταρτισμένοι και μη υποκείμενοι σε σύγκρουση συμφερόντων ή ότι 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. Ένα σαφές και συνοπτικό αρχείο που συντάσσεται και συμφωνείται πριν από την ανάθεση διασφαλίζει ότι οι πελάτες και οι επαγγελματίες σύμβουλοί τους γνωρίζουν τι να περιμένουν και θα μπορούν να κρίνουν εάν αυτό που λαμβάνουν είναι αυτό που 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 στους δεσμευτικούς όρους.

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 οπού 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 συγχώνευσή της, οπότε ο χρόνος αποτελεί σημαντικό παράγοντα. Στις περιπτώσεις αυτές ο εκτιμητής πρέπει να διασφαλίσει ότι οι δεσμευτικοί όροι οι οποίοι έχουν συμφωνηθεί, επιβεβαιώνουν ότι η εκτίμηση θα διενεργηθεί με τέτοιους περιορισμούς και η Έκθεση θα εξηγεί με σαφήνεια τους συγκεκριμένους περιορισμούς.

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 οροί 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 πλαίσιό της, το εύρος στο οποίο κινήθηκαν οι έρευνες, τις ειδικές παραδοχές που έγιναν, την εμπιστοσύνη στην ακρίβεια των πηγών πληροφόρησης, τη γνώμη που αντιπροσωπεύει η εκτίμηση και το βαθμό τυχόν απόκλισης από αυτά τα Πρότυπα.

5.9. 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.
Το εκτιμώμενο ακίνητο	Πρέπει να δηλώνεται η διεύθυνση καθώς και οποιαδήποτε ειδική πληροφορία που επιτρέπει την ακριβή ταυτοποίηση του ακινήτου. Πρέπει να λαμβάνονται υπόψιν τα ακόλουθα: ▸ 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 ποιο ή ποια θα εκτιμηθούν.
Η βάση ή οι βάσεις της εκτίμησης	Η βάση ή οι βάσεις εκτίμησης που θα αναφερθούν πρέπει να προσδιορίζονται σαφώς. Θα πρέπει να χρησιμοποιείται μια βάση αξίας που αναγνωρίζεται στα ΕΕΠ, εκτός εάν ο πελάτης, ένας επαγγελματικός οργανισμός ή ένας κανονισμός απαιτούν κάτι άλλο, οπότε πρέπει να προσδιορίζεται η διαφορετική βάση αξίας.
Η συγκεκριμένη ημερομηνία της εκτίμησης	

Όροι	Λεπτομέρειες
Σύγκρουση συμφερόντων	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 Κώδικα Δεοντολογίας της TEGOVA. Τα προσόντα και οι τίτλοι του εκτιμητή πρέπει να αναφέρονται.
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.

Όροι	Λεπτομέρειες
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 και άλλων δαπανών	Πρέπει να προσδιορίζονται σαφώς όλες οι σχετικές αμοιβές και τα λοιπά κόστη που πρέπει να επωμιστεί ο πελάτης. Αν πρόκειται να χρεωθούν έξοδα, αυτά πρέπει να συμπεριλαμβάνονται. Για τα ποσά τα οποία μνημονεύονται πρέπει να αναφέρεται αν δεν συμπεριλαμβάνουν Φ.Π.Α. ή άλλους φόρους. Στην περίπτωση που ο πελάτης δεν είναι υπόχρεος αποδόσεως Φ.Π.Α. (όπως ιδιώτης) η συνολική αμοιβή πρέπει να δίδεται συμπεριλαμβανομένου του Φ.Π.Α.
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 κ.λπ., 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.
- Όνομα και προσόντα του ατόμου που επιθεώρησε φυσικά το ακίνητο.
- Δήλωση ότι η ευθύνη για την εκτίμηση βαραίνει τον εκτιμητή που υπογράφει την έκθεση.
- Έκταση της πραγματοποιηθείσας αυτοψίας.

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.

6.2.4. Η έλλειψη αυτοψίας ή η περιορισμένη αυτοψία πρέπει να καταγράφεται στην έκθεση εκτίμησης, καθώς ενδέχεται να μην έχουν εντοπιστεί παράγοντες που θα μπορούσαν να επηρεάσουν σημαντικά την αξία του ακινήτου.

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 ενοικίαση, 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. Πρέπει να υπάρχει τεκμηρίωση για όλα τα παρεχόμενα στην εκτίμηση στοιχεία. Η εκτίμηση είναι το τελικό αποτέλεσμα της έρευνας του εκτιμητή και επιδεικνύει

την ικανότητά του να συγκεντρώνει στοιχεία από διάφορες πηγές, να χρησιμοποιεί αυτά τα στοιχεία με αποτελεσματικότητα και να εκφράζει τελικά μια εμπεριστατωμένη άποψη.

6.6. Το περιεχόμενο της έκθεσης εκτίμησης καθορίζεται από το σκοπό και τους συμφωνηθέντες δεσμευτικούς όρους. Στο ΕΕΠ 5 γίνεται αναφορά στη σύνταξη των εκτιμητικών εκθέσεων.

6.7. 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 έκθεσή του.

7. Έλεγχος εκτίμησης

7.1. Ο έλεγχος εκτίμησης συνίσταται στην αξιολόγηση της έκθεσης ενός άλλου εκτιμητή υπό τη μορφή μιας έκθεσης ελέγχου εκτίμησης.

7.2. **Στα ΕΕΠ αυτό δεν αποτελεί:**

- Έλεγχο της συνολικής ακρίβειας ενός χαρτοφυλακίου εκτιμήσεων *(βλ. ΕΕΟ 2)* στη βάση ενός αντιπροσωπευτικού δείγματος ακινήτων, συμπεριλαμβανομένων των κύριων ευρημάτων των παραδοχών και των ελέγχων που πραγματοποιήθηκαν.
- Τον έλεγχο που διεξάγεται από τράπεζες, σύμφωνα με το Άρθρο 208, παράγραφος 3, στοιχείο (β) του Κανονισμού (Ε.Ε.) αριθ. 575/2013 («Ο κανονισμός για τις κεφαλαιακές απαιτήσεις»)[1] την οποία τα ΕΕΠ ερμηνεύουν ως «επανεκτίμηση».

7.3. Οι **στόχοι της επανεξέτασης** και οι απαιτήσεις που οφείλει να καλύψει ο νέος εκτιμητής αποσκοπούν:

- Στην παροχή μίας αξιολόγησης της συμμόρφωσης των εργασιών εκτίμησης με τα ΕΕΠ.
- Στην εξέταση των εγγράφων που χρησιμοποιήθηκαν και στην αξιολόγηση της σωστής και ακριβούς χρήσης τους.
- Στον εντοπισμό 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.*

1 (β) η εκτίμηση του ακινήτου επανεξετάζεται όταν πληροφορίες που είναι διαθέσιμες στα ιδρύματα δείχνουν ότι η αξία του ακινήτου μπορεί να έχει μειωθεί σημαντικά σε σχέση με τις γενικές τιμές της αγοράς και η εκτίμηση επανεξετάζεται από εκτιμητή που διαθέτει τα απαιτούμενα προσόντα, ικανότητες και εμπειρία για την εκτίμηση ακινήτων και ο οποίος είναι ανεξάρτητος από τη διαδικασία πιστοδοτικών αποφάσεων. Για δάνεια που υπερβαίνουν τα 3 εκατομμύρια ευρώ ή το 5 % των ιδίων κεφαλαίων, η εκτίμηση του ακινήτου επανεξετάζεται από ανεξάρτητο εκτιμητή τουλάχιστον κάθε τρία χρόνια.

7.4. 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.

7.5. 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.

7.6. Η **έκθεση ελέγχου** πρέπει να παρουσιάζεται με σαφήνεια και να περιέχει ικανοποιητικές πληροφορίες, ώστε να μην παραπλανά τον πελάτη και τους μελλοντικούς χρήστες αυτής σχετικά με τα αποτελέσματα του ελέγχου.

7.7. Ο **ελεγκτής εκτιμητής** πρέπει:

- Να είναι πιστοποιημένος εκτιμητής, όπως ορίζεται στα ΕΕΠ 3.
- Να είναι ανεξάρτητος από τον εκτιμητή που εκπόνησε την αρχική εκτίμηση.

7.8. Εάν ο ελεγκτής εκτιμητής δεν διαθέτει όλες τις πληροφορίες που διατίθεντο για την αρχική εκτίμηση, αυτό πρέπει να δηλώνεται με σαφήνεια.

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

1. Εισαγωγή

Η εκτίμηση 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 εμπεριστατωμένη 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 εμπεριστατωμένη 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.

4.1.2. Η έκθεση εκτίμησης πρέπει να αναφέρει τις εντολές ανάθεσης, τη βάση και το σκοπό της εκτίμησης καθώς και τα αποτελέσματα της ανάλυσης που οδήγησαν στην διαμόρφωση γνώμης για την αξία, συμπεριλαμβανομένων των λεπτομερειών για τα συγκριτικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν. Επίσης, πρέπει να εξηγεί 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 διασφαλίζει ότι όλα τα θέματα που συμφωνήθηκαν με τον πελάτη στους δεσμευτικούς όρους και προϋποθέσεις, καθώς και όλα τα βασικά σημεία καλύφθηκαν, και ότι δεν υπάρχει παρερμηνεία αναφορικά με την πραγματική κατάσταση του ακινήτου.

4.1.4. Η έκθεση 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. Δεδομένου ότι βάσει της εκτίμησης μπορεί να λαμβάνονται αποφάσεις και να δεσμεύονται ή να αποσύρονται πόροι χρηματοδότησης, εάν ο εκτιμητής έχει ισχυρές απόψεις για τα δυνατά ή αδύνατα σημεία του ακινήτου, αυτές θα πρέπει να αιτιολογούνται και να τεκμηριώνονται με τρόπο που θα επιτρέπει στον αναγνώστη να κατανοήσει τα συμπεράσματα του εκτιμητή.

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 κρίση του εκτιμητή.

4.2. Περιεχόμενο της έκθεσης εκτίμησης

4.2.1. Η έκθεση εκτίμησης πρέπει να αναφέρει επαρκώς όλα τα θέματα που ορίζονται στους δεσμευτικούς όρους *(βλ. ΕΕΠ 4)*.

4.2.2. 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. Η έκθεση θα μπορούσε να προορίζεται για τρίτους ή αποκλειστικά για τον πελάτη.

4.2.3. 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.

4.2.4. Η έκθεση πρέπει να περιλαμβάνει σχετικά με το ακίνητο στοιχεία, αν δηλαδή 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 ή κάποιου άλλου συγκεκριμένου σκοπού.

4.2.5. 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. Όπου η αγορά στην οποία ανήκει το εκτιμώμενο ακίνητο επηρεάζεται από ασυνήθιστη αβεβαιότητα και αυτό επηρεάζει την εκτίμηση, ο εκτιμητής πρέπει να σχολιάσει το γεγονός στην έκθεση.

4.2.6. Όλες οι εκθέσεις εκτίμησης πρέπει να περιλαμβάνουν μια δήλωση αναφορικά με το βαθμό συμμόρφωσης του εκτιμητή με τις απαιτήσεις αυτών των ΕΕΠ. Ο εκτιμητής πρέπει να δηλώσει το βαθμό και τους λόγους για τυχόν απόκλιση από τα πρότυπα αυτά και να δηλώσει τους λόγους για την παράλειψη οποιουδήποτε σημαντικού μέρους της εκτιμητικής διαδικασίας.

ΕΕΠ 5 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. πώληση, ενοικίαση, μεγάλης κλίμακας ανακαίνιση) 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 λάβουν υπόψη 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 Αξίαν κατά την ημέρα της εκτίμησης.

1. Εισαγωγή
2. Πεδίο εφαρμογής
3. Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 6 – Εκτίμηση και Ενεργειακή Απόδοση
4. Οι βασικές απαιτήσεις κτηρίων και ανακαίνισης βάσει της Οδηγίας για την Ενεργειακή Απόδοση των Κτηρίων
5. Ο υποδειγματικός ρόλος των κτηρίων των δημόσιων φορέων βάσει της Οδηγίας για την Ενεργειακή Απόδοση
6. Σχόλια

1. Εισαγωγή

1.1. Η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία είναι ένα πακέτο δεσμευτικής νομοθεσίας της ΕΕ για την πλήρη απαλλαγή από τις ανθρακούχες εκπομπές της ΕΕ έως το 2050 και μείωση κατά 55% των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου έως το 2030 σε σύγκριση με τα επίπεδα του 1990.

1.2. Ορισμένοι από αυτούς τους νόμους της ΕΕ στοχεύουν στο κτηριακό απόθεμα, τον μεγαλύτερο καταναλωτή ενέργειας (40%) και πηγή εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου (36%). Οι βασικοί νόμοι είναι η Οδηγία (ΕΕ) 2024/1275 της 24ης Απριλίου 2024 για την ενεργειακή απόδοση των κτηρίων και η Οδηγία (ΕΕ) 2023/1791 της 13ης Σεπτεμβρίου 2023 για την ενεργειακή απόδοση: υπάρχουν άμεσες υποχρεώσεις ενεργειακά αποδοτικής ανακαίνισης που δεν εξαρτώνται πλέον από την κυρίαρχη απόφαση του ιδιοκτήτη να αναλάβει μια σημαντική ανακαίνιση.

1.3. Οι προθεσμίες για τις αρχικές υποχρεώσεις δόμησης και ανακαίνισης είναι τόσο κοντινές (2030, 2033 και 2035) που θα προκαλέσουν ταχεία μεταμόρφωση στις αγορές ακινήτων και στις Αγοραίες Αξίες.

1.4. Οι εκτιμητές σε ορισμένα κράτη μέλη θα πρέπει να λάβουν υπόψη τις εθνικές νομοθεσίες με αυστηρότερες υποχρεώσεις από τα ελάχιστα που ορίζει η νομοθεσία της ΕΕ. Οι εκτιμητές μπορεί επίσης να βρουν αγορές όπου μεταξύ περισσότερο ή λιγότερο ενεργειακά αποδοτικών ακινήτων υπάρχει διάκριση που αντικατοπτρίζεται στην τιμή.

2. Πεδίο εφαρμογής

Αυτό το Πρότυπο καλύπτει τις αλλαγές στην αγορά ακινήτων που απορρέουν από την Οδηγία για την Ενεργειακή Απόδοση των Κτηρίων και την Οδηγία για την Ενεργειακή Απόδοση και τις συνακόλουθες απαιτήσεις των ΕΕΠ για την εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας.

3. Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 6 – Εκτίμηση και Ενεργειακή Απόδοση

Η ανέγερση ή 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 λάβουν υπόψη 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 Αξίαν κατά την ημέρα της εκτίμησης.

4. Οι βασικές απαιτήσεις κτηρίων και ανακαίνισης βάσει της Οδηγίας για την Ενεργειακή Απόδοση των Κτηρίων

4.1. Όσον αφορά τις επιπτώσεις στην Αγοραία Αξία, οι ακρογωνιαίοι λίθοι της Οδηγίας για την Ενεργειακή Απόδοση των Κτηρίων είναι:

- Ελάχιστα πρότυπα ενεργειακής απόδοσης και προοδευτική ανακαίνιση
- Από 01.01.2030 όλα τα νέα κτήρια να έχουν μηδενικές εκπομπές[1]
- Ανάπτυξη εγκαταστάσεων ηλιακής ενέργειας σε κτήρια
- Μερικώς εναρμονισμένα και όλο και περισσότερα πιστοποιητικά ενεργειακής απόδοσης

4.2. Ελάχιστα πρότυπα ενεργειακής απόδοσης και προοδευτική ανακαίνιση

4.2.1. Μη οικιστικά

α) Το 16% των κτηρίων με τη χειρότερη ενεργειακή απόδοση πρέπει να ανακαινιστεί έως το 2030

β) Το 25% των κτηρίων με τη χειρότερη ενεργειακή απόδοση πρέπει να ανακαινιστεί έως το 2033

4.2.1.1. Κάποια κτήρια μπορούν να εξαιρεθούν βάσει της αναμενόμενης μελλοντικής χρήσης τους, σοβαρών δυσκολιών ή δυσμενούς εκτίμησης κόστους-οφέλους, εφόσον τα κριτήρια εξαίρεσης είναι ακριβή, αυστηρά και διασφαλίζουν την ίση μεταχείριση των κτηρίων, όμως τυχόν εξαιρέσεις θα πρέπει να αντισταθμίζονται από ισοδύναμες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης σε άλλα μέρη του μη οικιστικού κτηριακού αποθέματος.

4.2.1.2. Σε περιπτώσεις όπου η συνολική ανακαίνιση που απαιτείται για την επίτευξη των ορίων ενεργειακής απόδοσης έχει δυσμενή εκτίμηση κόστους-οφέλους για ένα συγκεκριμένο κτήριο, τα κράτη μέλη θα απαιτήσουν, για το συγκεκριμένο κτήριο, να εφαρμοστούν τουλάχιστον τα μεμονωμένα και με ευνοϊκή εκτίμηση κόστους-οφέλους μέτρα ανακαίνισης.

1 *«κτήριο μηδενικών εκπομπών» ένα κτήριο που απαιτεί μηδενική ή πολύ χαμηλή ποσότητα ενέργειας, που παράγει μηδενικές επιτόπιες ανθρακούχες εκπομπές από ορυκτά καύσιμα και παράγει μηδενική ή πολύ χαμηλή ποσότητα λειτουργικών εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου, (περισσότερες λεπτομέρειες στην Οδηγία).*

4.2.2. Οικιστικά

4.2.2.1. Σε σύγκριση με το 2020, η μέση χρήση πρωτογενούς ενέργειας σε kWh(m.2y) του συνόλου των οικιστικών κτηρίων πρέπει να μειωθεί κατά:

α) Τουλάχιστον 16% έως το 2030

β) Τουλάχιστον 20-22% έως το 2035

4.2.2.2. Τα κράτη μέλη θα πρέπει να διασφαλίσουν ότι τουλάχιστον το 55% της μείωσης της μέσης χρήσης πρωτογενούς ενέργειας επιτυγχάνεται μέσω της ανακαίνισης οικιστικών κτηρίων με τη χειρότερη απόδοση.

4.2.2.3. Τα κράτη μέλη δεν θα πρέπει να εξαιρούν δυσανάλογα τις κατοικίες προς ενοικίαση.

4.2.3. Η προσπάθεια για τα κτήρια δεν σταματά στο 2033 ή στο 2035. Η Οδηγία προβλέπει ότι τα εθνικά σχέδια ανακαίνισης κτηρίων θα περιέχουν χάρτες πορείας με εθνικούς στόχους για το 2030, το 2040 και το 2050 όσον αφορά τον ετήσιο ρυθμό ενεργειακής ανακαίνισης και μετρήσιμους δείκτες προόδου για τη μετατροπή των υπαρχόντων κτηρίων σε κτήρια μηδενικών εκπομπών έως το 2050. Τα σχέδια θα συντάσσονται και θα υποβάλλονται στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή για αξιολόγηση κάθε πέντε χρόνια.

4.2.4. Τα κράτη μέλη μπορούν να αποφασίσουν να μην εφαρμόσουν τα ελάχιστα πρότυπα ενεργειακής απόδοσης στις ακόλουθες κατηγορίες κτηρίων:

α) Κτήρια επισήμως προστατευόμενα ως μέρος προστατευόμενου περιβάλλοντος ή λόγω της ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής ή ιστορικής τους αξίας, ή άλλα κτήρια πολιτιστικής κληρονομιάς, στον βαθμό που η συμμόρφωση προς τα πρότυπα θα αλλοίωνε απαράδεκτα τον χαρακτήρα ή την εμφάνισή τους, ή εάν η ανακαίνισή τους δεν είναι τεχνικά ή οικονομικά εφικτή.

β) Κτήρια που χρησιμοποιούνται ως χώροι λατρείας και για θρησκευτικές δραστηριότητες.

γ) Προσωρινά κτήρια με διάρκεια χρήσης έως δύο έτη, βιομηχανικές εγκαταστάσεις, εργαστήρια, αγροτικά κτήρια πλην κατοικιών με χαμηλές ενεργειακές απαιτήσεις και αγροτικά κτήρια πλην κατοικιών τα οποία χρησιμοποιούνται από τομέα καλυπτόμενο από εθνική τομεακή συμφωνία για την ενεργειακή απόδοση.

δ) 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.

ε) Ανεξάρτητα κτήρια με συνολική «ωφέλιμη» επιφάνεια μικρότερη από 50μ².

στ) Κτήρια που ανήκουν στις ένοπλες δυνάμεις ή στην κεντρική δημόσια διοίκηση και εξυπηρετούν σκοπούς εθνικής άμυνας, εκτός από τους ενιαίους χώρους διαβίωσης ή κτήρια με γραφεία που προορίζονται για τις ένοπλες δυνάμεις και το λοιπό προσωπικό των αρχών εθνικής άμυνας.

4.3. Έως την 01.01.2030 όλα τα νέα κτήρια θα έχουν μηδενικές εκπομπές (τα δημόσια κτήρια έως 01.01.2028)

4.3.1. Τα κράτη μέλη μπορούν να επιλέξουν να μην το εφαρμόσουν σε κτήρια για τα οποία έχουν υποβληθεί αιτήσεις οικοδομικής άδειας πριν από την 01.01.2030.

Σημείωση - Σύμφωνα με την προηγούμενη Οδηγία, από το 2021 τα νέα κτήρια έπρεπε να έχουν σχεδόν μηδενική ενέργεια.

4.4. Ανάπτυξη εγκαταστάσεων ηλιακής ενέργειας σε κτήρια

4.4.1. Η υποχρέωση αυτή ισχύει:

α) Έως τις 31 Δεκεμβρίου 2026, σε όλα τα νέα δημόσια και μη οικιστικά κτήρια με ωφέλιμη επιφάνεια άνω των 250 m^2

β) Σε όλα τα υφιστάμενα δημόσια κτήρια με ωφέλιμο εμβαδόν δαπέδου μεγαλύτερο:

i) 2000 m^2, έως τις 31 Δεκεμβρίου 2027

ii) 750 m^2, έως τις 31 Δεκεμβρίου 2028

iii) 250 m^2, έως τις 31 Δεκεμβρίου 2030

γ) Έως τις 31 Δεκεμβρίου 2027, σε υφιστάμενα μη οικιστικά κτήρια με ωφέλιμη επιφάνεια ορόφου μεγαλύτερη από 500 m^2, υφίσταται ανακαίνιση μεγάλης κλίμακας[2] ή για το οποίο γίνονται ενέργειες που απαιτούν διοικητική άδεια για την ανακαίνιση του κτηρίου, εργασίες στην οροφή ή εγκατάσταση τεχνικού συστήματος κτηρίου

δ) Έως τις 31 Δεκεμβρίου 2029, σε όλα τα νέα οικιστικά κτήρια

ε) Έως τις 31 Δεκεμβρίου 2029, σε όλους τους νέους στεγασμένους χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων σε παρακείμενο χώρο κτηρίων

2 «Ανακαίνιση μεγάλης κλίμακας» σημαίνει, -ανάλογα με την επιλογή του κράτους μέλους, ανακαίνιση κτηρίου κατά την οποία είτε

α. η συνολική δαπάνη που αφορά το κέλυφος του κτηρίου ή τα τεχνικά συστήματα του υπερβαίνει το 25% της αξίας του κτηρίου, εξαιρουμένης της αξίας του γηπέδου επί του οποίου έχει κατασκευαστεί το κτήριο, είτε

β. υφίσταται ανακαίνιση άνω του 25 % της επιφάνειας του κελύφους του κτηρίου

4.5. Μερικώς εναρμονισμένα και όλο και περισσότερα πιστοποιητικά ενεργειακής απόδοσης (ΠΕΑ)

4.5.1. Σε ολόκληρη την ΕΕ, η κατηγορία ΠΕΑ «Α» θα σημαίνει ένα κτήριο μηδενικών εκπομπών και το «Η» θα αντιστοιχεί στα κτήρια με τη χειρότερη απόδοση στο εθνικό κτηριακό απόθεμα.

4.5.2. Τα ΠΕΑ [Πιστοποιητικά Ενεργειακής Απόδοσης] πρόκειται να γίνουν πιο διαδεδομένα. Μέχρι τώρα απαιτούνταν μόνο όταν κατασκευάζονταν, πωλούνταν ή ενοικιάζονταν κτήρια ή κτιριακές μονάδες σε νέο μισθωτή, πλέον πρέπει επίσης να συνάπτονται μετά από ανακαίνιση μεγάλης κλίμακας ή ανανέωση του συμβολαίου μίσθωσης. Απαιτούνται επίσης για όλα τα κτήρια που ανήκουν ή στα οποία στεγάζονται δημόσιοι φορείς.

4.5.2.1. Το υψηλότερο ποσοστό των ΠΕΑ είναι ζωτικής σημασίας, επειδή:

- Τα κράτη μέλη οφείλουν να ελέγχουν τη συμμόρφωση μεμονωμένων κτηρίων με τις απαιτήσεις ανακαίνισης που έχουν ορίσει σύμφωνα με την Οδηγίας, βάσει των ΠΕΑ.
- Οι πληροφορίες κατηγορίας και ανακαίνισης βάσει των ΠΕΑ θα ενισχύσουν την ενσωμάτωση από τους εκτιμητές της ενεργειακά αποδοτικής ανακαίνισης στην εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας, ειδικά καθώς ένα ΠΕΑ πρέπει να περιλαμβάνει αξιολόγηση της σχέσης κόστους-αποτελεσματικότητας των συστάσεων ανακαίνισης του πιστοποιητικού βάσει μιας προκαταρκτικής πρόβλεψης κόστους. Εάν η προκαταρκτική πρόβλεψη κόστους βρίσκεται κοντά στην ημερομηνία εκτίμησης, ο εκτιμητής μπορεί να μπορεί να βασιστεί σε αυτήν για την υπολειμματική εκτίμηση, εάν οι πληροφορίες του ΠΕΑ κριθούν επαρκώς ικανοποιητικές.

5. Ο υποδειγματικός ρόλος των κτηρίων των δημόσιων φορέων βάσει της Οδηγίας για την Ενεργειακή Απόδοση

5.1. Κάθε κράτος μέλος θα πρέπει να διασφαλίσει ότι τουλάχιστον το 3% της συνολικής επιφάνειας των θερμαινόμενων ή/και ψυχόμενων κτηρίων που ανήκουν σε δημόσιους φορείς[3] ανακαινίζεται κάθε χρόνο ώστε τουλάχιστον να μετατρέπεται σε κτήρια σχεδόν μηδενικής ενέργειας4[4] ή κτήρια μηδενικών εκπομπών.

3 Σε όλα τα επίπεδα δημόσιας ιδιοκτησίας: κεντρικό, περιφερειακό, δημοτικό

4 «κτήριο με σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας»: κτήριο στο οποίο η σχεδόν μηδενική ή πολύ χαμηλή ποσότητα ενέργειας που απαιτείται συνίσταται σε πολύ μεγάλο βαθμό σε ενέργεια από ανανεώσιμες πηγές, συμπεριλαμβανομένης της παραγομένης επιτόπου ή της ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές που παράγεται πλησίον του κτηρίου (περισσότερες λεπτομέρειες στην Οδηγία).

5.2. Όταν δημόσιοι φορείς στεγάζονται σε ένα κτήριο που δεν τους ανήκει, πρέπει να έρχονται σε διαπραγμάτευση με τον ιδιοκτήτη, ιδίως όταν φτάσουν σε ένα σημείο ενεργοποίησης, όπως:

- Ανανέωση της μίσθωσης
- Αλλαγή χρήσης
- Σημαντικές εργασίες επισκευών ή συντήρησης

με στόχο τη θέσπιση συμβατικών ρητρών ώστε το κτήριο να γίνει κτήριο σχεδόν μηδενικής ενέργειας.

6. Σχόλια

6.1. Υφιστάμενα κτήρια

6.1.1. Εάν δεν υπάρχει εκ του νόμου προθεσμία ή σημείο ενεργοποίησης που να επηρεάζει τα νόμιμα δικαιώματα χρήσης ή διάθεσης του εν λόγω κτηρίου, εκτός εάν ανήκει σε μια συγκεκριμένη κατηγορία ΠΕΑ, -για παράδειγμα απαγόρευση πώλησης, μίσθωσης, δωρεάς ή μετατροπής του κτηρίου εκτός εάν πρόκειται για συγκεκριμένη κατηγορία ΠΕΑ-, και εάν υπάρχει επαρκής αριθμός συναλλαγών πώλησης ή καταχωρήσεων που αφορούν παρόμοια ακίνητα που δεν έχουν εκ του νόμου προβλεπόμενη προθεσμία, ο εκτιμητής μπορεί να προσδιορίσει την Αγοραία Αξία του συγκεκριμένου ακινήτου χρησιμοποιώντας τη συγκριτική μέθοδο. Αυτή η προσέγγιση μπορεί να αντικατοπτρίζει την Αγοραία Αξία κατά την ημερομηνία της εκτίμησης χωρίς να απαιτείται εκτίμηση του κόστους ανακαίνισης.

6.1.2. Εάν υπάρχει εκ του νόμου προθεσμία ή σημείο ενεργοποίησης που επηρεάζει τα νόμιμα δικαιώματα χρήσης ή διάθεσης του εν λόγω κτηρίου, εκτός εάν ανήκει σε μια συγκεκριμένη κατηγορία ΠΕΑ, ο εκτιμητής θα πρέπει στις περισσότερες περιπτώσεις να χρησιμοποιήσει την υπολειμματική μέθοδο για να καθορίσει την Αγοραία Αξία, ενεργώντας ως εξής:

α) Συγκρίνοντας την κατηγορία του ΠΕΑ του κτηρίου με την κατηγορία που απαιτείται από το νόμο στο επόμενο σημείο ενεργοποίησης για το συγκεκριμένο κτήριο

β) Υπολογίζοντας την Αγοραία Αξία του ακινήτου με την ειδική παραδοχή ότι κατά την ημερομηνία της εκτίμησης έχει ανακαινιστεί στην απαιτούμενη κατηγορία ΠΕΑ μέσω σύγκρισης με παρόμοια ακίνητα αυτής της κατηγορίας ΠΕΑ

γ) Χρησιμοποιώντας την υπολειμματική μέθοδο, από την παραπάνω τελική τιμή λαμβάνεται και αφαιρείται το κόστος ανακαίνισης στην απαιτούμενη κατηγορία ΠΕΑ

δ) Εάν χρειάζεται, λαμβάνοντας υπόψη την κλίμακα της ανακαίνισης και την πρακτική της αγοράς, αφαιρώντας άλλες δαπάνες όπως το κόστος χρηματοδότησης, τις επαγγελματικές αμοιβές και το κέρδος του φορέα ανάπτυξης

6.2. Νέα κτήρια

6.2.1. Σ' αυτό το νέο πλαίσιο των επικείμενων νέων κτηρίων με μηδενικές εκπομπές, οι εκτιμητές οφείλουν να καθορίσουν από τα στοιχεία της αγοράς το κατά πόσον κτήρια λιγότερο ενεργειακά αποδοτικά που έχουν ολοκληρωθεί, που προβλέπεται να ολοκληρωθούν πριν από το 2030 ή για τα οποία οι αιτήσεις οικοδομικής άδειας έχουν υποβληθεί πριν από την 01.01.2030 έχουν διαφορετική Αγοραία Αξία.

6.2.2. Τα κτήρια μηδενικών εκπομπών ανήκουν στην κατηγορία ΠΕΑ «Α». Τα νέα κτήρια που εξαιρούνται από την υποχρέωση κατηγορίας «Α» *(βλ. 4.3.1.)* εξακολουθούν να εμπίπτουν στην υποχρέωση της προηγούμενης Οδηγίας να είναι σχεδόν μηδενικής ενέργειας. Είναι ασφαλές να υποθέσουμε ότι στις τροποποιημένες κλίμακες ΠΕΑ που προκύπτουν από τη μεταφορά της Οδηγίας στα εθνικά δίκαια, τα κτήρια σχεδόν μηδενικής ενέργειας θα είναι κατηγορίας ΠΕΑ «Β».

6.2.2.1. Κατά την εκτίμηση ενός νέου κτηρίου κατηγορίας «Β», ο εκτιμητής μπορεί να ακολουθήσει τη διαδικασία για τα υφιστάμενα κτήρια της παρ. 6.1. Πρέπει να σημειωθεί, ωστόσο, ότι ενδέχεται να υπάρχει μικρή ρυθμιστική πίεση/πίεση της αγοράς για τη διαφοροποίηση μεταξύ «Β» και «Α» επειδή:

α) Ένα νέο κτήριο δεν θα ανακαινιστεί για μεγάλο χρονικό διάστημα και καμία νομοθεσία δεν πρόκειται να απαιτήσει στο εγγύς μέλλον ανακαίνιση για την επίτευξη κατηγορίας «Α», και

β) Γι' αυτές τις περιπτώσεις, θα υπάρχει μικρή πιθανότητα επιχορηγήσεων από την ΕΕ ή εθνικές επιχορηγήσεις καθώς όλη αυτή η οικονομική βοήθεια αναμένεται να διατεθεί στο κτηριακό απόθεμα με τη χειρότερη απόδοση.

6.3. Κτήρια δημόσιων φορέων

6.3.1. Οι υποχρεώσεις της Οδηγίας για την Ενεργειακή Απόδοση των Κτηρίων ισχύουν για όλα τα κτήρια, δημόσια και ιδιωτικά. Οι διατάξεις της Οδηγίας για την Ενεργειακή Απόδοση για την ανακαίνιση του 3% του δημόσιου κτηριακού αποθέματος ετησίως σε επίπεδο τουλάχιστον σχεδόν μηδενικής ενέργειας είναι πρόσθετες σε αυτές.

6.3.2. Κατά την εκτίμηση του κτηρίου ενός δημόσιου φορέα, οι εκτιμητές οφείλουν να εξακριβώσουν:

- Κατά πόσον το κτήριο πωλείται ή μισθώνεται στην ιδιωτική αγορά. Εάν ναι, παύει να είναι δημόσιο κτήριο για τους σκοπούς της ρύθμισης ενεργειακής απόδοσης και υπόκειται στις τυπικές απαιτήσεις της παραγράφου 4.2. και στις απαιτήσεις αυτού του Προτύπου, παρ. 6.1. Εάν όχι, ισχύουν οι παρ. 6.3.2.1. ή 6.3.2.2.

και η Αγοραία Αξία εκτιμάται με την ειδική παραδοχή ότι το κτήριο παραμένει στα χέρια του Δημοσίου και ανακαινίζεται για την επίτευξη Β κατηγορίας.

- Κατά πόσον το κτήριο έχει προτεραιότητα από την κυβέρνηση για ένταξη στο 3%
- Κατά πόσον το δημόσιο κτήριο είναι εκμισθωμένο από ιδιώτη ιδιοκτήτη

6.3.2.1. Για ένα κτήριο που έχει προτεραιότητα για συμπερίληψη στο ετήσιο 3%, οι εκτιμητές οφείλουν:

- Να συγκρίνουν την κατηγορία ΠΕΑ του κτηρίου — ή, ελλείψει αυτής, την καλύτερη εκτίμηση του εκτιμητή για την πιθανή κατηγορία ΠΕΑ — με την κατηγορία που ισοδυναμεί με «σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας»
- Να υπολογίσουν την Αγοραία Αξία του ακινήτου μετά την ανακαίνιση στην κατηγορία ΠΕΑ «σχεδόν μηδενικής κατανάλωσης ενέργειας»
- Να συνεχίσουν όπως στην παρ. 6.1.2. (γ)

6.3.2.2. Για ένα κτήριο που δεν έχει προτεραιότητα για ένταξη στο 3%, και το οποίο είναι εκμισθωμένο από ιδιώτη ιδιοκτήτη, οι εκτιμητές οφείλουν:

- Να ελέγξουν την ύπαρξη οποιουδήποτε από τα σημεία ενεργοποίησης που αναφέρονται στην παρ. 5.2.
- Να συγκρίνουν την κατηγορία ΠΕΑ του κτηρίου[5] με την κατηγορία που ισοδυναμεί με «σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας»
- Να υπολογίσουν την Αγοραία Αξία του ακινήτου μετά την ανακαίνιση στην κατηγορία ΠΕΑ «σχεδόν μηδενικής κατανάλωσης ενέργειας»
- Να συνεχίσουν όπως στην παρ. 6.1.2. (γ)

5 *Τα δημόσια κτήρια είναι πολύ πιο πιθανό να έχουν ΠΕΑ εάν είναι νοικιασμένα.*

II.
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. Οι υπολειμματικές μέθοδοι
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. Έτσι, 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 στη συνέχεια)*. 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 ποσοτικά, άλλα πιο ποιοτικά, όμως όλα είναι τεχνικές που προσδίδουν αξία στα ειδικά χαρακτηριστικά ενός ακινήτου.

1.4. Τα EVS 2025 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 μιας 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 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, 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 σημασίας 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, έρευνα και ανάλυση των διαθέσιμων στοιχείων της αγοράς, είναι από τα σημαντικότερα στοιχεία 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 ερευνήσει 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, συνήθως δεν υπάρχει αγορά, κεφαλαίου ή μισθωτική, κι έτσι η προσέγγιση κόστους χρησιμοποιείται για πολλές περιπτώσεις εκτιμήσεων.

5.6. Οι υποψήφιοι αγοραστές ή ενοικιαστές μπορεί να είναι πρόθυμοι να πληρώσουν ένα επιπλέον ποσό για μια τοποθεσία σε δεντροφυτεμένο δρόμο ή με θέα σε μια λίμνη, ανεξάρτητα από το είδος του ακινήτου. Επίσης, υπάρχουν όλο και περισσότερες ενδείξεις ότι ορισμένα «πράσινα χαρακτηριστικά» σε κάποια ή όλα τα είδη ακινήτων ανεβάζουν την αξία τους. Εφόσον οι δείκτες βιωσιμότητας επηρεάζουν την αξία, ο εκτιμητής θα πρέπει να συμπεριλάβει θέματα βιωσιμότητας όταν αναλύει 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 υιοθέτησης 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.

6.3. Οι ζητούμενες τιμές δεν είναι ένα απτό αποτέλεσμα των δυνάμεων της προσφοράς και της ζήτησης και επομένως δεν αποτελούν μια πλήρως αξιόπιστη πηγή πληροφοριών σχετικά με την κατάσταση της αγοράς. Κατά πρώτο και κύριο λόγο, αντανακλούν τις προσδοκίες από την πλευρά της προσφοράς της αγοράς. Μέσω σύγκρισης με τις τιμές συναλλαγών, ωστόσο, βοηθούν στον προσδιορισμό της φάσης του κύκλου της αγοράς. Είναι σημαντικό, ένας εκτιμητής με εμπειρία σε μια δεδομένη αγορά, λαμβάνοντας υπόψη τον κύκλο της αγοράς και τον βαθμό ρευστότητάς της, να μπορεί να κρίνει τη σχέση μεταξύ των τιμών προσφοράς και των πιθανών τιμών πώλησης ενός ακινήτου και επομένως, ελλείψει άλλων αξιόπιστων δεδομένων τιμών, η χρήση πληροφοριών για την τιμή προσφοράς είναι σημαντική και επιθυμητή.

6.4. Οι εκτιμητές οφείλουν να δώσουν μια σύντομη εξήγηση της κρίσης που υποστηρίζει την έκπτωση ή την πριμοδότηση που εφαρμόζεται.

Βλέπε ΕΕΠΕ 1, Εκτίμηση σε αγορές με έλλειψη διαφάνειας.

6.5. 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 μετριούνται με τον ίδιο τρόπο για όλα τα ακίνητα της ίδιας κατηγορίας.

6.6. Ο εκτιμητής πρέπει να κρίνει ποια είναι τα θετικά χαρακτηριστικά του ακίνητου 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.

6.7. 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 ενοικιαστεί και του προς εκτίμηση ακινήτου. Η συγκριτική μέθοδος πρέπει να χρησιμοποιείται όταν υπάρχουν ακίνητα που είναι επαρκώς συγκρίσιμα με το υπό εκτίμηση ακίνητο, αν και μερικές φορές είναι απαραίτητο να δεχτούμε ως 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.

6.8. 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 VIII.

6.9. 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 απλώς 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 growthimplicit 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 προεξόφλησης 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 growthexplicit models), συνήθως γνωστά ως **Τεχνική Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow - 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 (συχνότερα στο καθαρό έσοδο από μίσθωση ή το καθαρό λειτουργικό έσοδο). Το εισόδημα που κεφαλαιοποιείται είναι το αναμενόμενο εισόδημα για ένα έτος (συνήθως για το πρώτο έτος υπολογισμού). 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 δυνητική μελλοντική αλλαγή στο έσοδο από μίσθωση, εκτός αν γίνει μια τροποποίηση στην απόδοση που θα αντανακλά 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 βασίζουν 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 αντανακλά 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 (Term and 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 Cash Flow)**, 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 ακίνητου. 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 ακίνητο. Το εισόδημα από ενοίκια περιλαμβάνει επίσης έσοδα από διαφημιστικούς πίνακες, κεραίες 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 κτήρια 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 κτηρίου 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 Cash Flow) (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 ενοίκιο 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 στοιχεία των προεξοφλητικών συντελεστών που υιοθετούν οι αγοραστές όταν κάνουν προσφορές για συγκρίσιμα ακίνητα που έχουν πουληθεί πρόσφατα. Δυστυχώς, αυτές οι πληροφορίες είναι διαθέσιμες σε πολύ λίγες χώρες και αγορές.

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 αντανακλά 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 κτηρίου 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 ποιος, 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 ποιες 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' ότι 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.

8.10. Μία από τις κύριες χρήσης 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. 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.

8.12. **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.

8.13. 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.

8.14. **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.

8.15. 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.

8.16. **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.**

8.17. **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.

8.18. 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.

8.19. 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.

8.20. **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.

8.21. Έχει αποδειχθεί ότι οι χρηματοδοτήσεις επιτρέπουν την ανέγερση μεγαλύτερων κτηρίων 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.

8.22. 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.

8.23. **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.

8.24. Σε ένα καινούργιο περιουσιακό στοιχείο, για τον υπολογισμό του κόστους κατασκευής το πιο κατάλληλο κόστος υιοθέτησης είναι το τρέχον της αγοράς. Κατά τον υπολογισμό 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.

8.25. 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. Αυτό θα πρέπει να ελεγχθεί.

8.26. **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.

8.27. **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.

8.28. 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 ακίνητου 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.

8.29. 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.

8.30. Εκμεταλλευόμενος 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.

8.31. 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.

8.32. 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.

8.33. 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.

8.34. Απόσβεση και Απαξίωση

8.35. Στο πλαίσιο της απόσβεσης του ΑΚΑ, ο εκτιμητής διαπιστώνει το μέγεθος της απόκλισης μεταξύ του σύγχρονου ισοδύναμου υποκατάστατου και του υφιστάμενου περιουσιακού στοιχείου.

8.36. **Η απόσβεση** είναι μια γνώμη για τη χαμηλότερη αξία μιας κατασκευής εξαιτίας οποιουδήποτε παράγοντα που σχετίζεται με το κόστος αντικατάστασης ή αναπαραγωγής της.

8.37. **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.**

8.38. Σε γενικές γραμμές, υπάρχουν τρεις κύριοι τύποι απόσβεσης του ΑΚΑ:

- Φυσική φθορά
- Λειτουργική (ή/και τεχνική) αχρηστία
- Οικονομική/εξωτερική απαξίωση

8.39. Και οι τρεις τύποι απόσβεσης μπορεί να έχουν αντίκτυπο στην αξία.

8.40. 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).

8.41. 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.

8.42. Η επίδραση της φυσικής φθοράς μπορεί να είναι εντονότερη για ορισμένες χρήσεις σε σχέση με άλλες, καθώς η χρηστικότητα του περιουσιακού στοιχείου μπορεί να επηρεαστεί ευκολότερα. Για παράδειγμα, ορισμένες νέες κατασκευές έχουν σχεδιαστεί με μια ζωή διάρκειας μόλις 20-25 ετών. Στο 10ο έτος, το ακίνητο επομένως έχει διανύσει περίπου το ½ 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.

8.43. Για τη μέθοδο ΑΚΑ, το περιουσιακό στοιχείο αποτιμάται στην υφιστάμενη κατάστασή του. Ο εκτιμητής θα πρέπει να λάβει υπόψη την εγκατάλειψη που μπορεί να έχει επιταχύνει τη φυσική φθορά.

8.44. Οι εκτιμητές θα πρέπει να ενδιαφέρονται λιγότερο για την προσδόκιμη περίοδο ζωής του κτηρίου από ό,τι για την αναμενόμενη οικονομική ζωή.

8.45. Οικονομική ζωή είναι η περίοδος κατά την οποία το κτήριο μπορεί να προσφέρει οικονομικά οφέλη στον ιδιοκτήτη, συνήθως μικρότερα από τη φυσική ζωή. Η εναπομένουσα οικονομική ζωή είναι το διάστημα κατά τον οποίο το κτήριο θα εξακολουθεί να συμβάλλει στη συνολική αξία του και είναι θέμα επαγγελματικής κρίσης.

8.46. 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 επιδείνωσής τους.

8.47. Η λειτουργική (και τεχνική) αχρηστία είναι η έλλειψη λειτουργικής επάρκειας ή/ και χρησιμότητας.

8.48. 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 κτηρίων 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.

8.49. Ακόμη και ένα νέο κτήριο μπορεί να απαξιωθεί λειτουργικά έως ότου να αποπερατωθεί.

8.50. 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.

8.51. 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.

8.52. Η υιοθέτηση νέων προδιαγραφών μπορεί επίσης να επηρεάσει τα νεόδμητα εμπορικά ακίνητα όταν υπάρχει ταχεία αλλαγή στις απαιτήσεις των χρηστών.

8.53. 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 αξίας γης μπορεί να είναι μηδενική.

8.54. 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.

8.55. **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.

8.56. **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.

8.57. 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 κτήρια. 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.

8.58. 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.

8.59. **Εξωτερικοί παράγοντες** που προκαλούν την απαξίωσης μίας τοποθεσίας μπορεί να είναι:

- Αλλαγές στην αγορά. Έλλειψη απαίτησης για προϊόντα ή παροχή υπηρεσιών
- Ασύμβατες χρήσεις γης στην περιοχή

8.60. 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.

8.61. 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.

8.62. **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.

8.63. Η απόσβεση δεν αποτελεί σταθερά ανάμεσα στη παραγωγή προϊόντων και την παροχή υπηρεσιών, ούτε είναι ίδια σε ετήσια βάση.

8.64. 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.

8.65. 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 κτίσθηκε και θα έχει μηδενική αξία.

8.66. 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.

8.67. 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.

8.68. 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.

8.69. Μπορεί να είναι πολύ λογική η προσέγγιση της καμπύλης «S». Ωστόσο, η ακριβής μέτρηση της καμπύλης τύπο «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.

8.70. Θα υπάρξουν περιπτώσεις όπου, κατά τη μέτρηση της απόσβεσης, η απαξίωση είναι ολική:

8.70.1. 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 αναμφισβήτητα μηδενική αξία.

Η φυσική απαξίωση ορίζεται συνήθως από την πραγματική ηλικία/οικονομική ζωή.

8.70.2. 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 εργασίας ποικίλει παγκοσμίως και η λεγόμενη *«παλαιά»* ή παρωχημένη διαδικασία παραγωγής εξάγεται μερικές φορές σε άλλα μέρη του κόσμου με χαμηλά εργασιακά κόστη, όπου μπορεί 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 κοστίσει περισσότερο από μια αντικατάσταση τους και το αποτέλεσμα να έχει ακόμη μικρότερη οικονομική ζωή. Σε μια τέτοια σύγκριση απαιτείται προσοχή από τον εκτιμητή.

8.70.3. 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.

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

8.72. **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.

8.73. 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.

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

8.75. 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.

8.76. **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.

8.77. 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.

8.78. 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.

8.79. **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.

8.80. 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 επιλεχθεί 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.

8.81. 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.

8.82. Μια τέτοια προσέγγιση μπορεί να οδηγήσει σε δυσανάλογη αξία γης σε σχέση με αυτή του κτίσματος. Θα πρέπει να γίνει λεπτομερής εξήγηση.

8.83. 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.

8.84. **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.

8.85. 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 επιλεχθεί 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. Για γήπεδα όπου δεν έχει ανεγερθεί ποτέ κτήριο ή υπάρχουσα γη που αγοράζεται σε χαμηλή αξία, αυτό σπάνια αποτελεί πρόβλημα, αλλά σε πιο αστικές περιοχές όπου μπορεί να υπάρχουν ανταγωνιστικές χρήσεις γης, αυτό θα αυξήσει την αξία.

8.86. 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.

8.87. Σε κάθε περίπτωση, οι ειδικές αυτές συνθήκες πρέπει να εξηγούνται από τον εκτιμητή.

8.88. 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.

8.89. **Τελικές αναπροσαρμογές** – Ο υπολογισμός του ΑΚΑ απαιτεί τη συλλογή πολλών δεδομένων, τα περισσότερα από τα οποία μπορεί ο εκτιμητής να τα προσαρμόσει σε ειδικές περιπτώσεις. Οι εκτιμητές υποχρεούνται να εξετάσουν το αποτέλεσμα και να δουν αν συμφωνεί με τις γνώσεις τους.

8.90. 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 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.

8.91. 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.

9. Οι υπολειμματικές μέθοδοι

9.1. **Η κλασική υπολειμματική μέθοδος**, αποκαλούμενη μερικές φορές «στατική υπολειμματική μέθοδος», χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό της αξίας ενός κενού γηπέδου ώριμου για ανάπτυξη, με ανάπτυξη σε εξέλιξη ή γης και κτηρίων με δυνατότητα ανακατασκευής 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 κτηρίων στην υφιστάμενη μορφή τους, αντανακλώντας τις δυνατότητες ανάπτυξης ως μέρος αυτής της διαδικασίας. Η υπολειμματική μέθοδος συχνά εφαρμόζεται επίσης για τον υπολογισμό της σκοπιμότητας έργων ανάπτυξης ακινήτων.

9.1.1. 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 στο τελικό αποτέλεσμα.

9.1.2. Η υπολειμματική μέθοδος περιλαμβάνει τον υπολογισμό της **«ακαθάριστης αξίας ανάπτυξης»** του γηπέδου ή των κτηρίων είτε κατασκευάζονται εξ' αρχής, είτε ανακατασκευάζονται, χρησιμοποιώντας την μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων ή τη μέθοδο εισοδήματος. Ο εκτιμητής πρέπει να δώσει μεγάλη προσοχή στην εφαρμογή των διαθέσιμων στοιχείων προκειμένου να καθορίσει την ακαθάριστη αναπτυξιακή αξία. Η «ακαθάριστη αναπτυξιακή αξία» δεν είναι μια μελλοντική αξία αλλά η αξία του ακινήτου με την παραδοχή ότι η ανάπτυξη έχει ολοκληρωθεί κατά την ημερομηνία της εκτίμησης. Συνεπώς, αντανακλά τις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία της εκτίμησης

9.1.3. 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 κτηρίων, το κόστος σχεδιασμού, τα έργα υποδομής, το κόστος κατασκευής, τις επαγγελματικές αμοιβές, τις αμοιβές των μεσιτών το κόστος προώθησης της ανάπτυξης και το κόστος χρηματοδότησής της.

9.1.4. Είναι σύνηθες φαινόμενο μια ανάπτυξη ακινήτων να χρηματοδοτείται από εξωτερικές πηγές, όπως τραπεζικά δάνεια. Ωστόσο, συχνά ένας φορέας ανάπτυξης δανείζεται μόνο ένα μέρος του απαραίτητου ποσού και παρέχει το υπόλοιπο ως ίδια κεφάλαια. Σ' αυτές τις περιπτώσεις, ο υπολειμματικός υπολογισμός θα πρέπει ωστόσο να αντικατοπτρίζει το «κόστος ευκαιρίας» ή τον διαφυγόντα τόκο στα ίδια κεφάλαια που επενδύθηκαν από τον «πρόθυμο αγοραστή». Αυτό ισχύει και για τη χρηματοδότηση, είτε με τραπεζικό δάνειο είτε με ίδια κεφάλαια, του κόστους απόκτησης του ακινήτου.

9.1.5. 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.

9.1.6. Κατά την εκτίμηση ενός ακινήτου κατά τη διάρκεια της ανάπτυξης, ο εκτιμητής θα πρέπει να υιοθετήσει το κέρδος του φορέα ανάπτυξης ως ποσοστό των εναπομενουσών δαπανών που θα βαρύνουν τον «πρόθυμο αγοραστή» προκειμένου να ολοκληρωθεί η ανάπτυξη. Καθώς οι εργασίες ανάπτυξης προχωρούν, το ποσοστό που εφαρμόζεται στις εναπομένουσες δαπάνες για την επίτευξη του κέρδους του φορέα ανάπτυξης μπορεί επίσης να μειωθεί για να αντικατοπτρίζει τον μειωμένο κίνδυνο μιας ανάπτυξης που πλησιάζει στην ολοκλήρωση. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι οι εναπομένουσες δαπάνες για την ολοκλήρωση μιας ανάπτυξης σε έναν «πρόθυμο αγοραστή» μπορεί να είναι διαφορετικές από εκείνες που έχει προϋπολογίσει

ο υπάρχων ιδιοκτήτης του ακινήτου. Εναλλακτικά, το κέρδος του φορέα ανάπτυξης μπορεί να υιοθετηθεί ως ποσοστό της ακαθάριστης αναπτυξιακής αξίας. Καθώς το τελευταίο αυτό νούμερο είναι τυπικά σταθερό κατά την περίοδο κατασκευής (εκτός εάν αλλάξουν οι συνθήκες της αγοράς) και δεν αλλάζει ανάλογα με την πρόοδο των εργασιών, ένας εκτιμητής θα πρέπει να προσαρμόσει ο ίδιος αυτό το ποσοστό ώστε να αντικατοπτρίζει το μειούμενο επίπεδο κινδύνου μιας ανάπτυξης που πλησιάζει στην ολοκλήρωση.

9.1.7. Δεδομένου ότι σύμφωνα με τον ορισμό της Αγοραίας Αξίας, ο εκτιμητής θα πρέπει να υποθέσει μια υποθετική πώληση του ακινήτου, όλα τα κόστη θα πρέπει να υπολογίζονται από την οπτική γωνία του «πρόθυμου αγοραστή» κατά την ημερομηνία της εκτίμησης. Τυχόν υπάρχουσες συμβατικές υποχρεώσεις μεταξύ του τρέχοντος ιδιοκτήτη και των εργολάβων θα πρέπει να αγνοηθούν.

9.1.8. Αφού αφαιρεθεί το σύνολο του κόστους ανάπτυξης και το περιθώριο κέρδους από την ακαθάριστη αξία ανάπτυξης, το αποτέλεσμα είναι μια υπολειμματική αξία. Τα έξοδα αγοράς και τα χρηματοοικονομικά έξοδα που προκύπτουν από την κατοχή της γης κατά την περίοδο της κατασκευής (κόστος δανείου αγοράς ακινήτου ή κόστος ευκαιρίας) θα πρέπει να αφαιρούνται από την υπολειμματική αξία για να προσδιοριστεί η Αγοραία Αξία του ακινήτου, λαμβανομένου υπόψη του διαχρονικού κόστους του χρήματος.

9.1.9. Δεδομένου ότι μια εκτίμηση με τη μέθοδο της υπολειμματικής μεθόδου είναι ευαίσθητη ακόμη και σε μικρές αλλαγές στις παραδοχές που χρησιμοποιούνται στην εκτιμητική διαδικασία, ο εκτιμητής θα πρέπει να ελέγξει το αποτέλεσμα αξιολογώντας τουλάχιστον συγκριτικά την λαμβανόμενη μοναδιαία αξία με οποιαδήποτε γνωστά δεδομένα αγοράς ή υπολογίζοντας την εκτιμώμενη Αγοραία Αξία ως ένα ποσοστό της ακαθάριστης αναπτυξιακής αξίας. Στις περισσότερες αγορές, έμπειροι εκτιμητές με καλή γνώση της περιοχής, γνωρίζουν αυτές τις αναλογίες προκειμένου να μετρήσουν την ακρίβεια του εναπομένοντος υπολογισμού. Συνήθως όσο καλύτερη είναι η τοποθεσία του ακινήτου, τόσο μεγαλύτερο είναι το ποσοστό.

9.1.10. Η ανάλυση και οι αποφάσεις στην εκτίμηση, πρέπει να εξηγούνται στην έκθεση.

9.2. **Η εναλλακτική μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών** για την εκτίμηση αναπτυξιακών ακινήτων, που μερικές φορές ονομάζεται «δυναμική υπολειμματική μέθοδος», είναι πιο σαφής σε σύγκριση με την παραδοσιακή (στατική) μέθοδο όσον αφορά το χρονοδιάγραμμα των εσόδων και του κόστους. Αυτή η μέθοδος επιτρέπει επίσης την ποσοτικοποίηση του εσωτερικού ποσοστού απόδοσης. Οι εισροές από την πλευρά του κόστους είναι σε μεγάλο βαθμό οι ίδιες με την παραδοσιακή μέθοδο, συμπεριλαμβανομένων των δαπανών κατασκευής, των επαγγελματικών και μεσιτικών αμοιβών, του κόστους χρηματοδότησης της ανάπτυξης και, εάν δεν αντικατοπτρίζονται στο εσωτερικό ποσοστό απόδοσης, του κέρδους του φορέα ανάπτυξης.

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.

III. Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα και Εκτιμητικές Οδηγίες

ΕΕΟ 1 Εφαρμόζοντας Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα και Εκτιμητικές Οδηγίες σε Πολεμικές Συνθήκες

Η ανάληψη της εντολής αυτών των Οδηγιών έγινε αρχικά κατόπιν αιτήματος του Κρατικού Ταμείου Ακινήτων της Ουκρανίας (SPFU), συντάχθηκαν από το Συμβούλιο των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων σε συνεργασία με τα μέλη της TEGOVA στην Ουκρανία, τον Σύνδεσμο Ειδικών Τραπεζικών Εκτιμητών της Ουκρανίας και τον Σύλλογο Εκτιμητών της Ουκρανίας και παραδόθηκαν στο Κρατικό Ταμείο Ακινήτων της Ουκρανίας (SPFU) στις 20 Δεκεμβρίου 2022.

Αν και σχεδιασμένες στα πλαίσια της εισβολής της Ρωσίας στην Ουκρανία, οι Εκτιμητικές Οδηγίες ισχύουν γενικότερα σε συνθήκες πολέμου.

1. Πεδίο εφαρμογής
2. Εφαρμογή των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων σε Πολεμικές Ζημίες
3. Ο Εκτιμητής
4. Η εκτιμητική διαδικασία
5. Η έκθεση εκτίμησης
6. Πέρα από την εκτίμηση - Επιπρόσθετα στοιχεία αξιώσεων
7. Το κόστος της μεταπολεμικής ανοικοδόμησης

1. Πεδίο εφαρμογής

Η παρούσα Εκτιμητική Οδηγία εφαρμόζεται:

- Στην εκτίμηση των πολεμικών καταστροφών σε μεμονωμένα ακίνητα και επιχειρήσεις, όπως αναλαμβάνεται από τους εκτιμητές για λογαριασμό πελατών
- Στην αξιολόγηση του κόστους της μεταπολεμικής ανοικοδόμησης

2. Εφαρμογή των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων σε Πολεμικές Ζημίες

2.1. Οι πολεμικές συγκυρίες δεν αναιρούν τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα, αλλά αντιθέτως δημιουργούν συγκεκριμένες και απαιτητικές συνθήκες. Δεν αποτελούν απώλειες πολέμου. Είναι, βέβαια, σημαντικό να κατανοήσουμε το πως παρέχουν υποστήριξη στις επαγγελματικές εκτιμήσεις υπό τέτοιες ακραίες περιστάσεις, οι οποίες μπορεί να ποικίλουν από ακίνητα υπό εχθρική κατοχή, έως ολική καταστροφή, μέχρι ολοκληρωτικές καταστροφές και λεηλασίες.

2.2. Σε συνθήκες ένοπλης σύγκρουσης, κατοχής, πολεμικών ζημιών και των συνεπειών τους, ο εκτιμητής που αξιολογεί τις απώλειες σε μια επιχείρηση μπορεί πολύ συχνά να διαπιστώσει ότι οι διαθέσιμες πληροφορίες είναι περιορισμένες και ελλιπείς, με διαφορετική ποιότητα από αυτή που θα υπήρχε συνήθως για τα ίδια περιουσιακά στοιχεία υπό συμβατικές συνθήκες ειρήνης. Μπορεί να αποδειχθεί απαραίτητο να βασιστεί περισσότερο σε στοιχεία που κανονικά θα είχαν μικρότερη βαρύτητα στην σχετική ιεραρχία, αλλά που μπορεί να είναι καλύτερης ποιότητας από τα άμεσα διαθέσιμα στοιχεία που προτιμώνται υπό κανονικές συνθήκες. Αυτή είναι μια ακραία εκδοχή του προβλήματος, με το οποίο μπορεί να έρθει αντιμέτωπος ένας εκτιμητής κατά την εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων που βρίσκονται σπάνια ή ανήκουν σε πολύ περιορισμένες αγορές.

2.3. Το Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 1.5.3 δηλώνει πως:

«Ο εκτιμητής οφείλει να προβεί σε επιθεωρήσεις και στο βαθμό που είναι αναγκαίο προκειμένου να πραγματοποιήσει μια επαγγελματικού επιπέδου εκτίμηση για τον επιδιωκόμενο σκοπό».

Και συνεχίζει συζητώντας γενικά την περίπτωση κατά την οποία οι παρεχόμενες ή διαθέσιμες πληροφορίες είναι περιορισμένες ή δεν υπάρχει πρόσβαση σε αυτές όπως συχνά συμβαίνει σε συνθήκες πολέμου. Ο σκοπός του εκτιμητή είναι να διαμορφώσει παρ' όλα αυτά μια ανεξάρτητη, αντικειμενική και επαγγελματική άποψη αναφορικά με την αξία μέσω:

- Της συλλογής διαθέσιμων αποδεικτικών στοιχείων
- Της εφαρμογής επαγγελματικών δεξιοτήτων και εμπειρίας στα διαθέσιμα στοιχεία

- Λογικών υποθέσεων, όπως αυτές φαίνεται να απαιτούνται ή κατόπιν σχετικών οδηγιών και στη συνέχεια αναγνώρισης στην έκθεση των περιορισμών ως προς τη βεβαιότητα, οι οποίοι πρέπει να συνδεθούν με την εκτίμηση. Σε μια τόσο ασυνήθιστα απαιτητική θέση ο εκτιμητής θα πρέπει να είναι σε θέση να διαμορφώσει μια άποψη αναφορικά με την αξία και στη συνέχεια να υπογράψει την έκθεση που θα δηλώνει την άποψη αυτή.

2.4. Με τις ποικίλες πιθανές χρήσεις της έκθεσης και της προοπτικής του εκτιμητή να κληθεί ως πραγματογνώμονας σε μια επανεξέταση αξιολόγησης ή σε ένα δικαστήριο, η έκθεση θα πρέπει να εξηγεί καθαρά τη θέση του με σχετικά στοιχεία, ώστε ένας τρίτος να μπορεί να συμπεράνει από αυτήν:

- Τι έχει εκτιμηθεί, με λεπτομέρειες αναφορικά με το ακίνητο και τις ζημίες που έχει υποστεί ή άλλη απώλεια
- Το πώς προέκυψε η πολεμική απώλεια
- Το πώς διαμορφώθηκε η γνώμη του εκτιμητή αναφορικά με την αξία

2.5. Μπορεί να ληφθούν υπόψη οι αρχές που ορίζονται στην Κοινή Δήλωση για τις Αξιολογήσεις μετά την Κρίση και τον Σχεδιασμό Ανάκαμψης που συμφωνήθηκε από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, την Ομάδα Ανάπτυξης των Ηνωμένων Εθνών και την Παγκόσμια Τράπεζα στις 25 Σεπτεμβρίου 2008.

2.6. Ο εκτιμητής δεν καθορίζει καμία αποζημίωση ή πληρωμή, αλλά παρέχει μια επαγγελματική και αντικειμενική οπτική πάνω στην οποία μπορεί να βασιστεί μία αξίωση αποζημίωσης ή πληρωμής. Η εκτίμηση μπορεί να εξεταστεί ή να αμφισβητηθεί ως μέρος της διαδικασίας κατά την οποία καθορίζεται η αξίωση από ένα δικαστήριο, επιτροπή ή άλλο όργανο. Σε μια τέτοια διαδικασία ο εκτιμητής μπορεί να χρειαστεί να επεξηγήσει την άποψή του ως ειδικού, πιθανώς υπό εχθρική αμφισβήτηση.

3. Ο Εκτιμητής

3.1. Ο εκτιμητής πρέπει να διαθέτει τις κατάλληλες δεξιότητες, αξιώσεις, πείρα, αντικειμενικότητα (Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 3.1) και προσόντα (Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 3.2) σε συμμόρφωση με τον Κώδικα Δεοντολογίας των Ευρωπαίων Εκτιμητών (ΕΕΠ 3.3.1).

3.2. Ακόμα περισσότερο απ' ό,τι συνήθως, η προσδοκία για αντικειμενικότητα είναι καίριας σημασίας κατά την αξιολόγηση των ζημιών, της αιτίων τους και της ορθής εκτίμησής τους. Τα πολύ απαιτητικά πλαίσια ενός τέτοιου πολέμου και οι φυσιολογικές επιθυμίες των πελατών είναι πολύ πιθανόν να θέσουν σε δοκιμασία αυτή την ποιότητα, πρόκειται όμως για μια ποιότητα που είναι απαραίτητη για την σύνταξη αξιώσεων που θα τεθούν υπό εξέταση ή αμφισβήτηση.

3.3. Η προοπτική της αμφισβήτησης ενισχύει την ανάγκη για την επίγνωση πιθανών συγκρούσεων συμφερόντων και γνωστοποίησής τους (Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 3.5.2).

3.4. Είναι γνωστό ότι για ένα χρονικό διάστημα πολλοί εκτιμητές θα υπηρετούν μάλλον στο στρατό και δεν θα εργάζονται ως εκτιμητές αλλά μόλις θα είναι ξανά διαθέσιμοι, θα πρέπει να οικειοποιηθούν εκ νέου με τις περιστάσεις.

3.5. Σύμφωνα με το Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 4.3 απαιτούνται ξεκάθαροι συμβατικοί όροι μεταξύ του εκτιμητή και του πελάτη και οι οδηγίες θα πρέπει να καταγράφονται. Σε περίπτωση που ο κάτοχος του ακινήτου είναι νεκρός, έχει καταστεί ανίκανος, είναι απών ή βρίσκεται στο εξωτερικό, ή σε περίπτωση που ο πελάτης διεκδικεί κληρονομιά, τότε ο εκτιμητής θα πρέπει να διασφαλίσει πως η εντολή προέρχεται από άτομο που μπορεί να ενεργήσει εκ μέρους του κατόχου και τον βαθμό που αυτό το άτομο μπορεί να παράσχει βοηθητικά αρχεία. Είναι κατανοητό πως πρέπει να αποκτηθεί από τον εκτιμητή ένας έγκυρος τίτλος ιδιοκτησίας.

3.6. Οι οδηγίες μπορεί επίσης να προέρχονται από κρατικές ή τοπικές αρχές, οι οποίες έχουν την εξουσιοδότηση να απαιτήσουν μια εκτίμηση. Οποιαδήποτε επιτροπή ή άλλο σώμα συσταθεί για τον προσδιορισμό αποζημιώσεων μπορεί να επιλέξει να δώσει οδηγίες σε εκτιμητή προκειμένου να βοηθήσει στις εργασίες.

4. Η εκτιμητική διαδικασία

4.1. Οι απαιτήσεις του ΕΕΠ 4.6, Τεκμηρίωση της Εκτίμησης, επιβεβαιώνονται αλλά θα χρειαστούν μια ρεαλιστική ερμηνεία ανάλογα με τις περιστάσεις του εν λόγω ακινήτου.

4.2. **Προσδιορίζοντας το ακίνητο ή/και τα περιουσιακά στοιχεία προς εκτίμηση** - Προκειμένου να γίνει η ανάληψη της εκτίμησης πρέπει να γίνει αυτός ο προσδιορισμός. Ο τύπος του περιουσιακού στοιχείου ή του ακινήτου μπορεί στη συνέχεια να καθοδηγήσει την προσέγγιση της εκτίμησης, όπως για παράδειγμα εάν πρόκειται για επιχείρηση με συνεχιζόμενη δραστηριότητα ή για την υποκείμενη ακίνητη περιουσία με ή χωρίς άλλα περιουσιακά στοιχεία.

4.3. Το περιουσιακό στοιχείο μπορεί να έχει χαθεί (δηλαδή να έχει εξαφανιστεί, να παραμένει υπό ρωσική κατοχή ή να αφορά κινητά αγαθά που έχουν λεηλατηθεί), καταστραφεί ή υποστεί ζημίες. Μπορεί να υφίστανται σχετιζόμενες απώλειες, όπως είναι η απώλεια κερδών. Οι τύποι πιθανών αξιώσεων αποτυπώνονται στο Παράρτημα και προέρχονται από την εμπειρία των μεταπολεμικών και κατοχικών αξιώσεων που έγιναν στην Επιτροπή Αποζημιώσεων των Ηνωμένων Εθνών για το Κουβέιτ. Για τους σκοπούς του Ουκρανικού νόμου, το ***Ψήφισμα του Υπουργικού Συμβουλίου της Ουκρανίας της 26ης Μαρτίου 2022 αριθ. 380*** καθορίζει τα είδη των αρχικών πληροφοριών που απαιτούνται για καθεμία από τις κατηγορίες ακινήτων που έχουν χαθεί, καταστραφεί ή υποστεί ζημιές.

4.4. **Αυτοψία** - Όπου υπάρχει η δυνατότητα, πρέπει να γίνει αυτοψία στο ακίνητο. Ακόμα και όταν το ακίνητο έχει υποστεί σημαντικές ζημιές, η αυτοψία θα βοηθήσει στο να διαμορφωθεί μια ενημερωμένη άποψη της όλης κατάστασης και να εξεταστεί η εγκυρότητα των διαθέσιμων στοιχείων και καταθέσεων που μπορεί τότε να ληφθούν υπόψη.

4.5. Θα υπάρξουν περιστάσεις κατά τις οποίες αυτό δεν θα είναι εφικτό, επειδή το ακίνητο θα είναι ακόμα υπό κατοχή ή θα είναι παράλογο να γίνει αυτοψία πιθανώς λόγω πυρομαχικών που δεν έχουν εκραγεί. Στις περιπτώσεις που δεν είναι εύλογη η είσοδος σε ένα ή περισσότερα κτήρια, ίσως είναι εφικτή η διεξαγωγή εξωτερικής αυτοψίας.

4.6. Σε κάθε περίπτωση και ειδικά για ακίνητα μεγάλης κλίμακας ή πολυπλοκότητας, όπως είναι οι αγροτικές ή εργοστασιακές εγκαταστάσεις, μπορεί να χρειαστεί μία εναέρια αυτοψία ή εφεδρικά με τη χρήση:

- Drone ως στοιχείου της αυτοψίας, ώστε να εισέλθει σε μέρη στα οποία ίσως είναι αδύνατη ή πολύ επικίνδυνη η φυσική παρουσία του εκτιμητή
- Απεικόνισης μέσω δορυφόρου σε κατάλληλη ανάλυση

Τα σχετικά αρχεία καταγραφής βίντεο και φωτογραφικού υλικού θα πρέπει να καταχωριστούν με τη σχετική ημερομηνία λήψης.

4.7. **Στοιχεία του ακινήτου προς εκτίμηση** - Θα πρέπει να συλλεχθούν όλα τα διαθέσιμα στοιχεία συμπεριλαμβανομένων των αρχείων και φωτογραφιών προκειμένου να βοηθήσουν στην κατανόηση:

- Της αρχικής κατάστασης του ακινήτου
- Των απωλειών και ζημιών που έχει υποστεί
- Του πως αυτές προέκυψαν από τον πόλεμο

Τα ανωτέρω μπορεί συχνά να αφορούν εγκαταστάσεις, μηχανήματα, αποθέματα και λοιπά αγαθά τα οποία μπορεί να έχουν χαθεί ή υποστεί ζημιές.

4.8. Ιδιαίτερη βαρύτητα θα πρέπει να δοθεί σε πρόσφατα στοιχεία και σε ό,τι διατίθεται από αντικειμενικά έγγραφα ή από ανεξάρτητα τρίτα μέρη και όχι αποκλειστικά σε μη επιβεβαιωμένες μαρτυρίες του πελάτη.

4.9. Για απώλειες επιχειρήσεων, οι προπολεμικοί και μεταπολεμικοί λογαριασμοί της επιχείρησης με απογραφές και συναφή έγγραφα θα βοηθούσαν σε τυχόν αξιώσεις που βασίζονται στην απώλεια αποθεμάτων ή κερδών.

4.10. **Στοιχεία σχετικών αγορών και κόστη** - Ο εκτιμητής θα κρατήσει ή θα συλλέξει σχετικά, συγκριτικά στοιχεία και ανάλογα με το τι είναι απαραίτητο, κόστη για την τεκμηρίωση της εκτίμησης κατόπιν των κατάλληλων προσαρμογών.

4.11. Στην περίπτωση της Ουκρανίας, τα στοιχεία πρέπει να σχετίζονται με την:

- 23η Φεβρουαρίου 2022
- την 20η Φεβρουαρίου 2014 ως την αμέσως προηγούμενη της έναρξης του πολέμου ημέρα στην εν λόγω περιοχή, αν και οι αξίες μπορεί στη συνέχεια να μεταβλήθηκαν.

4.12. **Μεθοδολογίες** - Οι πολεμικές συγκυρίες μπορεί να σημαίνουν πως τα στοιχεία για την εκτίμηση παρουσιάζουν περισσότερες ατέλειες από ό,τι συνήθως με την πιθανότητα ύπαρξης περιορισμένων μόνο συγκριτικών στοιχείων. Λόγω των προκλήσεων που το θέμα αυτό θέτει στους εκτιμητές, η φύση των διαθέσιμων στοιχείων ενδέχεται να οδηγήσει στην επιλογή της μεθοδολογίας, καταλήγοντας καμιά φορά στη χρήση μιας εναλλακτικής μεθόδου με εγκυρότερα στοιχεία, η οποία μπορεί υπό κανονικές συνθήκες να μην ήταν τόσο προτιμητέα. Αυτό προσδίδει ακόμα μεγαλύτερη βαρύτητα στη διασταύρωση ανάμεσα στα αποτελέσματα των μεθοδολογιών και την εφαρμογή του τελικού ελέγχου αναφορικά με το αν η αξία που καθορίστηκε είναι ρεαλιστική.

4.13. Το Μέρος ΙΙ των ΕΕΠ 2025 λαμβάνει υπόψη τις μεθοδολογίες εκτίμησης με τις συμβατικές προσεγγίσεις της Αγοραίας Αξίας για την εφαρμογή και την προσαρμογή στοιχείων από άλλες συναλλαγές, είτε αξίες κεφαλαίου (προσέγγιση βάσει συγκριτικών στοιχείων) είτε αποδόσεις (προσέγγιση βάσει εισοδήματος). Επίσης, λαμβάνει υπόψη τα κόστη με τα ζητήματα που εγείρει η προσέγγιση αυτή. Αυτές οι τρεις προσεγγίσεις περιγράφονται σε συνδυασμό με μεθόδους και μοντέλα. Θα υπάρξουν πιέσεις στην εφαρμογή της καθεμιάς από αυτές στις διαφορετικές περιστάσεις στα ακίνητα που απαντώνται σε πολεμικές συνθήκες. Με την προσδοκία από τον εκτιμητή να διαμορφώσει μια επαγγελματική και αντικειμενική άποψη αναφορικά με την αξία, -η οποία ενδέχεται να πρέπει να παρουσιαστεί όχι μόνο σε ένα εθνικό, αλλά και σε ένα διεθνές δικαστήριο-, αυτές οι Εκτιμητικές Οδηγίες προσφέρουν μια επισκόπηση των πιθανών πλεονεκτημάτων και ανεπαρκειών της κάθε προσέγγισης:

4.14. **Η Συγκριτική Προσέγγιση** - Με την εισβολή στην Ουκρανία, υποθέτοντας πως οι εκτιμήσεις θα αξιολογηθούν την 23η Φεβρουαρίου 2022 (20η Φεβρουαρίου 2014 σε κάποιες περιπτώσεις), πολλά θα εξαρτηθούν από την ποσότητα και την ποιότητα των στοιχείων συναλλαγών του Κρατικού Ταμείου Ακινήτων της Ουκρανίας (SPFU) που βρίσκονται στην κατοχή ή στη διάθεση του εκτιμητή, καθώς και από το κατά πόσον αυτά είναι κατάλληλα και διαθέσιμα στους εκτιμητές. Η Παράγραφος 6.2 του ΕΕΠ 2025 Μέρος ΙΙ, Εκτιμητική Μεθοδολογία, επιτρέπει την πιθανή αναγκαιότητα για συσχετισμό με άλλα στοιχεία. Όπου έχουν προκύψει τέτοιες εκτιμήσεις από τη χρήση Αυτοματοποιημένων Εκτιμητικών Μοντέλων (ΑΕΜ) βασισμένες σε γνώση τιμών πώλησης ή δευτερευόντων στοιχείων από εκθέσεις εκτίμησης, θα πρέπει να δοθεί προσοχή στην κατανόηση του κατά πόσο τα νούμερα αυτά απέχουν από τα πραγματικά στοιχεία της συμπεριφοράς της αγοράς κατά την πραγματοποίηση προσαρμογών, ώστε να φτάσουμε στην Αγοραία Αξία. Παρόμοια προσοχή θα χρειαστεί και όπου φαίνεται ότι οι αναφερόμενες αξίες ίσως είναι ανακριβείς. Το βασικό είναι να βρεθούν τα καλύτερα δυνατά στοιχεία για μια επαγγελματική γνωμοδότηση ως προς την αξία με βάση τον ορισμό της Αγοραίας Αξίας.

4.15. Παράλληλα με τέτοια στοιχεία από πιο άμεσα συγκρίσιμα ακίνητα ο εκτιμητής μπορεί να λάβει υπόψη του και άλλα γενικά στοιχεία αναφορικά με τις κινήσεις στην αγορά συμπεριλαμβανομένων δεικτών και στη συνέχεια άλλων πηγών πληροφοριών εφόσον μπορεί να αποδειχθεί πως είναι σχετικές και κατάλληλες. Το εύρος της χρήσης κάθε μίας από αυτές τις κατηγορίες και η άποψη αναφορικά με την αξιοπιστία τους θα πρέπει να συμπεριληφθούν στην έκθεση. Οφείλουμε να θυμόμαστε πως η εκτίμηση μπορεί να τεθεί υπό αμφισβήτηση στο δικαστήριο.

4.16. Ενδέχεται, επίσης, τα στοιχεία να είναι πολύ λίγα σε περιοχές με παρατεταμένες συγκρούσεις. Αυτά, καθώς και παρόμοια επιχειρήματα, είναι ζητήματα που θα τεθούν υπό κρίση σε σχετικές υποθέσεις.

4.17. **Η Προσέγγιση Βάσει Εισοδήματος** - Υπό κανονικές συνθήκες αυτή θα ήταν η τυπική μέθοδος εκτίμησης ακινήτων τα οποία κατέχονται κυρίως για το εισόδημά τους, -συχνά ακίνητα για εμπορική χρήση, καθώς και επιχειρήσεις. Θα πρέπει να αναπτυχθούν κατευθυντήριες οδηγίες προκειμένου να βοηθήσουν τον εκτιμητή να δημιουργήσει ταμειακές ροές κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, κοιτάζοντας το μέλλον και αδιαφορώντας για τη ρωσική εισβολή. Και πάλι, η ποιότητα των εκτιμήσεων θα εξαρτηθεί από αναφορές και αναλύσεις της αγοράς αμέσως πριν από την εισβολή.

4.18. **Η Προσέγγιση βάσει Κόστους** - Κανονικά, αυτή θα ήταν η τελευταία προσέγγιση που θα χρησιμοποιούσε ένας εκτιμητής στην περίπτωση πλήρους απουσίας σχετικών στοιχείων της αγοράς. Το κόστος και η αξία είναι διαφορετικές έννοιες.

4.19. Παρόλα αυτά, στο πλαίσιο των ποικίλων πολεμικών καταστροφών και ενός σκοπού αποκατάστασης, το κόστος επισκευής ενός ακινήτου που έχει υποστεί ζημιές, μπορεί συχνά να είναι η πρακτική απάντηση για να βρεθεί το επηρεαζόμενο μέρος στην ίδια θέση που βρισκόταν πριν από τον πόλεμο. Παρά το ότι ένα τέτοιο κόστος ίσως υπερβαίνει την Αγοραία Αξία, η Αγοραία Αξία ίσως να μην μπορεί να επιτύχει την αποκατάσταση. Αυτό μπορεί να συμβαίνει όταν δεν υπάρχουν διαθέσιμα συγκρίσιμα ακίνητα αντικατάστασης, είτε επειδή δεν υπάρχουν ακίνητα προς χρήση ή επειδή δεν υπάρχει αγορά. Τέτοιες απώλειες μπορεί επίσης να περιλαμβάνουν εργασίες απεναρκοθέτησης, αποκατάστασης μόλυνσης και αντανάκλαση των υπολειπόμενων κινδύνων.

4.20. Στα πλαίσια μιας αξίωσης για απώλειες, θα ήταν σύνηθες να χρησιμοποιηθεί η προσέγγιση του αποσβεσμένου κόστους αποκατάστασης, όπως εξετάστηκε στο ΕΕΠ 2025 στην Ενότητα 8 του Μέρους ΙΙ, Εκτιμητική Μεθοδολογία, και συνεπώς να ληφθεί υπόψη, ανάμεσα σε άλλους σχετικούς παράγοντες, η πραγματική ηλικία, κατάσταση και απομένουσα οικονομική ζωή του ακινήτου.

4.21. **Αποζημίωση για ό,τι χάθηκε -** Ειδικά σε περιπτώσεις, όπου υιοθετείται η προσέγγιση βάσει κόστους, πρέπει να δοθεί προσοχή στην κατανόηση της πρότερης κατάστασης του ακινήτου, ώστε η αξιολόγηση να αφορά αποζημίωση για απώλεια και όχι να αποτελεί πρόβλεψη για τη βελτίωση του ακινήτου πέρα από αυτήν που θα απαιτούνταν από τα σύγχρονα νόμιμα πρότυπα ή από ό,τι θα ήταν αποτελεσματικό στην αγορά για μετριασμό της απώλειας. Λόγω της ανάγκης για αναγνώριση της απόσβεσης,

κάποια ακίνητα ή περιουσιακά στοιχεία μπορεί να έχουν ήδη αποσβεσθεί σε μεγαλύτερο ή μικρότερο βαθμό ή να είναι λιγότερο χρήσιμα απ' όσο ήταν κάποτε, και ακόμα και να είναι απαρχαιωμένα για τον σκοπό για τον οποίο προορίζονταν.

4.22. **Επισκόπηση** - Αυτό το γενικό πλαίσιο, καθώς και οι κατευθυντήριες οδηγίες που θα αναπτυχθούν στα πλαίσιά του, προσφέρονται για να υποστηρίξουν τον εκτιμητή στις προκλήσεις που θα συναντήσει σε συγκεκριμένες περιπτώσεις. Λεπτομερέστερες κατευθυντήριες γραμμές σε εθνικό επίπεδο, σχεδιασμένες με επίγνωση της εθνικής νομοθεσίας, πρακτικών και προϋποθέσεων θα μπορούσαν να βοηθήσουν σημαντικά. Ωστόσο, με την αποστολή του εκτιμητή να διαμορφώσει μια επαγγελματική και αντικειμενική γνωμοδότηση αναφορικά με την αξία, αυτές οι κατευθυντήριες γραμμές κινδυνεύουν να γίνουν υπερβολικά κανονιστικές σε σημείο που να απαιτούν μία απάντηση, η οποία να μην είναι ορθή για μια ατομική περιουσία ή επιχείρηση. Οι κατευθυντήριες γραμμές θα ωφεληθούν από την παραδοχή πως θα πρέπει να εξελίσσονται, καθώς θα αποκτάται πρακτική εμπειρία από τις αξιολογήσεις των πολεμικών ζημιών. Αν και τα εθνικά δικαστήρια ίσως δώσουν μεγαλύτερη βαρύτητα και κατανοήσουν το πλαίσιο των κατευθυντήριων γραμμών που θα αναπτυχθεί στη χώρα, από τη στιγμή που μια υπόθεση φτάσει σε ένα διεθνές δικαστήριο, μια τέτοια εκτίμηση που βασίζεται σε εθνικές κατευθυντήριες γραμμές θα ελεγχθεί εξονυχιστικά. Ο εκτιμητής εξεταζόμενος κατ' αντιπαράθεση από έναν εχθρικό διάδικο, θα πρέπει να είναι σε θέση να αποδείξει πως η εκτίμησή του ήταν επαγγελματική και αντικειμενική και δεν αλλοιώθηκε τεχνητά από τις κατευθυντήριες γραμμές

5. Η έκθεση εκτίμησης

5.1. Η έκθεση της εκτίμησης (όπως ορίζεται στο ΕΕΠ 5.3 και περιγράφεται γενικότερα στο ΕΕΠ 5.4) πρέπει να περιλαμβάνει με σαφήνεια διάφορα θέματα και συγκεκριμένα:

- Την περιγραφή του ακινήτου, όπως ήταν αρχικά
- Την καταγραφή των απωλειών ή ζημιών
- Δήλωση του πως επηρεάστηκε το ακίνητο από τον πόλεμο
- Δήλωση της αξίας του
- Εξήγηση της αξιολόγησης της αξίας με τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν και τις πηγές των δεδομένων αυτών, τα αποτελέσματα της ανάλυσης της αξιοπιστίας και την επάρκεια των δεδομένων, καθώς και όποιες υποθέσεις ή ειδικές παραδοχές έγιναν
- Παροχή κάθε απαραίτητης εξήγησης για τυχόν αβεβαιότητα αναφορικά με την αξία του ακινήτου είτε συνολικά ή σε σχέση με συγκεκριμένο στοιχείο της αξίωσης
- Σε κάθε υπόθεση αναφορικά με τα σχετικά στοιχεία

5.2. Και πάλι, το ΕΕΠ 5.4.1.5 τονίζει τη σημασία της αντικειμενικότητας της έκθεσης.

5.3. Το ΕΕΠ 5.4.2.6 αναγνωρίζει πως τα ακίνητα ίσως επηρεαστούν από ασυνήθιστη αβεβαιότητα. Η εξήγηση της αβεβαιότητας, η οποία θα είναι πιθανώς αιτιολογημένα ποιοτική παρά ποσοτική, μπορεί να βοηθήσει τον οποιονδήποτε μελετά την εκτίμηση στο να κατανοήσει αν:

- Η επίδραση της αβεβαιότητας είναι σημαντικής κλίμακας υπό το πρίσμα των αναφερόμενων ζημιών
- Η γνωμοδότηση είναι λογική με βάση τις περιστάσεις

6. Πέρα από την εκτίμηση - Επιπρόσθετα στοιχεία αξιώσεων

6.1. Η εκτίμηση θα αξιολογήσει την αξία που χάθηκε. Το γεγονός των ζημιών που υπέστη ο προσφεύγων επιβάλλει ένα επιπλέον κόστος, αυτό της ετοιμασίας και προώθησης της αξίωσης. Συμβατικά, οι εύλογες δαπάνες της εύλογης υπεράσπισης των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων ενός ιδιοκτήτη ακινήτου απέναντι σε εκ του νόμου ενέργειες καλύπτονται από το όργανο που επιβάλλει τις ενέργειες στο ακίνητο. Οι δαπάνες αυτές θα πρέπει να αποτελούν μέρος της αξίωσης που προκύπτει από στρατιωτική επίθεση.

6.2. **Επιτόκιο** - Η εκτίμηση για πολεμικές καταστροφές θα δώσει την ζημία που υπέστη ο προσφεύγων κατά την ημερομηνία της εισβολής. Ακόμα κι αν το θέμα διευθετηθεί, θα έχουν περάσει μήνες ή χρόνια. Μπορεί να περάσουν ακόμη και χρόνια μέχρι να διευθετηθούν οι αξιώσεις και να αποκατασταθούν τα ακίνητα και οι επιχειρήσεις. Αυτό καθιστά σημαντική την οφειλή τόκων επιπλέον του ποσού που χορηγείται τελικά.

6.3. Όποια ημερομηνία και αν χρησιμοποιηθεί, οι τόκοι θα πρέπει στη συνέχεια να συσσωρεύονται σε ανατοκιστική βάση με επιτόκιο που να αντικατοπτρίζει τις περιστάσεις. Απλώς για να εξηγηθεί το θέμα αυτό και η επιλογή επιτοκίου υπό συγκεκριμένες συνθήκες πριν από μια δεκαετία, το Διεθνές Δικαστήριο αποφάνθηκε στην **υπόθεση Diallo (Δημοκρατία της Γουινέας κατά της Λαϊκής Δημοκρατίας του Κονγκό)**, 19η Ιουνίου 2012 ότι:

«Ωστόσο, λαμβάνοντας υπόψη ότι η απόδοση τόκων μετά από την έκδοση της απόφασης είναι σύμφωνη με την πρακτική άλλων διεθνών δικαστηρίων, το Δικαστήριο αποφασίζει ότι, σε περίπτωση καθυστέρησης της πληρωμής, οι μετά την έκδοση της αποφάσεως τόκοι επί του κυρίου ποσού, θα αρχίσουν να τρέχουν από την 1η Σεπτεμβρίου 2012 με ετήσιο επιτόκιο 6 τοις εκατό. Αυτό το επιτόκιο έχει καθοριστεί λαμβάνοντας υπόψη τα επιτόκια που επικρατούν στη διεθνή αγορά και τη σημασία της άμεσης συμμόρφωσης. Το Δικαστήριο υπενθυμίζει ότι το ποσό που επιδικάστηκε στη Γουινέα κατά την άσκηση της διπλωματικής προστασίας του κ. Diallo έχει σκοπό να παράσχει αποκατάσταση για τον τραυματισμό του τελευταίου».

6.4. Αν και αυτός ο προσδιορισμός ακολούθησε σε μεγάλο βαθμό πρακτική με τόκους που άρχισαν να τρέχουν μόνο από την ημερομηνία του προσδιορισμού, θα ήταν πιο δίκαιο να ισχύουν επί του ποσού που καθορίστηκε τελικά αλλά από την αρχική ημερομηνία εκτίμησης ως ημερομηνία της απώλειας.

7. Το κόστος της μεταπολεμικής ανοικοδόμησης

7.1. Αυτό το δεύτερο ζήτημα που εξετάζεται είναι ένα πολύ διαφορετικό ερώτημα καθώς είναι ξεκάθαρα μια εκτίμηση του κόστους μιας νέας κατασκευής. Αυτό δεν είναι έργο αξιολόγησης αποζημίωσης, επισκευών ή αποκατάστασης. Η επίτευξη καλύτερων ακινήτων μπορεί να είναι ακριβώς αυτό που έχουμε κατά νου. Η πολιτική της Ουκρανικής κυβέρνησης είναι να «Χτίσει Ξανά Καλύτερα» και περιλαμβάνει αναφορά στα πρότυπα που αναμένονται από την ΕΕ, συμπεριλαμβανομένης της Οδηγίας (ΕΕ) 2024/1275 για την ενεργειακή απόδοση των κτηρίων, των ελάχιστων προτύπων ενεργειακής απόδοσης και της πορείας προς την προοδευτική ανακαίνιση καθώς και τα σχετικά πιστοποιητικά ενεργειακής απόδοσης. Αυτή η αξιολόγηση δεν είναι σε καμιά περίπτωση μια Αγοραία Αξία, αλλά ένα κόστος που υπολογίζεται σύμφωνα με μια προδιαγραφή, συμπεριλαμβανομένων των δαπανών κατασκευής με τις αμοιβές και τις απαιτούμενες πληρωμές, καθώς και τυχόν δαπάνες απόκτησης γης και χρηματοδότησης που μπορεί να είναι απαραίτητες. Στα Πλαίσια των ΕΕΠ, αυτή είναι παρόμοια με την ΕΕΟ 6, ***Αξιολόγηση Κόστους για Σκοπούς Ασφάλισης*** (ιδίως στα σημεία 3.4, 4.4 και 4.5) εκτός του ότι η ευθύνη ως αποτέλεσμα ένοπλης επίθεσης είναι μη συμβατικής φύσης.

7.2. Εκτός εάν αναγνωρίζονται αλλού, τυχόν κόστη για την απαραίτητη κατεδάφιση, την απομάκρυνση εκρηκτικών, την απολύμανση, την αποκατάσταση και τη διαχείριση των υπολειπόμενων κινδύνων θα αποτελούν μέρος της αξιολόγησης.

7.3. Συνήθως, θα ήταν σκόπιμο να συγκριθεί η προκύπτουσα εκτίμηση με την Αγοραία Αξία του ανοικοδομημένου ακινήτου, είτε για να αποφευχθεί το υπερβολικό κόστος είτε για να καταδειχθεί ότι υπήρχε ένα εναλλακτικό, φθηνότερο ακίνητο. Αυτό μπορεί, ανάλογα με τις ανάγκες της επιχείρησης, να βρίσκεται σε διαφορετική αλλά αποδεκτή ή πιο χρήσιμη τοποθεσία αλλά να πληροί τα απαιτούμενα βελτιωμένα πρότυπα.

7.4. Αυτή η αξιολόγηση μπορεί να ισχύει μόνο κατά την ημερομηνία που πραγματοποιήθηκε, παρόλο που οι πραγματικές εργασίες θα λάβουν χώρα σε μια άγνωστη μεταπολεμική ημερομηνία. Αυτό υποδηλώνει ότι, όπου απαιτείται μια τέτοια εκτίμηση, στην πραγματικότητα θα ήταν πιο πρακτικό να συντάσσεται σε συνδυασμό με την εκτίμηση των ζημιών, κάνοντας αποτελεσματική χρήση της αυτοψίας και της εκτίμησης, ίσως ακόμη και ως δύο διακριτά μέρη μιας έκθεσης. Αναγνωρίζοντας ότι, για λόγους που παρατίθενται κατωτέρω, μια τέτοια αξιολόγηση είναι πιθανό να αποδειχθεί υποεκτιμημένη, υπό αυτές τις συνθήκες θα εξακολουθούσε να αποτελεί την πιο ασφαλή βάση για έγκαιρη παρουσίαση και επακόλουθη αναθεώρηση, είτε μέσω ενός ευρετηρίου είτε άλλων μέσων. Το να αφεθεί αυτό το έργο για αργότερα θα μείωνε τη χρησιμότητά του.

7.5. Ενώ η εκτίμηση κόστους μπορεί να φαίνεται πιο απλή, οι προκλήσεις που περιλαμβάνονται εδώ είναι:

- Η εμπειρία της μεταπολεμικής ανοικοδόμησης αλλού είναι ότι θα υπάρξει μια περίοδος, ακόμη και χρόνων, πριν ξεκινήσει και, φυσικά, θα πάρει χρόνο, πολλά χρόνια πριν ολοκληρωθεί, κατά την οποία το κόστος και οι αξίες είναι πιθανό να αλλάξουν
- Η διαφορά μεταξύ του τι δουλειά χρειάζεται για άμεση ανάκαμψη και τι για μακροπρόθεσμη ανοικοδόμηση
- Μερικώς κατεστραμμένα ακίνητα, για τα οποία θα πρέπει να τηρούνται οι αρχές για «μείζονα ανακαίνιση»
- Η μεταπολεμική οικονομία και τα πρότυπα ανάπτυξης μπορεί να διαφέρουν πολύ από τα προπολεμικά, καθώς κάποιες περιοχές γίνονται πολύ λιγότερο κεντρικές και κάποιες νέες περιοχές περισσότερο κεντρικές για οικονομικές δραστηριότητες. Οι άνθρωποι θα ζουν πλέον σε διαφορετικά μέρη και θα επιδιώκουν νέες επιχειρηματικές δραστηριότητες
- Ο καθορισμός του προτύπου που αναμένεται για την ανοικοδόμηση. Χρησιμοποιώντας το παράδειγμα της ενεργειακής απόδοσης των κτηρίων, το εφαρμοστέο πρότυπο θα είναι ένα προπολεμικό πρότυπο ή το απαιτούμενο σύμφωνα με την Οδηγία για την Ενεργειακή Απόδοση των Κτηρίων
- Οι απαιτήσεις που θα επιφέρει μιας τέτοιας κλίμακας ανοικοδόμηση στους εργολάβους, τον εξοπλισμό, τα υλικά και ό,τι άλλο εμπλέκεται είναι πιθανό να οδηγήσουν σε σημαντικές αυξήσεις στο κόστος, τόσο κατά την αρχική εκτίμηση όσο και καθώς συνεχίζονται οι εργασίες
- Οι αρχικές εργασίες αποκατάστασης, απολύμανσης, απομάκρυνσης εκρηκτικών και κατεδάφισης φαίνεται πιθανό να έχουν συγκεκριμένο και σημαντικό κόστος, ενώ αποτελούν παράγοντα για το χρονοδιάγραμμα των μεταγενέστερων εργασιών ανακατασκευής

7.6. Το θέμα είναι η προδιαγραφή σύμφωνα με την οποία θα γίνει η ανοικοδόμηση. Από εκεί και πέρα υπάρχει το ερώτημα του πώς αυτή πρέπει να ελέγχεται, ώστε όχι μόνο να γίνει σωστά αλλά οικονομικά και αποδοτικά. Θα υπάρχει κόστος στον προγραμματισμό και την επίβλεψη ως προς αυτό.

Απεικόνιση: Ένα ακίνητο υπό κατοχή, όταν γίνεται η εκτίμηση

Από την ημερομηνία εκτίμησης της ζημίας και κατά την έκδοση της έκθεσης της εκτίμησης, ήταν αδύνατο για τον εκτιμητή να πραγματοποιήσει φυσική αυτοψία του ακινήτου και των περιουσιακών στοιχείων στη θέση που φαίνεται στον συνημμένο χάρτη και περιγράφεται ανωτέρω.

Η τοποθεσία τους βρίσκεται σε μια περιοχή που αυτές τις ημερομηνίες βρίσκεται υπό κατοχή από τη Ρωσική Ομοσπονδία ως αποτέλεσμα της ένοπλης επίθεσης κατά της Ουκρανίας που ξεκίνησε την 24η Φεβρουαρίου, 2022, σύμφωνα με το Διάταγμα του Προέδρου της Ουκρανίας της 24ης Φεβρουαρίου 2022 αριθ. 64/2022, σχετικά με την εφαρμογή του στρατιωτικού νόμου στην Ουκρανία.

Ο προσφεύγων έχασε τον φυσικό έλεγχο του ακινήτου και των περιουσιακών του στοιχείων σε αυτήν την τοποθεσία στις ..., διακόπτοντας τις δραστηριότητές του.

***Σημείωση** - Μπορεί να είναι διαθέσιμες δορυφορικές εικόνες, ειδικά για να αποδειχθούν η οι ζημιές και η κλίμακά τους.*

Η ημερομηνία καθορισμού του ποσού των ζημιών είναι η 23η Φεβρουαρίου 2022 ως η τελευταία ημέρα πριν από την έναρξη της ένοπλης επίθεσης. Επίσης, ήταν η τελευταία ημέρα του ελέγχου της εταιρείας επί των περιουσιακών της στοιχείων και επομένως η τελευταία ευκαιρία για τους υπαλλήλους της εταιρείας να παράσχουν πληροφορίες σχετικά με την τεχνική κατάσταση και τα χαρακτηριστικά του ακινήτου και των περιουσιακών στοιχείων εκεί.

Οι ακόλουθες ενημερωτικές πληροφορίες και στοιχεία σχετικά με την τεχνική κατάσταση και τα τεχνικά χαρακτηριστικά του ακινήτου και των περιουσιακών στοιχείων έχουν παρασχεθεί από την εταιρεία:

[ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΑΡΑΣΧΕΘΕΝΤΩΝ ΑΠΟ ΤΟΝ ΠΕΛΑΤΗ]

Από την ημερομηνία της αξιολόγησης, ο εκτιμητής δεν είναι σε θέση να προβεί σε φυσικό έλεγχο των πληροφοριών που παρέχονται από τον προσφεύγοντα, αλλά καθώς αυτές φαίνονται συνεπείς εσωτερικά, θεωρούνται λογική βάση γι' αυτή την εκτίμηση. Ωστόσο, ο εκτιμητής, επειδή δεν μπορεί να τις επαληθεύσει, δεν αποδέχεται την ευθύνη για την αξιοπιστία τους, την οποία φέρει ο προσφεύγων.

***Σημείωση** - Ενδέχεται να υπάρχουν άλλες πληροφορίες σε λογαριασμούς, σε άλλο υλικό και στο Διαδίκτυο που μπορεί να τους δοθεί όση σημασία κριθεί απαραίτητη.*

Αυτή η εκτίμηση γίνεται με βάση το γεγονός ότι ο προσφεύγων έχει χάσει τον έλεγχο του ακινήτου και των περιουσιακών του στοιχείων σε μια περιοχή στρατιωτικής κατοχής και παρατεταμένων μαχών. Συνεπώς, προϋποθέτει τη φυσική τους καταστροφή με την απώλεια των οικονομικών δραστηριοτήτων που σχετίζονταν με αυτά.

Αυτή η εκτίμηση θα πρέπει να επανεξεταστεί και, όπως απαιτείται, να αναθεωρηθεί εάν ο προσφεύγων ανακτήσει την κατοχή του ακινήτου και των περιουσιακών του στοιχείων, όταν η κατάσταση και η χρησιμότητά τους ενδέχεται να επαναξιολογηθούν.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ
ΜΕΡΙΚΑ ΔΥΝΗΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΠΡΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Αυτός είναι ένας μη εξαντλητικός κατάλογος που προέρχεται από την εμπειρία των αξιώσεων αποζημίωσης από επιχειρήσεις στα πλαίσια του προγράμματος του ΟΗΕ μετά την εισβολή και την κατοχή του Κουβέιτ από το Ιράκ.

Αν και η εκτίμηση μπορεί να περιλαμβάνει τα έξοδα προετοιμασίας της, συμπεριλαμβανομένου του κόστους της εκτίμησης, αυτά, καθώς και τυχόν τόκοι που θα μπορούσαν να απαιτηθούν δεν αποτελούν μέρος της εκτίμησης.

Ακίνητα - είτε λόγω καταστροφής, ζημιών και απώλειας χρησιμότητας, λαμβάνοντας υπόψη την πρότερη ηλικία και κατάστασή τους, καθώς και άλλους παράγοντες.

Διαφορετικοί τύποι ακινήτων ίσως θέσουν διαφορετικά ερωτήματα.

Ενσώματα αγαθά - συμπεριλαμβανομένων:

- Κινητών στοιχείων
- Αποθεμάτων
- Εγκαταστάσεων και μηχανημάτων
- Οχημάτων
- Ταμειακών διαθέσιμων

Που όλα απαιτούν στοιχεία για την ύπαρξή τους, την ιδιοκτησία του προσφεύγοντα, τη φύση τους και την απώλεια ή ζημιά.

Διαφυγόντα κέρδη - αξιολογούνται γενικά από λογαριασμούς πριν και μετά τον πόλεμο με σκοπό να ληφθούν υπόψη η σχετική περίοδος και τα κατάλληλα επιτόκια, εξετάζοντας τις επιχειρηματικές δραστηριότητες του προσφεύγοντα.

Ζητήματα για ακυρωμένες πιστωτικές επιστολές λαμβάνονται υπόψη στα διαφυγόντα κέρδη.

Η Επιτροπή έπρεπε να εξετάσει ορισμένες περιπτώσεις όπου μια προσφεύγουσα επιχείρηση, όπως μια αντιπροσωπεία αυτοκινήτων, με απώλειες από την εισβολή και την κατοχή, είχε εξαιρετικά μεταπολεμικά κέρδη, όπως π.χ από την απότομη αύξηση των πωλήσεων αυτοκινήτων σε όσους είχαν χάσει αυτοκίνητα στον πόλεμο.

Επισφαλείς απαιτήσεις - Για χρέη που ήταν ανακτήσιμα αμέσως πριν από την εισβολή και έγιναν μη εισπράξιμα εξαιτίας της.

Κόστη επανεκκίνησης επιχείρησης - Σε ορισμένες περιπτώσεις, αυτό μπορεί να μην είναι αξίωση διαφυγόντων κερδών, αλλά είναι θέμα αποδεικτικών στοιχείων.

Ε**πιχειρηματικές συμβάσεις ματαιωμένες από τον πόλεμο και την εισβολή** - Ένα συμβόλαιο μπορεί να έχει αθετηθεί, καταγγελθεί ή αποκηρυχτεί υπό τις περιστάσεις, με διαφυγόντα κέρδη (για μια περίοδο που θα προσδιοριστεί) και δαπάνες που ενδεχομένως προκύψουν.

ΕΕΟ 2 Εκτίμηση για ενυπόθηκο δανεισμό - Συντηρητικά κριτήρια εκτίμησης

1. Εισαγωγή
2. Πεδίο εφαρμογής
3. Σχόλια

1. Εισαγωγή

1.1. Η Βασιλεία III είναι ένα διεθνώς συμφωνημένο σύνολο μέτρων που αναπτύχθηκε από την Επιτροπή της Βασιλείας για την Τραπεζική Εποπτεία ως απάντηση στη χρηματοπιστωτική κρίση του 2007-09. Τα μέτρα στοχεύουν στην ενίσχυση της ρύθμισης, της εποπτείας και της διαχείρισης κινδύνων των τραπεζών. Ένα από αυτά είναι η δημιουργία «συντηρητικών κριτηρίων εκτίμησης».

1.2. Η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει μεταφέρει αυτό το μέτρο της Βασιλείας III στη νομοθεσία της ΕΕ μέσω της τελευταίας αναθεώρησης του Κανονισμού (ΕΕ) 575/2013, του Κανονισμού (ΕΕ) 2024/1623, ο Κανονισμός περί Κεφαλαιακών Απαιτήσεων (ΚΚΑ). Ένας Κανονισμός της ΕΕ εφαρμόζεται άμεσα σε όλα τα κράτη μέλη χωρίς νομοθεσία μεταφοράς στο εθνικό δίκαιο και, όπως κάθε νόμος της ΕΕ, κατισχύει του εθνικού δικαίου. Οι τράπεζες πρέπει επομένως να διασφαλίσουν ότι οι εκτιμήσεις τους των ενυπόθηκων δανεισμών συμμορφώνονται με αυτά τα κριτήρια υπό τον έλεγχο των Ευρωπαϊκών και εθνικών εποπτικών αρχών.

1.3. Σύμφωνα με τον αναθεωρημένο ΚΚΑ, η εκτίμηση που βασίζεται σε Συντηρητικά Κριτήρια εκτίμησης, γίνεται η πρώτη εναρμονισμένη βάση εκτίμησης της ΕΕ για ενυπόθηκο δανεισμό, καθώς η επιλογή που παρείχε προηγουμένως στα κράτη μέλη μεταξύ της Αγοραίας Αξίας και της αξίας ενυπόθηκου δανεισμού περιορίζεται πλέον σε μια παρέκκλιση που επιτρέπεται για την εκτίμηση ακινήτων που δίνονται σε εξασφάλιση καλυμμένων ομολόγων. Αυτό επειδή:

- Η εκτίμηση με βάση την Αγοραία Αξία περιορίζεται σοβαρά και εντάσσεται στην απαίτηση εφαρμογής συντηρητικών κριτηρίων εκτίμησης *(βλ. κατωτέρω)*
- Η αξία ενυπόθηκου δανεισμού δεν αποτελεί πλέον επιλογή για την εκτίμηση του ενυπόθηκου δανεισμού γενικά, αφού έχει διαγραφεί από το σχετικό άρθρο (Άρθρο 229(1), βλ. κατωτέρω). Η θέση της στον Κανονισμό περιορίζεται πλέον στο Άρθρο 129 «Ανοίγματα υπό μορφή καλυμμένων ομολόγων», όπου προκαθορισμένη είναι επίσης μια εκτίμηση με βάση συντηρητικά κριτήρια εκτίμησης, αλλά όπου τα κράτη μέλη «μπορούν να επιτρέπουν την αποτίμηση του ακινήτου [που δίνεται σε εξασφάλιση καλυμμένων ομολόγων] στην αγοραία αξία ή σε χαμηλότερη αξία, ή στα κράτη μέλη που έχουν ορίσει στις νομοθετικές ή κανονιστικές διατάξεις τους αυστηρά κριτήρια για την εκτίμηση της αξίας του ενυπόθηκου ακινήτου, στην αξία του ενυπόθηκου ακινήτου στην αξία του ενυπόθηκου ακινήτου χωρίς να εφαρμόζονται τα όρια που καθορίζονται στο Άρθρο 208(3)(β)[1]». (Άρθρο 129(3))

Σημείωση: Η διαφορά στην πρακτική εφαρμογή είναι οριακή, δεδομένου ότι παραδοσιακά η αξία ενυπόθηκου δανεισμού εφαρμόζεται σε μεγάλο βαθμό σε κράτη μέλη με παράδοση στα καλυμμένα ομόλογα.

1 (Άρθρο 208(3)(β)): «Η αξία του ακινήτου δεν πρέπει να υπερβαίνει τη μέση αξία που μετρήθηκε για το εν λόγω ακίνητο ή για ένα συγκρίσιμο ακίνητο τα τελευταία τρία χρόνια σε περίπτωση εμπορικού ακινήτου και κατά τα τελευταία έξι χρόνια σε περίπτωση οικιστικού ακινήτου. Τροποποιήσεις που γίνονται στο ακίνητο που βελτιώνουν την ενεργειακή απόδοση του κτηρίου ή της οικιστικής μονάδας θα θεωρούνται ότι αυξάνουν αναμφισβήτητα την αξία του»

1.4. Ο Κανονισμός περί Κεφαλαιακών Απαιτήσεων δεν παρέχει οδηγίες σχετικά με τον τρόπο ερμηνείας της νέας του διάταξης για τα συντηρητικά κριτήρια εκτίμησης από τους επαγγελματίες εκτιμητές, κι αυτός είναι ο λόγος σύνταξης της παρούσας Εκτιμητικής Οδηγίας.

2. Πεδίο εφαρμογής

2.1. Ο Κανονισμός περί Κεφαλαιακών Απαιτήσεων ορίζει ότι στην εκτίμηση σύμφωνα με «συντηρητικά κριτήρια εκτίμησης», «η αξία δεν περιλαμβάνει προσδοκίες για αυξήσεις τιμών». Η παρούσα Εκτιμητική Οδηγία αντιμετωπίζει τα ζητήματα που προκύπτουν από αυτό στα πλαίσια:

- Της εκτίμησης με προσέγγιση βάσει εισοδήματος
- Της χρήσης του μοντέλου άμεσης κεφαλαιοποίησης
- Εκτιμήσεων που διεκπεραιώνονται μέσω του μοντέλου Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών
- Της αντιμετώπιση αυξήσεων μισθωμάτων
- Και του κέρδος του φορέα ανάπτυξης στην υπολειμματική μέθοδο εκτίμησης

2.2. Η δεύτερη προϋπόθεση του Κανονισμού περί Κεφαλαιακών Απαιτήσεων για εκτίμηση σύμφωνα με τα «Συντηρητικά Κριτήρια εκτίμησης» είναι πως «η αξία προσαρμόζεται ώστε να λαμβάνεται υπόψη η πιθανότητα η τρέχουσα αγοραία αξία να είναι σημαντικά υψηλότερη από την αξία που θα ήταν βιώσιμη καθ' όλη τη διάρκεια του δανείου». Εδώ οι Εκτιμητικές Οδηγίες υπογραμμίζουν τα ζητήματα:

- Της αξιολόγησης της αειφορίας της αξίας κατά τη διάρκεια ζωής του δανείου
- Του αντίκτυπου της υπερπροσφοράς ενός συγκεκριμένου τύπου ακινήτου στις τιμές και την αξία
- Του αντίκτυπου στη μελλοντική αξία της μείωσης του πληθυσμού μιας δεδομένης τοποθεσίας και άλλων αρνητικών παραγόντων που αλλάζουν το περιβάλλον της αγοράς ακινήτων

3. Σχόλια

3.1. Σύμφωνα με το Άρθρο 4(74α) του ΚΚΑ ως «αξία ακινήτου» νοείται η αξία ακινήτου κατοικίας ή εμπορικού ακινήτου όπως αποτιμάται σύμφωνα με το Άρθρο 229(1)

3.2. Το Άρθρο 229 έχει τίτλο «Αρχές αποτίμησης για αποδεκτές εξασφαλίσεις εκτός των χρηματοοικονομικών εξασφαλίσεων»

3.3. Άρθρο 229(1) του ΚΚΑ Η αποτίμηση των ακινήτων πρέπει να πληροί όλες τις ακόλουθες απαιτήσεις:

α) η αξία εκτιμάται ανεξάρτητα από τη διαδικασία αγοράς ενυπόθηκων δανείων, επεξεργασίας δανείων και λήψης αποφάσεων χορήγησης δανείων ενός ιδρύματος από ανεξάρτητο εκτιμητή, ο οποίος διαθέτει τα απαιτούμενα προσόντα, την ικανότητα και την πείρα για τη διενέργεια αποτίμησης

β) η αξία εκτιμάται βάσει συντηρητικών κριτηρίων αποτίμησης που πληρούν όλες τις ακόλουθες απαιτήσεις:

(i) η αξία δεν περιλαμβάνει προσδοκίες για αυξήσεις τιμών

(ii) η αξία προσαρμόζεται ώστε να λαμβάνεται υπόψη η πιθανότητα η τρέχουσα αγοραία αξία να είναι σημαντικά υψηλότερη από την αξία που θα ήταν βιώσιμη καθ' όλη τη διάρκεια του δανείου

γ) ....

δ) η αξία δεν υπερβαίνει την αγοραία αξία του ακινήτου, εφόσον η εν λόγω αγοραία αξία μπορεί να προσδιοριστεί

....

3.4. Η Υποπαράγραφος (α) της Παραγράφου 1 του Άρθρου 229 καθορίζει τις απαιτήσεις που πρέπει να πληροί ο εκτιμητής του ακινήτου, ώστε να μπορεί να γίνει επίκληση της εκτίμησης για σκοπούς ενυπόθηκου δανείου. Η αναφορά σε έναν «εκτιμητή» υποδηλώνει την ανάγκη για μια εκτίμηση που εκτελείται από ένα φυσικό πρόσωπο και όχι απλώς το αποτέλεσμα που δημιουργείται από ένα Αυτοματοποιημένο Εκτιμητικό Μοντέλο (ΑΕΜ), αν και αυτό δεν αποκλείει τη δυνατότητα χρήσης ενός ΑΕΜ ως εργαλείου για βοήθεια του εκτιμητή με τα απαραίτητα προσόντα, δεξιότητες και εμπειρία.

3.5. Η αναφορά στα απαραίτητα προσόντα υποδηλώνει την ανάγκη για έναν εκτιμητή να πληροί τυχόν νομικές απαιτήσεις προκειμένου να ασκήσει το επάγγελμα του εκτιμητή σε ένα κράτος μέλος της ΕΕ. Ελλείψει τέτοιας νομοθετικής ρύθμισης, τα προσόντα του εκτιμητή θα πρέπει να είναι σύμφωνα με την επικρατούσα πρακτική της αγοράς στο σχετικό κράτος μέλος. Σε μια τέτοια περίπτωση, ο εκτιμητής θα πρέπει να διαθέτει τα προσόντα που συνήθως αναμένεται από τους συμμετέχοντες στη σχετική αγορά ακινήτων να διαθέτουν οι εκτιμητές ακινήτων.

3.6. Το Άρθρο 229 τονίζει την απαίτηση τόσο ο εκτιμητής όσο και η εκτίμηση να είναι ανεξάρτητοι από την αίτηση για ενυπόθηκο δάνειο και τις διαδικασίες λήψης αποφάσεων. Έτσι, ένας εκτιμητής που πραγματοποιεί εκτίμηση ακίνητης περιουσίας για σκοπούς τραπεζικού δανείου δεν μπορεί ούτε να εμπλέκεται ούτε να ενδιαφέρεται για το αποτέλεσμα της διαδικασίας λήψης απόφασης για το δάνειο. Οποιοσδήποτε εκτιμητής απασχολείται από εταιρεία που συμμετέχει στη διαδικασία λήψης αποφάσεων για το δάνειο πρέπει επίσης να αποκλειστεί.

3.7. Το Άρθρο 229(1) στις παραγράφους (α), (β) και (δ) αναφέρεται στην «αξία» του ακινήτου, η οποία διακρίνεται σαφώς από την «Αγοραία Αξία» του ακινήτου στην Παράγραφο (δ). Αν και δεν πρόκειται για πανομοιότυπες έννοιες, η μεθοδολογία εκτίμησης που περιγράφεται στα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2025, Ενότητα ΙΙ — Εκτιμητική Μεθοδολογία ισχύει για την εκτίμηση και των δύο ειδών αξίας.

3.8. Η παράγραφος (β) προϋποθέτει τη χρήση των ***«συντηρητικών κριτηρίων αποτίμησης» ως ακολούθως***:

(i) η αξία δεν περιλαμβάνει προσδοκίες για αυξήσεις τιμών

3.8.1. Αυτός ο αποκλεισμός σχετίζεται με τιμές ζήτησης που προσφέρονται στην αγορά ακινήτων ή προβλέψεις κατά την ημερομηνία εκτίμησης, αλλά που μπορεί να είναι υψηλότερες από αυτές που υποστηρίζονται από στοιχεία της αγοράς αμέσως πριν από την ημερομηνία της εκτίμησης. Συνεπώς, ο εκτιμητής δεν θα πρέπει να αντανακλά καμία τέτοια προσδοκία για αύξηση των τιμών πώλησης στο μέλλον. Αυτό, ωστόσο, δεν αποκλείει τη δυνατότητα του εκτιμητή να λάβει υπόψη του την αύξηση των τιμών, σε μια εκτίμηση συγκριτικής προσέγγισης, όπως παρατηρείται μεταξύ των ημερομηνιών των καταγεγραμμένων συναλλαγών πώλησης συγκρίσιμων ακινήτων και της ημερομηνίας της εκτίμησης. Βέβαια, τέτοιες ανοδικές τάσεις δεν θα πρέπει να προβλεφθούν πέραν της ημερομηνίας της εκτίμησης.

3.9. **Σύμφωνα με την Προσέγγιση Βάσει Εισοδήματος**, ο εκτιμητής θα γνωρίζει ότι οι τιμές πώλησης των ακινήτων που παράγουν ή μπορούν να δημιουργήσουν εισόδημα επηρεάζονται κυρίως από το επίπεδο αυτών των εσόδων και των αποδόσεων, τα οποία αντικατοπτρίζουν τον επενδυτικό κίνδυνο. Αν όλα τα άλλα στοιχεία είναι ίσα, μια αύξηση του εισοδήματος γενικά οδηγεί σε αύξηση τιμής. Παρόμοιο αποτέλεσμα προκαλείται από την πτώση της απόδοσης της αγοράς σε ένα σταθερό επίπεδο εισοδήματος. Ωστόσο, οι αλλαγές σε αυτούς τους δύο παράγοντες μπορούν να ακυρώσουν η μία την άλλη (συνολικά ή εν μέρει) ως προς την επίδρασή τους στην τιμή πώλησης. Μπορεί επίσης να επιδεινώσουν το ένα το αποτέλεσμα του άλλου οδηγώντας σε υψηλότερες τιμές πώλησης, όπως στην περίπτωση της αύξησης των εισοδημάτων και της πτώσης των αποδόσεων. Για το λόγο αυτό, οι εκτιμητές που υιοθετούν μια Προσέγγιση Βάσει Εισοδήματος θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τη συνολική επίδραση όλων των παραδοχών εκτίμησής τους, προκειμένου να είναι σε θέση να εκτιμήσουν εάν αυτές οι παραδοχές οδηγούν στη συμπερίληψη στην εκτίμηση μιας προσδοκίας μελλοντικών αυξήσεων στις τιμές πώλησης ακινήτων πέρα από αυτές τις προσδοκίες με βάση τα στοιχεία της αγοράς αμέσως πριν από την ημερομηνία της εκτίμησης. Θα πρέπει να αναγνωριστεί ότι μια εκτίμηση με Προσέγγιση Βάσει Εισοδήματος από τη φύση της αντανακλά τις προσδοκίες της αγοράς για μελλοντική αύξηση των μισθωμάτων και του κεφαλαίου. Εφόσον, επομένως, μια εκτίμηση δεν αντανακλά παραδοχές που είναι ακόμη πιο αισιόδοξες από αυτές που υποστηρίζονται από στοιχεία της αγοράς κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, ένας εκτιμητής μπορεί να υποθέσει με ασφάλεια ότι η εκτίμησή του πληροί τον αποκλεισμό της ανωτέρω υποπαραγράφου ι).

3.10. Χρησιμοποιώντας το μοντέλο άμεσης κεφαλαιοποίησης, ο εκτιμητής υποθέτει ένα επίπεδο εισοδήματος ίσο με το επίπεδο που μπορεί να αποκτηθεί για το ακίνητο κατά την ημερομηνία της εκτίμησης. Αυτό το επίπεδο δεν αναμένεται φυσικά να παραμείνει σταθερό με την πάροδο του χρόνου. Συνεπώς, ο κίνδυνος πτώσης ή η προσδοκία ανόδου του αντανακλάται στον λεγόμενη συντελεστή ARY (all risks yield) (απόδοση που περιλαμβάνει όλους τους κινδύνους). Καθώς αυτός ο συντελεστής προκύπτει συνήθως από μια ανάλυση της αγοράς, αντιπροσωπεύει την αντίληψη του κινδύνου μείωσης της αξίας ή τις προσδοκίες για αυξήσεις κοινές μεταξύ των συμμετεχόντων στην αγορά. Προκειμένου να καταλήξουν στην «αξία» του ακινήτου, οι εκτιμητές θα πρέπει ωστόσο να διασφαλίσουν ότι ο προκύπτων συντελεστής κεφαλαιοποίησής τους (all risks yield) υποστηρίζεται πράγματι από το κλίμα που επικρατεί στην αγορά και δεν είναι υπερβολικά αισιόδοξος για την προσδοκία υψηλότερων τιμών της αγοράς στο μέλλον.

3.11. Η κατάσταση είναι κάπως πιο περίπλοκη στην περίπτωση εκτιμήσεων που πραγματοποιούνται μέσω ενός μοντέλου προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) είτε με τη μορφή έμμεσων (υποδηλούμενων) ή άμεσων (δηλούμενων) ταμειακών ροών. Και στις δύο αυτές περιπτώσεις, οι προσδοκίες των συμμετεχόντων στην αγορά για μελλοντικές αυξήσεις των μισθωμάτων μπορεί να αντικατοπτρίζονται στην εκτίμηση κατά την περίοδο των ταμειακών ροών. Σε μια έμμεση (υποδηλούμενη) ταμειακή ροή, αυτό θα επαναλάβει γενικά μια απλή προσέγγιση κεφαλαιοποίησης εφαρμόζοντας μια «Ισοδύναμη Απόδοση Όλων των Κινδύνων» (All Risks Equivalent Yield) Σε μια άμεση (δηλούμενη) ταμειακή ροή, η αναμενόμενη μελλοντική αύξηση των μισθωμάτων αντανακλάται στην πρόβλεψη ταμειακών ροών. Στην τελευταία περίπτωση, θα πρέπει να δοθεί προσοχή στις αλληλεπιδράσεις μεταξύ των επιμέρους παραδοχών εκτίμησης, αλλά και πάλι, για να καταλήξουν στην «αξία» του ακινήτου, οι εκτιμητές θα πρέπει να διασφαλίζουν ότι οι προβλεπόμενες ταμειακές ροές, τα προεξοφλητικά επιτόκια και οι αποδόσεις αποχώρησης υποστηρίζονται από το κλίμα που επικρατεί στην αγορά, χωρίς υπερβολική αισιοδοξία εν αναμονή υψηλότερων τιμών της αγοράς στο μέλλον.

3.12. Αντιμετώπιση των αυξήσεων των μισθωμάτων

3.12.1. Κατά την εφαρμογή της Προσέγγισης Βάσει Εισοδήματος, ο εκτιμητής θα πρέπει, επιπλέον, να δώσει ιδιαίτερη προσοχή σε οποιαδήποτε συμβατική αναπροσαρμογή των μισθωμάτων ή άλλων εσόδων που παράγονται από το ακίνητο, και τα οποία είναι ακόμα ένας παράγοντας που διαμορφώνει την αξία του ακινήτου και τις τιμές πώλησης. Δεδομένου ότι η τιμαριθμική αναπροσαρμογή των μισθωμάτων αποτελεί στοιχείο του νομικού καθεστώτος του ακινήτου, θα πρέπει, καταρχήν, να αποκλειστεί από την εξέταση της πιθανής επίδρασής της στην προσδοκία αυξήσεων των τιμών στην εκτίμηση. Ωστόσο, θα χρειαστεί ένα ορισμένο στοιχείο πρόβλεψης του επιπέδου τιμαριθμικής αναπροσαρμογής για την υπολειπόμενη διάρκεια μιας μίσθωσης. Κατά την εξάλειψη της ανεπιθύμητης συμπερίληψης στην εκτίμηση της προσδοκίας αύξησης της τιμής πώλησης του ακινήτου ως αποτέλεσμα αυτής της τιμαριθμικής αναπροσαρμογής, ο εκτιμητής μπορεί να αποφασίσει να υιοθετήσει μια μελλοντική τιμαριθμική αναπροσαρμογή σε επίπεδο που θα είναι το χαμηλότερο μεταξύ είτε (α) του στόχου πληθωρισμού της σχετικής κεντρικής τράπεζας ή (β) του τρέχοντος επιπέδου του συγκεκριμένου δείκτη (εάν είναι χαμηλότερος από τον στόχο πληθωρισμού της κεντρικής τράπεζας).

3.12.2. Ένα ξεχωριστό ζήτημα είναι η πιθανή παραδοχή σε μια προβλεπόμενη ταμειακή ροή της τιμαριθμικής αναπροσαρμογής των μισθωμάτων στο τέλος της περιόδου των μισθώσεων.

3.12.3. Όταν προβλέπονται μελλοντικές αυξήσεις μισθωμάτων στο τέλος των περιόδων μίσθωσης, μπορεί να απαιτηθεί η εξάλειψη της παραδοχής αύξησης της τιμής πώλησης του ακινήτου στην αγορά. Και πάλι, ο εκτιμητής θα πρέπει να εξετάσει μια τέτοια υπόθεση ολιστικά μαζί με τις άλλες παραδοχές εκτίμησης που έγιναν προκειμένου να αξιολογήσει, όπως περιγράφεται ανωτέρω, εάν ένα τέτοιο σύνολο παραδοχών δεν οδηγεί έμμεσα στη συμπερίληψη προσδοκίας αύξησης των τιμών στην εκτίμηση.

3.13. Το κέρδος του φορέα ανάπτυξης στην υπολειμματική μέθοδο εκτίμησης

3.13.1. Στην περίπτωση μιας υπολειμματικής μεθόδου εκτίμησης, θα πρέπει να σημειωθεί ότι το κέρδος του φορέα ανάπτυξης που λαμβάνεται υπόψη στην εκτίμηση αντανακλά το επίπεδο κινδύνου εκτέλεσης ενός δεδομένου κατασκευαστικού έργου. Μέρος του κινδύνου αυτού του τύπου έργου σχετίζεται με τον κίνδυνο μείωσης ή την προσδοκία αύξησης της ακαθάριστης αξίας ανάπτυξης του ολοκληρωμένου έργου μεταξύ της ημερομηνίας της εκτίμησης και της ημερομηνίας πραγματικής ολοκλήρωσης του έργου. Ένα παράδειγμα αυτού είναι οι τιμές πώλησης των διαμερισμάτων, οι οποίες μπορεί να διαφέρουν σε μια τοπική αγορά μεταξύ της ημερομηνίας της εκτίμησης και της ημερομηνίας ολοκλήρωσης. Εάν υπάρχει προσδοκία ότι οι τιμές πώλησης των διαμερισμάτων θα είναι υψηλότερες στο μέλλον, μεταφράζοντας έτσι σε υψηλότερη αξία της ολοκληρωμένης οικιστικής ανάπτυξης, οι συμμετέχοντες στην αγορά μπορούν, κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, να αποδεχθούν συνήθως ένα επίπεδο κέρδους του κυρίου του έργου που είναι χαμηλότερο από αυτό στην περίπτωση που δεν αναμένονταν μελλοντικές αυξήσεις στις τιμές των διαμερισμάτων. Σε μια τέτοια κατάσταση, προκειμένου να αποκλειστούν *οι προσδοκίες για αυξήσεις τιμών* ο εκτιμητής θα πρέπει να θεωρήσει την αιτιολόγηση της παραδοχής για την αύξηση του επιπέδου κέρδους του κυρίου του έργου πάνω από αυτό που παρατηρείται συνήθως στην αγορά κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.

(ii) η αξία προσαρμόζεται ώστε να λαμβάνεται υπόψη η πιθανότητα η τρέχουσα αγοραία αξία να είναι σημαντικά υψηλότερη από την αξία που θα ήταν βιώσιμη καθ' όλη τη διάρκεια του δανείου

3.14. Είναι σημαντικό να εντοπιστούν τέτοιες προοπτικές, όπως υποδεικνύεται από τις λέξεις *«μπορεί να είναι σημαντικά υψηλότερη»*. Εάν δεν είναι δυνατός ο αποκλεισμός ενός τέτοιου κινδύνου, η απαιτούμενη προσαρμογή είναι υποχρεωτική. Στις περισσότερες περιπτώσεις αυτό είναι μάλλον δύσκολο. Η «σημαντικότητα» δεν μπορεί να οριστεί ως ένα ακριβές ποσοστό, καθώς θα πρέπει να ερμηνεύεται σύμφωνα με συγκεκριμένες συνθήκες της αγοράς, τύπους ακινήτων και τοποθεσίες. Τελικά οποιαδήποτε *«προσαρμογή»* γίνεται στην *«αξία»* βασίζεται αποκλειστικά στην τεκμηριωμένη γνώμη του εμπειρογνώμονα εκτιμητή που βασίζεται στις γνώσεις του/της για την τοπική αγορά. Η υποπαράγραφος ii) δεν επιβάλλει στον εκτιμητή την ανάγκη για χωριστή εκτίμηση από αυτή της «αξίας» αλλά αριθμητική *«προσαρμογή»* της τελευταίας. Θα πρέπει να θεωρηθεί ότι η προσαρμογή θα πρέπει να γίνει στην αξία που προκύπτει σύμφωνα με την υποπαράγραφο (i), εάν η αξία αυτή είναι χαμηλότερη από την Αγοραία Αξία.

3.15. Για τους σκοπούς της ανάλυσης του κατά πόσον ικανοποιείται το κριτήριο της συντηρητικής εκτίμησης σύμφωνα με την παρούσα υποπαράγραφο, ο εκτιμητής θα πρέπει να ενημερωθεί από το δανειοδοτικό ίδρυμα για **τη διάρκεια της περιόδου δανεισμού.** Θα πρέπει να σημειωθεί ότι, στις περισσότερες περιπτώσεις, καθώς αυξάνεται η διάρκεια του δανείου, αυξάνεται και ο κίνδυνος αλλαγών στην αξία του ακινήτου με την πάροδο του χρόνου, επομένως η βιώσιμη αξία του ακινήτου μπορεί να είναι χαμηλότερη στην περίπτωση μακροπρόθεσμων δανείων.

3.16. Σε μια εκτίμηση συγκριτικής προσέγγισης, μια αξιολόγηση του κινδύνου ότι η τρέχουσα Αγοραία Αξία ενός ακινήτου μπορεί να είναι σημαντικά υψηλότερη από την αξία που θα ήταν βιώσιμη κατά τη διάρκεια ζωής του δανείου, μπορεί να βασίζεται σε μια ανάλυση της αγοράς στα πλαίσια της κυκλικότητάς της. Εάν η Αγοραία Αξία του ακινήτου εκτιμήθηκε όταν η αγορά βρισκόταν στο αποκορύφωμα του κύκλου της αγοράς, είναι πιθανό να υπάρχει κίνδυνος η αξία να είναι σημαντικά υψηλότερη από την αξία που θα μπορούσε να διατηρηθεί καθ' όλη τη διάρκεια του δανείου. Αντίθετα, εάν η Αγοραία Αξία εκτιμήθηκε όταν η αγορά βρισκόταν στο χαμηλότερο σημείο του κύκλου της αγοράς, τότε ο κίνδυνος είναι πιθανότατα.μικρός.

3.17. Εκτός από την ανάλυση για το πού βρίσκεται η αγορά στον κύκλο, κατά την αξιολόγηση του περιγραφόμενου κινδύνου θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη όλοι οι άλλοι γνωστοί παράγοντες. Ειδικότερα, η υπερπροσφορά ενός συγκεκριμένου είδους ακινήτου μπορεί να οδηγήσει σε μείωση των τιμών στο μέλλον και συνεπώς σε μείωση της αξίας του προς εκτίμηση ακινήτου στο μέλλον.

3.18. Άλλοι παράγοντες αυτού του τύπου μπορεί να είναι, για παράδειγμα, οι επιπτώσεις του κανονισμού για την ενεργειακή απόδοση λόγω των οποίων μια κανονιστική υποχρέωση για ανακαίνιση ενός κτηρίου σε υψηλότερο επίπεδο ενεργειακής απόδοσης μέχρι μια καθορισμένη ημερομηνία ή σε ένα συγκεκριμένο σημείο καμπής δημιουργεί ένα αναπόφευκτο σημαντικό κόστος που επηρεάζει την Αγοραία αξία *(βλ. ΕΕΠ 6, Εκτίμηση και Ενεργειακή Απόδοση)* ή η μείωση του πληθυσμού μιας δεδομένης τοποθεσίας που παρατηρείται στην τοπική αγορά, η οποία μπορεί να μεταφραστεί σε ασθενέστερη ζήτηση για οικιστικά ακίνητα στο μέλλον και συνεπώς μείωση στην αξία του προς εκτίμηση ακινήτου. Αυτή η ομάδα παραγόντων περιλαμβάνει επίσης όλους τους αρνητικούς παράγοντες που αλλάζουν τον περιβάλλοντα χώρο ενός οικιστικού ακινήτου, π.χ. κατασκευή μιας επιβαρυντικής βιομηχανικής μονάδας στη γειτονιά, η οποία μπορεί να μειώσει την ελκυστικότητα και την αξία του αξιολογούμενου ακινήτου στο μέλλον. Ο κατάλογος τέτοιων παραγόντων που πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά τη διεκπεραίωση μιας εκτίμησης είναι ανοικτού τύπου και μπορεί να ποικίλλει σημαντικά ανάλογα με την τοπική αγορά ή τον τύπο του ακινήτου προς εκτίμηση. Ωστόσο, είναι σίγουρα σημαντικό ο εκτιμητής να κατανοήσει την τοπική αγορά και να την αναλύσει για τους σκοπούς της εκτίμησης. Αυτή η ανάλυση μπορεί να πραγματοποιηθεί προσωπικά από τον εκτιμητή. Ωστόσο, θα πρέπει επίσης να θεωρείται εύλογο να χρησιμοποιηθούν αξιόπιστες μελέτες από έγκριτες εταιρείες και ερευνητικά κέντρα που ειδικεύονται στην ανάλυση αγοράς.

3.19. Σύμφωνα με την παράγραφο (δ) του Άρθρου 229(1), εάν μπορεί να προσδιοριστεί Αγοραία Αξία ενός ακινήτου, η «αξία» του ακινήτου που περιγράφεται ανωτέρω δεν πρέπει να υπερβαίνει αυτήν την Αγοραία Αξία. Προκειμένου να συμμορφωθούν με αυτήν την προϋπόθεση, οι εκτιμητές θα πρέπει πάντα να αξιολογούν τόσο την *«αξία»* του ακινήτου όσο και την *«Αγοραία Αξία»* του.

ΕΕΟ 3 Εκτιμητικές εκθέσεις ΕΕΠ

I. Έκθεση Εκτίμησης Οικιστικών Ακινήτων σύμφωνα με τα ΕΕΠ

II. Έκθεση Εκτίμησης Κτηρίων Γραφείων σύμφωνα με τα ΕΕΠ

I. Έκθεση Εκτίμησης Οικιστικών Ακινήτων σύμφωνα με τα ΕΕΠ

Α. ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΟΔΗΓΙΑΣ

Α.1. Το ακίνητο

1. **Το ακίνητο** - Επωνυμία (εάν υφίσταται)
2. Διεύθυνση
3. Αναφορά σε Υποθηκοφυλακείο /Κτηματολόγιο + προσδιορισμός σε χάρτη

Α.2. Ο πελάτης

4. Ταυτοποίηση του πελάτη (όνομα, στοιχεία)
5. Πώς ο πελάτης κατηύθυνε τον εκτιμητή + οποιαδήποτε τροποποίηση από την ημερομηνία της εντολής
6. **Εξάρτηση από τρίτους** - Όταν έχει συμφωνηθεί ότι ορισμένα ταυτοποιημένα τρίτα μέρη θα μπορούν να βασίζονται στην έκθεση, αυτά τα τρίτα μέρη πρέπει να προσδιορίζονται.
7. **Περιορισμοί στην αναφορά/ρήτρα εμπιστευτικότητας** - Ο εκτιμητής πρέπει να αναφέρει τυχόν περιορισμούς στη χρήση της έκθεσης καθώς και τυχόν περιορισμούς που σχετίζονται με τη δημοσίευσή της.

Α.3. Ο εκτιμητής

8. **Ταυτοποίηση του εκτιμητή** - Όταν η εντολή εκτίμησης δίνεται σε μια εταιρεία, πρέπει να προσδιορίζεται ο μεμονωμένος εκτιμητής που διενεργεί την έκθεση.

9. Τα προσόντα του εκτιμητή *(ΕΕΠ 3)*

10. Η κατάσταση του ανεξάρτητου εκτιμητή (είτε εξωτερικού είτε εσωτερικού)

11. Επιβεβαίωση ότι ο εκτιμητής έχει την εμπειρία και τις γνώσεις αγοράς που απαιτούνται για την εκτίμηση του ακινήτου

12. **Επιβεβαίωση ότι δεν υπάρχουν συγκρούσεις συμφερόντων** - Όπου υπάρχουν συγκρούσεις, η έκθεση πρέπει να αναφέρει ότι ο πελάτης ενημερώθηκε γι' αυτές και να αναφέρει λεπτομερώς τα μέτρα που λήφθηκαν για να διασφαλιστεί ότι δεν επηρεάστηκε η αντικειμενικότητα του εκτιμητή.

13. **Χρήση ειδικών εκτιμητών ή συμβούλων** - Όταν ο υπογράφων εκτιμητής έχει χρησιμοποιήσει τις υπηρεσίες τρίτων ειδικών, αυτοί πρέπει να προσδιορίζονται.

Α.4. Το αντικείμενο των εργασιών

14. Ο σκοπός της εκτίμησης (στεγαστικό δάνειο και άλλη τραπεζική χρήση, πώληση/αγορά, φορολογία, ανακαίνιση, επέκταση κλπ.)

15. Η βάση της αξίας που δίνεται, συμπεριλαμβανομένου του πλήρους σχετικού ορισμού του Ευρωπαϊκού Εκτιμητικού Προτύπου (π.χ. Αγοραία Αξία) και αναφορά στο κατάλληλο Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο ή στη νομοθεσία ή κανονισμό που ορίζει τη βάση εκτίμησης

16. Το έννομο συμφέρον στο υπό εκτίμηση ακίνητο (πλήρης κυριότητα, μίσθωση ή άλλο, ποσοστό ιδιοκτησίας κλπ.)

17. Έρευνες που πραγματοποιήθηκαν

Α.5. Οι διαθέσιμες πληροφορίες

18. **Πληροφορίες που ελήφθησαν και εξετάστηκαν** - Λίστα εγγράφων κι άλλων πληροφοριών που προέρχονται από τρίτους, όπως, για παράδειγμα, πληροφορίες κτηματολογίου, επιφάνειες, τρέχουσα χρήση, μισθώσεις κ.λπ., συμπεριλαμβανομένης της προέλευσης των δεδομένων και των αποδείξεων που τα τεκμηριώνουν *(επισυνάπτονται ως παραρτήματα)*

19. Πηγή δεδομένων μετρήσεων και χρησιμοποιηθέντα πρότυπα μετρήσεων

20. Οι εκτιμητές πρέπει να αναφέρουν οποιεσδήποτε σημαντικές παραδοχές που έγιναν σχετικά με έγγραφα ή πληροφορίες που δεν έχουν τεθεί στη διάθεσή τους ή σχετικά με πληροφορίες που οι ίδιοι δεν ήταν σε θέση να επαληθεύσουν.

21. Η εμπιστοσύνη σε πληροφορίες που λαμβάνονται από τον πελάτη και από τρίτους πρέπει να καταγράφεται.

Α.6. Η αυτοψία

22. Το πεδίο της αυτοψίας που πρέπει να διεξαχθεί. Καθαρά οπτική χωρίς κάλυψη κρυφών ατελειών

23. Ημερομηνία της αυτοψίας.

24. Επιβεβαίωση πως η αυτοψία έγινε από τον εκτιμητή ή από κάποιο κατάλληλα πιστοποιημένο άτομο υπό την ευθύνη του εκτιμητή.

25. 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.

26. **Η ευθύνη για την εκτίμηση** - βαραίνει τον εκτιμητή που υπογράφει την Έκθεση *(προσδιορίζεται παραπάνω στο Α.3.8)*.

27. Το εύρος του ακινήτου που κατέστη δυνατό να επιθεωρηθεί.

Β. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

Β.1. Η τοποθεσία

28. Σχετικά χαρακτηριστικά της γειτονιάς, προσδιορισμός κυρίαρχων χρήσεων και τύπων κτηρίων

29. Διαθεσιμότητα μέσων μαζικής μεταφοράς, οδική προσβασιμότητα και παρουσία υποδομών

30. Προσδιορισμός και περιγραφή της γεωγραφικής περιοχής που σχετίζεται με το προς εκτίμηση ακίνητο (οι σχετικοί χάρτες και φωτογραφίες πρέπει να περιλαμβάνονται ως παραρτήματα)

31. Η γνώμη του εκτιμητή για τα χαρακτηριστικά της αγοράς που τείνουν να επηρεάζουν την αξία των ακινήτων στην προσδιοριζόμενη περιοχή

Β.2. Το ακίνητο

32. Ανάλυση τοποθεσίας:

α) Απόσταση από το κέντρο της πόλης και/ή την κύρια επιχειρηματική περιοχή, και από μεγάλες περιφερειακές πόλεις, μεγάλες συγκοινωνιακές υπηρεσίες (αεροδρόμιο, σιδηροδρομικός σταθμός, σταθμός λεωφορείων), πρόσβαση στο ακίνητο (επαρκής πρόσβαση από τους κεντρικούς δρόμους, κλπ.) και κάθε άλλη σχετική πληροφορία (εγγύτητα σε τόπους εργασίας, σχολεία, εμπορικές περιοχές κ.λπ.)

β) Περιγραφή του οικοπέδου στο οποίο είναι χτισμένο το ακίνητο (μέγεθος, σχήμα, τοπογραφία και τοπικές υποδομές)

33. Η περιγραφή των φυσικών χαρακτηριστικών του ακινήτου (αρχιτεκτονική, εντοιχισμένα έπιπλα και εξοπλισμός, κατηγορία του πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης, θέα, φωτεινότητα, κατάσταση επισκευών, ελκυστικότητα και χαρακτήρας κλπ.) πρέπει να περιλαμβάνει φωτογραφίες ως παραρτήματα.

34. Σχολιασμός των φυσικών χαρακτηριστικών ως προς την ποιότητα, τόσο μεμονωμένα όσο και σε σχέση με τη μέση ποιότητα της γειτονιάς

Β.3. Η νομική κατάσταση

35. **Ιδιοκτησία και καθεστώς** - Συμπεριλαμβανομένων σχολίων για τυχόν συμβάσεις, δικαιώματα τρίτων επί της ιδιοκτησίας, περιορισμούς ή υποχρεώσεις που θα μπορούσαν να έχουν επίδραση στην αξία

36. **Μισθώσεις** - Πληροφορίες για τους κύριους όρους μίσθωσης, τα ποσά των τρεχόντων μισθωμάτων και τυχόν προβλέψεις για διακύμανση αυτών κατά την υπολειπόμενη διάρκεια της μίσθωσης.

37. **Πολεοδομικός και αναπτυξιακός έλεγχος** - Πληροφορίες σχετικά με την τρέχουσα ζώνη χρήσης γης στα σχετικά αναπτυξιακά σχέδια, επιτρεπόμενες χρήσεις και ανακαινίσεις και τροποποιήσεις κτηρίων και σχετικές άδειες

38. Ζώνη φυσικών κινδύνων (δασικές πυρκαγιές, σεισμοί, πλημμύρες κλπ.) και κινδύνους που συνδέονται με τη μετάβαση στις απαιτήσεις του Κανονισμού ενεργειακής απόδοσης.

39. Κρίση της επίδρασης της νομικής κατάστασης στην αξία

Γ. ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Γ.1. Η μεθοδολογία

40. Περιγραφή των προσεγγίσεων εκτίμησης και των μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν

41. **Επεξήγηση της επιλογής των βασικών παραδοχών** με αναφορά στα συγκρίσιμα στοιχεία που παρατίθενται

Γ.2. Τα κριτήρια επιλογής για τα σχετικά δεδομένα της αγοράς

42. Τα κριτήρια που επιλέγονται για τις επιλογές συγκρίσιμων στοιχείων (περιοχή αγοράς, μέγεθος, τύπος, πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης όπου είναι διαθέσιμο κλπ.) πρέπει να δηλώνονται σαφώς και να συνάδουν με τα χαρακτηριστικά του ακινήτου.

43. Οι πληροφορίες για τις συναλλαγές σχετικά με συγκρίσιμα ακίνητα (που έχουν αποκρυφτεί ανάλογα με την εμπιστευτικότητα και το απόρρητο) και άλλα δεδομένα της αγοράς πρέπει να καθορίζονται σαφώς μαζί με την πηγή αυτών των πληροφοριών και τα επιλεγμένα κριτήρια για την επιλογή συγκρίσιμων ακινήτων (γεωγραφική περιοχή σχετική με το υπό εκτίμηση ακίνητο, μέγεθος, τύπος κ.λπ.).

Γ.3. Η ανάλυση των δεδομένων της αγοράς

44. Περιγραφή κάθε συγκρίσιμου στοιχείου (φωτογραφίες μπορούν να συμπεριληφθούν ως παραρτήματα, επιλεγμένες ανάλογα με την εμπιστευτικότητα και το απόρρητο)

45. **Προσαρμογές στις τιμές συγκρίσιμων ιδιοκτησιών με συνοδευτικό σχολιασμό** - Ο εκτιμητής πρέπει να παρέχει τον κατάλληλο σχολιασμό που να αντικατοπτρίζει τη λογική και τον συλλογισμό για τις παρεχόμενες προσαρμογές.

Γ.4. Εκτίμηση

46. Τελικός υπολογισμός που υποστηρίζει τη γνωμοδότηση της Αγοραίας Αξίας ή/και άλλης βάσης της αξίας σύμφωνα με τις οδηγίες στο αντικείμενο των εργασιών.

Δ. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

47. Η αναφερόμενη αξία πρέπει να δηλώνεται σαφώς και χωρίς αμφιβολίες, μαζί με επιβεβαίωση ότι έχει διεξαχθεί επαρκής έρευνα που την αιτιολογεί.

48. Επιβεβαίωση της αξίας

49. Ημερομηνία της εκτίμησης

50. Εάν γίνεται κάποια ειδική παραδοχή, ο εκτιμητής πρέπει να δηλώσει σαφώς ότι η γνωμοδότηση της αξίας έχει προκύψει βάσει αυτής της ειδικής παραδοχής.

51. Δήλωση σχετικά με το εάν τα κόστη συναλλαγής όπως ΦΠΑ, προμήθειες κλπ. περιλαμβάνονται ή όχι στην αναφερόμενη αξία

52. **Νόμισμα** - Η αναφερόμενη αξία πρέπει να δηλώνει το νόμισμα που χρησιμοποιήθηκε για την εκτίμηση. Εάν η αξία αναφέρεται σε νόμισμα διαφορετικό από το νόμισμα της χώρας στην οποία βρίσκεται το ακίνητο, η αναφορά πρέπει να αναφέρει την ισοτιμία μετατροπής που χρησιμοποιήθηκε.

53. Δήλωση συμμόρφωσης με τον Γενικό Κανονισμό για την Προστασία των Δεδομένων (ΓΚΠΔ)

54. Δήλωση συμμόρφωσης με τα ΕΕΠ

55. Δηλώσεις «Παραιτήσεως από Ευθύνη στο Παράρτημα»

56. Η έκθεση της εκτίμησης πρέπει να είναι υπογεγραμμένη και χρονολογημένη από τον εκτιμητή *(όπως προσδιορίζεται ανωτέρω στο Α.3.8)*.

Ε. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

57. Γραφήματα, χάρτες, παραιτήσεις από ευθύνη, φωτογραφίες

II. Έκθεση Εκτίμησης Κτηρίων Γραφείων σύμφωνα με τα ΕΕΠ

Α. ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΟΔΗΓΙΑΣ

Α.1. Το ακίνητο

1. **Το ακίνητο** - Επωνυμία (εάν υφίσταται)
2. Διεύθυνση
3. Αναφορά σε Υποθηκοφυλακείο /Κτηματολόγιο + προσδιορισμός σε χάρτη

Α.2. Ο πελάτης

4. Ταυτοποίηση του πελάτη (όνομα, στοιχεία)
5. Πώς ο πελάτης κατηύθυνε τον εκτιμητή + οποιαδήποτε τροποποίηση από την ημερομηνία της εντολής
6. Εξάρτηση από τρίτους - Όταν έχει συμφωνηθεί ότι ορισμένα ταυτοποιημένα τρίτα μέρη θα μπορούν να βασίζονται στην έκθεση, αυτά τα τρίτα μέρη πρέπει να προσδιορίζονται.
7. Περιορισμοί στην αναφορά/ρήτρα εμπιστευτικότητας - Ο εκτιμητής πρέπει να αναφέρει τυχόν περιορισμούς στη χρήση της έκθεσης καθώς και τυχόν περιορισμούς που σχετίζονται με τη δημοσίευσή της.

Α.3. Ο εκτιμητής

8. Ταυτοποίηση του εκτιμητή - Όταν η εντολή εκτίμησης δίνεται σε μια εταιρεία, πρέπει να προσδιορίζεται ο μεμονωμένος εκτιμητής που διενεργεί την έκθεση.

9. Τα προσόντα του εκτιμητή *(ΕΕΠ 3)*

10. Η κατάσταση του ανεξάρτητου εκτιμητή (είτε εξωτερικού είτε εσωτερικού)

11. Επιβεβαίωση ότι ο εκτιμητής έχει την εμπειρία και τις γνώσεις αγοράς που απαιτούνται για την εκτίμηση του ακινήτου

12. Επιβεβαίωση ότι δεν υπάρχουν συγκρούσεις συμφερόντων - Όπου υπάρχουν συγκρούσεις, η έκθεση πρέπει να αναφέρει ότι ο πελάτης ενημερώθηκε γι' αυτές και να αναφέρει λεπτομερώς τα μέτρα που λήφθηκαν για να διασφαλιστεί ότι δεν επηρεάστηκε η αντικειμενικότητα του εκτιμητή.

13. Χρήση ειδικών εκτιμητών ή συμβούλων - Όταν ο υπογράφων εκτιμητής έχει χρησιμοποιήσει τις υπηρεσίες τρίτων ειδικών, αυτοί πρέπει να προσδιορίζονται.

Α.4. Το αντικείμενο των εργασιών

14. Ο σκοπός της εκτίμησης (στεγαστικό δάνειο και άλλη τραπεζική χρήση, πώληση/αγορά, φορολογία, ανακαίνιση, επέκταση κλπ.)

15. Η βάση της αξίας που δίνεται, συμπεριλαμβανομένου του πλήρους σχετικού ορισμού του Ευρωπαϊκού Εκτιμητικού Προτύπου (π.χ. Αγοραία Αξία) και αναφορά στο κατάλληλο Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο ή στη νομοθεσία ή κανονισμό που ορίζει τη βάση εκτίμησης

16. Το έννομο συμφέρον στο υπό εκτίμηση ακίνητο (πλήρης κυριότητα, μίσθωση ή άλλο, ποσοστό ιδιοκτησίας κλπ.)

17. Έρευνες που πραγματοποιήθηκαν

Α.5. Οι διαθέσιμες πληροφορίες

18. Πληροφορίες που ελήφθησαν και εξετάστηκαν - Λίστα 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 (επισυνάπτονται ως παραρτήματα).

19. Πηγή δεδομένων μετρήσεων και χρησιμοποιηθέντα πρότυπα μετρήσεων

20. Οι εκτιμητές πρέπει να αναφέρουν οποιεσδήποτε σημαντικές παραδοχές που έγιναν σχετικά με έγγραφα ή πληροφορίες που δεν έχουν τεθεί στη διάθεσή τους ή σχετικά με πληροφορίες που οι ίδιοι δεν ήταν σε θέση να επαληθεύσουν.

21. Η εμπιστοσύνη σε πληροφορίες που λαμβάνονται από τον πελάτη και από τρίτους πρέπει να καταγράφεται.

Α.6. Η αυτοψία

22. Το πεδίο της αυτοψίας που πρέπει να διεξαχθεί. Καθαρά οπτική χωρίς κάλυψη κρυφών ατελειών

23. Ημερομηνία της αυτοψίας.

24. Επιβεβαίωση πως η αυτοψία έγινε από τον εκτιμητή ή από κάποιο κατάλληλα πιστοποιημένο άτομο υπό την ευθύνη του εκτιμητή.

25. 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.

26. Η ευθύνη για την εκτίμηση - βαραίνει τον εκτιμητή που υπογράφει την Έκθεση (αναφέρεται παραπάνω στο Α.3.8).

27. Το εύρος του ακινήτου που κατέστη δυνατό να επιθεωρηθεί.

Β. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

Β.1. Η τοποθεσία

28. Σχετικά χαρακτηριστικά της γειτονιάς, προσδιορισμός κυρίαρχων χρήσεων και τύπων κτηρίων

29. Διαθεσιμότητα μέσων μαζικής μεταφοράς, οδική προσβασιμότητα και παρουσία υποδομών

30. Προσδιορισμός και περιγραφή της γεωγραφικής περιοχής που σχετίζεται με το προς εκτίμηση ακίνητο (οι σχετικοί χάρτες και φωτογραφίες πρέπει να περιλαμβάνονται ως παραρτήματα)

31. Η γνώμη του εκτιμητή για τα χαρακτηριστικά της αγοράς που τείνουν να επηρεάζουν την αξία των ακινήτων στην προσδιοριζόμενη περιοχή

Β.2. Το ακίνητο

32. Ανάλυση τοποθεσίας:

α) Απόσταση από το κέντρο της πόλης και/ή την κύρια επιχειρηματική περιοχή, και από μεγάλες περιφερειακές πόλεις, μεγάλες συγκοινωνιακές υπηρεσίες (αεροδρόμιο, σιδηροδρομικός σταθμός, σταθμός λεωφορείων), πρόσβαση στο ακίνητο (επαρκής πρόσβαση από τους κεντρικούς δρόμους, υπόγειος σιδηρόδρομος, ποδηλατόδρομος κ.λπ.) και κάθε άλλη σχετική πληροφορία

β) Περιγραφή του οικοπέδου στο οποίο είναι χτισμένο το ακίνητο (μέγεθος, σχήμα, τοπογραφία και τοπικές υποδομές)

33. Περιγραφή των φυσικών χαρακτηριστικών του ακινήτου (επιφάνειες, αρχιτεκτονική, διάταξη, εντοιχισμένα έπιπλα και εξοπλισμός, προσβασιμότητα, κατηγορία πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης και πιστοποιήσεις πράσινου κτηρίου, χρήση/παραγωγή ανανεώσιμης ενέργειας, θέα, φωτεινότητα, χρόνος κατασκευής και κατάσταση επισκευής, ελκυστικότητα και χαρακτήρας κ.λπ.).

34. Περιγραφή των συνθηκών υγείας και ασφάλειας του ακινήτου (πυροπροστασία, ποιότητα αέρα, συστήματα ελέγχου θερμοκρασίας, σύστημα διαχείρισης θορύβου, φωτισμός, παρουσία χώρων αφιερωμένων στην κίνηση και τη σωματική δραστηριότητα, συνδεσιμότητα, άνεση των χώρων εργασίας κ.λπ.)

35. Σχολιασμός αναφορικά με τα φυσικά χαρακτηριστικά και τις συνθήκες υγείας και ασφάλειας ως προς την ποιότητα, ανεξάρτητα και σε σχέση με τη γειτονιά

36. Να περιλαμβάνονται κατάλληλες φωτογραφίες

Β.3. Η νομική κατάσταση

37. Ιδιοκτησία και καθεστώς - Συμπεριλαμβανομένων σχολίων για τυχόν συμβάσεις, δικαιώματα τρίτων επί της ιδιοκτησίας, περιορισμούς ή υποχρεώσεις που θα μπορούσαν να έχουν επίδραση στην αξία

38. Μισθώσεις - Πληροφορίες για τους κύριους όρους μίσθωσης (διάρκεια, απαιτήσεις ανανέωσης, επιλογές διακοπής), τα ποσά των παθητικών και τρεχόντων μισθωμάτων και τυχόν προβλέψεις για τη διακύμανσή τους κατά τη διάρκεια της υπολειπόμενης ζωής της μίσθωσης και οποιοιδήποτε άλλοι όροι (συντήρηση, ασφάλιση, κεφαλαιοποίηση κ.λπ.).

39. Πολεοδομικός και αναπτυξιακός έλεγχος - Πληροφορίες σχετικά με την τρέχουσα ζώνη χρήσης γης στα σχετικά αναπτυξιακά σχέδια, επιτρεπόμενες χρήσεις και ανακαινίσεις και τροποποιήσεις κτηρίων και σχετικές άδειες

40. Ζώνη φυσικών κινδύνων (δασικές πυρκαγιές, σεισμοί, πλημμύρες κλπ.) και κινδύνους που συνδέονται με τη μετάβαση στις απαιτήσεις του Κανονισμού ενεργειακής απόδοσης.

41. Κρίση για τον αντίκτυπο της κατάστασης μίσθωσης, την προσδοκία δημιουργίας κενού και την εκτιμώμενη κεφαλαιουχική δαπάνη

42. Κρίση της επίδρασης της νομικής κατάστασης στην αξία

Γ. ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Γ.1. Η μεθοδολογία

43. Περιγραφή των προσεγγίσεων εκτίμησης και των μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν

44. **Η προσέγγιση βάσει εισοδήματος**

45. Επεξήγηση της επιλογής των παραδοχών «κλειδιά» με αναφορά στα μοντέλα αύξησης εισοδήματος (Κεφαλαιοποίηση και Προεξοφλημένες Ταμειακές Ροές)

45.1. Τα κριτήρια επιλογής για τα σχετικά δεδομένα της αγοράς

46. Τα επιλεγμένα κριτήρια για τις επιλογές συγκρίσιμων μισθωμάτων (για παράδειγμα, περιοχή αγοράς, μέγεθος, τύπος, κατηγορία πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης, κατάσταση επισκευών κλπ.) πρέπει να δηλώνονται σαφώς και να συνάδουν με τα χαρακτηριστικά του ακινήτου.

47. Οι πληροφορίες σχετικά με συγκρίσιμα ακίνητα (που έχουν αποκρυφθεί ανάλογα με την εμπιστευτικότητα και το απόρρητο) και άλλα δεδομένα αγοράς πρέπει να αναφέρονται σαφώς μαζί με την πηγή αυτών των πληροφοριών

48. Πληροφορίες σχετικά με τα κύρια δεδομένα της αγοράς που επηρεάζουν τη μίσθωση (για παράδειγμα, πληθωρισμός, επιτόκια ελεύθερα κινδύνου, φόροι ακινήτων, κόστος διαχείρισης κ.λπ.)

48.1. Η ανάλυση των δεδομένων της αγοράς

49. Περιγραφή κάθε συγκρίσιμου στοιχείου (φωτογραφίες μπορούν να συμπεριληφθούν, επιλεγμένες ανάλογα με την εμπιστευτικότητα και το απόρρητο)

50. Προσαρμογές στις τιμές συγκρίσιμων ιδιοκτησιών με συνοδευτικό σχολιασμό - Ο εκτιμητής πρέπει να παρέχει τον κατάλληλο σχολιασμό που να αντικατοπτρίζει τη λογική και τον συλλογισμό για τις παρεχόμενες προσαρμογές.

51. Αιτιολόγηση του ποσοστού κεφαλαιοποίησης, του προεξοφλητικού επιτοκίου και της απόδοσης εξόδου

52. **Η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων κτηματαγοράς (Comparative Method)**

53. Επεξήγηση της επιλογής των βασικών παραδοχών με αναφορά στα συγκρίσιμα στοιχεία που παρατίθενται

53.1. Τα κριτήρια επιλογής για τα σχετικά δεδομένα της αγοράς

54. Τα επιλεγμένα κριτήρια για τις επιλογές συγκρίσιμων (για παράδειγμα, περιοχή αγοράς, μέγεθος, τύπος, κατηγορία πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης, κατάσταση επισκευών κ.λπ.) πρέπει να δηλώνονται σαφώς και να συνάδουν με τα χαρακτηριστικά του ακινήτου.

55. Οι πληροφορίες σχετικά με συγκρίσιμα ακίνητα (που έχουν αποκρυφθεί ανάλογα με την εμπιστευτικότητα και το απόρρητο) και άλλα δεδομένα αγοράς πρέπει να αναφέρονται σαφώς μαζί με την πηγή αυτών των πληροφοριών.

55.1. Η ανάλυση των δεδομένων της αγοράς

56. Περιγραφή κάθε συγκρίσιμου στοιχείου (φωτογραφίες μπορούν να συμπεριληφθούν, επιλεγμένες ανάλογα με την εμπιστευτικότητα και το απόρρητο)

57. Προσαρμογές στις τιμές συγκρίσιμων ιδιοκτησιών με συνοδευτικό σχολιασμό - Ο εκτιμητής πρέπει να παρέχει τον κατάλληλο σχολιασμό που να αντικατοπτρίζει τη λογική και τον συλλογισμό για τις παρεχόμενες προσαρμογές.

Γ.2. Εκτίμηση

58. Τελικός υπολογισμός που υποστηρίζει τη γνωμοδότηση της Αγοραίας Αξίας ή/και άλλης βάσης της αξίας σύμφωνα με τις οδηγίες στο αντικείμενο των εργασιών.

Δ. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

59. Η αναφερόμενη αξία πρέπει να δηλώνεται σαφώς και χωρίς αμφιβολίες, μαζί με επιβεβαίωση ότι έχει διεξαχθεί επαρκής έρευνα που αιτιολογεί τη γνωμοδότηση.

60. Δήλωση Αγοραίας Αξίας και/ή άλλης βάσης αξίας σύμφωνα με τις οδηγίες στο αντικείμενο των εργασιών.

61. Ημερομηνία της εκτίμησης

62. Εάν γίνεται κάποια ειδική παραδοχή, ο εκτιμητής πρέπει να δηλώσει σαφώς ότι η γνωμοδότηση της αξίας έχει προκύψει βάσει αυτής της ειδικής παραδοχής.

63. Δήλωση σχετικά με το εάν τα κόστη συναλλαγής όπως ΦΠΑ, προμήθειες κλπ. περιλαμβάνονται ή όχι στην αναφερόμενη αξία

64. Νόμισμα - Η αναφερόμενη αξία πρέπει να δηλώνει το νόμισμα που χρησιμοποιήθηκε για την εκτίμηση. Εάν η αξία αναφέρεται σε νόμισμα διαφορετικό από το νόμισμα της χώρας στην οποία βρίσκεται το ακίνητο, η αναφορά πρέπει να αναφέρει την ισοτιμία μετατροπής που χρησιμοποιήθηκε.

65. Δήλωση συμμόρφωσης με τον Γενικό Κανονισμό για την Προστασία των Δεδομένων (ΓΚΠΔ)

66. Δήλωση συμμόρφωσης με τα ΕΕΠ

67. Δηλώσεις «Παραιτήσεως από Ευθύνη στο Παράρτημα»

68. Η έκθεση της εκτίμησης πρέπει να είναι υπογεγραμμένη και χρονολογημένη από τον εκτιμητή (όπως προσδιορίζεται ανωτέρω στο Α.3.8).

Ε. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

69. Γραφήματα, χάρτες, παραιτήσεις από ευθύνη, φωτογραφίες

ΕΕΟ 4 Εκτίμηση αγροτικών ακινήτων

1. Εισαγωγή
2. Εφαρμογή των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων
3. Εκτιμητική μεθοδολογία
4. Προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας

Οι ενότητες 5-8 είναι αναπόσπαστα μέρη της παρούσας Εκτιμητικής Οδηγίας και των ΕΕΠ 2025. Βρίσκονται στην ιστοσελίδα της TEGOVA και όχι στο έντυπο ή ηλεκτρονικό αντίγραφο του Blue Book.

5. *Αγροτική γη, αγροκτήματα και ιδιωτικές εκτάσεις*
6. *Γεωργικές καλλιέργειες και λοιπά περιουσιακά στοιχεία*
7. *Πολυετείς καλλιέργειες*
8. *Δασοκομία*

9. Κλιματική αλλαγή
10. Τεχνολογία, δεδομένα και αγροτικά ακίνητα

1. Εισαγωγή

Όλες οι ευρωπαϊκές χώρες διαθέτουν γεωργικά και αγροτικά ακίνητα, αλλά η φύση και οι χρήσεις τους με τα σχετικά νομοθετικά πλαίσια και αγορές μπορεί να διαφέρουν πολύ μεταξύ τους και έτσι να επηρεάσουν τις εκτιμήσεις. Τα αγροτικά ακίνητα είναι συνήθως ο τομέας της ιδιοκτησίας που επηρεάζεται περισσότερο από πολύ διαφορετικούς εθνικούς και τοπικούς ιστορικούς και πολιτιστικούς παράγοντες και, επομένως, από τα κυρίαρχα έθιμα και πρακτικές. Ακόμη και τα κράτη μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης με την Κοινή Αγροτική Πολιτική της βλέπουν τώρα πολύ περισσότερες αποκλίσεις καθώς η Κοινή Αγροτική Πολιτική γίνεται ένα πιο χαλαρό πλαίσιο, ενώ οι χώρες εκτός ΕΕ έχουν τις δικές τους διαφορετικές προσεγγίσεις. Υπάρχουν διαφορετικά επίπεδα αλληλεπίδρασης με αγορές για οικιστικές, περιβαλλοντικές, δασικές, αθλητικές, ψυχαγωγικές και άλλες χρήσεις. Στη συνέχεια, ενδέχεται να υπάρξουν άλλες εδαφικές απαιτήσεις για ανάπτυξη από ορυκτά και περιβαλλοντικούς σκοπούς έως ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και ψυχαγωγία. Αυτή η ποικιλία καθιστά σημαντικό για τον εκτιμητή να κατανοήσει τα περιουσιακά στοιχεία που πρέπει να εκτιμηθούν στο πλαίσιο τους.

Η παρούσα εκτιμητική οδηγία ισχύει για τη γεωργία και τη δασοκομία, καθόσον ορισμένες χώρες έχουν τους ίδιους κανόνες εκτίμησης και για τους δύο τομείς. Ωστόσο, πρέπει να σημειωθεί ότι άλλες χώρες έχουν χωριστούς και διαφορετικούς κανόνες για την εκτίμηση δασικών στοιχείων.

Ανεξάρτητα από τους διαφορετικούς ορισμούς στις εθνικές νομοθεσίες, υπάρχει συναίνεση στο γεγονός ότι η αγροτικότητα δεν μπορεί πλέον να ορίζεται αποκλειστικά σύμφωνα με τις γεωργικές δραστηριότητες. Η αγροτική γη συνδέεται με διάφορους τύπους περιοχών που βασίζονται σε διαφορετικά ποσοτικοποιήσιμα κριτήρια όπως η δημογραφία, η απασχόληση, η προσβασιμότητα και άλλες στατιστικές κατηγορίες.

Για τις περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες από τη δεκαετία του 1990, η ανάλυση των δημογραφικών και οικονομικών δεδομένων που σχετίζονται με τις αγροτικές περιοχές υποδηλώνει πτώση της γεωργίας τόσο από οικονομική όσο και από δημογραφική άποψη.

Αυτό σημαίνει ότι η παρούσα Εκτιμητική Οδηγία λαμβάνει υπόψη γενικές αρχές των οποίων η εφαρμογή ποικίλλει μεταξύ των χωρών για λόγους που μπορεί να είναι δύσκολο να διακρίνει εύκολα κάποιος έξω τη συγκεκριμένη αγορά. Λαμβάνοντας αυτό υπόψη, οι αγορές γεωργικής γης μπορεί κανείς να πει ότι καλύπτουν ένα ευρύ φάσμα, ως προς το κατά πόσον:

- Υπάρχει ενεργή αγορά στην πώληση και μίσθωση γεωργικών εκτάσεων
- Υπάρχει μεγαλύτερη ή μικρότερη εθνική νομοθετική παρέμβαση στην ιδιοκτησία γης, τις συναλλαγές και τις μισθώσεις
- Η αγορά χαρακτηρίζεται ή όχι από διαφάνεια ως προς τις συναλλαγές και τις τιμές
- Οι οικονομικές δραστηριότητες παραγωγής τροφίμων (και λοιπές δραστηριότητες) εξαρτώνται από τη γη ως παράγοντα παραγωγής ή εξαρτώνται από υψηλές

επενδύσεις σε εγκαταστάσεις παραγωγής στη γη, όπου η αξία μπορεί να βρίσκεται περισσότερο στην επιχείρηση παρά στη γη ως εγκατάσταση

- Η Αγοραία Αξία της γης αντανακλά απλώς το δυναμικό παραγωγής τροφίμων ή επηρεάζεται από ένα ευρύτερο φάσμα παραγόντων

Οι δομές για την ιδιοκτησία γης, την κατοχή και τη χρήση γεωργικής και συναφούς γης ποικίλλουν ανάλογα με την εθνική ή τοπική ιστορία, όπως μεταξύ:

- Του πότε και πού η γεωργία άρχισε να θεωρείται περισσότερο ως οικονομική δραστηριότητα και μηχανοποιήθηκε
- Διαφορετικών καθεστώτων για την κληρονομιά της ιδιοκτησίας γης
- Προηγούμενων μοτίβων ριζικών πολιτικών αλλαγών και αγροτικών μεταρρυθμίσεων
- Του επιπέδου της επίσημης παρέμβασης στις μεταβιβάσεις γης, όπου συχνά υπάρχει μεγαλύτερος πολιτικός προβληματισμός για την αγροτική γη παρά για άλλα ακίνητα
- Νομοθετικών παρεμβάσεων στις ρυθμίσεις μίσθωσης αγροτικών εκτάσεων
- Εκείνων των περιοχών που είδαν τον συγκεντρωτισμό της γεωργίας με τους διαφορετικούς τρόπους με τους οποίους έχει έγινε η διαχείριση αυτής της κληρονομιάς

Οι μεταβαλλόμενες παγκόσμιες συνθήκες φέρνουν νέους παράγοντες στη γεωργία και ως εκ τούτου και στην εκτίμηση των αγροτικών ακινήτων--, συμπεριλαμβανομένων:

- Της εξέλιξης της κλιματικής αλλαγής με τις επιπτώσεις της, των μέτρων που λαμβάνονται για τον μετριασμό της και του πώς οι χερσαίες επιχειρήσεις σε παγκόσμιες αλυσίδες εφοδιασμού προσαρμόζονται σε όλο και πιο ασταθείς και ακραίες καιρικές συνθήκες τόσο στο εσωτερικό όσο και στο εξωτερικό
- Των αυξανόμενων περιορισμών στη διαθεσιμότητα νερού για τη γεωργία και συνεπώς της ανάγκης για βέλτιστη διαχείρισή του, ειδικά όπου είναι κρίσιμο για τη γεωργική χρήση της γης
- Των πολλών εισροών, όπως τα λιπάσματα στις παγκόσμιες αλυσίδες εφοδιασμού και πολλά προϊόντα που πωλούνται σε αυτές, των αλλαγών και των αναταράξεων στις παγκόσμιες αγορές που έχουν επιπτώσεις
- όπως και οι μεταβαλλόμενες προτιμήσεις των καταναλωτών σε όλο τον κόσμο
- Της ταχείας ανάπτυξης νέων τεχνολογιών για τη γεωργία, από τη χρήση μεγάλων δεδομένων και drones έως τη ρομποτική και άλλους αυτοματισμούς
- Των αυξανόμενων προσδοκιών της περιβαλλοντικής διαχείρισης στη γεωργία και την αγροτική γη για μείωση του ευρύτερου αντίκτυπού της σε θέματα όπως η ποιότητα των υδάτων, οι πλημμύρες, η ποιότητα του αέρα, η βιοποικιλότητα και η κλιματική αλλαγή, ενώ παράλληλα αναπτύσσονται νέες τεχνικές για να λειτουργήσουν εντός αυξανόμενων οικονομικών και κανονιστικών περιορισμών στη χρήση των φυτοπροστατευτικών προϊόντων

Σε πολλές περιπτώσεις, οι κανονιστικές άδειες επιβάλλουν έναν περιορισμό «κλειδί» που σχετίζεται με την αξία της γης, έτσι ώστε μια ασφαλής άδεια μπορεί να αυξήσει την αξία της γης και η έλλειψή της να την μειώσει.

Ένα σημαντικό και διαδεδομένο παράδειγμα είναι οι περιπτώσεις όπου μια γεωργική επιχείρηση εξαρτάται από την πρόσβαση σε νερό και τη δυνατότητα διατήρησης αυτής της πρόσβασης σε χρήσιμη και βιώσιμη βάση στο μέλλον. Εάν απαιτείται επίσημη άδεια για τη λήψη νερού ή για την αποθήκευση νερού σε δεξαμενές για χρήση όταν χρειάζεται, τα όρια των διαθέσιμων αδειών και η ασφάλειά τους από τη στιγμή που θα χορηγηθούν, σχετίζονται με την εκτίμηση.

Αν και αυτές οι άδειες είναι συνήθως τοπικά προσδιορισμένες, το παράδειγμα του νερού δείχνει ότι μερικές φορές μπορεί να είναι εμπορεύσιμες από μόνες τους. Πράγματι, η ευρωπαϊκή γεωργία έχει μια ευρύτερη ιστορία όσον αφορά τους ελέγχους παραγωγής που μπορούν να μεταβιβαστούν σε μεγαλύτερο ή μικρότερο βαθμό σύμφωνα με την εθνική δικαιοδοσία και τις αγορές.

Ομοίως, οι περιβαλλοντικοί περιορισμοί και χαρακτηρισμοί μπορεί να επηρεάσουν την αξία της γης που υπόκειται σε αυτούς. Σε συγκεκριμένες αγορές μπορεί να καταστήσουν τη γη πιο ελκυστική για ορισμένους αγοραστές (ιδιαίτερα τους πιο περιβαλλοντικά σκεπτόμενους), αλλά θα μπορούσαν, γενικότερα, να θεωρηθούν περιοριστικές (ειδικά για πιο εμπορικούς αγρότες).

Ορισμένες περιοχές έχουν ιδιαίτερη αναγνώριση ή φήμη για συγκεκριμένη παραγωγή που μπορεί να δημιουργήσει αξία ή προστασία της επωνυμίας. Η γη σε ορισμένες γαλλικές ονομασίες *κρασιών* μπορεί να έχει υψηλότερη αξία από μια φαινομενικά παρόμοια γη λίγο πιο μακριά. Γενικότερα, ορισμένες περιοχές έχουν την υποδομή και τις μεταγενέστερες διεργασίες για να υποστηρίξουν τις συμβάσεις και την αξία σε κάτι που αλλού θα ήταν απλώς παραγωγή εμπορευμάτων.

2. Εφαρμογή των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων

Όποια και αν είναι η χώρα και ανεξάρτητα από τη φύση της αγοράς της για αγροτικά ακίνητα, οι εκτιμήσεις πρέπει να διενεργούνται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα, εκτός εάν η εθνική ή τοπική νομοθεσία προβλέπει κάτι διαφορετικό.

Ελλείψει άλλης οδηγίας ή νομικής απαίτησης η Αγοραία Αξία είναι η προεπιλεγμένη βάση για την εκτίμηση. Πρέπει να αξιολογείται σύμφωνα με τον ορισμό και τα σχόλιά του στο ΕΕΠ 1 και να λαμβάνει υπόψη το σχετικό φάσμα παραγόντων που έχουν κατά νου οι συμμετέχοντες στην αγορά. Σε χώρες ή περιοχές όπου η αγορά γεωργικών ακινήτων δεν είναι ρευστοποιήσιμη ή στερείται διαφάνειας, υπάρχουν ιδιαίτερες προκλήσεις.

Ομοίως, ελλείψει άλλης οδηγίας ή νομικής απαίτησης, μια εκτίμηση για το μίσθωμα πρέπει να βασίζεται στην προεπιλεγμένη βάση του αγοραίου μισθώματος. Το αγοραίο μίσθωμα πρέπει να αξιολογείται σύμφωνα με τον ορισμό και τα σχόλια του ΕΕΠ 1. Με τα αγροτικά ακίνητα που συνήθως μισθώνονται για οικονομικούς λόγους, είναι

πιο πιθανό τα μισθώματα να αντικατοπτρίζουν τα οικονομικά της παραγωγής λαμβάνοντας υπόψη την προσφορά και τη ζήτηση για τη γη και την ποιότητα των πιθανών μισθωτών.

Ωστόσο, ενδέχεται να υπάρχει εθνική νομοθεσία που να ορίζει τη βάση πάνω στην οποία θα επανεξεταστεί το μίσθωμα για γεωργικά ή δασικά ακίνητα.

Οι μεθοδολογίες για την αξιολόγηση αυτών των τιμών θα διαφέρουν αναγκαστικά ανάλογα με τις περιστάσεις και τα διαθέσιμα στοιχεία. Με την επιφύλαξη των νομοθετικών οδηγιών και των τοπικών συνθηκών, οι εκτιμήσεις αγροτικών ακινήτων βασίζονται συχνά σε ανάλυση των στοιχείων των τιμών πώλησης συγκρίσιμων ακινήτων, ιδίως σε αγορές με μεγαλύτερη διαφάνεια και ρευστότητα.

Η κατανόηση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της εκτίμησης αγροτικών ακινήτων απαιτεί την εξέταση των επιπτώσεων πολλαπλών παραγόντων που προκύπτουν από οικονομικά, δημογραφικά, πολιτικά, τεχνολογικά και φυσικά χαρακτηριστικά του περιβάλλοντος και της χρήσης γης.

Η εκτίμηση αγροτικών ακινήτων και οι παράγοντες που την επηρεάζουν μπορούν να εξεταστούν σε διάφορα επίπεδα:

i) Παράγοντες που επηρεάζουν την καταλληλότητα της γης για χρήση, δηλαδή τον καθορισμό της ποιότητας και της κατηγορίας της γης. Αυτό εφιστά την προσοχή σε παράγοντες που επηρεάζουν τη χρήση γης όπως το κλίμα, η υδρολογία, η τοπογραφία, τα εδάφη, η κάλυψη γης και οι ανάγκες βλάστησης και η ανάγκη για διαθεσιμότητα δεδομένων σχετικά με την τρέχουσα χρήση και διαχείριση γης.

ii) Παράγοντες που καθορίζουν την αγορά αγροτικών ακινήτων (ζήτηση, προσφορά και τιμή) και επηρεάζουν άμεσα την Αγοραία Αξία τους. Αυτό περιλαμβάνει ανάλυση του αντίκτυπου των τιμών των γεωργικών προϊόντων και των εισροών, τη θέση του ακινήτου, τις υποδομές παραγωγής, τον βαθμό κατακερματισμού των κτημάτων, τον πληθωρισμό, τις προσδοκίες για μελλοντικές μεταβολές των τιμών της γης, το κόστος συναλλαγής κ.λπ.

iii) Παράγοντες που επηρεάζουν την αποδοτικότητα της αγοράς αγροτικών ακινήτων. Αυτές οι προϋποθέσεις για μια αποτελεσματική αγορά αγροτικών ακινήτων πληρούνται εάν υπάρχουν τα απαραίτητα νομικά, θεσμικά και δημοσιονομικά πλαίσια και εφαρμόζονται οι κατάλληλες ρυθμιστικές και δημοσιονομικές πολιτικές.

Εκτός εάν δοθεί διαφορετική οδηγία, ο εκτιμητής θα πρέπει να εξετάσει τη μέγιστη και βέλτιστη χρήση της γης (HABU), ώστε να εξακριβώσει τη σκοπιμότητα ενός άλλου τύπου χρήσης (για παράδειγμα: η υποδιαίρεση της γης μετά από μια αστική/προαστιακή επέκταση, η αλλαγή από ετήσιες σε πολυετείς καλλιέργειες κ.λπ.). Επομένως, ο εκτιμητής θα πρέπει να λάβει υπόψη πιθανές αλλαγές χρήσης εάν τέτοιες αλλαγές είναι φυσικώς δυνατές, ευλόγως πιθανές, νόμιμες ή πιθανώς νόμιμες μελλοντικά και έχουν ως αποτέλεσμα την υψηλότερη αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία της εκτίμησης (ΕΕΠ 1, παράγραφοι 4.3.4 και 4.3.5.). Ο εκτιμητής πρέπει να υποδεικνύει το χρόνο εντός του οποίου θα μπορούσε να επιτευχθεί η μέγιστη και βέλτιστη χρήση της γης. Εάν η εκτίμηση γίνεται για εξασφαλισμένο δάνειο, μπορεί να υπόκειται

στο Άρθρο 229 του Κανονισμού περί Κεφαλαιακών Απαιτήσεων που απαιτεί την αξία του ακινήτου να ορίζεται με βάση συντηρητικά κριτήρια εκτίμησης. Όπου απαιτούνται άλλες βάσεις αξίας, όπως η επενδυτική αξία ή η εύλογη αξία, πρέπει να αξιολογούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του ΕΕΠ 2.

Η εκτίμηση αγροτικών ακινήτων είναι ένας εξειδικευμένος τομέας που απαιτεί βαθιά κατανόηση των συχνά περίπλοκων, σύνθετων και τοπικά ποικίλων αγορών σε συγκεκριμένα πλαίσια, και πρέπει να αναλαμβάνεται από εκτιμητές με γνώσεις και ικανότητες σε αυτές τις αγορές, που πληρούν τις απαιτήσεις του ΕΕΠ 3.

Η διαδικασία εκτίμησης και υποβολής εκθέσεων θα πρέπει να ακολουθεί τις απαιτήσεις ΕΕΠ 4 και 5.

Στο παράρτημα μπορείτε να βρείτε ένα υπόδειγμα έκθεσης εκτίμησης αγροτικού ακινήτου.

3. Εκτιμητική μεθοδολογία

Οι ίδιες μεθοδολογικές προσεγγίσεις που ισχύουν γενικά για τα ακίνητα *(βλ. ΕΕΠ Μέρος ΙΙ για την Εκτιμητική Μεθοδολογία)* ισχύουν για την εκτίμηση των αγροτικών ακινήτων:

- Προσέγγιση Βάσει της Αγοράς - Συγκριτική Μέθοδος
- Προσέγγιση Βάσει Εισοδήματος - Άμεση Κεφαλαιοποίηση ή Προεξοφλημένες Ταμειακές Ροές (DCF)
- Προσέγγιση Βάσει Κόστους— Μέθοδος Κόστους Αντικατάστασης με την Υπολειμματική Μέθοδο «διαπερνώντας» και ενσωματώνοντας όλες τις διαφορετικές προσεγγίσεις. Η επιλογή θα γίνει με γνώμονα τη φύση του ακινήτου, την εθνική ή τοπική αγορά και τους πιθανούς πρόθυμους αγοραστές.

Με την πάροδο του χρόνου και σε διαφορετικούς τομείς, θα υπάρχουν διαφορετικές ισορροπίες μεταξύ αγροτών και μη - αγροτών αγοραστών. Λόγω του τοπικού χαρακτήρα της γης, οι αγρότες μπορεί να οδηγηθούν ιδιαίτερα στο να αγοράσουν γειτονική γη, όταν είναι διαθέσιμη αντί για γη που δεν είναι εύκολα προσβάσιμη. Μεγαλύτερες, εξοπλισμένες και αυτόνομες μονάδες ενδέχεται να προσελκύσουν ένα ευρύτερο φάσμα αγοραστών. Ενώ οι αγοραστές μπορεί γενικά να είναι ιδιώτες και οικογένειες, μπορούν να δραστηριοποιηθούν παραδοσιακοί οργανισμοί και φιλανθρωπικά ιδρύματα, και πλέον όλο και περισσότερο περιβαλλοντικά ιδρύματα.

Ωστόσο, σε ορισμένες περιοχές, μεγαλύτεροι επενδυτικοί οργανισμοί και αγροτικές επιχειρήσεις θα διαδραματίσουν σημαντικό ρόλο, ειδικά όπου υπάρχει η δυνατότητα να αγοραστούν ή να εκμισθωθούν μεγάλες μονάδες που πληρούν τα κριτήριά τους για αγορά ή μίσθωση, -συμπεριλαμβανομένων αυτών που μπορούν να αρδεύονται σε μεγάλη κλίμακα- και που απαιτούν κατανόηση των προσεγγίσεων για τα ακίνητα. Αυτοί θα αναζητήσουν ένα επίπεδο επαγγελματικής εκτίμησης που να ενσωματώνει αυτές τις προσεγγίσεις, οι οποίες μπορεί να αλληλοκαλύπτονται με εκείνες για την εκτίμηση επιχειρήσεων.

Ωστόσο, πιο τεχνικές προσεγγίσεις που βασίζονται αποκλειστικά σε αναλύσεις εισοδήματος που δημιουργείται από την παραγωγή είναι απίθανο να αντικατοπτρίζουν τις τιμές της αγοράς στους περισσότερους τομείς, επομένως, όπου χρησιμοποιείται μια ανάλυση εισοδήματος, θα πρέπει να ελέγχεται με μια συγκριτική ανάλυση της αγοράς.

3.1. Προσέγγιση Βάσει της Αγοράς - Συγκριτική Μέθοδος

Όπως και με τα ακίνητα γενικά, η Προσέγγιση Βάσει της Αγοράς για την εκτίμηση των αγροτικών ακινήτων θα πρέπει να βασίζεται στη Συγκριτική Μέθοδο.

Σχεδόν όλα τα γεωργικά ακίνητα εκτιμώνται συνήθως με σύγκριση βασισμένη στις εκτιμήσεις για το λόγω ακίνητο, στη γνώση της αγοράς στην οποία βρίσκεται και στις πηγές πληροφόρησης.

Όταν μια αγορά είναι ενεργή και ως εκ τούτου τα στοιχεία περί ακινήτων που είναι απαραίτητα για την εκτίμηση είναι διαθέσιμα, η συγκριτική μέθοδος είναι η πιο άμεση, αποδεικτική και τεκμηριωμένη μέθοδος για την εκτίμηση ενός ακινήτου. Τα συγκρίσιμα θα πρέπει να προέρχονται από ακίνητα παρόμοια με τα προς εκτίμηση.

Στην εκτίμηση αγροτικών ακινήτων, η συγκριτική μέθοδος επιδιώκει να εκτιμήσει την Αγοραία Αξία ή το αγοραίο μίσθωμα ενός ακινήτου μέσω σύγκρισης μεταξύ του υπό εκτίμηση ακινήτου και ενός συνόλου παρόμοιων συγκρίσιμων ακινήτων με γνωστή τιμή ή μίσθωμα που εμπίπτει το ίδιο τμήμα της αγοράς.

Τα στοιχεία των προσδιορισθέντων συγκρίσιμων στοιχείων θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη και να προσαρμόζονται ως τις διαφορές τους από το υπό εκτίμηση ακίνητο βάσει παραγόντων που είναι γνωστό ότι είναι σχετικοί στην αγορά. Μεταξύ πολλών σημείων, αυτά μπορεί να περιλαμβάνουν:

- Έκταση, μικρότερα αγροτεμάχια συχνά έχουν υψηλότερη μοναδιαία αξία
- Ποιότητα και φύση της γης
- Σπίτια, κτήρια, εγκαταστάσεις όπως άρδευση και άλλος πάγιος εξοπλισμός
- Πρόσβαση σε συμβάσεις, σχεδιασμούς και αγορές
- Περιορισμοί στη χρήση από τον περιβαλλοντικό σχεδιασμό έως το βάθος και το μέγεθος του αγρού
- Γεγονότα από τότε που συμφωνήθηκε η συγκρίσιμη συναλλαγή

3.2. Προσέγγιση Βάσει Εισοδήματος

Αυτή η μέθοδος είναι μεγαλύτερης σημασίας για αγορές που βλέπουν τα αγροτικά ακίνητα κυρίως ως προς τη δυνατότητα δημιουργίας εισοδήματος ή όταν το ακίνητο παράγει εισόδημα από μια σύμβαση μίσθωσης.

Μερικές φορές η γη απλώς αποτελεί τη βάση της οικονομικής δραστηριότητας στην οποία αυτή διεξάγεται, αντί να αποτελεί αναπόσπαστο μέρος γεωργικής παραγωγής. Όταν η αξία του ακινήτου καθορίζεται περισσότερο από την οικονομική δραστηριότητα, συχνά σε παραγωγή υψηλότερης αξίας με σημαντικές επενδύσεις σε υποδομές

στις εγκαταστάσεις ή με πρόσβαση σε συγκεκριμένες αγορές, μια Προσέγγιση Βάσει Εισοδήματος μπορεί να είναι πιο κατάλληλη. Αυτό απαιτεί προσοχή στην επιλογή των κατάλληλων προεξοφλητικών επιτοκίων. Ο βαθμός στον οποίο η επιχειρηματική ευκαιρία, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών συμβάσεων, είναι μεταβιβάσιμη μαζί με το ακίνητο μπορεί συχνά να είναι ένας κρίσιμος παράγοντας.

Η Προσέγγιση Βάσει Εισοδήματος μπορεί επίσης να χρησιμοποιηθεί, τουλάχιστον ως διασταυρωτικός έλεγχος για εκτάσεις με πολυετείς καλλιέργειες, όπως οπωρώνες και αμπελώνες ή θερμοκήπια. Μπορεί επίσης να έχει άμεση εφαρμογή για την εκτίμηση πολυετών καλλιεργειών για επιχειρηματικούς σκοπούς χωρίς αναφορά στη γη, όταν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την Αγοραία Αξία και για την επενδυτική αξία ενός μεμονωμένου πελάτη.

Σε ορισμένες αγορές, μπορεί φυσικά να υιοθετηθεί μια Προσέγγιση Βάσει Εισοδήματος στις περιπτώσεις που διατίθενται μεγάλες εκτάσεις αγροτικών ακινήτων και αντιμετωπίζονται αποκλειστικά από άποψη εμπορικής παραγωγής.

Ορισμένες αγορές μπορεί να είναι πολύ περιορισμένες ή αδιαφανείς, και επομένως η Συγκριτική Προσέγγιση να μην είναι αξιόπιστα εφικτή, απαιτώντας θεώρηση της καταλληλότερης προσέγγισης για την αξιολόγηση της Αγοραίας Αξίας. Σε τέτοιες περιπτώσεις, είναι σύνηθες να χρησιμοποιείται μια Προσέγγιση Βάσει Εισοδήματος που βασίζεται στο εισόδημα που προέρχεται από την οικονομική δραστηριότητα. Το πλαίσιο απαιτεί προσοχή στην επικύρωση του αποτελέσματος και των μέσων που χρησιμοποιούνται για την επίτευξή του ως τιμή που θα μπορούσε να αναμένεται να επιτευχθεί σε μια συναλλαγή.

Η Προσέγγιση Βάσει Εισοδήματος απαιτεί ανάλυση της δυνατότητας ενός ακινήτου να παράγει χρηματικά οφέλη και να μετατρέπει αυτά τα οφέλη σε κεφαλαιακή αξία μέσω της εφαρμογής κατάλληλου προεξοφλητικού επιτοκίου. Γίνεται διάκριση σχετική με το χρησιμοποιούμενο επιτόκιο μεταξύ της εργασίας από μισθώματα, ως εισόδημα από ακίνητα, και των κερδών ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα.

Η Ενότητα 7 της Μεθοδολογίας καθορίζει τις διαφορετικές μεθόδους και μοντέλα που εφαρμόζονται συνήθως στο πλαίσιο της Προσέγγισης Βάσει Εισοδήματος. Έτσι, περιγράφονται λεπτομερώς τόσο οι μέθοδοι κεφαλαιοποίησης (διηνεκή μοντέλα και μοντέλα επαναφοράς) όσο και τα μοντέλα προεξόφλησης (Άμεση Προεξόφληση Ταμειακών Ροών), καθώς και τα μοντέλα που βασίζονται στους λογαριασμούς του τρέχοντος ή ενός θεωρητικού κατόχου.

Το εισόδημα από αγροτικά ακίνητα προέρχεται είτε από τον ιδιοκτήτη μέσω μίσθωσης είτε με βάση τον κύκλο παραγωγής για την προβλεπόμενη γεωργική επιχείρηση. Στην τελευταία περίπτωση, η ταμειακή ροή από ένα αγροτικό ακίνητο προκύπτει τόσο από τον κύκλο παραγωγής όσο και από τον κύκλο της αγοράς για τα προϊόντα. Ο εκτιμητής οφείλει να εξετάσει τον αντίκτυπο αυτών των κύκλων στα έσοδα και στο κόστος.

Η υπερβολική εξάρτηση από την τεχνική μόνο χρήση της ανάλυσης απόδοσης είναι, στις περισσότερες χώρες, συχνά απίθανο να δώσει Αγοραία Αξία και συνήθως χρειάζεται μια τελική αναθεώρηση για την αξιοπιστία της γνωμοδότησης ως προς την αξία. Επίσης, υπόκειται συνήθως στους εγγενείς κινδύνους, όπου οι αποδόσεις

είναι χαμηλές (συχνά χαρακτηριστικό των γεωργικών αγορών), καθώς μικρές μόνο διαφορές στην απόδοση προκαλούν μεγάλες διαφορές στις αξίες του κεφαλαίου.

Στις «διαφανείς» χώρες, αυτή η μεθοδολογία βασίζεται συνήθως στην κεφαλαιοποίηση των αγοραίων μισθωμάτων που χρεώνονται, με βάση έναν συντελεστή κεφαλαιοποίησης που λαμβάνεται απευθείας από την αγορά από τη σχέση μεταξύ των αγοραίων μισθωμάτων και των τιμών συναλλαγών. Σε περιοχές με πιο ομοιογενή γεωργικά συστήματα μπορούν να ληφθούν δυνητικά αξιόπιστες Αγοραίες Αξίες χρησιμοποιώντας αυτήν τη μεθοδολογία, αν και η άμεση διαθεσιμότητα της συναλλαγής πώλησης ίσως να τείνει από μόνη της συχνά να μειώνει την ανάγκη χρήσης αυτής της μεθόδου.

Σε «μη διαφανείς» ή «μη πλήρως διαφανείς» χώρες, είναι πιο δύσκολο να εφαρμοστεί η Προσέγγιση Βάσει Εισοδήματος που βασίζεται σε ένα αγοραίο μίσθωμα, επομένως είναι σύνηθες να καταφεύγουμε σε έμμεσες μεθόδους με βάση την επιχείρηση και το εισόδημα που αυτή παράγει. Η εκτίμηση της δυνητικής απόδοσης, του εισοδήματος και του κόστους απαιτεί καλή γνώση των οικονομικών παραγωγής, ειδικά για τη γεωργία, με ένα συνήθως ευρύτερο φάσμα φυσικών και οικονομικών επιδόσεων μεταξύ καλών και κακών παραγωγών, και μεταξύ των φυσιολογικών διακυμάνσεων από χρονιά σε χρονιά, η αστάθεια των οποίων τείνει πλέον να αυξάνεται με την κλιματική αλλαγή. Η τρέχουσα ή μελλοντική απόδοση μπορεί να εξαρτηθεί από την πρόσβαση σε συγκεκριμένα συμβόλαια, τα οποία μπορεί να αφορούν εισροές καθώς και πωλήσεις. Μπορεί να είναι απαραίτητο για τον εκτιμητή με κάποιο σκεπτικισμό να εξετάσει τυχόν λογαριασμούς της επιχείρησης του πωλητή.

Σ' αυτό το πλαίσιο και ανάλογα με τη βάση της αξίας (Αγοραία Αξία, συνεργιστική αξία ή εύλογη αξία), το EBITDA (κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων) μπορεί συχνά να δώσει μια βάση για ανάλυση.

Ενδέχεται να είναι σκόπιμο να ληφθεί υπόψη το εισόδημα που προέρχεται από άλλες δραστηριότητες, όπως ο τουρισμός, το κυνήγι ή το ψάρεμα στα εσωτερικά ύδατα ή το μακροπρόθεσμο εισόδημα από την εγκατάσταση τηλεπικοινωνιακών κεραιών ή γραμμών ηλεκτρικού ρεύματος ή λοιπά δικαιώματα. Πρέπει να πραγματοποιηθεί ανάλυση αγοράς, συμπεριλαμβανομένων των στάσεων πιθανών αγοραστών, για να προσδιοριστεί εάν αυτοί οι παράγοντες επηρεάζουν την αξία του ακινήτου. Εάν δεν μπορούν να συγκεντρωθούν στοιχεία της αγοράς για να υποστηρίξουν αυτό το συμπέρασμα, όπως ιστορικά αρχεία και απογραφές που να αποδεικνύουν ότι αυτοί οι πόροι είναι βιώσιμοι στο χρόνο, αυτά τα έσοδα δεν θα πρέπει να αντικατοπτρίζονται στον προσδιορισμό της αξίας.

Η μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης περιλαμβάνει τη μετατροπή του ετήσιου εισοδήματος σε κεφάλαιο, χρησιμοποιώντας την κατάλληλη απόδοση *(Ενότητα Μεθοδολογίας 7.7.)*.

Ωστόσο, οι μόνιμες καλλιέργειες, όπως τα φρούτα, οι ελιές ή τα αμπέλια, δεν δίνουν σταθερό, διαρκές εισόδημα αλλά συνήθως χαρακτηρίζονται από μια καμπύλη παραγωγής. Μετά από μια αρχική φάση εγκατάστασης με σημαντικό κόστος, η παραγωγή αρχίζει να δίνει θετικές ταμειακές ροές που αυξάνονται σε ένα σταθερό επίπεδο, αλλά στη συνέχεια μειώνονται προς το τέλος της παραγωγικής ζωής των φυτών με δαπάνες

απομάκρυνσης. Εδώ, το εισόδημα είναι μεταβλητό και χρονικά περιορισμένο, αν και ο κύκλος μπορεί στη συνέχεια να επαναληφθεί, με ή χωρίς ενδιάμεση καλλιέργεια.

Η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών βασίζεται στον προσδιορισμό των ταμειακών ροών κάθε έτους σε μια δεδομένη περίοδο, ίσως την αναμενόμενη διάρκεια ζωής μιας καλλιέργειας, λαμβάνοντας την Αγοραία Αξία της ακάλυπτης γης που αποκτάται με σύγκριση της αγοράς ή περαιτέρω κύκλο παραγωγής αυτής της καλλιέργειας στο διηνεκές, αφαιρώντας την επένδυση που απαιτείται για τον επόμενο κύκλο.

Καθώς η γεωργική παραγωγή ανταποκρίνεται στις τάσεις της αγοράς, οι οποίες αλλάζουν με την πάροδο των ετών, μπορεί να υπάρχει λόγος ιδιαίτερης προσοχής στην εκτίμηση ενός αγροτικού ακινήτου με βάση τους διηνεκείς κύκλους μιας συγκεκριμένης καλλιέργειας ή για να επιτραπεί μια ενδιάμεση καλλιέργεια. Εάν υπάρχουν ανησυχίες ότι αυτή η καλλιέργεια μπορεί να σταματήσει να έχει ζήτηση στο μέλλον, θα ήταν σκόπιμο να εξεταστεί ένας κύκλος καλλιέργειας και μια τελική αξία που αντιστοιχεί στην Αγοραία Αξία της ακάλυπτης γης. Αυτό μπορεί να έχει μικρή σημασία για καλλιέργειες με μεγαλύτερη διάρκεια ζωής.

3.3. Προεξοφλητικό επιτόκιο

Ο προσδιορισμός του προεξοφλητικού επιτοκίου είναι μια από τις πιο δύσκολες πτυχές της εκτίμησης των αγροτικών ακινήτων μέσω Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών *(Μεθοδολογία 7.34.)*.

Ο βέλτιστος τρόπος προσδιορισμού του προεξοφλητικού επιτοκίου είναι η ανάλυση των συναλλαγών της αγοράς (Μεθοδολογία, Ενότητα 7.38 και 7.39). Όμως, όπως ήδη σημειώθηκε, σε πολλές χώρες αυτή η μεθοδολογία είναι δύσκολο να εφαρμοστεί και θα πρέπει να χρησιμοποιηθούν άλλες μέθοδοι *(Μεθοδολογία 7.40.)*.

Σε τέτοιες περιπτώσεις, είναι κοινή πρακτική να αναφέρονται τα δεκαετή κρατικά ομόλογα ως επιτόκια ελεύθερα κινδύνου και να προστίθεται ένα ασφάλιστρο κινδύνου αγοράς. Για τα γεωργικά ακίνητα, αυτή η προσαρμογή είναι πιθανό να είναι αρκετά διαφορετική από εκείνη για άλλα εμπορικά ή οικιστικά ακίνητα. Αρχικά, το ζήτημα είναι η απόδοση που μπορεί να απαιτήσει ένας επενδυτής για να κατέχει γεωργική γη με τον χαρακτήρα και την ανάγκη διαχείρισής της σε σύγκριση με την κατοχή ομολόγων μηδενικού κινδύνου. Το ασφάλιστρο κινδύνου μπορεί, ειδικότερα τώρα, να περιλαμβάνει κάτι που αντικατοπτρίζει τον αντίκτυπο ή το όφελος της κλιματικής αλλαγής.

Ωστόσο, αυτές οι έμμεσες μεθοδολογίες δεν μπορούν να εφαρμοστούν ανεξάρτητα από την πραγματικότητα της αγοράς ακινήτων γιατί σ' αυτή την περίπτωση μπορεί απλώς να οδηγήσουν σε μια επενδυτική αξία. Γεγονός παραμένει ότι οι ιδιοκτήτες αγροτικών ακινήτων πολύ συχνά έρχονται αντιμέτωποι (μερικές φορές μετά την πραγματοποίηση της επένδυσης) με το δίλημμα ότι, αν δεν επενδύσουν σε μια αγροτική επιχείρηση, έστω και μη κερδοφόρα, η γη τους μπορεί να καταλήξει να εγκαταλειφθεί και άρα να απαξιωθεί. Οι Αγοραίες Αξίες μπορεί επίσης να αντικατοπτρίζουν το τι μπορεί να κερδηθεί εάν υπάρχουν μόνο πολύ περιορισμένες ευκαιρίες για αγορά κατάλληλης γης, ίσως για παραπάνω από αρκετές δεκαετίες, οι οποίες μπορούν να χρηματοδοτηθούν στο σύνολο μιας διευρυμένης επιχείρησης.

Από την πλευρά του πωλητή, μπορεί πολύ συχνά να υπάρχουν συναισθηματικοί δεσμοί με τη γη λόγω του γεγονότος ότι μπορεί να ανήκε στην ίδια οικογένεια για πολλά χρόνια, αναγκάζοντας τον ιδιοκτήτη να διατηρήσει τη δραστηριότητα, ακόμη και αν δεν είναι κερδοφόρα, για λόγους πέραν οποιουδήποτε οικονομικού ορθολογισμού. Σ' αυτές τις περιπτώσεις, τα μέρη μπορεί συχνά να εφαρμόζουν εμμέσως απόδοση χαμηλότερη από το κόστος ευκαιρίας των κεφαλαίων.

Πολύ χαμηλά νούμερα μπορούν επίσης να βρεθούν στην αγορά σε περιπτώσεις στις περιπτώσεις που το αναμενόμενο εισόδημα δεν προέρχεται αποκλειστικά από την γεωργία και την κτηνοτροφία, αλλά από άλλες συμπληρωματικές υπηρεσίες, όπως η κατασκευή ενός σπιτιού ή μιας εγκατάστασης αγροτικού τουρισμού με τη γεωργία να διαχειρίζεται το μέρος που υποστηρίζει την επιχείρηση ή να συνδράμει στην αιτιολόγηση της αναπτυξιακής άδειας.

Ως εκ τούτου, είναι σημαντικό να διατηρηθεί μια κριτική στάση στη χρήση έμμεσων μεθόδων καθορισμού των προεξοφλητικών επιτοκίων, ώστε αυτά να μην είναι αποσυνδεδεμένα από την πραγματικότητα της συγκεκριμένης τοπικής αγοράς. Για τα γεωργικά ακίνητα, το ασφάλιστρο της αγοράς μπορεί συχνά να είναι χαμηλότερο από αυτό για τα αστικά ακίνητα και υπάρχουν αγροτικές αγορές όπου τα τελικά επιτόκια είναι χαμηλότερα από τα μακροπρόθεσμα επιτόκια.

Σε περιοχές όπου υπάρχει αναγνωρίσιμος κίνδυνος να μην είναι δυνατή η απόκτηση του αναμενόμενου δυνητικού εισοδήματος, όπως περιοχές με υψηλό κίνδυνο πυρκαγιάς ή αρδευόμενες περιοχές με βαρείς περιορισμούς στη διανομή νερού ως αποτέλεσμα της κλιματικής αλλαγής, η εφαρμογή ειδικού ασφάλιστρου κινδύνου δικαιολογείται, αυξάνοντας το εκτιμώμενο κόστος του προεξοφλητικού επιτοκίου του κεφαλαίου.

3.4. Μέθοδος του Απαξιωμένου Κόστους Αντικατάστασης

Κατά την εξέταση ειδικού εξοπλισμού και κτηρίων μπορεί σε ορισμένες περιπτώσεις να είναι σκόπιμο να εκτιμηθεί το Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης (ΑΚΑ), ειδικά όταν απαιτείται εκτίμηση αποκατάστασης. Αυτό συνήθως δεν σχετίζεται με άλλα αγροτικά ακίνητα. Αποτελεί εκτίμηση για τη παρατεταμένη χρήση του κτηρίου, καθιστώντας το ακατάλληλο, όπου αυτό μπορεί να αναπτυχθεί για άλλους σκοπούς, όπως η στέγαση.

Αυτή η μέθοδος καθορίζει την τρέχουσα Αγοραία Αξία που ξεκινάει από μια αξία για το ακίνητο ως νεόδμητο και συνήθως αποσβένεται λόγω παλαιότητας και απαρχαίωσης. Το κόστος ανακατασκευής μπορεί να υπολογιστεί ως το κόστος αντικατάστασης ενός νέου ακινήτου με ίση χρησιμότητα και λειτουργίες, πιθανώς λαμβάνοντας υπόψη την ηλικία και την απαρχαίωση.

Η μέθοδος του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης στοχεύει στον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας ενός ακινήτου προσθέτοντας την Αγοραία Αξία της γεωργικής γης και το κόστος ανακατασκευής του έργου, της δομής ή της κατασκευής που μπορεί να αποσβεστεί. Στην εκτίμηση των αγροτικών κτηρίων, θα πρέπει να σημειωθεί ότι ορισμένες επενδύσεις γης, όπως δενδροφυτείες και ανεμοφράκτες, είναι βιολογικοί πόροι που απαιτούν μεσοπρόθεσμη και μακροπρόθεσμη αναφύτευση και ανασύσταση και δεν αποσβένονται.

Εάν το ακίνητο βρίσκεται σε μια περιοχή με μεγάλη ζήτηση για την ανέγερση δευτερευουσών κατοικιών, όπως συμβαίνει σε πολλές παράκτιες ζώνες ή ζώνες που εμπίπτουν σε περιβαλλοντικά προστατευμένες περιοχές, ο στόχος μπορεί να είναι να φιλοξενήσει μια οικοδομή και όχι δραστηριότητες αγροδασοκομίας, και ως εκ τούτου σε αυτές τις περιπτώσεις η συγκριτική μέθοδος της αγοράς θα πρέπει να προτιμάται κατά την εκτίμηση των υφιστάμενων δομών.

Εάν το ακίνητο προορίζεται να χρησιμοποιηθεί κυρίως για αγροδασοκομία, η μέθοδος του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης θα είναι η κατάλληλη μεθοδολογία για την εκτίμηση των υφιστάμενων κατασκευών. Ωστόσο, πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι εάν η Προσέγγιση Βάσει Εισοδήματος βάσει παραγωγής χρησιμοποιείται για την εκτίμηση αγροτικών ακινήτων, τότε δεν θα πρέπει να γίνεται εκτίμηση των δομών που είναι βασικές για την παραγωγική διαδικασία, καθώς το εν λόγω εισόδημα εξαρτάται από την ύπαρξη αυτών των δομών και η αξία τους αντικατοπτρίζεται επομένως στην ανάλυση εισοδήματος.

Οι δεξαμενές των αγροκτημάτων για την άρδευση αγροτικών ακινήτων αποτελούν ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα. Εάν το αγροτικό ακίνητο εκτιμάται με βάση τις δυνατότητές του και άρα σε σχέση με τη δυνατότητα άρδευσης, η χρήση της Προσέγγισης Βάσει Κόστους για την εκτίμηση της δεξαμενής θα είχε ως αποτέλεσμα υπερεκτίμηση. Η αξία της περιλαμβάνεται ήδη εμμέσως στην ενισχυμένη αξία της αρδευόμενης γης, επομένως δεν πρέπει να εκτιμάται μεμονωμένα.

4. Προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας

Κατά τον καθορισμό του τύπου του αγροτικού ακινήτου και της πιθανής ομάδας δυνητικών αγοραστών, ο εκτιμητής θα λάβει υπόψη τα θέματα που αναφέρονται ανωτέρω.

Είναι σημαντικό για τον εκτιμητή να αξιολογήσει τα φυσικά και άλλα χαρακτηριστικά του ακινήτου και τις δυνατότητές του για γεωργική παραγωγή ή άλλους σκοπούς. Ο εκτιμητής πρέπει πάντα να επιθεωρεί το ακίνητο και να αναζητά πληροφορίες σχετικές με τη γεωργική και λοιπή ιστορία του και δυνατότητες. Η αυτοψία είναι απαραίτητη για την εκτίμηση, για τη διαμόρφωση μιας άμεσης εικόνας της πραγματικής κατάστασης και των σχετικών θεμάτων που επαληθεύουν την κατάσταση των πραγμάτων και για τη σύγκρισή τους με αυτά που αναφέρονται στα έγγραφα. Η αυτοψία θα πρέπει να είναι τόσο εσωτερική όσο και εξωτερική, ολόκληρου του ακινήτου και πρέπει πάντα να διεξάγεται στο επίπεδο της λεπτομέρειας που απαιτείται για την παροχή επαρκούς επαγγελματικής αξιολόγησης για τον συγκεκριμένο σκοπό. Οι έλεγχοι και αξιολογήσεις αυτοψίας θα πρέπει να καλύπτουν:

i) Τα χαρακτηριστικά του περιβάλλοντος χώρου, τον βαθμό προσβασιμότητας και την παροχή υποδομών που επηρεάζουν την αξία

ii) Τους τρόπους πρόσβασης και τοποθεσία

iii) Τα χαρακτηριστικά και το μέγεθος ή τον όγκο της επιφάνειας του ακινήτου

iv) Την κατάσταση συντήρησης

v) Το είδος των συστημάτων, του εξοπλισμού και των υπηρεσιών

vi) Τους περιβαλλοντικούς παράγοντες (φυσικούς, όπως η αστάθεια του εδάφους, ο κίνδυνος πλημμύρας κλπ. ή όχι, όπως η ρύπανση)

vii) Τις πηγές μετρήσεων του ακινήτου (τοπογράφος, χάρτες, κτηματολόγιο κ.λπ.)

viii) Την επαλήθευση της κλίμακας των σχεδίων που χρησιμοποιούνται για τις διαστάσεις του ακινήτου

ix) Τη σύγκριση μεταξύ της πραγματικής κατάστασης και αυτής που περιγράφεται α) στα κτηματολογικά ή άλλα επίσημα έγγραφα, β) στα κτιριακά και πολεοδομικά έγγραφα γ) στον τίτλο (ή τίτλους) κυριότητας του ακινήτου

x) Τη διαπίστωση της προόδου των τρεχουσών εργασιών και της συμμόρφωσής τους με οποιαδήποτε άδεια

xi) Την αξιολόγηση των ποσοτικών και ποιοτικών χαρακτηριστικών που επηρεάζουν τις διακυμάνσεις των τιμών της αγοράς

xii) Τα χαρακτηριστικά που σχετίζονται με τον προσδιορισμό του τμήματος της αγοράς xiii) Την επαλήθευση τυχόν δικαιωμάτων επί ή προς όφελος του ακινήτου και άλλες συνθήκες που μπορεί να επηρεάσουν την αξία ή/και την εμπορευσιμότητα

xiii) Την επαλήθευση τυχόν μισθώσεων που επηρεάζουν το ακίνητο

xiv) Κάθε άλλο κατάλληλο στοιχείο για την εκπλήρωση της εντολής που έλαβε

Ο εκτιμητής θα πρέπει να καθορίσει εάν υπάρχουν ζητήματα που επηρεάζουν την ιδιοκτησία του ακινήτου. Εκτός από την ίδια την ιδιοκτησία, αυτά μπορεί να περιλαμβάνουν δικαιώματα διέλευσης, δουλείες, άδειες χρήσης, συμφωνίες προαίρεσης αγοράς, συνθήκες ελέγχου ανάπτυξης ή νομικές συμφωνίες, είτε επωφελείς είτε επαχθείς για το ακίνητο. Θα πρέπει να διαπιστωθεί κατά πόσον δικαιώματα εξόρυξης, αθλητικών εγκαταστάσεων ή άλλα σχετικά δικαιώματα κατέχονται μαζί με τη γη, δεδομένων των προβλημάτων που ενδέχεται να προκύψουν εάν κατέχονται και ασκούνται χωριστά. Θα πρέπει να ελεγχθεί εάν όλα τα κτήρια και οι χρήσεις διαθέτουν επίσημο αναπτυξιακό έλεγχο και άλλη εξουσιοδότηση, ώστε να μην αμφισβητηθεί η νόμιμη χρήση τους από τον νέο ιδιοκτήτη.

Όλες οι επαγγελματικές ρυθμίσεις, είτε πρόκειται για μίσθωση είτε για άδεια, τεκμηριωμένες ή προφορικές, συμπεριλαμβανομένων των επιχειρηματικών ρυθμίσεων, θα πρέπει να καθορίζονται, μαζί με τον νομικό κώδικα που σχετίζεται με καθεμία και τις συνέπειές του, συμπεριλαμβανομένων οποιασδήποτε επιβαλλόμενης ασφάλειας μίσθωσης (με τις ηλικίες του μισθωτή και τους πιθανούς διαδόχους του κατά περίπτωση) και των κανόνων αναπροσαρμογής του μισθώματος. Ο εκτιμητής θα πρέπει να διασφαλίσει ότι η εκτίμηση υπόκειται σε τυχόν τέτοια δικαιώματα κατοχής και επιχειρηματικής δραστηριότητας, τα οποία θα ήταν αποτελεσματικά έναντι ενός νέου ιδιοκτήτη. Αυτό θα πρέπει να περιλαμβάνει όλες τις μισθώσεις και χρήσεις κατοικιών. Πρέπει να εξακριβωθεί εάν η τοπική πρακτική είναι να εκτιμώνται οι κατοικίες που υπόκεινται σε μακροπρόθεσμες μισθώσεις βάσει μιας Προσέγγισης Βάσει Εισοδήματος ή ενός ποσοστού της αξίας κενής διακατοχής.

Ο εκτιμητής θα πρέπει να εξετάσει πολύ προσεκτικά εάν ένα στοιχείο πρόσθετης προσδοκώμενης αξίας θα πρέπει να επιτρέπεται για πιθανές (αλλά μη εγκεκριμένες) εναλλακτικές χρήσεις. Αυτό θα απαιτήσει προσεκτικούς ελέγχους με τις αρμόδιες αρχές καθώς και σχετικά συγκρίσιμα στοιχεία. Οποιαδήποτε τέτοια προσδοκία θα πρέπει να υπογραμμίζεται στην έκθεση και να αιτιολογείται δεόντως.

Οι ενότητες 5-8 είναι αναπόσπαστα μέρη της παρούσας Εκτιμητικής Οδηγίας και των ΕΕΠ 2025. Βρίσκονται στην ιστοσελίδα της TEGOVA και όχι στο έντυπο ή ηλεκτρονικό αντίγραφο του Blue Book.

5. Αγροτική γη, αγροκτήματα και ιδιωτικές εκτάσεις

6. Γεωργικές καλλιέργειες και λοιπά περιουσιακά στοιχεία

7. Πολυετείς καλλιέργειες

8. Δασοκομία

9. Κλιματική αλλαγή

9.1. Επισκόπηση

Η γεωργία και η διαχείριση της γης συμβάλλουν στην κλιματική αλλαγή και επηρεάζονται ιδιαίτερα από αυτήν καθώς:

- Η γεωργία, η διαχείριση των οργανικών διεργασιών, είναι η ίδια ένας σημαντικός (και σχεδόν αναπόφευκτος) παραγωγός αερίων του θερμοκηπίου και επομένως οι πολιτικές για τον μετριασμό της κλιματικής
- αλλαγής απαιτούν συνήθως αλλαγές στις γεωργικές πρακτικές και στη χρήση της αγροτικής γης
- Οι κλιματικές αλλαγές προκαλούν αλλαγές στα τοπικά πρότυπα γεωργίας και τις δυνατότητές τους, εν μέρει μέσω αλλαγών στην παροχή νερού και της διάβρωσης του εδάφους
- Η γεωργία αντιμετωπίζει γενικά μεγαλύτερη έκθεση σε ένα ευρύτερο φάσμα πιο ακραίων συνθηκών και όχι απλώς σε μια νέα θερμότερη ισορροπία
- Οι παγκόσμιες αγορές εισροών και προϊόντων επηρεάζονται και έχουν πολιτικές αντιδράσεις

Όταν οι αξίες των αγροτικών ακινήτων είναι σε μεγάλο βαθμό συνάρτηση του δυναμικού παραγωγής, ενδέχεται να επηρεαστούν από αλλαγές σ' αυτό το δυναμικό και επίσης από οποιαδήποτε αναγνώριση μεγαλύτερων κινδύνων παραγωγής.

Σ' αυτούς και σε άλλους τομείς, νέες αγορές που βασίζονται σε περιβαλλοντικές, δασικές, ενεργειακές ή άλλες χρήσεις γης μπορεί να παρέχουν νέες πηγές αξίας.

9.2. Μέτρηση της αειφορίας των γεωργικών συστημάτων και εξέταση εναλλακτικών λύσεων

Σ' αυτό το πλαίσιο, οι εκτιμητές θα πρέπει να εξετάσουν την αειφορία των γεωργικών συστημάτων που σχετίζονται με το ακίνητο. Βασικοί τομείς που πρέπει να ληφθούν υπόψη είναι η φυτική παραγωγή και η κτηνοτροφία, το νερό, το έδαφος, τα δάση και τα δέντρα και η χρήση της γης για ανανεώσιμες πηγές ενέργειας.

Φυτική παραγωγή και κτηνοτροφία - Οι μακροχρόνιες καλλιέργειες και ποικιλίες μπορεί να γίνουν λιγότερο κατάλληλες (ή ακόμα και πρακτικές), καθώς αλλάζει το κλίμα.

Νερό - Σε περιοχές που αντιμετωπίζουν ξηρασία, ένα δημόσιο ή ιδιωτικό πρόγραμμα άρδευσης θα μπορούσε να αντιμετωπίσει σοβαρούς περιορισμούς στη χρήση του νερού, επηρεάζοντας σημαντικά την φυτική και συνεπώς την αξία της γης.

Μια μεθοδολογία έμμεσης προσέγγισης απαιτεί μια συνολική εξέταση του εισοδήματος από την παραγωγή, συνυπολογίζοντας τους υφιστάμενους περιορισμούς. Η εκτιμητική διαδικασία θα πρέπει να ενσωματώσει στο εξεταζόμενο κόστος κεφαλαίου και τους σχετικούς κινδύνους λειψυδρίας τα επόμενα χρόνια. Η αντιμετώπιση αυτών των προκλήσεων που σχετίζονται με το κλίμα είναι ζωτικής σημασίας για μια πιο ακριβή και μακροπρόθεσμη εκτίμηση της αξίας της γης.

Η παραγωγή λαχανικών χρειάζεται συχνά πρόσθετο νερό που παρέχεται με άρδευση, χωρίς το οποίο ορισμένες αμμώδεις εκτάσεις μπορεί να έχουν ασήμαντη εμπορική χρήση. Αυτό το νερό συνήθως χρειάζεται:

- Μια πηγή από την οποία να μπορεί να ληφθεί, με ορισμένες χώρες να απαιτούν άδεια γι'αυτό
- Ένα μέσο αποθήκευσης, όπως μια δεξαμενή, με πιο εκτεταμένες θερμές, ξηρές περιόδους να χρειάζονται συχνά πάνω από την ετήσια χωρητικότητα μιας δεξαμενής
- Ένα μέσο αποτελεσματικής διανομής του στις καλλιέργειες

Θα γίνεται όλο και πιο σημαντικό να υπάρχουν τα μέσα και η τεχνολογία για την επίτευξη των ανωτέρω έτσι ώστε να χρησιμοποιείται αποτελεσματικά η μεγαλύτερη ποσότητα του διαθέσιμου νερού και να μην χάνεται από την εξάτμιση ή με άλλους τρόπους.

Σε περιοχές που παρουσιάζουν σημαντική μείωση των βροχοπτώσεων χωρίς πρόσβαση σε λύσεις γεωτρήσεων, μπορεί να υπάρξει μια μετάβαση στις γεωργικές πρακτικές - από τις αρδευόμενες σε μη αρδευόμενες - με αποτέλεσμα μια μεταγενέστερη μεταβολή στην αξίας του ακινήτου.

Η μεγαλύτερη ευπάθεια στον κίνδυνο πλημμύρας για χαμηλές εκτάσεις, όπου είτε συγκλίνουν παραπόταμοι είτε παρατηρείται άνοδό ς της στάθμης της θάλασσας, μπορεί να καταστήσει ορισμένες εκτάσεις ακατάλληλες για καλλιέργεια και να

απαιτηθούν προστατευτικά μέτρα για τα κτήρια και τα ζώα. Οι μειωμένες ροές ποταμών και οι υδροφόροι ορίζοντες μπορούν να καταστήσουν χρήσιμο νερό αλατούχο.

Η διασφάλιση της αειφορίας των γεωργικών συστημάτων, είτε εξαρτώνται από τη μέση βροχόπτωση είτε από προγράμματα άρδευσης, απαιτεί στρατηγική δέσμευση για αυξημένες επενδύσεις σε δεξαμενές νερού ή γεωτρήσεις. Οι εκτιμητές θα πρέπει να αξιολογήσουν εάν αυτές οι επενδύσεις χρειάζονται και να ενσωματώσουν διεξοδικά το κόστος τους στις αναλύσεις τους.

Έδαφος - Η διατήρηση του επιφανειακού εδάφους από τη διάβρωση από το νερό (ειδικά από δυνατές βροχές και πλημμύρες) ή για ελαφρά εδάφη, η αιολική ροή είναι σημαντική τόσο για το αγρόκτημα με την παραγωγή του όσο και για την επίδραση στην ποιότητα του νερού και τη βιοποικιλότητα αλλού, των ιζημάτων και της απορροής θρεπτικών ουσιών. Η επικλινής γη με γυμνό έδαφος ενέχει ιδιαίτερους κινδύνους με αναφορές για σημαντικές απώλειες εδάφους σε ορισμένες περιοχές.

Η μείωση των βροχοπτώσεων σε ορισμένες περιοχές μπορεί να αυξήσει την αλατότητα σε ορισμένους υδροφόρους ορίζοντες και τη συσσώρευση ρύπων στο έδαφος.

Δασοκομία, δάση και δέντρα - Η δασοκομία είναι μια σημαντική χρήση γης και εμπορική δραστηριότητα σε μέρη της Ευρώπης με τις προοπτικές για την ξυλεία ως βασικό υλικό για την οικονομία χαμηλών εκπομπών άνθρακα. Αλλού, τα δέντρα μπορούν να φυτευτούν για περιβαλλοντικούς και ψυχαγωγικούς λόγους, καθώς και με φυσική αναγέννηση σε εγκαταλελειμμένες γαίες. Μπορούν επίσης να φυτευτούν για λόγους διαχείρισης της γης, ώστε να ενοποιηθούν επικλινείς εκτάσεις ή σε παλαιές μεταλλευτικές περιοχές ή με σκοπό την άμβλυνση των πλημμυρών ή την προστασία της γεωργικής γης από τους ανέμους ή τις αλατονεφώσεις.

Ένα βασικό ζήτημα για την εξέταση οποιασδήποτε συγκεκριμένης τοποθεσίας είναι να κατανοήσουμε γιατί τα δέντρα καλλιεργούνται ή θεωρούνται ως χρήση. Τα δέντρα δεν μπορούν να μετακινηθούν με τον τρόπο που μπορούν να αλλάξουν άλλες καλλιέργειες. Από τη στιγμή που θα φυτευθούν, πρέπει να συμβιβαστούν με ό,τι συμβαίνει γύρω τους. Οι επιλογές που έχουν γίνει ήδη ή γίνονται τώρα για τη φύτευση είναι επιλογές με ζωή δεκαετιών, για την εξισορρόπηση της κλιματικής αλλαγής, της γενετικής ποικιλομορφίας και των νέων ασθενειών των δέντρων, ενώ ο σχεδιασμός μπορεί να λάβει υπόψη τον κίνδυνο πυρκαγιάς και καταιγίδων.

Όταν τα δέντρα χρησιμοποιούνται για την αντιστάθμιση των εκπομπών άνθρακα που συνεχίζονται αλλού, θα πρέπει να δίνεται ιδιαίτερη προσοχή στην κατανόηση της συμφωνίας και των υποχρεώσεων που συνδέονται με αυτήν.

Χρήση της γης για ανανεώσιμη ενέργεια – Αυτό προσφέρει μια νέα χρήση για τη γεωργία και την αγροτική γη, είτε για παραγωγή ενέργειας για χρήση στο αγρόκτημα είτε για πώληση της σε άλλους. Ενώ ορισμένα ακίνητα μπορεί να είναι κατάλληλα για υδροηλεκτρική παραγωγή μικρής κλίμακας, οι κύριες επιλογές είναι:

- Ανεμογεννήτριες
- Φωτοβολταϊκά πάνελ

- Μονάδες αναερόβιας χώνευσης για τη μετατροπή αγροτικών απορριμμάτων, προϊόντων ή πρώτων υλών σε αέριο ή ηλεκτρική ενέργεια
- Καλλιέργεια βιομάζας για την τροφοδοσία ενός λέβητα για θερμότητα ή ενέργεια
- Καλλιέργεια καρπών για βιοκαύσιμα

Τέτοια έργα μπορούν να αναπτυχθούν από τη γεωργική επιχείρηση ή από τρίτο μέρος, στη συνέχεια συνήθως ως χωριστή λειτουργία σε μια μίσθωση. Όταν μια γεωργική δραστηριότητα είναι ενεργοβόρα, όπως συμβαίνει με τη γεωργία ελεγχόμενου περιβάλλοντος ή τα θερμοκήπια, μπορεί συχνά να είναι λογικό να παρέχεται μια πηγή ανανεώσιμης ενέργειας και θερμότητας στο αγρόκτημα. Ενώ ένα αγρόκτημα μπορεί να παράγει επικερδώς τη δική του ενέργεια για να αντικαταστήσει την αγορασμένη ενέργεια, τυχόν πλεονάσματα χρειάζονται είτε αποθήκευση σε συσσωρευτές είτε τη δυνατότητα πώλησης ενέργειας σε άλλους. Η εξαγωγή ηλεκτρικής ενέργειας από το αγρόκτημα απαιτεί μια βολική σύνδεση με ευρύτερα συστήματα μετάδοσης ηλεκτρικής ενέργειας. Οι δυσκολίες που συναντώνται συχνά, μπορούν να κάνουν την τοποθεσία σημαντική και πιθανώς έναν παράγοντα ιδιαίτερης αξίας.

10. Τεχνολογία, δεδομένα και αγροτικά ακίνητα

Η γεωργία βλέπει μια προοδευτική τεχνολογική επανάσταση με προόδους στα δεδομένα, τη γενετική, τη ρομποτική, τον αυτοματισμό και τις αναπτυσσόμενες τεχνολογίες.

Καθώς πολλά από αυτά αφορούν τις γεωργικές πρακτικές, μπορεί να επηρεάσουν το ποιος μπορεί να θέλει να αγοράσει ή να νοικιάσει ένα αγροτικό ακίνητο, για ποιους σκοπούς, αλλά ίσως να έχουν μικρότερο άμεσο αντίκτυπο στο ίδιο το περιουσιακό στοιχείο. Ωστόσο, ορισμένες πτυχές μπορούν να αναγνωριστούν ως πιο σχετικές, συμπεριλαμβανομένων των κάτωθι, ενίοτε αλληλοκαλυπτόμενων σημείων:

- Των υψηλών επιπέδων επενδύσεων σε ορισμένες μορφές προστατευόμενης γεωργίας
- Του αυτοματισμού ως μέρους του σταθερού εξοπλισμού της φάρμας
- Της συνάφειας των δεδομένων αγοράς ή μίσθωσης γης

Προστατευόμενη γεωργία - Ορισμένες μορφές αγροτικής παραγωγής διεξάγονται εδώ και πολύ καιρό σε εσωτερικούς χώρους, όπως πολλές μονάδες χοιροτροφίας και πουλερικών και ορισμένες άλλες κτηνοτροφικές δραστηριότητες, αποθήκες μανιταριών, γυάλινα ή πλαστικά θερμοκήπια για την καλλιέργεια φρούτων καθώς και γαλακτοκομικές δραστηριότητες. Αυτή επέτρεψε μια πιο ακριβή και αποτελεσματική διαχείριση, προστασία από τις καιρικές συνθήκες και, σε ορισμένες περιπτώσεις, επίτευξη υψηλού επιπέδου συνθηκών υγιεινής. Καθώς τα κτήρια μπορεί συχνά να έχουν ελάχιστη άλλη χρήση, η αξία της δραστηριότητας μπορεί συνήθως να έγκειται στον συνδυασμό της ποιότητας των εγκαταστάσεων και της πρόσβασης σε ένα ευεργετικό συμβόλαιο πώλησης.

Η έλευση της «καλλιέργειας ελεγχόμενου περιβάλλοντος» (μερικές φορές αποκαλούμενη «κάθετη γεωργία», επειδή μπορεί να χρησιμοποιήσει πολλά επίπεδα, όπως ράφια εντός ενός κτηρίου) και οι σύγχρονες εξελίξεις με τα μεγάλα θερμοκήπια προχωρούν περαιτέρω με εξαιρετικά αυτοματοποιημένο έλεγχο, εξομοιώνοντας το κτήριο με μια μηχανή. Αυτά τα στοιχεία μπορεί να έχουν υψηλό κεφαλαιουχικό κόστος και να απαιτούν αποκλειστικές παροχές ηλεκτρισμού και νερού, χρησιμοποιώντας ίσως και προσκείμενη γη.

Εάν χρησιμοποιείται μια πολύ περιορισμένη έκταση γης, η αξία του ακινήτου μπορεί να βρίσκεται στην ίδια τη δραστηριότητα και στον τρόπο με τον οποίο τα προϊόντα της διατίθενται καλύτερα στην αγορά. Είναι πιο πιθανό να είναι μέρος μιας μεγαλύτερης εταιρείας που θα εκτιμηθεί ως επιχείρηση. Ενδέχεται, ωστόσο, να υπάρξουν περιπτώσεις όπου ένα τέτοιο κτήριο αποτελεί μέρος και έχει συνέργειες με μια μεγαλύτερη, πιο συμβατική γεωργική εκμετάλλευση με συνέπειες στην αξία του ακινήτου.

Αυτοματοποιημένη υποδομή - Από τις ρομποτικές αίθουσες άλμεξης έως τον αυτοματοποιημένο εξαερισμό, ορισμένες φάρμες διαθέτουν αυτοματοποιημένα συστήματα ενσωματωμένα στον σταθερό εξοπλισμό τους επηρεάζοντας τον σχεδιασμό τους και επομένως το πώς θα μπορούσε να τις αξιολογήσει ένας μελλοντικός αγοραστής ή μισθωτής. Όπου έχει σημασία η άρδευση, αποτελεσματικά ολοκληρωμένα συστήματα ελέγχου της διανομής του νερού θα μπορούσαν να έχουν αξία. Η αποθήκευση λαχανικών και φρούτων μπορεί να έχει μεγαλύτερη αξία εάν το σύστημα έχει αυτοματοποιημένο έλεγχο της ατμόσφαιρας.

Τα αγροκτήματα λαχανικών και φρούτων θα έχουν συχνά, επίσης, εγκαταστάσεις συσκευασίας και ίσως κάποια πρώιμα στάδια επεξεργασίας, υποβοηθούμενα όλο και περισσότερο από την τεχνολογία, όπως οπτικές γραμμές διαλογής αντί χειρωνακτικών συστημάτων. Τέτοια συστήματα είναι κι αυτά μια πιθανή πηγή αξίας.

Δεδομένα - Είναι πλέον δύσκολο να δραστηριοποιηθεί αγροτικά κανείς χωρίς να αφήσει ίχνη τεκμηρίωσης, είτε από αλληλεπιδράσεις με την ΕΕ και την εθνική κυβέρνηση, τα συστήματα υποστήριξής τους και τους κανονιστικούς ελέγχους, είτε με προμηθευτές και αγοραστές. Τα σχετικά δεδομένα έχουν συχνά αξία όχι μόνο για τον τρέχοντα ιδιοκτήτη ή κάτοχο, αλλά και για οποιονδήποτε αγοραστή ή μεταγενέστερο μισθωτή. Ένας νέος μισθωτής ή ιδιοκτήτης μπορεί να χρειαστεί πληροφορίες για χωράφια και παλαιότερες καλλιέργειες, καθώς και για θέματα, όπως οι εφαρμογές λιπασμάτων και οι δοκιμές εδάφους.

Η ανάπτυξη της γεωργίας ακριβείας που βασίζεται σε συστήματα πλοήγησης GPS συμβάλλει πάρα πολύ στην ύπαρξη διαθέσιμων δεδομένων που μπορούν να έχουν συνεχές ενδιαφέρον με τη χαρτογράφηση απόδοσης, τις έρευνες σύστασης του εδάφους και άλλα ακριβή δεδομένα τοποθεσίας για τη λήψη αποφάσεων και την αποτελεσματική λειτουργία, προσθέτοντας αξία. Πέρα από τις γεωργικές δραστηριότητες, η πρόσβαση σε δεδομένα του αγρού και άλλες πληροφορίες μπορεί να είναι κρίσιμη σε ορισμένες χώρες για έναν νέο κάτοχο, ώστε να διεκδικήσει πληρωμές βάσει της έκτασης.

Ορισμένα από αυτά τα δεδομένα μπορεί επίσης να βοηθήσουν τον εκτιμητή να κατανοήσει το αγρόκτημα και πώς μπορεί να το αξιολογήσει η αγορά.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ
ΕΚΘΕΣΗ ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΕΥΡΩΠΑΪΚΑ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

Βασικά στοιχεία μιας έκθεσης εκτίμησης

Αυτό το υπόδειγμα παρουσιάζει έναν κατάλογο σημείων ελέγχου του τι θα μπορούσε κανονικά να αναμένεται σε μια έκθεση εκτίμησης ενός αγροτικού ακινήτου. Πρέπει πάντα να προσαρμόζεται στις συνθήκες και τον σκοπό της εκτίμησης με στόχο την παροχή μιας διεξοδικής και τεκμηριωμένης εκτίμησης που μπορεί να υποστηρίξει τη λήψη αποφάσεων σήμερα και να αποτελεί σημείο αναφοράς σε μεταγενέστερη ημερομηνία.

Η έκθεση της εκτίμησης πρέπει επομένως να είναι πλήρης και κατανοητή, ώστε να παρέχει επαρκείς πληροφορίες σε όσους την διαβάζουν ώστε να μπορούν βασιστούν σ' αυτήν και να κατανοήσουν πλήρως τα δεδομένα, το συλλογισμό, την ανάλυση και τα συμπεράσματά της. Συνεπώς, η έκθεση της εκτίμησης πρέπει να στοχεύει στο: να μεταφέρει την εκτιμώμενη αξία στον αναγνώστη, να επιβεβαιώνει τους σκοπούς της εκτίμησης, να εξηγήσει τις διαδικασίες και τις μεθόδους εκτίμησης, να προσδιορίσει τους ελέγχους στους οποίους προέβη ο εμπειρογνώμονας και να αναφέρει τυχόν παραδοχές στις οποίες βασίζεται η εκτίμηση και τους περιοριστικούς όρους.

Α. ΒΑΣΗ ΤΗΣ ΕΝΤΟΛΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Α.1. Το προς εκτίμηση ακίνητο

1. Το ακίνητο - Επωνυμία (εάν υφίσταται)
2. Διεύθυνση του ακινήτου
3. Ταυτοποίηση του ακινήτου από τον εκτιμητή με οριοθέτηση σε χάρτη
4. Αναφορά Υποθηκοφυλακείου

Α.2. Ο πελάτης

5. Ταυτοποίηση του πελάτη (όνομα, στοιχεία)
6. Πώς ο πελάτης κατηύθυνε τον εκτιμητή + οποιαδήποτε τροποποίηση από την ημερομηνία της εντολής
7. Εξάρτηση από τρίτους - Όταν έχει συμφωνηθεί ότι ορισμένα ταυτοποιημένα τρίτα μέρη θα μπορούν να βασίζονται στην έκθεση, αυτά τα τρίτα μέρη πρέπει να προσδιορίζονται.
8. Περιορισμοί στην αναφορά/ρήτρα εμπιστευτικότητας - Ο εκτιμητής πρέπει να αναφέρει τυχόν περιορισμούς στη χρήση της έκθεσης καθώς και τυχόν περιορισμούς που σχετίζονται με τη δημοσίευσή της.

Α.3. Ο εκτιμητής

9. Ταυτοποίηση του εκτιμητή. Όταν μια εταιρεία έχει λάβει οδηγίες, πρέπει να προσδιορίζεται ο μεμονωμένος εκτιμητής που είναι υπεύθυνος για την έκθεση
10. Τα προσόντα του εκτιμητή
11. Η κατάσταση του ανεξάρτητου εκτιμητή (είτε εξωτερικού είτε εσωτερικού)
12. Επιβεβαίωση ότι ο εκτιμητής έχει την εμπειρία και τις γνώσεις αγοράς που απαιτούνται για την εκτίμηση του εν προκειμένω ακινήτου

13. Επιβεβαίωση ότι δεν υπάρχουν συγκρούσεις συμφερόντων. Όπου υπάρχουν συγκρούσεις, η έκθεση πρέπει να αναφέρει ότι ο πελάτης ενημερώθηκε γι' αυτές και να αναφέρει λεπτομερώς τα μέτρα που λήφθηκαν για να διασφαλιστεί ότι δεν επηρεάστηκε η αντικειμενικότητα του εκτιμητή.

14. Χρήση ειδικών εκτιμητών ή συμβούλων - Όταν ο υπογράφων εκτιμητής έχει χρησιμοποιήσει τις υπηρεσίες τρίτων ειδικών, αυτοί πρέπει να προσδιορίζονται.

Α.4. Το αντικείμενο των εργασιών

15. Ο σκοπός της εκτίμησης

16. Η βάση της αξίας που δίνεται, συμπεριλαμβανομένου του πλήρους σχετικού ορισμού του Ευρωπαϊκού Εκτιμητικού Προτύπου (π.χ. Αγοραία Αξία) και αναφορά στο κατάλληλο Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο ή στη νομοθεσία ή κανονισμό που ορίζει τη βάση εκτίμησης

17. Το έννομο συμφέρον στο υπό εκτίμηση ακίνητο (πλήρης κυριότητα, μίσθωση κ.λπ.)

18. Περιορισμοί και παραδοχές: Σε ορισμένες περιπτώσεις, είναι δυνατό να αγνοηθεί η συνήθης πρακτική όταν ο πελάτης επιβάλλει, σύμφωνα με τη νομοθεσία, ορισμένες εξαιρέσεις, όπως είναι πιθανό ότι ο εκτιμητής, για να διεκπεραιώσει την εργασία του, μπορεί να χρειαστεί να αναφερθεί σε καταστάσεις οι οποίες, αν και δεν έχουν αποδειχθεί, πρέπει να γίνουν αποδεκτές για να γίνει κατανοητή η εκτίμηση. Οποιεσδήποτε παραδοχές ή περιοριστικοί όροι πρέπει να αναφέρονται σαφώς στην έκθεση εκτίμησης.

19. Οποιεσδήποτε ειδικές παραδοχές - Δηλώστε εάν πρόκειται να γίνουν ειδικές παραδοχές

20. Οι έρευνες που διενεργήθηκαν

21. Ημερομηνία αυτοψίας, ημερομηνία ολοκλήρωσης της έκθεσης της εκτίμησης και ημερομηνία της εκτίμησης

Α.5. Οι διαθέσιμες πληροφορίες

22. Πληροφορίες που ελήφθησαν και εξετάστηκαν μαζί με κατάλογο εγγράφων και άλλες πληροφορίες που προέρχονται από τρίτους (π.χ. ποιότητα γης, χρήσεις, αποδόσεις παραγωγής, σχετικές πληροφορίες αναφορικά με την κατάσταση και το ιστορικό του ακινήτου για προγράμματα υποστήριξης, πιστοποιητικά ενεργειακής απόδοσης, οικοδομικές άδειες, πληροφορίες κτηματολογίου, τρέχουσα κατοχή, μισθώσεις, κλπ.),

συμπεριλαμβανομένης της προέλευσης των δεδομένων και των στοιχείων (επισυνάπτονται ως παραρτήματα)

23. Ο εκτιμητής πρέπει να αναφέρει τυχόν σημαντικές παραδοχές που έγιναν σχετικά με έγγραφα ή πληροφορίες που δεν ήταν διαθέσιμα ή σχετικά με πληροφορίες που δεν μπορούσαν να επαληθευτούν.

24. Σε περίπτωση ειδικής παραδοχής, ο εκτιμητής πρέπει να δηλώσει ότι την έλαβε υπόψη του.

25. Η εμπιστοσύνη σε πληροφορίες που λαμβάνονται από τον πελάτη και από τρίτους πρέπει να καταγράφεται.

Α.6. Η αυτοψία

26. Ημερομηνία της αυτοψίας

27. Επιβεβαίωση πως η αυτοψία έγινε από τον εκτιμητή ή από κάποιο κατάλληλα πιστοποιημένο άτομο υπό την ευθύνη του εκτιμητή.

28. 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.

29. Η ευθύνη για την εκτίμηση: βαραίνει τον εκτιμητή που υπογράφει την Έκθεση (προσδιορίζεται παραπάνω στο Α.3.9).

30. Χρησιμοποιηθείσες βάσεις μετρήσεων (π.χ. μικτή επιφάνεια, καθαρή καλλιεργήσιμη έκταση, έκταση επιλέξιμη για προγράμματα στήριξης κ.λπ.)

31. Πηγή δεδομένων μέτρησης

Β. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Β.1. Η τοποθεσία

32. Περιγραφή της περιοχής στην οποία βρίσκεται το ακίνητο με παράγοντες που σχετίζονται με τους πιθανούς αγοραστές ή μισθωτές

33. Προσδιορισμός και κρίση της σχετικής αγοράς για το ακίνητο

Β.2. Το ακίνητο

34. Αξιολόγηση ακινήτου (με φωτογραφίες), περιγραφή της γης:

- Γενική περιοχή, διαμόρφωση, τοπογραφία, γεωλογία, έδαφος (χαρακτήρας, ποιότητα, κατάσταση, βάθος, pH, διάβρωση κλπ.), βροχοπτώσεις, αποστράγγιση
- Χαρακτήρας (συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής αγρών με τα μεγέθη, τη διάταξη και τα όριά τους, μόνιμοι βοσκότοποι, αρόσιμη γη, οπωρώνας, αμπελώνας, δασική έκταση κλπ. με περιοχές βοηθητικές για τον προσδιορισμό του αγρού, καλλιέργεια κλπ., περίφραξη, παροχή νερού, αποστράγγιση, πρόσβαση με όχημα)
- Περιγραφή σταθερού εξοπλισμού όπως κτήρια και κατασκευές, δεξαμενές, άρδευση (φύση, διαστάσεις και κατασκευή, παλαιότητα και χρησιμότητα)
- Περιγραφή κατοικιών (κατασκευή, κλίμακα και διάταξη, πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης, τυχόν φορολογικές υποχρεώσεις ακινήτων, κατάσταση επισκευών, ελκυστικότητα και χαρακτήρας κλπ. με φωτογραφίες ως παραρτήματα)
- Εγκαταστάσεις, μηχανήματα, ζωικό κεφάλαιο, μηχανήματα ή συμβόλαια που μεταβιβάζονται με το ακίνητο
- Υπηρεσίες κοινής ωφέλειας με τα μέρη του ακινήτου που επωφελούνται από αυτές
- Σχετικές τοπικές εγκαταστάσεις επεξεργασίας, αποθήκευσης ή εμπορίας
- Σχετικές παρατηρήσεις για την οικονομία παραγωγής του ακινήτου
- Αθλητικές χρήσεις
- Εξορύξεις

- Γνωστός κίνδυνος πλημμύρας, ρύπανσης, ασθένειας, υγείας των καλλιεργειών ή άλλα ζητήματα ή προειδοποιήσεις και υποθέσεις σχετικά με αυτά
- Έξοδα στα οποία υπόκειται το ακίνητο

35. Κρίση των φυσικών χαρακτηριστικών ως προς την ποιότητα

36. Προσδιορισμός και κρίση των τρεχουσών σχετικών συνθηκών της αγοράς

Β.3. Η νομική κατάσταση

37. **Κατοχή** - συμπεριλαμβανομένων σχολίων για τυχόν συμβάσεις, δικαιώματα τρίτων επί της ιδιοκτησίας και δικαιώματα επί ιδιοκτησίας τρίτων, δημόσια πρόσβαση, περιορισμοί ή υποχρεώσεις που θα μπορούσαν να έχουν επίδραση στην αξία με την ταυτότητα του ιδιοκτήτη και τυχόν ενοίκων

38. **Μισθώσεις** - Πληροφορίες για τους κύριους όρους μίσθωσης, τα ποσά των τρεχόντων μισθωμάτων και τυχόν προβλέψεις για διακύμανση αυτών κατά την υπολειπόμενη διάρκεια της μίσθωσης.

39. Άδειες προς όφελος της ιδιοκτησίας, όπως άδειες άντλησης νερού

40. Είναι το ακίνητο εντός ή υπόκειται σε οποιαδήποτε σχετικό χαρακτηρισμό διατήρησης, περιβαλλοντικής προστασίας ή παρεμφερή, όπως Natura 2000, Εθνικά Πάρκα, Περιοχές Εξαιρετικής Φυσικής Ομορφιάς κ.λπ.

41. **Πολεοδομικός, χωροταξικός και αναπτυξιακός έλεγχος** - Πληροφορίες σχετικά με τις τρέχουσες πολιτικές και τα σχετικά αναπτυξιακά σχέδια, τις επιτρεπόμενες χρήσεις και το αναπτυξιακό δυναμικό και τα αρχαία μνημεία, την έκθεση σε απαλλοτριώσεις κ.λπ.

42. Περιβαλλοντικές ή άλλες συμφωνίες που συνυπάρχουν με το ακίνητο

Γ. ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Γ.1. Η μεθοδολογία

43. Μεθοδολογία - Περιγραφή των προσεγγίσεων εκτίμησης που εξετάστηκαν. Ποιες προσεγγίσεις και ποιες μέθοδοι έχουν χρησιμοποιηθεί.

44. Παραδοχές «κλειδιά» - Όσον αφορά τις αξίες κεφαλαίου, τις μισθωτικές αξίες και τις αποδόσεις που υιοθετήθηκαν. Συνιστάται η επιλογή αυτών των δεδομένων «κλειδιά» να εξηγείται με αναφορά στα συγκρίσιμα στοιχεία που παρατίθενται.

45. Πρόσθετες παραδοχές, ειδικές παραδοχές και περιορισμοί - Εάν η οδηγία απαιτεί ιδιαίτερες πρόσθετες παραδοχές ή ειδικές παραδοχές και ο εκτιμητής θεωρεί σκόπιμο να θέσει περιορισμούς, πρέπει να αναφέρονται λεπτομέρειες σχετικά με αυτούς.

Γ.2. Τα κριτήρια έρευνας για τα σχετικά δεδομένα της αγοράς

46. Κατάλογος συγκρίσιμων στοιχείων (πλήρης κατάλογος και συγκρίσιμα στοιχεία που επιλέχθηκαν για ανάλυση) που παρέχεται στο βαθμό που το επιτρέπει η νομοθεσία περί εμπιστευτικότητας και προστασίας δεδομένων.

47. Συμπληρωματικά σχετικά στοιχεία. Η πηγή των δεδομένων της αγοράς πρέπει να παρέχεται στον βαθμό που το επιτρέπει η νομοθεσία περί εμπιστευτικότητας και προστασίας δεδομένων.

48. Αιτιολόγηση των κριτηρίων που επιλέχθηκαν για την επιλογή συγκρίσιμων προϊόντων (τομέας αγοράς, μέγεθος, τύπος κ.λπ.).

49. Αβεβαιότητα εκτίμησης - Σε εκείνες τις περιπτώσεις όπου υπάρχει υψηλό επίπεδο αβεβαιότητας σχετικά με το επίπεδο των αξιών, την έλλειψη συγκρίσιμων στοιχείων, ενοικίων ή αποδόσεων, ο εκτιμητής πρέπει να το σχολιάσει εδώ.

50. Αιτιολόγηση και κρίση κάθε επιλογής.

Γ.3. Η ανάλυση των δεδομένων της αγοράς

51. Περιγραφή κάθε συγκρίσιμου στοιχείου (φωτογραφίες μπορούν να συμπεριληφθούν ως παραρτήματα, επιλεγμένες ανάλογα με την εμπιστευτικότητα και το απόρρητο).

52. Προσαρμογή στο ακίνητο. Ο εκτιμητής πρέπει να παρέχει το κατάλληλο σχόλιο που να αντικατοπτρίζει τη λογική και το σκεπτικό για τις προσαρμογές που έγιναν στα συγκρίσιμα στοιχεία που παρέχονται.

53. Επαρκώς υποστηριζόμενη γνώμη για την Αγοραία Αξία.

Δ. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

54. Η αναφερόμενη αξία πρέπει να δηλώνεται σαφώς και χωρίς αμφιβολίες, μαζί με επιβεβαίωση ότι έχει διεξαχθεί επαρκής έρευνα που αιτιολογεί τη γνωμοδότηση.

55. Επιβεβαίωση της αξίας

56. Ένδειξη περιορισμών και παραδοχών

57. Ημερομηνία της εκτίμησης

58. Σαφής δήλωση σχετικά με το εάν τα κόστη συναλλαγής όπως ΦΠΑ, προμήθειες κλπ. περιλαμβάνονται ή όχι στην αναφερόμενη αξία

59. Νόμισμα - Η αναφερόμενη αξία πρέπει να δηλώνει το νόμισμα που χρησιμοποιήθηκε για την εκτίμηση. Εάν η αξία αναφέρεται σε νόμισμα διαφορετικό από το νόμισμα της χώρας στην οποία βρίσκεται το ακίνητο, η έκθεση πρέπει να αναφέρει τη χρησιμοποιούμενη ισοτιμία μετατροπής.

60. Δήλωση συμμόρφωσης με τον Γενικό Κανονισμό για την Προστασία των Δεδομένων (ΓΚΠΔ)

61. Δήλωση συμμόρφωσης με τα ΕΕΠ

62. Δηλώσεις «Παραιτήσεως από Ευθύνη στο Παράρτημα»

63. Η έκθεση εκτίμησης πρέπει να είναι υπογεγραμμένη από τον εκτιμητή (όπως προσδιορίζεται ανωτέρω στο Α.3.9).

Δ. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

64. Με γραφήματα, χάρτες τοποθεσίας, γραφήματα σχεδιασμού (σχεδιασμός με περιβαλλοντικούς περιορισμούς, κατασκευαστικούς περιορισμούς κ.λπ.), χάρτες έρευνας, φωτογραφίες κ.λπ.

ΕΕΟ 5 Εύλογη αξία για λογιστικές καταστάσεις

1. Εισαγωγή
2. Πεδίο εφαρμογής
3. Εκτίμηση εύλογης αξίας ΔΠΧΑ
4. ΔΠΧΑ 13 Ορισμός της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης
5. Ιεραρχία εύλογης αξίας
6. Ο ρόλος του εκτιμητή στον καθορισμό της βαρύτητας της εύλογης αξίας
7. Εκτιμητικές μέθοδοι

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 εξετάσθηκαν σε μία σειρά προτύπων των ΔΠΧΑ. Ένα νέο πρότυπο, το ΔΠΧΑ 13 *«Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας»*, εισήχθη τον Μάιο του 2011. 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

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 Εκτίμηση εύλογης αξίας

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:

- **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.
- **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.
- **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.
- **Η τιμή** – Ως εύλογη αξία ορίζεται η τιμή που θα επιτυγχανόταν 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 μέγιστης και 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:

4.2.1. Παράγραφος 28: *«Η βέλτιστη χρήση ενός μη-χρηματοοικονομικού στοιχείου λαμβάνει υπόψιν 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.»*

4.2.2. 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 φυσικών, νομικών και οικονομικών 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 έμμεσες πηγές.

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. 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.

  Βλ. επίσης 7.2.

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 ταξινομείται 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. Το ΔΠΧΑ 13 αφορά σαφώς περισσότερο στην αποτίμηση σύνθετων χρηματοοικονομικών προϊόντων παρά στην εκτίμηση ακινήτων. Αυτό δημιουργεί δυσκολίες για τους εκτιμητές ακινήτων στην εφαρμογή της ανωτέρω οδηγίας στην καθημερινή τους εργασία. Συγκεκριμένα, οι έννοιες των *«παρατηρήσιμων»* και *«μη παρατηρήσιμων»* εισροών δεν είναι σαφείς. Οι αρχάριοι στην αγορά θα «παρατηρούν» λιγότερο από τους έμπειρους εκτιμητές.

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 ίδιο 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. Επίσης, τα επίσημα μισθώματα και τιμές ενδέχεται να συγκαλύπτουν τις πραγματικές λεπτομέρειες της συναλλαγής, όπως επαχθείς όρους μίσθωσης, αναβαλλόμενες πληρωμές, κλιμακωτά ενοίκια κ.λπ.). 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.

5.9. 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 κτηρίου γραφείων.

5.10. Οι αναγωγές των στοιχείων που προκύπτουν από την επιλογή των εκτιμώμενων τιμών ενοικίασης (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 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.

5.11. 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 ρίχνει τη σημαντικότητα οποιασδήποτε στάθμισης στο βαθμό που πιστεύει ότι αυτή επηρεάζει την αξία.

5.12. 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. Ο εκτιμητής είναι αυτός που έχει αμεσότερη σχέση με τη *«μέτρηση»* (δηλαδή την εκτίμηση) και επομένως είναι πιθανότατα 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 έκθεση 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 συνηθέστερα τον όρο *«μέθοδοι εκτίμησης»*. Η οντότητα πρέπει να χρησιμοποιεί μεθόδους που είναι *«κατάλληλες για τις περιστάσεις και για τις οποίες υπάρχουν επαρκή διαθέσιμα στοιχεία επιμέτρησης της εύλογης αξίας, μεγιστοποιώντας τη χρήση παρατηρήσιμων 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 τεχνικές εκτίμησης: Προσέγγιση Βάσει της Αγοράς,Προσέγγιση Βάσει Κόστους και Προσέγγιση Βάσει Εισοδήματος *(ΔΠΧΑ 13.62)*.

7.4. Οι εκτιμητές χρησιμοποιούν επομένως μια μεγάλη ποικιλία στοιχείων, ανάλογα με την εκτιμητική μέθοδο, την οποία υιοθετούν. Οι περισσότερες από αυτές τις εισροές θα βασίζονται σε στοιχεία που λαμβάνονται από την αγορά, είτε πρόκειται για στοιχεία τιμής, απόδοσης, κόστους, περιόδους ακυρότητας κ.λπ. Η ποιότητα και η αξιοπιστία αυτών των στοιχείων θα ποικίλλει ανάλογα με τον τύπο του ακινήτου και επίσης από χώρα σε χώρα, από πόλη σε πόλη και ακόμη και από υποαγορά σε υποαγορά μέσα σε μια κωμόπολη ή πόλη. 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 μεγάλου μεγέθους 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.

ΕΕΟ 6 Αξιολόγηση κόστους για ασφαλιστικούς σκοπούς

1. Εισαγωγή
2. Πεδίο εφαρμογής
3. Ορισμοί
4. Η εκτίμηση
5. Η έκθεση

1. Εισαγωγή

1.1. Η παρούσα εκτιμητική οδηγία αφορά 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 κτηρίων 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 ενεχυριασμένο ακίνητο να είναι επαρκώς ασφαλισμένο.

1.4. Σε πολλές περιπτώσεις ο εκτιμητής πρέπει επίσης να εκτιμήσει την 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 για άλλους λόγους πέραν των ελέγχων των εμπλεκόμενων μερών.

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 κτήρια ο εκτιμητής πρέπει να έχει 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

Η συγκεκριμένη εκτιμητική οδηγία διέπει την εκτίμηση:

- της ασφαλιστέας αξίας κτηρίων για σκοπούς των συμβατικών υποχρεώσεων ενός ασφαλιστή σε περίπτωση που αυτά ζημιωθούν ή καταστραφούν. Δεν αφορά τις άλλες ασφαλίσεις που ενδεχομένως να χρειαστούν απέναντι σε άλλους κινδύνους που προέρχονται 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 κτήρια.

3. Ορισμοί

3.1. Για την **ασφαλιστέα αξία** ενός ακινήτου *(βλ. ΕΕΠ 2)*.

3.2. Ως **ζημιά** νοείται η φυσική ζημιά ή/και η απώλεια περιουσίας, συμπεριλαμβανομένων μετατροπών, καταπατήσεων, ενόχλησης ή παράνομης 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 κατάστασή του προ της επέλευσης του γεγονότος. Δεν είναι να καλυφθούν βελτιώσεις ή επεκτάσεις, παρεκτός αν τέτοιου είδους διαφοροποιήσεις είναι πλέον υποχρεωτικές από νόμο.

3.3.1. Ως αποκατάσταση νοείται 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** νοείται η γη και τα κτήρια 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 πρέπον 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 κτηρίου 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** αντιστοιχεί στην αξία ανακατασκευής. Η ασφαλιστέα αξία αναφέρεται και ορίζεται από τον ασφαλιστικό φορέα ή τον εκτιμητή και θα πρέπει να αναφέρεται στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο. Οποιαδήποτε επέκταση ή τροποποίηση επηρεάζει την αξία του κτηρίου πρέπει να κοινοποιηθεί στον ασφαλιστή ώστε να καλυφθεί από την ασφάλιση. Εάν δεν ενημερωθεί ο ασφαλιστής, θα παρέχεται αποζημίωση μόνο για το κοινοποιημένο μέρος. Το ίδιο ισχύει και για τα νέα κτήρια που δεν έχουν κοινοποιηθεί στον ασφαλιστή.

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.

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. Στην πράξη, 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 ασφαλίστηκε. Εάν το ακίνητο υπερβαίνει το επίπεδο κάλυψης, το ασφαλιστήριο συμβόλαιο δεν θα καλύψει αυτό το ποσό.

3.7.4. **Πλήρης κάλυψη** είναι οποιασδήποτε μορφής ασφάλιση που παρέχει πληρωμή στο ακέραιο (π.χ. χωρίς απαλλαγές 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 αξίας, 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 που καλύπτει ζημία εντός του δηλωθέντος ασφαλισμένου ποσού.

3.9. Πάγιο ποσό - Το ποσό ασφάλισης αναφέρεται στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο. Ένα προκαθορισμένο ποσό που δεν αντιστοιχεί στο πλήρες κόστος ανακατασκευής είναι υπασφαλισμένο.

3.10. Ως **κόστος επαναπόκτησης** νοείται 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 κόστος επαναπόκτησης (υπασφάλιση).

3.11. Ως **κόστος επανακατασκευής** νοείται το κόστος ανοικοδόμησης ενός αντίστοιχου ή επί της ουσίας αντίστοιχου κτηρίου στην ίδια θέση και κατά την ημερομηνία της ζημιάς.

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 κατασκευής σε ασφαλιστικούς όρους συχνά θα είναι σημαντικά υψηλότερο από το πραγματικό κόστος ενός πρόσφατα ολοκληρωμένου κτηρίου σε ένα κενό οικόπεδο. Ένα εξ αρχής κόστος κατασκευής θα αντικατοπτρίζει το γεγονός ότι το οικόπεδο δεν είχε κτήρια και ο κατασκευαστής μπορούσε να χρησιμοποιήσει αποτελεσματικά στο οικόπεδο τις κατασκευαστικές μεθόδους. Όπου πρόκειται για ανοικοδόμηση, το οικόπεδο μπορεί συχνά να περιορίζεται από άλλα κτήρια που βρίσκονται ήδη στο ίδιο οικόπεδο και από άλλα γειτονικά κτήρια που έχουν στο μεταξύ κατασκευαστεί. Κάθε κτήριο 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.

4.3. 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 κτηρίων. 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.

4.4. 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.

4.5. Το κόστος που σχετίζεται με τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης ενός κτηρίου που πληροί τις προϋποθέσεις απαιτεί εξέταση *(βλ. ΕΕΠ 6)*. Οι εκτιμητές πρέπει να συμπεριλάβουν τέτοιους υπολογισμούς στις εκθέσεις ζημιών τους.

4.6. 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 άδειας και την έγκριση ανακαίνισης κτηρίων. Αυτό προϋποθέτει ότι οι εκτιμητές πρέπει επίσης να συμπεριλαμβάνουν αυτούς τους παράγοντες κατά τον υπολογισμό της αξίας της απαίτησης στις εκθέσεις ζημιών τους.

4.7. 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 χρησιμοποιήθηκε είναι συμβατή με την τοπική πρακτική και με τη βάση που υιοθετήθηκε από τους συντάκτες πιθανών αναγνωρισμένων οδηγών κόστους.

4.8. Τα ασφαλιστήρια συμβόλαια έχουν διαφοροποιούμενους όρους σχετικά με την αποδοχή και τους περιορισμούς. Επομένως, ο εκτιμητής πρέπει να είναι εξοικειωμένος με το ασφαλιστήριο συμβόλαιο του ακινήτου. Η έκθεση πρέπει να λαμβάνει υπ' όψη αυτούς τους παράγοντες προκειμένου να εξασφαλίσει στον ασφαλισμένο έναν σωστό ασφαλιστικό διακανονισμό.

5. Η έκθεση

Ο εκτιμητής πρέπει να αναπτύξει επαρκώς τις ακόλουθες ενότητες:

- Της διεύθυνσης του δικαιούχου του ασφαλιστηρίου συμβολαίου
- Της θέσης και της χρήσης τόσο του εκτιμώμενου ακινήτου όσο και του όμορου
- 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 διευκρινίσει 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.

Η αξιολόγηση ζημιών δεν περιλαμβάνεται σε αυτή την ΕΕΟ.

IV.
Ελάχιστες Εκπαιδευτικές Απαιτήσεις

1. Εισαγωγή
2. Περίγραμμα διδακτέας ύλης
3. Αναλυτική διδακτέα ύλη

1. Εισαγωγή

1.1. Η TEGOVA επιδιώκει να εξασφαλίσει υψηλά πρότυπα επαγγελματικής επάρκειας στην εκτίμηση. Για αυτόν τον σκοπό, 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 αυτές τις Ελάχιστες Εκπαιδευτικές Απαιτήσεις (ΕΕΑ). Οι ΕΕΑ θεσπίστηκαν για πρώτη φορά το 2003 ως βασική απαίτηση για κάθε εκτιμητή, ο οποίος έχει επιλέξει να ασκήσει το επάγγελμά του εκτιμητή μέσω μιας Ένωσης Μελών.

1.2. 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 επηρεάζονται από παράγοντες που δεν ισχύουν αλλού. Έτσι, οι απαιτούμενες γνώσει ποικίλλουν. Ωστόσο, οι βασικοί κλάδοι της αποτίμησης θα είναι θεμελιώδεις για το έργο τους, κι έτσι είναι κεντρικοί στο πρόγραμμα σπουδών ΕΕΑ. Οι ενώσεις μελών θέτουν τις δικές τους εκπαιδευτικές προϋποθέσεις σύμφωνα με 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.

1.3. Η TEGOVA παρέχει πρόσθετες και ξεχωριστές απαιτήσεις αναφορικά με το Πλαίσιο του Αναγνωρισμένου Ευρωπαίου Εκτιμητή (REV) και του Εκτιμητή Οικιστικών Ακινήτων (TRV) της TEGOVA που διαθέτει.

1.4. Τα γνωστικά αντικείμενα των ΕΕΑ διακρίνονται σε δύο επίπεδα γνώσης που απαιτούνται από έναν εκτιμητή:

α. Γενικές γνώσεις

β. Εις βάθος γνώση του αντικειμένου

2. Περίγραμμα διδακτέας ύλης

2.1. Οι εκτιμητές απαιτείται να έχουν γενικές γνώσεις για τα εξής:

- Αρχές Οικονομικής Θεωρίας
- Οικονομικά Επιχειρήσεων και Χρηματοοικονομικά
- Κτήρια και κατασκευή
- Στατιστική

2.2. Οι εκτιμητές απαιτείται να έχουν μια εις βάθος γνώση για τα εξής:

- Νομοθεσία σχετική με την ακίνητη περιουσία*
- Εφαρμοσμένα Οικονομικά Ακινήτων
- Επαγγελματικές πρακτικές
- Εκτίμηση
- Αειφορία (Βιωσιμότητα) στα Ακίνητα
- Κυβερνητική πολιτική και χρήσεις γης*
- Νομοθεσία σχετική με τις Εκτιμήσεις*
- Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα

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

3. Αναλυτική διδακτέα ύλη

Α. Γενικές γνώσεις

3.1. Αρχές Οικονομικής Θεωρίας

Σχετικές μακροοικονομικές και μικροοικονομικές έννοιες και αντίκτυπος γενικών οικονομικών παραγόντων στην αγορά ακινήτων και συναφείς θεματικούς τομείς, όπως η διαχείριση επιχειρήσεων, η ανάπτυξη και οι επενδύσεις, τα κτηματομεσιτικά γραφεία και η επαγγελματική πρακτική

α. Οι κύριοι οικονομικοί παράγοντες που καθορίζουν την προσφορά και τη ζήτηση ακινήτων

β. Η ανταγωνιστική δομή και λειτουργία της αγοράς ακινήτων και των σχετικών χρηματοπιστωτικών αγορών και κατανόηση του αντίκτυπου των οικονομικών πολιτικών των κυβερνήσεων συμπεριλαμβανομένων των δημοσιονομικών και νομισματικών εργαλείων

3.2. Οικονομικά Επιχειρήσεων και Χρηματοοικονομικά

Δομές επιχειρήσεων και διαχείρισης μαζί με αρχές χρηματοοικονομικής λογιστικής και ανάλυση λογαριασμών

α. Οι διαφορετικές δομές ιδιοκτησίας και διαχείρισης που χρησιμοποιούνται από τις επιχειρήσεις στον τομέα των ακινήτων, ο ρόλος και το είδος των κτηματομεσιτικών γραφείων

β. Απλοί ισολογισμοί και λογαριασμοί κερδών και ζημιών

γ. Λογιστικοί δείκτες και δείκτες απόδοσης

3.3. Κτήρια και κατασκευή

α. Βασικά στοιχεία στο σχεδιασμό και την κατασκευή για τους σκοπούς της εκτίμησης

β. Εκτίμηση ασφαλιστέας αξίας

γ. Λειτουργικές και νομικές απαιτήσεις της κατασκευής κτηρίων

δ. Διαδικασία κατασκευής από την προετοιμασία του εργοταξίου έως την ολοκλήρωση του κτηρίου

ε. Πώς τα ορατά ελαττώματα του κτηρίου επηρεάζουν την αξία του ακινήτου

στ. Επιθεώρηση και σύνταξη εκθέσεων για σκοπούς έρευνας και εκτίμησης

ζ. Κανονισμοί υγείας και ασφάλειας και καταστάσεις στις οποίες εφαρμόζονται

3.4. Στατιστική

α. Στατιστικές έννοιες και τεχνικές

β. Δεξιότητες πληροφορικής και μοντέλα υπολογιστών για την ανάλυση δεδομένων, συμπεριλαμβανομένης της αντίληψης κοινών λαθών

Β. Εις βάθος γνώση του αντικειμένου

3.5. Ιδιοκτησιακό δίκαιο

Νομικά θέματα βασικά για την εκτίμηση με επεξήγηση του νομικού συστήματος στη χώρα μελέτης, τα οποία καλύπτουν τις θεμελιώδεις αρχές του δικαίου των συμβάσεων, της ποινικής και αστικής ευθύνης, του δικαίου, κατά περίπτωση του Αστικού Κώδικα, των τίτλων, της εγγείου ιδιοκτησίας και των συμφερόντων σε γη, συμπεριλαμβανομένων των δικαιωμάτων άλλων σε γη

α. Αρχές του νομικού συστήματος στη χώρα σπουδών/άσκησης του επαγγέλματος

β. Ανάγνωση νομικών εγγράφων και κατανόηση του περιεχομένου τους

γ. Η φύση της σύμβασης που σχετίζεται με την εκτίμηση, το ποινικό δίκαιο και, κατά περίπτωση ο Αστικός Κώδικας, καθώς και τα καθήκοντα και οι σχέσεις που δημιουργούνται μεταξύ των μερών

δ. Η έγγειος ιδιοκτησία και ο τρόπος με τον οποίο εκδίδονται περιστατικά ιδιοκτησίας μπορεί να επηρεάσει την εκτίμηση των ακινήτων

ε. Συμβάσεις για την πώληση και μίσθωση ακινήτων, νομικά έγγραφα, πιστοποιητικά καταχώρησης γης και άλλα έγγραφα ιδιοκτησίας και πώς οι τίτλοι μπορούν να επηρεάσουν την εκτίμηση ακίνητης περιουσίας

στ. Οι διάφοροι διαθέσιμοι μηχανισμοί για την επίλυση διαφορών

3.6. Εφαρμοσμένα Οικονομικά Ακινήτων

Με βάση τη μελέτη των Αρχών της Οικονομικής Θεωρίας, η μελέτη αυτού του θέματος στοχεύει να αποδείξει με πρακτικούς όρους πώς οι οικονομικές δυνάμεις επηρεάζουν τις αξίες του κεφαλαίου και των μισθωμάτων.

α. Η εφαρμογή της οικονομίας στην αγορά επενδύσεων σε ακίνητα με τις αρχές της θεωρίας χαρτοφυλακίου, με τη χρήση ενός συνδυασμού περιουσιακών στοιχείων για την ελαχιστοποίηση του επενδυτικού κινδύνου

β. Πώς τα οικονομικά καθορίζουν την μίσθωση ακινήτων και τις αξίες του κεφαλαίου

γ. Η σχέση μεταξύ των αγορών ακινήτων και άλλων επενδυτικών αγορών και οι αρχές που επηρεάζουν την τιμολόγηση των επενδύσεων

δ. Οι οικονομικοί παράγοντες που επηρεάζουν τη χρήση των ακινήτων από τους ενοίκους τους

ε. Πρακτική αξιολόγηση των σχετικών δεδομένων προς υποστήριξη της εκτίμησης

3.7. Επαγγελματικές πρακτικές

Μελέτη των πρακτικών, της αντικειμενικότητας και της κριτικής σκέψης που απαιτούνται για την παροχή των υπηρεσιών του εκτιμητή με δεοντολογικό, αποτελεσματικό και επαγγελματικό τρόπο, από τη συζήτηση της εντολής έως την απόδοση του τελικού λογαριασμού της αμοιβής, καθώς και την παροχή εκτίμησης της ευθύνης και των περιορισμών των επαγγελματικών συμβουλών σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση

α. Οι δεοντολογικές ευθύνες της επαγγελματικής κατάστασης, οι κώδικες συμπεριφοράς, οι συγκρούσεις συμφερόντων και ο χειρισμός παραπόνων

β. Οι διαδικασίες που απαιτούνται για τη διενέργεια διαφόρων τύπων επαγγελματικής εργασίας και τη διαχείριση ενός επαγγελματικού γραφείου με επίγνωση της ευθύνης για αμέλεια και της ασφάλισης επαγγελματικής αποζημίωσης

γ. Προετοιμασία επαγγελματικών εκθέσεων, ικανοποιώντας την απαίτηση για ακρίβεια και προσοχή στη λεπτομέρεια

δ. Εταιρικό δίκαιο, εργατικό δίκαιο και υγεία και ασφάλεια στην εργασία για τη διαχείριση ενός επαγγελματικού γραφείου

ε. Διάκριση μεταξύ παρανομίας, σφάλματος και αμέλειας.

3.8. Εκτίμηση

Βασικές αρχές για τις εκτιμήσεις, βασική θεωρία, πλαίσιο και εφαρμογή μεθόδων εκτίμησης και ανάπτυξη αυτής της γνώσης σε σχέση με τον τομέα της πρακτικής του εκτιμητή

α. Συγκέντρωση όλων των απαραίτητων πληροφοριών και καθορισμός λεπτομερών υπολογισμών για τον καθορισμό της αξίας, ανάλυση συναλλαγών και διενέργεια εκτιμήσεων συμφερόντων σε ακίνητα είτε με κενή διακατοχή είτε υποκείμενων σε μισθώσεις, με ή χωρίς αναπροσαρμογές μισθωμάτων και σε σχέση με τυχόν συναφείς αποζημιώσεις ή φθορές

β. Η καταλληλότητα των κύριων μεθόδων εκτίμησης για κεφάλαια, μίσθωση, φορολογία και άλλους υποχρεωτικούς ή κατόπιν παραγγελίας σκοπούς και καθορισμός ενός πλαισίου στο οποίο να υπολογίζονται οι εκτιμήσεις με βάση τη συγκρισιμότητα, το κόστος αντικατάστασης, την κερδοφορία, το αναπτυξιακό δυναμικό και τις επενδύσεις

3.9. Νομοθεσία σχετική με τις Εκτιμήσεις

Γνώση των υποχρεωτικών περιστάσεων για την πραγματοποίηση μιας εκτίμησης στη σχετική χώρα. Ειδικότερα, αυτή η εκτίμηση απαιτεί γνώση των διατάξεων της εθνικής και τοπικής φορολογικής νομοθεσίας σχετικά με την εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων, με την αξιολόγησή τους, τον τρόπο είσπραξης φόρων, τις απαλλαγές και ελαφρύνσεις και τις επιπτώσεις τους στην κατοχή και την ιδιοκτησία ακινήτων, στις περιπτώσεις υποχρεωτικής αγοράς και αποζημιώσεων.

Στις περιπτώσεις της χώρας ή του πεδίου πρακτικής του εκτιμητή:

α. Περιγραφή της εκτίμησης και της ευθύνης για την τοπική και εθνική φορολογία

β. Προετοιμασία συμβουλών σχετικά με την ευθύνη του πελάτη σε οποιαδήποτε μορφή φορολογίας που προκύπτει από μια συναλλαγή σε ιδιοκτησία ή ιδιοκτησία ή κατοχή ακινήτου, συμπεριλαμβανομένης της επισήμανσης εκείνων των θεμάτων για τα οποία ο πελάτης πρέπει να λάβει περαιτέρω συμβουλές από ειδικούς

γ. Αναγνώριση και λεπτομερής ανάλυση περιπτώσεων όπου ο φόρος είτε δεν είναι πληρωτέος είτε μπορεί να μειωθεί

δ. Εξήγηση του τρόπου με τον οποίο τα φορολογικά ζητήματα μπορούν να επηρεάσουν τις προσφορές που κατατίθενται και την τιμή που επιτυγχάνεται για ένα ακίνητο

ε. Το νομοθετικό πλαίσιο και η διαδικασία για την υποχρεωτική αγορά περιουσίας και δικαιωμάτων σε ακίνητα βάσει νόμου και η ανάληψη των απαραίτητων εκτιμήσεων σχετικά με αποζημιώσεις

στ. Εκ του νόμου εκτιμήσεις συμφερόντων σε γη

3.10. Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα

Ο ρόλος των ΕΕΠ και η πρακτική εφαρμογή τους που καλύπτει τις βασικές έννοιες που καθορίζονται από αυτά προς τις βάσεις εκτίμησης, τη διαδικασία, την υποβολή εκθέσεων και την εκτίμηση της ενεργειακής απόδοσης, σύμφωνα με τα πρότυπα εκτιμήσεων ακίνητης περιουσίας εν γένει και τα πρότυπα για εξασφαλισμένα δάνεια και τη λογιστική ειδικότερα.

3.11. Αειφορία (Βιωσιμότητα) στα Ακίνητα

Η Ευρωπαϊκή και εθνική νομοθεσία που διέπει θέματα ενέργειας, προστασίας περιβάλλοντος και πόρων, καθώς αυτά επηρεάζουν τα ακίνητα στο πλαίσιο της νομοθεσίας για τη μείωση του άνθρακα και τη βιώσιμη ανάπτυξη

α. Επίδραση της νομοθεσίας για την ενέργεια, το περιβάλλον και την προστασία των πόρων στα ακίνητα και στις εκτιμήσεις ακινήτων

β. Ζητήματα που σχετίζονται με γήπεδα με προηγούμενες χρήσεις, συμπεριλαμβανομένης της μόλυνσης

3.12. Κυβερνητική πολιτική και χρήσεις γης

Σχετικές πολιτικές όλων των επιπέδων διακυβέρνησης σχετικά με τη διαχείριση και την ανάπτυξη της γης, συμπεριλαμβανομένων του ελέγχου ανάπτυξης, της φορολογίας, της ενεργειακής απόδοσης και της πολιτικής ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, των κανονισμών διατήρησης και των συστημάτων επιδοτήσεων και επιχορηγήσεων σχετικά με τη χρήση και την ανάπτυξη ακινήτων

α. Το πλαίσιο των συστημάτων που ρυθμίζουν τη χρήση και την ανάπτυξη γης

β. Τα σχετικά συστήματα επιδοτήσεων και επιχορηγήσεων που ενδέχεται να επηρεάσουν τη χρήση, την επαναχρησιμοποίηση και τη διαχείριση ακινήτων

γ. Οι ειδικοί περιορισμοί σχεδιασμού και οι διαδικασίες προσφυγής που σχετίζονται με τη χώρα και το πεδίο άσκησης επαγγέλματος

δ. Ο σχετικός κώδικας για την αδειοδότηση κτηρίων στην τοποθεσία του υπό εκτίμηση κτηρίου

V.
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 κώδικας 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 ιδιότητος του εκτιμητή ως αναγνωρισμένου Ευρωπαίου εκτιμητή (REV) ή TEGOVA Residential Valuer (TRV).

Ο Κώδικας

Α. 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.

Β. 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.

Ε. Ο εκτιμητής πρέπει να αποφύγει όλες τις πραγματικές ή πιθανές συγκρούσεις συμφερόντων σχετικά σε σχέση με το εν λόγω ακίνητο, τη διαδικασία εκτίμησης και το αποτέλεσμά 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 από 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.

Ζ. Ο εκτιμητής δεν πρέπει να αποκαλύπτει προνομιακές ή εμπιστευτικές πληροφορίες.

Η. 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, ο κώδικας ισχύει για την εταιρεία και για κάθε νομικό ή φυσικό πρόσωπο που αναλαμβάνει την εκπόνηση της εν λόγω εκτίμησης.

VI.
Εκτίμηση και Αειφορία

1. Εισαγωγή
2. Αειφορία - Ορισμοί
3. Αειφορία και χρήστες ακινήτων
4. Νομοθεσία
5. Εκτίμηση και αειφορία

1. Εισαγωγή

1.1. Η αειφορία και το εύρος των θεμάτων που αυτή περιλαμβάνει, σχετίζονται όλο και περισσότερο με την εργασία της εκτίμησης, κυρίως λόγω της οικονομικής πίεσης, της προώθησης της κλιματικής αλλαγής με τους κινδύνους και τις ευκαιρίες της, της ανθεκτικότητας, των ζητημάτων της αλυσίδας πόρων και εφοδιασμού και των ανησυχιών σχετικά με τη φήμη. 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 εκμισθωτές, επενδυτές, 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 τον μετριασμό, η ΕΕ, το Ηνωμένο Βασίλειο και άλλα κράτη έχουν υιοθετήσει τον στόχο της μείωσης των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου στο «καθαρό μηδέν» έως το 2050 προκειμένου να επιτύχουν τον στόχο της Συμφωνίας του Παρισιού του 2015 για περιορισμό της υπερθέρμανσης του πλανήτη στους 1,5°C πάνω από τα προ-βιομηχανικά επίπεδα. Στη συνέχεια, η ΕΕ ανέπτυξε το θέμα στην Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία της χρησιμοποιώντας κανονιστικές ρυθμίσεις, και εμπορικές και επενδυτικές πολιτικές για τη μείωση των εκπομπών άνθρακα σε συνδυασμό με την αντιμετώπιση ευρύτερων περιβαλλοντικών ανησυχιών.
- Η προσαρμογή αφορά τη δημιουργία ανθεκτικότητας ενόψει των κλιματικών αλλαγών, είτε πρόκειται για πλημμύρες, καύσωνες, έλλειψη νερού ή καταιγίδα.

Αυτό συνδυάζεται με έμφαση στη φύση και τη βιοποικιλότητα με συνέπειες για τις αποφάσεις που λαμβάνονται σχετικά με τη χρήση γης. Αυτές οι πραγματικές πιέσεις και σε απάντησή τους η αυξανόμενη δυναμική των παρεμβάσεων με κατάλληλες πολιτικές φαίνεται πιθανό να οδηγήσουν σε σημαντικές αλλαγές στις χρήσεις γης και στα κτήρια, που εκλαμβάνονται ως προβλήματα αλλά και συγχρόνως ως λύσεις για την επίτευξη των καθαρών στόχων για «καθαρό μηδέν». Συνοψίζοντας, όσο πιο αποτελεσματικές είναι οι πολιτικές μετριασμού τόσο λιγότερο θα είμαστε αναγκασμένοι να προσαρμοστούμε στην κλιματική αλλαγή και αντιστρόφως. Είτε έτσι είτε αλλιώς και με αναπόφευκτη ήδη την περαιτέρω κλιματική αλλαγή, τα ακίνητα αντιμετωπίζουν μεγάλες προκλήσεις.

1.3. Αυτές οι προκλήσεις μπορούν να θεωρηθούν ως οι φυσικοί κίνδυνοι αλλαγής και οι απαιτήσεις για παρεμβάσεις με κατάλληλες πολιτικές που να αποσκοπούν στην επίτευξη της μετάβασης στο «καθαρό μηδέν»:

- Οι φυσικοί κίνδυνοι για την ιδιοκτησία από τις αυξανόμενες ακραίες συνθήκες μεταβλητών καιρικών συνθηκών, όπως:
    - Η αυξανόμενη συχνότητα καταστροφικών πλημμυρών οι οποίες θέτουν σε κίνδυνο γη και κτίσματα, ανθρώπινες ζωές, επιχειρήσεις και επενδύσεις είτε από ξαφνικές καταιγίδες, εκτεταμένες βροχοπτώσεις ή άνοδο της στάθμης της θάλασσας με επακόλουθες επιπτώσεις στο αναπτυξιακό δυναμικό
    - Οι περίοδοι καύσωνα έχουν ως αποτέλεσμα την αύξηση της θνησιμότητας, καθιστούν πολλά κτήρια ακατάλληλα για χρήση και αυξάνουν τον κίνδυνο εκτεταμένων πυρκαγιών στην ύπαιθρο. Το 2022 σε πολλές περιοχές της Ευρώπης σημειώθηκε η χειρότερη ξηρασία από το 1540.
    - Η ζέστη και η έλλειψη νερού περιορίζουν τόσο την ανάπτυξη όσο και την παραγωγή τροφίμων, ενώ καταπονούν τα δάση.
    - Καταστροφικές καταιγίδες
    - Ορισμένα πρότυπα χρήσης γης στην Ευρώπη αντιμετωπίζουν προκλήσεις από τη σοβαρή διάβρωση του εδάφους προκαλώντας προβλήματα.
    - Οι ευρύτερες δυσκολίες και πιέσεις για μετανάστευση

Οι άνθρωποι, τα ακίνητα και οι επιχειρήσεις δεν αντιμετωπίζουν απλώς τις αυξανόμενες θερμοκρασίες, αλλά έχουν επίσης να αντιμετωπίσουν ένα ευρύτερο φάσμα ακραίων φαινομένων, δοκιμών υλικών, κατασκευών, χρήσεων γης και ενός νέου τρόπου ζωής.

Οι προκλήσεις από τις δράσεις για την αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής («κίνδυνος μετάβασης») περιλαμβάνουν:

- Τη συνδυασμένη μετάβαση από τα ορυκτά καύσιμα στις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και τη μεταφορά of much heat and transport to electricity με τις σχετικές υποδομές
- Την προσπάθεια για ενεργειακή απόδοση σε επιχειρήσεις και κτήρια
- Τη διαχείριση υδάτων και εδάφους
- Την προσδοκία δέσμευσης άνθρακα μέσω χρήσεων γης και άλλων μέσων
- Νομοθετικά και πολιτικά πλαίσια που υποστηρίζουν αυτές τις αλλαγές και απαιτούν την δημοσιοποίηση εταιρικών στοιχείων που σχετίζονται με το κλίμα

Αυτά είναι θέματα διαχείρισης κινδύνου για τις επιχειρήσεις και θα επηρεάσουν τις αξίες.

1.4. Η κλιματική αλλαγή δημιουργεί προβλήματα τόσο για τα ύδατα όσο και για το έδαφος. Οι πλημμύρες που προκαλούνται από καταρρακτώδεις βροχές είναι ένας από τους μεγαλύτερους κινδύνους για τα ακίνητα, ενώ σε ορισμένες περιοχές προκαλούν κατολισθήσεις λάσπης και χιονοστιβάδες. Η λειψυδρία, ιδιαίτερα μακροπρόθεσμα, μπορεί να περιορίσει τις αναπτυξιακές δυνατότητες ή τις υπάρχουσες χρήσεις. Υπάρχει αυξανόμενη ανησυχία σχετικά με την ποιότητα του νερού και τις επιπτώσεις της στη διαθεσιμότητα και τη χρήση του καθώς και στο περιβάλλον και την οικολογία. Η μείωση των υδάτινων ροών και η εξάντληση των υδροφόρων οριζόντων μπορεί να οδηγήσει σε αλατότητα και αλλαγή χρήσεων γης. Η κακή διαχείριση του εδάφους και οι αυξημένες βροχοπτώσεις μπορούν να επιταχύνουν τη διάβρωση του επιφανειακού εδάφους, μειώνοντας την παραγωγικότητά του αλλά και επηρεάζοντας δυσμενώς τα υδατορεύματα με θρεπτικά συστατικά και ιζήματα. Αυτό προκαλεί οικολογική αλλαγή και εμποδίζει την αποστράγγιση αυξάνοντας τον κίνδυνο πλημμύρας. Σε πιο βόρειες περιοχές, η κλιματική αλλαγή μπορεί να δημιουργήσει ευκαιρίες για νέες χρήσεις γης αλλά και να προκαλέσει την τήξη του μόνιμα παγωμένου εδάφους (permafrost) απελευθερώνοντας αέρια του θερμοκηπίου και δημιουργώντας ασταθές έδαφος.

1.5. Όπως συμβαίνει με οποιαδήποτε αλλαγή στις συνθήκες, οι επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής μπορεί να περιλαμβάνουν αλλαγές στις αξίες, καθώς οι αγοραστές και οι πωλητές αναγκάζονται να αξιολογήσουν νέα πλεονεκτήματα και κινδύνους. Σε ακραίες περιπτώσεις ορισμένα ακίνητα και επιχειρηματικές χρήσεις μπορεί να καταστούν αδύνατες, όμως αλλού μπορούν να δημιουργηθούν νέες ευκαιρίες. Σε ορισμένες περιπτώσεις, ενδέχεται να υπάρξουν σημαντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες ενώ σε κάποιες άλλες μπορεί να δημιουργηθεί νέο δυναμικό ή να εμφανιστεί η απειλή της απαρχαίωσης. 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. Οι νέες κατηγορίες στοιχείων του ενεργητικού δημιουργούν νέα ερωτήματα. Οι μεγάλες ενεργειακές απαιτήσεις των κέντρων δεδομένων, στις οποίες προστίθεται πλέον και η χρήση τεχνητής νοημοσύνης, δεν είναι μόνο υπερβολικές από μόνες τους, αλλά μπορούν να προδικάσουν και άλλες εξελίξεις στην ευρύτερη περιοχή. Ωστόσο, για τα ηλιακά πάρκα είναι συχνά εύκολο να δημιουργηθούν νέοι οικότοποι για τη βιοποικιλότητα. Οι αγορές με χρήσεις ακινήτων και οι επιθυμίες αγοραστών, πωλητών και χρηστών θα εξελιχθούν, με τις αξίες να αλλάζουν.

1.6. Οι πιέσεις στις ασφαλιστικές εταιρείες, που προσπαθούν να παρακολουθήσουν τις ταχέως μεταβαλλόμενες πιθανότητες κινδύνου για οικονομίες με μεγαλύτερη διακυβευόμενη αξία, αποτελούν πρώιμο δείκτη των μελλοντικών χρηματοοικονομικών πιέσεων. Η Banque de France έχει προτείνει τον τριπλασιασμό μέχρι το 2050 των ασφαλιστήριων συμβολαίων. Οι ασφαλιστικές εταιρείες αποσύρουν προσφορές κάλυψης έναντι πυρκαγιάς στην Καλιφόρνια και έναντι καταιγίδας στη Φλόριντα. Οι πολιτικές θα εξελιχθούν και οι αγορές θα αλλάξουν.

1.7. Μ' αυτό το παράδειγμα των δυνητικών συστημικών χρηματοοικονομικών κινδύνων από την κλιματική αλλαγή, τα εθνικά και διεθνή χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και ο

τραπεζικός τομέας έχουν δραστηριοποιηθεί από κοινού προκειμένου να αυξήσουν την ευαισθητοποίηση, την μελέτη και την δημοσιοποίηση αυτών των κινδύνων στο δανεισμό και τις επενδύσεις, επηρεάζοντας δυνητικά τη συμπεριφορά στην αγορά και μειώνοντας τους κινδύνους για τις αξίες. Πιο αναλυτικά, έχουν επιδιώξει:

- Ενσωμάτωση της παρακολούθησης των χρηματοοικονομικών κινδύνων που σχετίζονται με το κλίμα στην καθημερινή εποπτική εργασία, θέτοντας προσδοκίες για επενδύσεις και δανεισμό λαμβάνοντας υπόψη τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους από την κλιματική αλλαγή, ενσωματώνοντας την επίγνωση αυτών.
- Εύκολη πρόσβαση σε δεδομένα σχετικά με κινδύνους που σχετίζονται με το κλίμα.
- Ανάπτυξη ικανοτήτων και γνώσεων σχετικά με τη διαχείριση κινδύνων που σχετίζονται με το κλίμα σε ολόκληρο το χρηματοπιστωτικό σύστημα, συμπεριλαμβανομένης της κατανόησης του προφίλ κινδύνου των χαρτοφυλακίων δανείων με εξασφάλιση («δείκτες πράσινων στοιχείων ενεργητικού»).
- Ενθάρρυνση ανάπτυξης 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.

Η έκθεση χρηματοπιστωτικής σταθερότητας του ΔΝΤ περιλαμβάνει πλέον ένα κεφάλαιο για τη βιώσιμη χρηματοδότηση και η Ευρωπαϊκή Αρχή Τραπεζών εξέδωσε έκθεση για τη διαχείριση και την εποπτεία περιβαλλοντικών, κοινωνικών και κινδύνων διακυβέρνησης στο πλαίσιο της προληπτικής εποπτείας της για δανειστές και επενδυτές.

1.8. Αυτές οι ανησυχίες οδήγησαν σε δύο ειδικές διεθνείς πρωτοβουλίες:

- Την Taskforce for Climate-related Financial Disclosure (TCFD), που υποστηρίζεται από τράπεζες, διαχειριστές περιουσιακών στοιχείων, συνταξιοδοτικά ταμεία, ασφαλιστές, οργανισμούς αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας, λογιστικές εταιρείες και συμβουλευτικές υπηρεσίες μετόχων για την προώθηση της δημοσιοποίησης στοιχείων για το κλίμα ως μέρος της λήψης οικονομικών αποφάσεων και της επίδρασης που θα είχαν στα ακίνητα.
    - 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 αποσκοπεί επίσης στην προώθηση της κατανομής οικονομικών πόρων για ανθεκτική και βιώσιμη ανάπτυξη. Θεωρώντας ότι ο ρόλος της εκπληρώθηκε τον Οκτώβριο του 2023, το έργο της παρακολούθησης της προόδου των εταιρικών δημοσιοποιήσεων που σχετίζονται με το κλίμα πέρασε στο Ίδρυμα ΔΠΧΑ με τα ΔΠΧΑ S1 *Γενικές Απαιτήσεις για τη Δημοσιοποίηση Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που σχετίζονται με την Αειφορία και ΔΠΧΑ S2 Δημοσιοποιήσεις που σχετίζονται με το κλίμα*

- Η πιο πρόσφατη πρωτοβουλία Taskforce for Nature-related Financial Disclosure (TNFD) με παρόμοιο ρόλο για τη διασφάλιση αξιόπιστων πληροφοριών για σχετίζονται με τη φύση θέματα που επιτρέπουν στις επιχειρήσεις να ενσωματώνουν σχετιζόμενους με τη φύση κινδύνους και ευκαιρίες στον στρατηγικό σχεδιασμό τους, στη διαχείριση κινδύνων και στις αποφάσεις κατανομής στοιχείων του ενεργητικού τους.

1.9. Όπως δείχνει το έργο της TNFD, ευρύτερα ζητήματα γύρω από άλλα περιβαλλοντικά θέματα, από τη βιοποικιλότητα έως την ποιότητα του αέρα και του νερού, τροφοδοτούν τώρα τη συζήτηση για την αειφορία και τη βέλτιστη χρήση των πόρων για το μέλλον. Τα ενεργειακά και τα συναφή σοκ (συμπεριλαμβανομένων αυτών για τη γεωργία) μετά τη δεύτερη εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία έχουν επιδεινώσει την ανησυχία για την ανθεκτικότητα.

1.10. Η δυναμική μεταξύ των σχετικών θεμάτων θα αλλάζει, καθώς θα αλλάζει η νομοθεσία και θα αναπτύσσονται τα αντανακλαστικά 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 αντίκτυπό τους. 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. Όταν συγκεκριμένα ζητήματα αποκρυσταλλώνονται ως υλικοί παράγοντες αξίας και γίνονται κατανοητά, είναι πιθανό να καταστούν μέρος συνήθων πρακτικών. Ωστόσο, ορισμένες πτυχές που περιλαμβάνονται στη συζήτηση της αειφορίας ενδέχεται να μην καταστούν σημαντικές για τις αξίες.

1.11. Οι αναπτυσσόμενες έννοιες της αξιολόγησης του φυσικού κεφαλαίου μπορεί να προσφέρουν εργαλεία για να βοηθήσουν τις αποφάσεις, ιδιαίτερα τις επιλογές δημόσιων πολιτικών, όμως αυτά δεν πρέπει να συγχέονται με την εκτίμηση της αγοράς. Παρόλα αυτά, ενδέχεται να επηρεάζουν τις αξίες σε ορισμένες ιδιωτικές συναλλαγές που αποσκοπούν στην επίτευξη περιβαλλοντικών αποτελεσμάτων, όπως μέσω της διαχείρισης ακινήτων, και έτσι θα μπορούσαν να αρχίσουν να μεταφέρουν σ' αυτόν τον τομέα μηχανισμούς της αγοράς και κατά συνέπεια να βοηθήσουν ενδεχομένως στην επίλυση των πολλών τρεχουσών εξωτερικών επιπτώσεων. Τέτοιες προσεγγίσεις, που συνήθως αναπτύσσονται από ένα υπόβαθρο περιβαλλοντικής οικονομίας, χρησιμοποιώντας όμως λέξεις προφανώς αναγνωρίσιμες από τους εκτιμητές, μπορούν να έχουν ως αποτέλεσμα την έκφραση μιας φυσικής κεφαλαιουχικής αξίας. Ωστόσο, κάτι τέτοιο θα βασίζεται σε πολύ διαφορετικές παραδοχές από εκείνες που απαιτούνται από τα πρότυπα του επαγγέλματος του εκτιμητή, μπορεί να μην είναι πάντα αντικειμενικό και δεν θα έχει ως αποτέλεσμα ούτε Αγοραία ούτε εύλογη αξία, αλλά πιθανώς μια απάντηση μάλλον παρεμφερή με την επενδυτική αξία.

1.12. Οι κανονισμοί δημιουργούν νέες αγορές ως μέσα προκειμένου να βοηθήσουν τις εξελιγμένες οικονομίες της Ευρώπης να διαχειριστούν τη μετάβαση στο «καθαρό μηδέν», τη βελτίωση της φύσης και άλλους στόχους. Το Σύστημα Εμπορίας Εκπομπών της ΕΕ (EU ETS) και τα συστήματα τρίτων χωρών, όπως το ETS του Ηνωμένου Βασιλείου, βάζουν τιμή στον άνθρακα και χαρακτηρίζονται από μια αναπτυσσόμενη σειρά

πιο άτυπων συστημάτων αντιστάθμισης και πίστωσης άνθρακα. Άλλες νέες αγορές που επηρεάζουν τα ακίνητα φαίνονται από τις απαιτήσεις της Αγγλίας για καθαρό κέρδος ως προς τη βιοποικιλότητα από το 2024 και την εμπορία ουδετερότητας θρεπτικών ουσιών, επιβαρύνοντας αμφότερα τον αντίκτυπο της ανάπτυξης, η πρώτη στους οικοτόπους και η δεύτερη στην ποιότητα των υδάτων. Όλες αυτές οι ρυθμιστικές αγορές μπορεί να έχουν ακούσιες συνέπειες ήδη από τον σχεδιασμό τους και είναι ευάλωτες σε αλλαγές στο ρυθμιστικό τους πλαίσιο. Όσες που προορίζονται να επιτύχουν μια μετάβαση, ως προς το «καθαρό μηδέν» έως το 2050, μπορεί να έχουν άμεση συνάφεια που θα εξασθενήσει εάν και όταν επιτευχθεί αυτή η μετάβαση.

1.13. Καθώς τέτοιες 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 με πιθανές συνέπειες για την αξία του.

1.14. Τα ενεργειακά ζητήματα, λόγω κόστους, ζητημάτων πόρων και ανησυχιών για την κλιματική αλλαγή, βρίσκονται στην αιχμή του δόρατος, καθώς οι νόμοι για την ενεργειακή απόδοση κτηρίων της Ευρωπαϊκής Πράσινης Συμφωνίας οργανώνουν την ταχεία ανακαίνιση του κτηριακού αποθέματος με τη χειρότερη απόδοση *(βλ. ΕΕΠ 6, Εκτίμηση και Ενεργειακή Απόδοση)*. Ως αποτέλεσμα, οι εθνικοί κανονισμοί για τους ενεργειακούς κώδικες θα γίνουν αυστηρότεροι και ενδέχεται να είναι διαθέσιμες επιδοτήσεις και φορολογικές ελαφρύνσεις κατά την κατασκευή ενεργειακά αποδοτικών κατοικιών - λόγω της εσωτερίκευσης 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.

1.15. 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 κινδύνων που ανακύπτουν, είτε περιβαλλοντικών είτε κινδύνων που σχετίζονται με τους κανονισμούς και τη μετάβαση, ενώ οι απαραίτητες ειδικές πληροφορίες συχνά είναι αβέβαιες και τα θεωρητικά εργαλεία είναι υπό ανάπτυξη.

1.16. Οι εκτιμητές μπορούν να εκτιμούν μόνο με βάση την αγορά ως έχει, μην κάνοντας υποθέσεις για το μέλλον ούτε όντας υποστηρικτές ενός σκοπού, και οφείλουν να ενεργούν εντός των ορίων των επαγγελματικών τους δεξιοτήτων 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 αμίαντου, 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.

1.17. Η εκτιμητική βασίζεται στην παρατήρηση και την αποτίμηση. Στις παρούσες συνθήκες, η εξέταση των θεμάτων αειφορίας και η σχέση τους με την ακίνητη περιουσία απαιτεί προσεκτική ανάλυση. Σπάνια τα θέματα αειφορίας 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 να κρίνουμε τις αξιολογήσεις τους, ειδικά στο πλαίσιο της κατηγορίας, της κλίμακας και της τοποθεσίας των ακινήτων.
- Εξετάζουμε αν αυτά τα χαρακτηριστικά έχουν ήδη ληφθεί υπόψιν στον βαθμό που επηρεάζουν την αξία.
- Επιλέγουμε τον κατάλληλο τρόπο να λαμβάνουμε υπόψιν άλλα τυχόν στοιχεία, χωρίς να τα υπολογίζουμε διπλά

1.18. 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 αντικειμενική και πρακτική αποτίμηση σύμφωνα με τους όρους της βάσης εκτίμησης που υιοθετήθηκε. Επίσης, πρέπει να παρουσιάζονται επαρκώς και δεόντως στην έκθεση εκτίμησης. Όπου τα ζητήματα αειφορίας δεν θεωρούνται σημαντικά ως προς την αξία, μερικές φορές μπορεί να είναι χρήσιμο να εξηγήσουμε το γιατί.

1.19. Η έκταση στην οποία η έκθεση εκτίμησης θα αναφέρεται στην αειφορία 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 αειφορίας δίνει εντολή για μια εκτίμηση με βάση την επενδυτική αξία.

2. Αειφορία - Ορισμοί

2.1. Η αειφορία έχει αποδειχθεί ότι είναι μια διαρκής, ευρεία αλλά ασαφής, μια συνδυαστική έννοια με διαφορετικές πρακτικές υποδηλώσεις για διαφορετικούς ανθρώπους, σε διαφορετικά πλαίσια στην πάροδο του χρόνου. Η διατύπωσή της δεν διευθετεί τις αντιθέσεις μεταξύ οικονομικών, περιβαλλοντικών και κοινωνικών στόχων, όπου υπάρχουν.

2.2. Γενικά, η αειφορία αντανακλά την ικανότητα αντοχής και διάρκειας. Αν και αυτή η ενότητα των ΕΕΠ εστιάζει στις περιβαλλοντικές πτυχές της αειφορίας, έχει και οικονομικές και κοινωνικές διαστάσεις, ενώ πολλά από τα θέματα της οικονομικής

βιωσιμότητας είναι ήδη ζωτικής σημασίας για τις εκτιμήσεις. Πράγματι, οι οικονομικές έννοιες, όπως το βιώσιμο εισόδημα από μισθώσεις ή οι βιώσιμες ταμειακές ροές έχουν εδώ και καιρό προηγηθεί της τρέχουσας χρήσης του όρου. Ο κανονισμός (ΕΕ) 2024/1623 (τελευταία τροποποίηση του Κανονισμού περί Κεφαλαιακών Απαιτήσεων) εισάγει Συντηρητικά Κριτήρια αποτίμησης που απαιτούν, μεταξύ άλλων, η αξία να προσαρμόζεται ώστε να ληφθεί υπόψη το ενδεχόμενο η τρέχουσα Αγοραία Αξία να είναι σημαντικά υψηλότερη από την αξία που θα ήταν διατηρήσιμη καθ' όλη τη διάρκεια του δανείου *(βλ. ΕΕΟ 2 Εκτίμηση για Ενυπόθηκο Δανεισμό)*. Η ανθεκτικότητα είναι η ικανότητα αντοχής, απορρόφησης και ανάκαμψης από κρίσεις.

2.3. 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. Μια πτυχή της συζήτησης του φυσικού κεφαλαίου και της έμφασης σε υπηρεσίες οικοσυστημάτων είναι η δυνατότητα ανασυγκρότησης αποθεμάτων φυσικών πόρων που έχουν εξαντληθεί, προσθέτοντας ανθεκτικότητα στη μελλοντική οικονομία.

2.4. 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. Σε αυτή τη διαδικασία, μια ποικιλία εργαλείων και εννοιών έχουν εξελιχθεί για να ληφθούν υπόψη περιβαλλοντικά και άλλα ζητήματα αειφορίας για τα ακίνητα.

2.5. **Αειφόρος ανάπτυξη** - Η έννοια της «αειφόρας ανάπτυξης» (με τις εντάσεις που δημιουργεί για οποιαδήποτε ενέργεια ή αλλαγή) 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 Παγκόσμιας Επιτροπής εγκρίθηκαν από τη Σύνοδο των Ηνωμένων Εθνών για το Περιβάλλον και την Ανάπτυξη στο Ρίο ντε Τζανέιρο το 1992, και προσέλκυσαν τόσο την εθνική όσο και τη διεθνή προσοχή, συμπεριλαμβανομένης της Επιτροπής Βιώσιμης Ανάπτυξης των Ηνωμένων Εθνών.

2.6. **Περιβαλλοντικές αρχές** - Οι γενικά καθιερωμένες περιβαλλοντικές αρχές όπως ορίστηκαν στη Σύνοδο Κορυφής του Ρίο το 1992 και η ιεραρχία μετριασμού παρέχουν ένα πλαίσιο σημαντικών εννοιών για αποφάσεις, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που αφορούν τα ακίνητα. Οι βασικές περιβαλλοντικές αρχές, όλες σχετικές με τα ακίνητα είναι:

- Η αρχή της ένταξης - η προστασία του περιβάλλοντος πρέπει να ενσωματωθεί σε πολιτικές.

- Η αρχή της πρόληψης - η περιβαλλοντική βλάβη πρέπει να προλαμβάνεται.
- Η αρχή της διόρθωσης στην πηγή - η περιβαλλοντική ζημία θα πρέπει, κατά προτεραιότητα, να αποκαθίσταται στην πηγή της
- Η αρχή «ο ρυπαίνων πληρώνει» - το κόστος της ρύπανσης πρέπει να καλυφθεί από εκείνους που τη προκαλούν
- Η αρχή της προφύλαξης - όταν υπάρχουν απειλές για σοβαρή ή μη αναστρέψιμη περιβαλλοντική ζημία, η έλλειψη πλήρους επιστημονικής βεβαιότητας δεν χρησιμοποιείται ως λόγος για την αναβολή οικονομικά αποδοτικών μέτρων για την πρόληψη της υποβάθμισης του περιβάλλοντος

Για την ΕΕ, η αρχή της προφύλαξης έχει επεκταθεί ώστε να αποκλείονται ενέργειες για τις οποίες «δεν υπάρχει εύλογη επιστημονική αμφιβολία ως προς την απουσία δυσμενών επιπτώσεων» (βλ. *Coöperatie Mobilisation for the Environment UA, Vereniging Leefmilieu v College van gedeputeerde staten van Limburg, College van gedeputeerde staten van Gelderland(C-293/17), Stichting Werkgroep Behoud de Peel v College van gedeputeerde staten van Noord-Brabant* (C-294/17) - οι αποφάσεις του ΔΕΕ « Dutch N» που επηρεάζουν σημαντικά τις εξελίξεις που ενδέχεται να επηρεάζουν οικολογικά σημαντικές τοποθεσίες).

2.7. **Η ιεραρχία του μετριασμού** - Η λήψη αποφάσεων, συμπεριλαμβανομένης της ανάπτυξης, της χρήσης γης και της αξίας, υποβοηθείται στη συνέχεια από την ιεραρχία μετριασμού βάσει της οποίας πρέπει να λαμβάνονται μέτρα για περιβαλλοντική ζημία με την εξής σειρά:

- Αποφυγή πρόκλησης ζημίας
- Ελαχιστοποίηση της ζημίας που προκλήθηκε
- Αποκατάσταση της ζημίας στο σημείο όπου προκλήθηκε
- Αντιστάθμιση της ζημίας με ενέργειες αλλού

Αυτό το τελευταίο βήμα αντιστάθμισης της ζημίας είναι η προσέγγιση ορισμένων από τις νέες αγορές (κυρίως για τον άνθρακα), αλλά είναι η τελευταία λύση στην ιεραρχία. Απαιτεί σημαντική παρακολούθηση, επαλήθευση και υποβολή εκθέσεων για να είναι αξιόπιστη, ακόμη και όταν υπάρχουν συμφωνημένοι ορισμοί και κανονισμοί.

2.8. **«Πράσινη αξία»;** - Με τον ίδιο τρόπο όπως το δυναμικό ενός ακινήτου για ανάπτυξη, έτσι και η «πράσινη αξία» δεν υπάρχει ως ξεχωριστή αξία που να μπορεί να θεωρηθεί διαφορετική από την Αγοραία Αξία ενός ακινήτου, παρόλο που θα μπορούσε να είναι χρήσιμη σαν έννοια, στην περίπτωση που μια πιο βιώσιμη ιδιοκτησία είχε μεγαλύτερη αξία. Η Αγοραία Αξία λαμβάνει υπόψη όλες τις πτυχές που η αγορά θεωρεί σχετικές, συμπεριλαμβανομένης της εκτίμησης των πτυχών της αειφορίας, ανεξαρτήτως του αν προσθέτουν ή αφαιρούν αξία. Μπορεί να γίνει αντιληπτή ως κόστος και ως περιορισμός. Επίσης, οι οικονομικές ευκαιρίες μπορούν να 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 ιδιοκτησιών (μια «καφέ έκπτωση») καθώς η κανονιστική συμμόρφωση γίνεται η «άδεια εμπορίας» που παρέχει ευρύτερη βεβαιότητα.

2.9. **«Πράσινα κτήρια»** - 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.

2.10. **Αξιολόγηση 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 κτηρίων σε σχέση με την κατεδάφιση και την αντικατάστασή τους. 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 που θέτει το πλαίσιο, αλλά δεν ορίζει μια κοινή μορφή γι' αυτήν την ανάλυση, επιτρέποντας διαφορετικές προσεγγίσεις στην πράξη.

2.11. Η υιοθέτησης της αξιολόγησης του κύκλου ζωής μπορεί να μεταφέρει το κέντρο βάρους στην ανακαίνιση, παρά την ανέγερση ενός νέου κτηρίου, λαμβάνοντας υπόψιν τα ενσωματωμένα κόστη κατασκευής ακόμη και με σκυρόδεμα με εξαιρετικά χαμηλή περιεκτικότητα σε άνθρακα και χάλυβα. Όπου το μέλημα είναι να επιτευχθεί ο στόχος του 2050 για «καθαρό μηδέν», οι μειώσεις των αερίων του θερμοκηπίου μετά την ημερομηνία αυτή δεν θα συνέβαλαν σε αυτό και επομένως δεν θα ήταν σχετικές με την επίτευξη του στόχου. Έτσι, μια πρόταση για κατεδάφιση ενός κτηρίου που είχε κατασκευαστεί τη δεκαετία του 1930 και αντικατάστασή του με ένα πολύ πιο ενεργειακά αποδοτικό κτήριο αντιμετωπίζει τα εξής προβλήματα:

- Καθώς τα αέρια του θερμοκηπίου έχουν διάρκεια ζωής ενός αιώνα, οι εκπομπές που προκαλούνται από την κατασκευή του εξακολουθούν να υπάρχουν.
- Περισσότερες εκπομπές θα δημιουργηθούν τώρα από την κατεδάφισή του και τις νέες οικοδομικές εργασίες.

- Αν και θα υπάρξει σημαντική εξοικονόμηση εκπομπών από το νέο κτήριο, αυτές δεν θα εξισορροπήσουν τις εκπομπές έως το 2050 (ακόμα και αν μπορεί να το κάνουν μακροπρόθεσμα).

Με βάση αυτά τα επιχειρήματα, αυτό το έργο για ένα ενεργειακά αποδοτικό κτήριο θα εμπόδιζε την επίτευξη του στόχου για «καθαρό μηδέν».

2.12. **«Πράσινες μισθώσεις»** - Πρόκειται για μια «ταμπέλα» που αναπτύχθηκε για να δώσει έμφαση στις πτυχές αειφορίας μιας μίσθωσης που μπορεί να έχει αντίκτυπο στην αποτίμηση 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 κτήριο μπορεί εύλογα να επιτύχει τους προτεινόμενους περιβαλλοντικούς στόχους, εάν πρόκειται να δεχθεί τους όρους της μίσθωσης. Είτε το κτήριο είναι καινούργιο είτε ανακαινισμένο, ο ιδιοκτήτης μπορεί με τη σειρά του να χρειαστεί ισοδύναμες εγγυήσεις από τον εργολάβο ή τον αρχιτέκτονα.

2.13. Αν και δεν υπάρχει ακριβής ορισμός της «πράσινης μίσθωσης» που να είναι ευρέως αποδεκτός στην αγορά, μια πράσινη μίσθωση αναφέρεται γενικά 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 κτηρίου 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 κτηρίου.
- Να επιβάλουν απαιτήσεις για τη μεταβίβαση της μίσθωσης ή της υπεκμίσθωσης για τον εκδοχέα ή τον υπεκμισθωτή προκειμένου να συνάψει συμφωνία με τον ιδιοκτήτη για συμμόρφωση με την περιβαλλοντική πολιτική του ιδιοκτήτη,

καθώς και σχετικά με την κάλυψη της διαχείρισης του κτηρίου, τη διάθεση απορριμμάτων, τη μεταφορά, την τροφοδοσία και τις υπηρεσίες καθαριότητας. Άλλες πτυχές μιας τέτοιας μίσθωσης μπορεί να χρειαστεί να προσαρμοστούν εάν αυτές είναι επαχθείς για τον μισθωτή.

2.14. Τέτοιοι όροι ποικίλλουν πολύ στην πράξη, σε ένα φάσμα μεταξύ:

- «ελαφρές πράσινες μισθώσεις» με λίγες μόνο βασικές πράσινες υποχρεώσεις, όπως η συνεργασία σε πρωτοβουλίες εξοικονόμησης ενέργειας, η παροχή πληροφοριών για την ενέργεια, το νερό και τα απόβλητα, τη χρήση βιώσιμων υλικών και απαγορεύσεις σχετικά με τη ζημία της ενεργειακής απόδοσης του κτηρίου, «δεσμευτικές πράσινες μισθώσεις» με πιο απαιτητικές διατάξεις που θέτουν στόχους για τη χρήση ενέργειας, αποβλήτων και νερού, εκθέσεις, παραδοχές αναπροσαρμογής μισθωμάτων, τροποποιήσεις και επαναφορά. 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.

2.15. 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.

2.16. **Φυσικό κεφάλαιο και οικοσυστημικές υπηρεσίες** - 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 (ή τουλάχιστον σχετικές αξίες) σε ζητήματα φυσικών πόρων και περιβάλλοντος όπως:

- Ρύπανση, ενέργεια και υλικά
- Προστασία του περιβάλλοντος και διαχείριση πόρων
- Φυσικοί πόροι και μπορεί να περιλαμβάνει άλλες πτυχές όπως η υγεία και η αναψυχή.

Σημειώνοντας τις υπάρχουσες κατευθυντήριες γραμμές για την ενσωμάτωση των υπηρεσιών οικοσυστήματος στη λήψη αποφάσεων, η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία προσδοκά ότι όλες «Οι πολιτικές της ΕΕ θα πρέπει να συμβάλλουν στη διατήρηση και αποκατάσταση του φυσικού κεφαλαίου της Ευρώπης».

2.17. 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 δημιουργία περισσότερων οικοσυστημικών υπηρεσιών μπορεί να ενισχύσει το απόθεμα της φύσης. Η διάβρωση του φυσικού κεφαλαίου το μειώνει.

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 που αφορούν όλες τις πτυχές μιας επιχείρησης, συμπεριλαμβανομένης της ακίνητης περιουσίας γενικά και των κτηρίων. Σε αυτές προστέθηκαν πλέον και ανησυχίες για τη φύση με τη βιοποικιλότητα και την αφθονία των ειδών ως βασικά θέματα, καθώς και ευρύτερες ανησυχίες για την ποιότητα του αέρα και των υδάτων.

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. 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, ωστόσο θα μπορούσε να το καταστήσει πιο ελκυστικό για τη διατήρηση του προσωπικού. Οι πράσινες μισθώσεις *(βλ. παρ. 3.3 ανωτέρω)* αποτελούν έναν τρόπο να γίνει προσπάθεια αντιστάθμισης της συνήθους ανισορροπίας μεταξύ των συμφερόντων ιδιοκτητών και μισθωτών σχετικά με τα θέματα αυτά.

3.4. Καθώς οι επιχειρήσεις ολοένα και περισσότερο 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).
- Την επίδειξη περιβαλλοντικών, κοινωνικών και κριτηρίων διακυβέρνησης (ESG).
- 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.

3.5. Για στοιχεία του ενεργητικού, αυτά ενδέχεται να απαιτούν εξέταση ή δημοσίευση δεδομένων για θέματα όπως:

- Κόστος κατοίκησης ακινήτου
- Κόστος ενέργειας

- Εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου
- Ευημερία του προσωπικού

3.6. Ένα αναλυτικό ζήτημα, πιο εμφανές πλέον μετά την πανδημία του Covid, αφορά την άνοδο της οικιακής και υβριδικής εργασίας. Μια εταιρεία μπορεί να βελτιώσει την απόδοση των ακινήτων της, ακόμη και χρησιμοποιώντας λιγότερο αλλά υψηλότερων προδιαγραφών χώρο, έστω και μόνο για να προσελκύσει προσωπικό για χρήση του γραφείου. Ωστόσο, μπορεί, στην πραγματικότητα, να εκτοπίζει το εταιρικό περιβαλλοντικό της αποτύπωμα στο κόστος της οικιακής εργασίας σε περισσότερα και πιθανώς λιγότερο αποδοτικά ακίνητα. Ποια είναι η βάση για τη μέτρηση της αειφορίας - τα ακίνητα ή η επιχείρηση;

3.7. Τα διεθνώς αναγνωρισμένα συστήματα πιστοποίησης ακινήτων μπορούν να προσφέρουν κοινά πρότυπα για τους επενδυτές. Περιλαμβάνουν τη Μεθοδολογία BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method - μέθοδος περιβαλλοντικής αξιολόγησης του Ιδρύματος Κτιριακής Έρευνας), τη Μεθοδολογία LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) το Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency (CASBEE), το Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB), το Haute Qualité Environnementale (HQETM), το Sustainable Building Tool (SBTool) και το Green Star. Αυτές οι προσεγγίσεις εξαρτώνται από τη διαθεσιμότητα των απαιτούμενων δεδομένων.

3.8. Ενώ οι νομοθετικές παρεμβάσεις για τη βιωσιμότητα εξετάζονται στην Ενότητα 4 κατωτέρω, προωθούνται και άλλες ευρείες προσεγγίσεις — και οι δύο θα επηρεάσουν τον τρόπο με τον οποίο εξελίσσονται οι αγορές ακινήτων και άλλες αγορές καθώς οι πολιτικές και οι προσδοκίες για τη βιωσιμότητα συνεχίζουν να αναπτύσσονται.

3.9. 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.

3.10. 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. Οι μεγαλύτερες εταιρείες μπορεί ούτως ή άλλως να υποχρεωθούν νομικά να αναφέρουν αυτά τα θέματα και, σε ορισμένες χώρες, ο νόμος ήδη ρυθμίζει την παρουσίαση μη χρηματοοικονομικών δεικτών απόδοσης.

3.11. 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, αλλά είναι δύσκολο αυτές να μην είναι παρά γενικές χωρίς να προσφέρουν βάση για μέτρηση.

3.12. Οι εταιρείες που επιθυμούν να επιδείξουν τέτοια διαπιστευτήρια μπορούν να αναζητήσουν την πιστοποίηση B Corp ως δείκτη για πρότυπα κοινωνικής και περιβαλλοντικής απόδοσης, διαφάνειας και λογοδοσίας. Γενικότερα, οι πολιτικές και οι δηλώσεις ΕΚΕ μπορούν να σχετίζονται με το ενδιαφέρον για τη μείωση του κινδύνου φήμης και να περιλαμβάνει τον έλεγχο της διαδικασίας. Όλο και περισσότερο, οι προσφυγές από περιβαλλοντικές ΜΚΟ και οι ενέργειες των μετόχων χρησιμοποιούνται για την άσκηση πίεσης.

3.13. **«Τριπλή βάση»** - Ορισμένες εταιρείες ενσωματώνουν τις οικολογικές, κοινωνικές και οικονομικές πτυχές της αειφορίας στην έννοια της «Τριπλής βάσης» (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. Αυτή η προσέγγιση της τριπλής βάσης επικαλύπτεται με την ευρέως αναφερόμενη έννοια της ESG (Environmental, Social, Governance- Περιβαλλοντική, κοινωνική και εταιρική διακυβέρνηση).

3.14. **ESG - Εισαγωγή** - Η «ESG» χρησιμοποιείται ως αναφορά στο περιβάλλον, την κοινωνία και τη διακυβέρνηση ως παράγοντες για τη συμπεριφορά των επιχειρήσεων και των οικονομικών, και παρουσιάζεται ως μια μετάβαση από ενέργειες εκμετάλλευσης στη βελτίωση του περιβάλλοντος και τον σεβασμό και την ευημερία όσων απασχολούνται ή επηρεάζονται από μια επιχειρηματική, γεμάτη κατανόηση και ηθική εταιρική διακυβέρνηση. Χρησιμοποιείται πλέον ευρέως ως ετικέτα και έννοια παράλληλα με την ανάπτυξη προσεγγίσεων βιώσιμων επενδύσεων, αλλά οι προοπτικές και οι προτεραιότητες σε αυτό ποικίλλουν μεταξύ χωρών και με την πάροδο του χρόνου. Με τις μεταβαλλόμενες γνώσεις, πιέσεις, ανησυχίες και αγορές, η ESG βρίσκεται πάντα σε εξέλιξη.

3.15. Αυτή η ποικιλομορφία καταδεικνύεται από αυτήν τη μη εξαντλητική λίστα παραγόντων που μπορούν να εμφανιστούν σε μια αναφορά ESG που υποστηρίζεται από μια ακόμη μεγαλύτερη ποικιλία δεδομένων:

- Σχετικών με το περιβάλλον - εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου (είτε στην επιχείρηση είτε στην πλήρη αλυσίδα εφοδιασμού της), κλιματική αλλαγή, ενεργειακή απόδοση, βιοποικιλότητα, δασική κάλυψη, ρύπανση, διαχείριση υδάτων, αποδοτικότητα πόρων.
- Σχετικών με την κοινωνία - ισότητα, πολυμορφία και συμπερίληψη στην απασχόληση και την αλυσίδα εφοδιασμού, αναλογίες αμοιβών, υγεία και ασφάλεια, συνθήκες εργασίας, απασχόληση προσωπικού, ικανοποίηση πελατών, ευρύτερη εργασία στην κοινότητα, φιλανθρωπική και με συμμετοχή στην

πολιτική Διακυβέρνηση — ιδιοκτησία και έλεγχος, διαχείριση και σύνθεση διοικητικού συμβουλίου και λειτουργία, αμοιβές στελεχών, δεοντολογία, δράση κατά της δωροδοκίας και της διαφθοράς, προστασία δεδομένων.

3.16. **Η ανάπτυξη της ESG** - Ενώ υπάρχει μακρά ιστορία των ανησυχιών και του ελέγχου της επιχειρηματικής συμπεριφοράς, η ESG ορίστηκε για πρώτη φορά ως πλαίσιο από την έκθεση του 2004, *Who Cares Wins [όποιος νοιάζεται είναι κερδισμένος]*, που δημοσιεύτηκε από τα Ηνωμένα Έθνη με υπότιτλο, «Συστάσεις από τον χρηματοπιστωτικό κλάδο για την καλύτερη ενσωμάτωση περιβαλλοντικών, κοινωνικών και θεμάτων διακυβέρνησης στην ανάλυση, διαχείριση στοιχείων του ενεργητικού στοιχείων και στη διαμεσολάβηση σε κινητές αξίες». Απευθυνόμενη σε παγκόσμιες επιχειρήσεις, επενδυτές, δανειστές και κυβερνήσεις, συνέπεσε με την ευρύτερη διεθνή προσοχή σε αυτά τα ζητήματα και άλλα που θα μπορούσαν να σχετίζονται στενά με αυτά, συμπεριλαμβανομένης της διαφορετικότητας και του σεβασμού στην απασχόληση. Η «ετικέτα», ESG, έχει παραμείνει στο επίκεντρο για μεγάλο μέρος αυτής της συζήτησης. Η νομοθεσία και η πρακτική έχουν λάβει υπόψη πολλές από τις ανησυχίες που την απασχολούν, συμπεριλαμβανομένης της εταιρικής διακυβέρνησης, του άνθρακα, θεμάτων σχετικά με τη φύση, τις οικοσυστημικές υπηρεσίες, τις διακρίσεις και την ευημερία.

3.17. Ως μια μεταβαλλόμενη, συνδυαστική έννοια, η προσέγγιση ESG μπορεί να θεωρηθεί είτε ως πλαίσιο εφαρμογής δεοντολογικών επιχειρηματικών πρακτικών, αναγνωρίζοντας μακροπρόθεσμα ζητήματα που είναι σημαντικά για την εταιρική επιτυχία ή ως θέμα για καμπάνιες που αποσπούν την προσοχή από τον επιχειρηματικό σκοπό και το κέρδος - ένα φάσμα που κυμαίνεται από τον αλτρουισμό μέχρι την ιδιοτέλεια, ευάλωτα σε προκλήσεις όπως το «πράσινο ξέπλυμα». Μεγάλο μέρος της συζήτησης για την ESG σε ό,τι αφορά τα ακίνητα και τις επιχειρήσεις σχετίζεται πλέον με την ανάλυση και την υποβολή εκθέσεων για επενδύσεις και χρηματοδότηση. Όταν οι ανησυχίες ESG θεωρείται ότι επηρεάζουν τη διαθεσιμότητα των χρημάτων, μπορεί στη συνέχεια να επηρεάσουν τη συμπεριφορά στις αγορές.

3.18. Ωστόσο, ενώ η ESG προσφέρει μια γλώσσα που υιοθετείται όλο και περισσότερο γι' αυτή τη συζήτηση, δεν αποτελεί ένα ενιαίο πλαίσιο, ακόμη και εντός μιας ίδιας χώρας. Χωρίς ενιαία πρότυπα αναφοράς, ενδέχεται να μην υπάρχει κοινή κατανόηση των πιθανών αντισταθμίσεων μεταξύ των πτυχών του. Οι επενδυτές, οι δανειστές, οι επιχειρήσεις και οι ιδιοκτήτες ακινήτων επικεντρώνονται φυσικά σε ό,τι είναι πιο σχετικό με αυτούς και επομένως μετρούν αυτά τα σημεία με διαφορετικούς τρόπους και αναφέρουν ή αναζητούν κάποιες πληροφορίες αλλά όχι άλλα δεδομένα.

3.19. Η ESG μπορεί να θεωρηθεί ως μια προσέγγιση, ο σχεδιασμός και η χρησιμότητα της οποίας θα ποικίλλει ανάλογα με το χρόνο, τις περιστάσεις και τις ανάγκες - καθώς και τις ανησυχίες των διαφορετικών αγορών. Αυτό φαίνεται και από τις μεταβαλλόμενες απόψεις των επιχειρήσεων που σχετίζονται με την άμυνα μετά τη δεύτερη εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία, και οι οποίες απόψεις, αφού αρχικά είχαν αποκλειστεί, εξετάζονται πλέον πιο ευνοϊκά.

3.20. Ορισμένες πτυχές που μπορούν να εξεταστούν σε αυτό το πλαίσιο είναι επίσης μερικά μεγάλα, ανεξάρτητα θέματα, όπως η ενέργεια και το «καθαρό μηδέν», τα οποία μπορούν απλώς να θεωρηθούν σημαντικά από μόνα τους και να εξελίσσονται ταυτόχρονα με την εξέλιξη του ίδιου του ESG. Για την εκτίμηση ακινήτων, μπορεί τις περισσότερες φορές ο αντίκτυπος της κλιματικής αλλαγής, ο μετριασμός και η προσαρμογή της σε αυτήν να αποτελούν την πιο σημαντική πτυχή αυτών των θεμάτων. Με την προτροπή κορυφαίων κεντρικών τραπεζών, η κλιματική αλλαγή θέτει μεγάλες προκλήσεις για τα χρηματοπιστωτικά συστήματα του κόσμου που απαιτούν ανάλογη ανταπόκριση με κατανόηση των κινδύνων και στη συνέχεια υποβολή εκθέσεων και αντίστοιχη δράση για την κάλυψη των απαιτήσεων χρηματοοικονομικής σύνεσης και καθηκόντων του καταπιστευματοδόχου.

3.21. Ενώ υπάρχει μια προσέγγιση ESG, δεν υπάρχει απαραίτητα συνεπής ή αντικειμενική βάση για τις οικονομικές αποφάσεις και την κατανομή των επενδύσεων. Έχουν υπάρξει αρκετές διεθνείς πρωτοβουλίες για την κάλυψη αυτού του κενού, μεταξύ των οποίων

- Η Task Force for Climate-related Financial Disclosure (TCFD) - βλ. 1.8. Ανωτέρω
- The Taskforce for Nature-related Financial Disclosure (TNFD) — βλ. 1.8. ανωτέρω

που αναπτύχθηκαν από μεγάλα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα. Αυτά συνοδεύτηκαν από νομοθετικές προσεγγίσεις στην ΕΕ, το Ηνωμένο Βασίλειο και άλλες χώρες.

3.22. 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. Εκτός από τις Αρχές για Υπεύθυνη Τραπεζική και Βιώσιμη Ασφάλιση, η Πρωτοβουλία Χρηματοδότησης του Προγράμματος των Ηνωμένων Εθνών για το Περιβάλλον (UNEP) έχει θέσει Αρχές για Υπεύθυνη Επένδυση προκειμένου να ενσωματώσει θέματα ESG στις πολιτικές και πρακτικές των εταιρειών, προσφέροντας μια σειρά κατάλληλων εργαλείων. 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». Η Property Working Group της στοχεύει να προωθήσει τις βέλτιστες πρακτικές στην καινοτομία και τη ρύθμιση προς αυτούς τους σκοπούς με εργασίες όπως το Πλαίσιο Βιώσιμων Επενδύσεων Ακινήτων. 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 αυτή η άμεση επένδυση παρέχει μεγαλύτερο έλεγχο σε θέματα βιωσιμότητας από έναν επενδυτή σε μετοχές και τίτλους (συμπεριλαμβανομένων των Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία – REITs). Οι αρχές της αειφορίας αναμένουν από τον αξιόπιστο επενδυτή ακίνητης περιουσίας να 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. Το επίκεντρο αυτής της προσπάθειας

μπορεί συχνά στην πραγματικότητα να σχετίζεται περισσότερο με τα ακίνητα του πρωτογενούς και όχι του τριτογενούς τομέα.

3.23. **ISO 14001** - Αυτό θέτει πρότυπα για τις επιχειρήσεις που πρέπει να ελέγχονται για:

- Περιβαλλοντική πολιτική.
- Σχεδιασμός δράσης.
- Υλοποίηση και λειτουργία του έργου.
- Έλεγχος και διορθωτική ενέργεια.
- Επισκόπηση της διοίκησης.

3.24. 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), 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.

3.25. **«Επίπεδο(α)» - Η Πρωτοβουλία της ΕΕ για την Αειφόρο Κατασκευή Κτηρίων** - Αναπτύχθηκε από την ΕΕ και ορισμένες μεγάλες εταιρείες ως κοινό πλαίσιο εθελοντικής αναφοράς της ΕΕ για την αξιολόγηση της περιβαλλοντικής απόδοσης στο σχεδιασμό και την κατασκευή κτηρίων που είναι βιώσιμα λόγω της χρήσης λιγότερης ενέργειας, της χρήσης λιγότερων υλικών και της άνεσης και της υγείας των ενοίκων. 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 κτηρίου (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.

3.26. Με επίκεντρο τον κύκλο ζωής ενός κτηρίου, το επίπεδο (-α) κινείται πέρα από πολλά τρέχοντα προγράμματα πράσινης πιστοποίησης, αλλά έχει υποστηριχθεί από τις BREEAM, DGNB, HPI, HQE και Verde που σκοπεύουν να διερευνήσουν την ευθυγράμμιση με αυτό.

3.27. 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 εμπεριστατωμένες 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.

3.28. 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 κτηρίου, 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 κτηρίου, 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 υπόψιν τη δημιουργία αξίας και τους παράγοντες κινδύνου

4. Νομοθεσία

4.1. Ένα διαρκώς αυξανόμενο πλαίσιο σχετικής νομοθεσίας τίθεται σε εφαρμογή από την ΕΕ και από χώρες εντός και εκτός ΕΕ, με ορισμένες να εφαρμόζουν συνολικές δεσμεύσεις. Ο εκτιμητής θα πρέπει να γνωρίζει τα θέματα που αφορούν την εν λόγω κατοικία.

4.2. Η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία

4.2.1. Η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία, που συμφωνήθηκε από την ΕΕ το 2020, με γνώμονα τον στόχο της ΕΕ να επιτύχει καθαρές μηδενικές εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου, είναι ένα σύνολο πολιτικών πρωτοβουλιών που αναθεωρούν την υφιστάμενη νομοθεσία για εργαλεία πολιτικών που σχετίζονται με το κλίμα και εισάγουν μια νέα νομοθεσία για την κυκλική οικονομία, την ανακαίνιση κτηρίων, τη βιοποικιλότητα, τη γεωργία και την καινοτομία.

4.2.2. Ο Ευρωπαϊκός Νόμος για το Κλίμα του 2021 θέτει ως ενδιάμεσο στόχο μείωσης των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου κατά 55% από τα επίπεδα του 1990 έως το 2030 με το πακέτο «Fit for 55» να ορίζει πώς θα μπορούσε να επιτευχθεί αυτό και έναν καθαρό μηδενικό στόχο για το 2050.

4.2.3. Ίσως το πιο σημαντικό βήμα για την επίτευξη του στόχου για «καθαρό μηδέν» είναι η απαλλαγή των ενεργειακών συστημάτων από τον άνθρακα με βασικά στοιχεία:

- Την προτεραιότητα στην ενεργειακή απόδοση.
- Την ανάπτυξη ενός τομέα ηλεκτρικής ενέργειας βασισμένου σε μεγάλο βαθμό σε ανανεώσιμες πηγές ενέργειας.
- Την εξασφάλιση προσιτού ενεργειακού εφοδιασμού της ΕΕ
- Επίτευξη μιας πλήρως ενοποιημένης ενεργειακής αγοράς της ΕΕ.

4.2.4. Η επίτευξη των ευρύτερων στόχων περιλαμβάνει:

- Ένα σχέδιο δράσης για την κυκλική οικονομία με προσδοκίες από τα κράτη μέλη να δημιουργήσουν βιώσιμες, χαμηλές εκπομπές άνθρακα, αποδοτικές ως προς τους πόρους και ανταγωνιστικές οικονομίες.
- Μια στρατηγική «Από το αγρόκτημα στο πιάτο (Farm to Fork)» αποσκοπεί στη μετακίνηση της Κοινής Γεωργικής Πολιτικής σε βιώσιμες μεθόδους παραγωγής, επιβραβεύοντας τους αγρότες για τη διαχείριση και αποθήκευση άνθρακα στο έδαφος, τη βελτίωση της διαχείρισης των θρεπτικών ουσιών, τη μείωση των εκπομπών και τη βελτίωση της φύσης, με ταυτόχρονη μείωση της χρήσης λιπασμάτων, άλλων θρεπτικών ουσιών και ψεκασμών. Ως απάντηση στη γεωργική δυσαρέσκεια του 2023 υπήρξε κάποια χαλάρωση των αρχικών μέτρων πολιτικής.
- Μια δασική στρατηγική για την προώθηση των αναδασώσεων και της διατήρησης και αποκατάστασης των δασών.
- Υποστήριξη της έρευνας και της καινοτομίας σε καθαρές τεχνολογίες, συμπεριλαμβανομένων εκείνων για τα κτήρια.
- Ένας Μηχανισμός Συνοριακής Προσαρμογής Άνθρακα (ΜΣΠΑ: CBAM) με δασμούς στις εισαγωγές συγκεκριμένων αγαθών η παραγωγή των οποίων δεν έχει περιορίσει τις εκπομπές αερίων θερμοκηπίου με τον ίδιο ρυθμό όπως η ΕΕ. Και άλλες χώρες αναπτύσσουν επίσης μια τέτοια προσέγγιση.

4.2.5. Με την εκτίμηση ότι ο σημερινός ρυθμός ανακαίνισης κτηρίων θα χρειαζόταν έναν αιώνα για να φτάσει σε ένα ενεργειακά αποδοτικό και απελευθερωμένο κτηριακό απόθεμα, ένας στόχος είναι να αυξηθεί απότομα αυτό το ποσοστό με τις νέες τεχνολογίες, την κλιματική προστασία των κτηρίων και τη βελτιωμένη ενεργειακή απόδοση. Η Οδηγία του 2024 για την Ενεργειακή Απόδοση των Κτηρίων απαιτεί από τα κράτη μέλη να υιοθετήσουν τις δικές τους πορείες για τη μείωση της μέσης χρήσης πρωτογενούς ενέργειας των οικιστικών κτηρίων κατά 16% έως το 2030 και κατά 20-22 % έως το 2035. Για μη οικιστικά κτήρια, θα χρειαστεί να ανακαινιστούν τα κτήρια με τη χειρότερη απόδοση κατά 16% έως το 2030 και τα κτήρια με τη χειρότερη απόδοση κατά 26% έως το 2033. Περαιτέρω νομοθεσία περιλαμβάνει την Οδηγία για την Ενεργειακή Απόδοση, η οποία απαιτεί την ανακαίνιση του 3% του κτηριακού αποθέματος του δημόσιου τομέα με στόχο σχεδόν μηδενικές εκπομπές ρύπων κάθε χρόνο, και την Οδηγία για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας.

4.2.6. Το Σχέδιο Δράσης Μηδενικής Ρύπανσης στοχεύει σε μηδενική ρύπανση από «όλες τις πηγές» έως το 2050.

4.2.7. Καθώς το 81% των οικοτόπων της ΕΕ και το 63% των προστατευόμενων ειδών θεωρούνται από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή ότι βρίσκονται σε κακή κατάσταση, η στρατηγική της ΕΕ για τη βιοποικιλότητα για το 2030 στοχεύει στην προστασία της φύσης, στην πρόληψη της απώλειας ειδών και υποβάθμισης των οικοσυστημάτων και στην προώθηση την αποκατάστασή τους. Αυτές οι πολιτικές με τη χρήση λύσεων βασισμένων στη φύση θεωρούνται αναπόσπαστο μέρος του μετριασμού της κλιματικής αλλαγής καθώς και ουσιαστική υποστήριξη για οικονομίες που εξαρτώνται ουσιαστικά από φυσικούς πόρους που έχουν εξαντληθεί.

4.2.8. Ενώ υπάρχει μια διεθνής δέσμευση βάσει της συμφωνίας Κουνμίνγκ-Μόντρεαλ ότι το 30% των χερσαίων και το 30% θαλάσσιων περιοχών έως το 2030 θα αποτελεί αντικείμενο φυσικής διαχείρισης, η ΕΕ ενέκρινε τον Νόμο για την Αποκατάσταση της Φύσης με έναν νομικά δεσμευτικό στόχο [για την επίτευξη των εν λόγω στόχων και την εκπλήρωση των εν λόγω υποχρεώσεων] για όλες τις περιοχές και τα οικοσυστήματα που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του, της κάλυψης τουλάχιστον του 20% των χερσαίων και θαλάσσιων περιοχών αντίστοιχα για το 2030 και όλων των οικοσυστημάτων που χρήζουν αποκατάσταση μέχρι το 2050. Τα κράτη μέλη της ΕΕ πρόκειται να αποκαταστήσουν τουλάχιστον το 30% καθορισμένων οικοτόπων (όπως δάση, λιβάδια, τυρφώνες, υγρότοποι, ποτάμια και λίμνες από κακή σε καλή κατάσταση) έως το 2030 και το 90% έως το 2050. Οφείλουν να αναπτύξουν σχέδια αποκατάστασης της φύσης και οφείλουν επίσης να εξασφαλίσουν ότι, αυτές οι περιοχές αφού αποκατασταθούν, δεν θα υποβαθμιστούν. Ωστόσο, ο Νόμος περιλαμβάνει μια «πέδη έκτακτης ανάγκης» για την αναστολή στόχων που επηρεάζουν τη γεωργία «υπό εξαιρετικές συνθήκες» που απειλούν την επισιτιστική ασφάλεια. Ο Νόμος προστατεύει επίσης τους αστικούς χώρου πρασίνου. Τέτοια μέτρα έχουν δυνητικά σημαντικές συνέπειες για χώρες όπως η Δανία και η Ολλανδία. Καταδεικνύει την πολιτική διαμάχη σχετικά με τις πρακτικές επιπτώσεις της Πράσινης Συμφωνίας, η οποία έχει αυξηθεί με τις οικονομικές πιέσεις της πανδημίας, την εισβολή στην Ουκρανία και τις ανησυχίες για την ασφάλεια και την ανταγωνιστικότητα στη γεωργία και σε

άλλους τομείς, ενώ η περιβαλλοντική κριτική που της γίνεται θεωρεί ότι η Πράσινη Συμφωνία δεν επαρκεί.

4.3. Νομοθεσία για την υποβολή εκθέσεων αειφορίας

4.3.1. Το σχέδιο δράσης της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για τη χρηματοδότηση της βιώσιμης ανάπτυξης (Action Plan on Sustainable Growth Financing) αναπτύχθηκε με

- Τον Κανονισμό σχετικά με τη θέσπιση πλαισίου για τη διευκόλυνση των βιώσιμων επενδύσεων (Taxonomy Regulation), (2020/852)
- Τον Κανονισμό περί γνωστοποιήσεων αειφορίας στον τομέα των χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών (SFDR) - 2019/2088
- Την Οδηγία για την υποβολή εκθέσεων αειφορίας από τις εταιρείες (CSRD) - 2022/2464

4.3.2. Ο **Κανονισμός σχετικά με τη θέσπιση πλαισίου για τη διευκόλυνση των βιώσιμων επενδύσεων (Taxonomy Regulation)**, παρέχει ένα σύστημα ταξινόμησης που ορίζει κριτήρια για οικονομικές δραστηριότητες που ευθυγραμμίζονται με μια καθαρή μηδενική τροχιά έως το 2050 και με τους ευρύτερους, εκτός του κλίματος, περιβαλλοντικούς στόχους στο πλαίσιο της Ευρωπαϊκής Πράσινης Συμφωνίας. Ο στόχος είναι να εξασφαλιστεί μια κοινή γλώσσα γι' αυτά τα ζητήματα με σαφείς ορισμούς του τι είναι βιώσιμο και μπορεί να καθοδηγήσει τις επενδύσεις έχοντας κατά νου έξι περιβαλλοντικούς στόχους:

- Μετριασμός της κλιματικής αλλαγής
- Προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή
- Βιώσιμη χρήση και προστασία των υδάτινων και θαλάσσιων πόρων
- Μετάβαση σε μια κυκλική οικονομία
- Πρόληψη και έλεγχος της ρύπανσης
- Προστασία και αποκατάσταση της βιοποικιλότητας και των οικοσυστημάτων

4.3.3. Η ανάπτυξη αυτής της ταξινόμησης σε μεταγενέστερη νομοθεσία (Κανονισμός κατ' εξουσιοδότηση 2023/2486) ήταν αναγκαστικά πολιτική και δύσκολη με αμφισβητούμενο αποτέλεσμα, μια και τα θέματα, συμπεριλαμβανομένων των ενεργειακών πηγών, άγγιζαν σημαντικά οικονομικά και κοινωνικά προβλήματα των κρατών μελών της ΕΕ και τις διαφορετικές αντιλήψεις τους. Για τα ακίνητα, οι σχετικές οικονομικές δραστηριότητες περιλαμβάνουν:

- Την απόκτηση και ιδιοκτησία κτηρίων
- Την κατασκευή νέων κτηρίων
- Την ανακαίνιση υφιστάμενων κτηρίων

Για να ταξινομηθούν ως περιβαλλοντικά βιώσιμες σύμφωνα με τον Κανονισμό σχετικά με τη θέσπιση πλαισίου για τη διευκόλυνση των βιώσιμων επενδύσεων (Taxonomy Regulation), τέτοιες οικονομικές δραστηριότητες θα πρέπει:

- Να συμβάλλουν ουσιαστικά σε έναν από τους έξι περιβαλλοντικούς στόχους του Κανονισμού
- Να μη βλάπτουν σοβαρά τους άλλους πέντε περιβαλλοντικούς στόχους
- Να τηρούν τις καθορισμένες «ελάχιστες διασφαλίσεις» (όπως οι κατευθυντήριες αρχές του ΟΗΕ για τις επιχειρήσεις και τα ανθρώπινα δικαιώματα), ώστε να μην έχουν αρνητικό κοινωνικό αντίκτυπο
- Να συμμορφώνονται με τα τεχνικά κριτήρια ελέγχου

4.3.4. Ενώ η χρήση του εν λόγω Κανονισμού είναι σε μεγάλο βαθμό εθελοντική σε αυτό το στάδιο, άλλοι Κανονισμοί και Οδηγίες της ΕΕ απαιτούν τη γνωστοποίηση της επιλεξιμότητας και της ευθυγράμμισης των οικονομικών δραστηριοτήτων με αυτόν. Οι οντότητες που υπόκεινται στην Οδηγία όσον αφορά τη δημοσιοποίηση μη χρηματοοικονομικών πληροφοριών έπρεπε να γνωστοποιήσουν το ποσοστό του κύκλου εργασιών που προέκυψε από και τις κεφαλαιουχικές και λειτουργικές δαπάνες που συνδέονται με δραστηριότητες ευθυγραμμισμένες με την Ταξινόμηση της ΕΕ. Τουλάχιστον σε αυτά τα αρχικά στάδια, φαίνεται ότι η συλλογή δεδομένων γί αυτό είναι δύσκολη, αλλά απαραίτητη. Μπορεί να προτείνει τι ποσοστό από την οικονομική δραστηριότητα μιας επιχείρησης είναι βιώσιμο και τι μπορεί να γίνει για τη βελτίωσή της. Για ορισμένες αγορές, ικανοποιητικά στοιχεία της έκτασης των περιβαλλοντικά βιώσιμων οικονομικών δραστηριοτήτων μπορεί να προσφέρουν ανταγωνιστικό πλεονέκτημα. Ορισμένοι επενδυτές ή δανειστές μπορεί να θέλουν να βεβαιωθούν ότι στους όρους των συμφωνιών για την αγορά, την κατασκευή και την εκμίσθωση ακινήτων λαμβάνονται μέτρα για τη μείωση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων των ακινήτων.

4.3.5. Ο **Κανονισμός περί γνωστοποιήσεων αειφορίας στον τομέα των χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών (SFDR)** παρέχει ένα πλαίσιο γνωστοποιήσεων για επιχειρήσεις χρηματοοικονομικών υπηρεσιών με περισσότερους από 500 εργαζόμενους σχετικά με τον τρόπο με τον οποίο οι δραστηριότητες και οι επενδύσεις ευθυγραμμίζονται με την Ταξινόμηση της ΕΕ. Ως Κανονισμός, εφαρμόζεται άμεσα από τα κράτη μέλη της ΕΕ ώστε να απαιτούν από τους παρόχους χρηματοοικονομικών υπηρεσιών και τους ιδιοκτήτες χρηματοπιστωτικών προϊόντων (καθώς και από πολλούς επενδυτές και διαχειριστές ακινήτων) να αξιολογούν και να γνωστοποιούν περιβαλλοντικά, κοινωνικά και θέματα διακυβέρνησης δημόσια, σε ετήσια πλέον βάση. Με σκοπό να επιτρέψει τη σύγκριση και τη λήψη τεκμηριωμένων επενδυτικών αποφάσεων, έχει αναπτυχθεί για να βελτιώσει τη διαφάνεια, να μειώσει το «πράσινο ξέπλυμα» και ως εκ τούτου να βοηθήσει τα πρόθυμα κεφάλαια να κινηθούν προς επενδύσεις και επιχειρήσεις που θεωρούνται πιο βιώσιμες.

4.3.6. Με εφαρμογή σε ένα ευρύ φάσμα χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων και συμβούλων, οι υποχρεώσεις γνωστοποίησης του Κανονισμού SFDR είναι:

- Οι δυσμενείς επιπτώσεις των επενδυτικών αποφάσεων στους παράγοντες αειφορίας -δηλώνοντας, τις ενδεχόμενες δυσμενείς επιπτώσεις που μια επενδυτική απόφαση μπορεί να έχει στους παράγοντες αειφορίας όπως η ενεργειακή απόδοση, η χρήση του νερού, η βιοποικιλότητα, τα θέματα των εργαζομένων και τα ανθρώπινα δικαιώματα και πώς αυτά μετριάζονται.
- Η εξέταση του τρόπου με τον οποίο οι κίνδυνοι αειφορίας ενσωματώνονται στις επενδυτικές τους αποφάσεις - τι μπορεί να επηρεάσει αρνητικά τις επενδύσεις και πώς οι πολιτικές αμοιβών ευθυγραμμίζονται με τη διαχείριση κινδύνων βιωσιμότητας.
- Παροχή πληροφοριών σε σχέση με την αειφορία για χρηματοοικονομικά προϊόντα με πρόσθετες δημοσιοποιήσεις που απαιτούνται για ορισμένα προϊόντα.

4.3.7. Με βάση την **Οδηγία περί μη χρηματοοικονομικών αναφορών, η Οδηγία σχετικά με την υποβολή εκθέσεων αειφορίας από τις εταιρείες (CSRD)** απαιτεί από τις επιχειρήσεις, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που δραστηριοποιούνται σε επιχειρήσεις ακινήτων, όπως επενδυτές και φορείς ανάπτυξης, στο πλαίσιο εφαρμογής της, να αναφέρουν μια σειρά ζητημάτων, όπως ενεργειακή απόδοση, εκπομπές άνθρακα,<15905></15905>κοινωνική ευθύνη, διαφορετικότητα και συμπερίληψη, δημοσιοποιώντας πολιτικές, στόχους και επιδόσεις και παρέχοντας διασφάλιση ως προς τις εκθέσεις αειφορίας. Προοριζόμενη να δημιουργήσει διαφάνεια και ως εκ τούτου να βοηθήσει στην αξιολόγηση των κινδύνων και των ευκαιριών, δημιουργεί επίσης προκλήσεις συμμόρφωσης και υποβολής εκθέσεων. Οι πρώτες εκθέσεις βάσει αυτού του καθεστώτος πρέπει να υποβληθούν το 2025 για το οικονομικό έτος 2024.

4.3.8. Εκτός ΕΕ, οι **Απαιτήσεις δημοσιοποίησης αειφορίας** του Ηνωμένου Βασιλείου παρέχουν ετικέτες προϊόντων που σχετίζονται με τη αειφορία, δημοσιοποιήσεις σε επίπεδο προϊόντος και οντότητας, έναν κανόνα κατά του «πράσινου ξεπλύματος» και πρόσθετους κανόνες σχετικά με τις βιώσιμες επενδύσεις στο ΗΒ. Αυτό βασίζεται στην εφαρμογή του TCFD του Ηνωμένου Βασιλείου το 2022 και απαιτεί ένα τεκμηριωμένο πρότυπο που να αποτελεί απόλυτο μέτρο περιβαλλοντικής ή/και κοινωνικής αειφορίας.

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 τέτοιον 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. Ενώ η προεπιλεγμένη βάση εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία, θα υπάρχουν οδηγίες όπου ο εκτιμητής θα πρέπει να είναι σαφής ως προς το εάν η εκτίμηση θα γίνει σε άλλη βάση, ή με συγκεκριμένες παραδοχές ή για τις ανάγκες ενός συγκεκριμένου πελάτη, όπως για παράδειγμα με τη χρήση της επενδυτικής αξίας («αξία για ποιον») Ορισμένα κριτήρια αειφορίας μπορεί να έχουν θετικές ή αρνητικές επιπτώσεις στην αξία για όσους έχουν διαφορετικά συμφέροντα στο ίδιο στοιχείο του ενεργητικού. Η εμπορία αντιστάθμισης άνθρακα από περιουσιακά στοιχεία γης μπορεί να προσφέρει αξία στον κάτοχο/πωλητή των μονάδων άνθρακα, αλλά μπορεί να μειώσει την αξία της γης σε έναν μελλοντικό δυνητικό αγοραστή.

5.3. 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 καθώς και από αλλαγές στους ίδιους τους κανονισμούς.

5.4. Οι αγορές διαφοροποιούν όλο και περισσότερο τις αξίες των ακινήτων για περιβαλλοντικούς λόγους, αν και αυτό μπορεί να διαφέρει μεταξύ περιοχών, τομέων της αγοράς και μεταξύ πρωτογενών και τριτογενών 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. Οι εκτιμητές οφείλουν να γνωρίζουν τις διακυμάνσεις της αγοράς καθώς αυτές εξελίσσονται και τους περιβαλλοντικούς κινδύνους που σχετίζονται με το ακίνητο που αποτιμάται. Ενδέχεται να υπάρχουν περιπτώσεις στις οποίες, σύμφωνα με τις οδηγίες και την περίπτωση, είναι σκόπιμο να σχολιαστούν οι κίνδυνοι για την αξία.

5.5. 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 επωφελή 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.

5.6. 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.

5.7. Μπορεί να υπάρχουν συγκεκριμένες κατηγορίες υποψηφίων αγοραστών στους οποίους τα ζητήματα αειφορίας να φαίνονται πιο σημαντικά. Αυτό είναι πιθανό να ισχύει ιδιαίτερα για τους ενοίκους κτηρίων του δημόσιου τομέα (για παράδειγμα, βλ. ΕΕΠ 6 για τις απαιτήσεις που τους επιβάλλονται από τους ενεργειακούς κανονισμούς). 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, ενδεχομένως με ιδιαίτερη έμφαση σε μια αδύναμη αγορά.

5.8. Άλλοι τα θεωρούν κριτήρια που συνδυάζονται με πιθανές μελλοντικές κινήσεις αναφορικά με την αξία. Θεωρούν ότι τα ακίνητα που πληρούν συγκεκριμένα πρότυπα είναι πιθανότερο να αυξήσουν την αξία τους, ενώ τα ακίνητα που δεν ανταποκρίνονται σε αυτά κινδυνεύουν περισσότερο να αποτελέσουν αντικείμενο 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 αειφορίας έχει δει τη μεταβολή στην έμφασης μεταξύ συγκεκριμένων ζητημάτων με την πάροδο του χρόνου, με τις ανησυχίες που σχετίζονται με την κλιματική αλλαγή να είναι πλέον πιθανό να κυριαρχούν. Αυτές οι πτυχές των αγορών μπορεί να είναι ιδιαίτερα ευαίσθητες σε νέες κατανοήσεις των θεμάτων, κανονιστικές αλλαγές και αντιλήψεις κινδύνου.

5.9. 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. Αν σημαντικός αριθμός επενδυτών κάνει το ίδιο, αυτό μπορεί να δώσει ώθηση στην Αγοραία Αξία.

5.10. Κατά την εξέταση ακινήτων προς μίσθωση, τα θέματα αειφορίας έχουν λόγο ύπαρξης αν ενθαρρύνουν τους μισθωτές να καταβάλλουν υψηλότερα μισθώματα ή αν η αγορά τα θεωρεί ως πιο ασφαλείς ροές εισοδήματος. 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 αειφορίας να είναι και αυτά που κατασκευάστηκαν πρόσφατα και συνεπώς πληρούν και άλλα σύγχρονα πρότυπα, ενώ παράλληλα είναι αυτά που θα χρειάζονται λιγότερες ανακαινίσεις στο άμεσο μέλλον. Για τα λιγότερο συμβατά ακίνητα ίσως χρειαστεί να καταβληθεί μεγαλύτερο κόστος προσαρμογής για την «μετασκευή» τους, ώστε να υπάρξει συμμόρφωση με αυστηρότερα πρότυπα, όπως και όταν αυτό απαιτηθεί είτε από τις προσδοκίες της αγοράς είτε λόγω της εξέλιξης της νομοθεσίας (για το παράδειγμα της ενέργειας, βλ. ΕΠΠ) είτε του ρίσκου της μειωμένης αξίας, σε σχέση με ακίνητα που συμμορφώνονται περισσότερο. Ωστόσο, μερικά μπορεί να διατηρήσουν την ελκυστικότητα στην αγορά για άλλες ιδιότητες συνολικά.

5.11. Σε περίπτωση που η προσέγγιση αυτή υιοθετηθεί ευρέως από παράγοντες της αγοράς αναφορικά με συγκεκριμένα κριτήρια, π.χ. είτε μόνο σχετικά με την ενέργεια είτε για ένα ευρύτερο φάσμα θεμάτων, τότε με την πάροδο του χρόνου θα επηρεάσει τις Αγοραίες Αξίες. 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 και τα οποία να είναι πιο άμεσα μετρήσιμα.

5.12. Αυτά τα ζητήματα μπορεί να γίνουν πιο δύσκολα όταν ένα κτήριο υπάρχουν πολλοί διαφορετικοί μισθωτές, όπου ο ιδιοκτήτης και οι μισθωτές ενδέχεται να έχουν διαφορετικές υποχρεώσεις, συμφέροντα και στόχους.

5.13. 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.

5.14. Ενώ ορισμένα σχόλια μπορεί να υποδηλώνουν ότι πολλοί μπορεί να πληρώσουν ένα ασφάλιστρο για ένα ακίνητο που πληροί ένα δηλωμένο πρότυπο, αυτό μπορεί να είναι λιγότερο εμφανές από την πραγματική συμπεριφορά, όπου οι παραδοσιακοί παράγοντες μπορεί συχνά να φαίνεται ότι εξηγούν το αποτέλεσμα. Όπως πάντα, το πλαίσιο της συναλλαγής μπορεί να βοηθήσει στην κατανόηση.

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) θα μπορούσαν να επηρεάσει δυσμενώς την αξία τους.

5.16. **Προσεγγίσεις** – Αν και δίνεται ολοένα και μεγαλύτερη προσοχή στα θέματα αειφορίας, συχνά παρατηρούμε ότι συνήθως αυτά δεν αντικατοπτρίζονται στις αγοραίες αξίες. Αυτό μπορεί απλώς να είναι μια παρατήρηση ότι, εκείνη τη στιγμή, δεν θεωρούνται σημαντικά για τις αξίες. Πιο μακροπρόθεσμα ζητήματα ενδέχεται να έχουν μικρότερη σημασία για τους συμμετέχοντες σε αγορές στις οποίες οι συναλλαγές έχουν βραχυπρόθεσμους ορίζοντες ή χρηματοδοτούνται με βραχυπρόθεσμα δάνεια.

5.17. 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. Άλλες αγορές μπορεί να επηρεαστούν από μεγάλης κλίμακας ή ευρέως δημοσιευμένες με περιβαλλοντικά προσανατολισμό μεταβιβάσεις. Το αποτέλεσμα, βεβαίως, μπορεί να μην είναι μια υπεραξία σε σχέση με άλλα ακίνητα, αλλά αντιθέτως, τα λιγότερο συμβατά ακίνητα να έχουν μειωμένη αξία.

5.18. Συνήθως πρέπει να αναφέρεται και κάθε αναγνωρισμένη πιστοποίηση ή δείκτης κατάταξης που έχει αποδοθεί στο ακίνητο.

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, η προσέγγιση βάσει άμεσης σύγκρισης αξίας, εισοδήματος και κόστους αντικατάστασης, μπορεί να 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, αλλά καθώς οι ιδιοκτήτες και οι χρήστες των ακινήτων ανταποκρίνονται στα διαρκώς αναδυόμενα ζητήματα, ενδέχεται να υπάρχουν λιγότερα άμεσα συγκρίσιμα στοιχεία και μπορεί να απαιτούνται περισσότερες προσαρμογές.

5.21. Σε ορισμένες αγορές, ο εκτιμητής μπορεί να δοκιμάσει να εφαρμόσει προηγμένες στατιστικές μεθόδους για να προσδιορίσει την πράσινη αξία ως μέρος της ανάλυσής του. Αυτό εξαρτάται από την ποιότητα, 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 ή ακόμα και να παραγάγουν μια αγοραία αξία. Ο εκτιμητής μπορεί επίσης να εστιάσει στην ανάλυση πολύ μεγάλων δειγμάτων δεδομένων, η οποία είναι πλέον δυνατή. Ενώ αυτό μπορεί να απεικονίσει ακόμη και σχετικά λεπτές επιδράσεις, οι στατιστικές συσχετίσεις που προφανώς αποδεικνύονται χρειάζονται αντικειμενικές δοκιμές και μπορεί ούτως ή άλλως να μην είναι σχετικές για πολλές ιδιότητες, όπως αυτές που είναι πιο μεμονωμένες ή σε μικρότερους τομείς.

5.22. Η προεξοφλημένη ταμειακή ροή (DCF) μπορεί να είναι ένας τρόπος να ληφθούν υπόψη και να συγκριθούν διαφορετικά προφίλ κόστους λειτουργίας και ανακαίνισης, αλλά απαιτεί επίσης μια θεώρηση η σχετικά με την πιθανή απασχαίωση των στοιχείων του ενεργητικού, την προσέγγιση της απόσβεσης και τους σχετικούς κινδύνους.

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. 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. Όταν αυτές οι συναλλαγές δημιουργούν νέες κατηγορίες στοιχείων του ενεργητικού, ο ορισμός και η ευρωστία τους μπορεί να είναι σχετικοί. Εάν κάποια εμπορεύσιμη πτυχή αειφορίας, όπως μια πίστωση άνθρακα, έχει εκποιηθεί, αυτό μπορεί να μειώσει τις πιθανές μελλοντικές ευκαιρίες για το ακίνητο ή να δημιουργήσει μια υποχρέωση για το ακίνητο ή τον ιδιοκτήτη του με πιθανές αρνητικές επιπτώσεις στην αξία του. Για ένα ακίνητο το να υπόκειται στους περιορισμούς μιας νομοθετικής περιβαλλοντικής ή άλλης ονομασίας, καθώς βρίσκεται εντός ειδικής ζώνης διατήρησης σύμφωνα με την Οδηγία της ΕΕ για τους οικοτόπους, μιας ζώνης ειδικής προστασίας βάσει της Οδηγίας για τα πτηνά ή εντός μιας λεκάνης απορροής που επηρεάζει οικολογικά σημαντικούς τόπους μπορεί επίσης να επηρεάσει την αξία του ανάλογα με τις προτιμήσεις της αγοράς.

5.25. Ο συνδυασμός των πολιτικών ανησυχιών για την κλιματική αλλαγή, την αποδοτικότητα των πόρων και το φυσικό περιβάλλον, απαιτούν προοδευτική αλλαγή τα επόμενα χρόνια, 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 υπόψιν 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 υπόψιν 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 κτήρια. Βασικά, η αγορά θα εξακολουθήσει να εξετάζει τη χρησιμότητα ενός ακινήτου στους πιθανούς χρήστες του, και έτσι αυτά τα ζητήματα θα ληφθούν υπόψιν 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.

VII.
Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πληροφοριακά Έγγραφα

ΕΕΠΕ 1 Εκτίμηση σε αγορές με έλλειψη διαφάνειας

1. Ο ακριβής προσδιορισμός της αξίας ενός ακινήτου είναι ζωτικής σημασίας για τα διάφορα μέρη που δραστηριοποιούνται στην αγορά ακινήτων: αγοραστές και πωλητές, ιδιοκτήτες και επενδυτές, φορείς ανάπτυξης και μεσίτες, καθώς και τράπεζες, κρατικές και τοπικές αρχές και φορολογικές αρχές.

2. Η πρακτική της εκτίμησης ακινήτων δεν είναι καθολική, αλλά ο εκτιμητής, ανεξάρτητα από τη χώρα στην οποία δραστηριοποιείται, επιδιώκει να αποκτήσει πρόσβαση στα καλύτερα στοιχεία της αγοράς προκειμένου να τα χρησιμοποιήσει ως βάση για την εκτίμηση ενός ακινήτου. Σε κάθε χώρα, μπορεί κανείς να βρει νομοθεσία, νομολογία, πρότυπα ή/και συστάσεις από επαγγελματικούς φορείς που υποδεικνύουν ποια συγκρίσιμα στοιχεία της αγοράς θεωρούνται τα καλύτερα.

3. Στην ιδανική περίπτωση, η ανάλυση αγοράς για την εκτίμηση ακινήτων βασίζεται σε τιμές συναλλαγών και χαρακτηριστικά πωληθέντων ακινήτων από συμβόλαια πώλησης ή άλλα έγγραφα. Αυτό είναι δυνατό για ορισμένες ευρωπαϊκές χώρες όπου οι τιμές των ακινήτων καταγράφονται επίσημα.

4. Η τιμή συναλλαγής ενός ακινήτου είναι η αξιόπιστη και πραγματική τιμή του ακινήτου που πωλήθηκε, όπως προκύπτει από την πιο αξιόπιστη πηγή, τη συμβολαιογραφική πράξη. Οι τιμές συναλλαγών ακινήτων αναφέρονται και ως τιμές μεταβίβασης.

5. Η τιμή συναλλαγής προκύπτει από την εξίσωση προσφοράς και ζήτησης ακινήτων. Η προσφορά συνήθως υπολογίζεται με βάση τον αριθμό των διαθέσιμων προσφορών πωλήσεων. Δεδομένα για την προμήθεια ακινήτων δεν συλλέγονται από δημόσιους φορείς, οι οποίοι συνήθως καταγράφουν μόνο τα υπάρχοντα ακίνητα. Η προσφορά ακινήτων αναφέρεται από εμπορικά γραφεία που παρακολουθούν διαρκώς την αγορά (οι αναφορές αφορούν συνήθως προνομιακά ακίνητα σε καίριες τοποθεσίες). Στοιχεία για την προμήθεια μπορούν να ληφθούν από πολλά μεσιτικά γραφεία, καθώς και από δημοφιλείς πύλες με προσφορές πώλησης ακινήτων. Δεν εφαρμόζουν όλες οι χώρες συμφωνίες αποκλειστικής μεσιτείας, και ως εκ τούτου το ίδιο ακίνητο εμφανίζεται να προσφέρεται προς πώληση επανειλημμένα ως αποτέλεσμα της ανάρτησης από πολλούς μεσίτες κατά την ίδια χρονική στιγμή, μερικές φορές σε διαφορετικές τιμές, ενώ οι περιγραφές της τοποθεσίας και των χαρακτηριστικών του ακινήτου ποικίλλουν. Η προσφορά καθορίζεται από: το υπάρχον απόθεμα ακινήτων, την κλίμακα των ανακαινίσεων και αναβαθμίσεων που πραγματοποιήθηκαν, τις απώλειες ακινήτων (κατεδαφίσεις) και τις αλλαγές στη λειτουργία, τις νέες κατασκευές, τα χωροταξικά σχέδια, τον χρόνο έκδοσης οικοδομικών αδειών, το επίπεδο οικονομικής δραστηριότητας, το επίπεδο των τιμών στον κατασκευαστικό κλάδο κ.λπ. Η ζήτηση για ακίνητα μετριέται με τον αριθμό των συναλλαγών στην αγορά που έχουν πράγματι πραγματοποιηθεί. Οι κύριοι παράγοντες που διαμορφώνουν τη ζήτηση ακινήτων

περιλαμβάνουν: τιμές (μισθώματα, επιτόκια), συγκεκριμένες ανάγκες και το επίπεδο ικανοποίησής τους, οικονομικούς παράγοντες, κατάσταση της αγοράς εργασίας, δημογραφικούς παράγοντες, μεταναστευτικές διαδικασίες, προτιμήσεις κ.λπ.

6. Δυστυχώς, οι αγορές ακινήτων δεν χαρακτηρίζονται από διαφάνεια σε όλες τις χώρες. Σε αγορές που χαρακτηρίζονται από διαφάνεια, οι εκτιμητές έχουν πρόσβαση σε άμεσα στοιχεία συναλλαγών, που συχνά δείχνουν την τάση να απορρίπτουν πληροφορίες για τις τιμές προσφοράς ως πολύ διαφορετικές από τις τιμές συναλλαγής. Ως εκ τούτου, οι τιμές προσφοράς θα πρέπει να αντιμετωπίζονται με προσοχή. Ωστόσο, σε αγορές όπου η πρόσβαση σε πραγματικές συναλλαγές είναι δύσκολη, οι πληροφορίες για τις τιμές προσφοράς καθίστανται χρήσιμες. Σε ορισμένες χώρες, υπάρχουν προβλήματα με τη διαθεσιμότητα των δεδομένων συναλλαγών - οι συμβάσεις δεν καταγράφονται ή η πρόσβαση σε αυτές είναι ακριβή και επομένως δεν είναι εφικτή για έναν μεμονωμένο εκτιμητή. Μερικές φορές η αξιοπιστία των πληροφοριών σχετικά με τις τιμές των ακινήτων που περιλαμβάνονται στα συμβόλαια πώλησης είναι ανεπαρκής. Οι τιμές συναλλαγής που αναφέρονται στα έγγραφα μπορεί να είναι πραγματικές τιμές (ίσες με το ποσό για το οποίο αγοράστηκε το ακίνητο) ή μπορεί να είναι «νόθες». Οι πραγματικές τιμές περιλαμβάνουν κυρίως τιμές αγοράς, αλλά εμφανίζονται επίσης και «ερασιτεχνικές τιμές», δηλαδή τα πραγματικά ποσά που καταβλήθηκαν για τα ακίνητα, που όμως επηρεάζονται από την υποκειμενικότητα του πωλητή ή/και του αγοραστή. Οι «νόθες» τιμές, από την άλλη πλευρά, προκύπτουν όταν τα μέρη σε μια συναλλαγή επιθυμούν να υποεκτιμήσουν ή να υπερεκτιμήσουν την τιμή της συναλλαγής. Η υποτιμολόγηση μπορεί να στοχεύει στη μείωση της φορολογικής βάσης που σχετίζεται με την αγορά του ακινήτου και η υπερτιμολόγηση μπορεί να υποστηρίζει μια υπερεκτίμηση της εγγύησης του στεγαστικού δανείου ή μια μείωση της ελάχιστης κατάθεσης που απαιτείται για τη λήψη δανείου.

7. Επιπλέον, οι πληροφορίες που περιέχονται στις συμβολαιογραφικές πράξεις περιορίζονται σε βασικά δεδομένα διεύθυνσης και λακωνικά χαρακτηριστικά, γεγονός που καθιστά αδύνατη τον εντοπισμό των διαφοροποιητικών χαρακτηριστικών των ακινήτων και τη μελέτη της συμβολής της επίδρασης των επιμέρους χαρακτηριστικών τους 8στη διαμόρφωση των τιμών. Οι τιμές συναλλαγών είναι διαθέσιμες στους εκτιμητές με χρονική υστέρηση, καθιστώντας δύσκολη την ανάλυση των μεταβολών των τιμών με την πάροδο του χρόνου. Υπάρχουν περιπτώσεις που η αγορά είναι στατική και τότε το επίπεδο των τιμών συναλλαγών παραμένει αμετάβλητο, όμως η αγορά μπορεί επίσης να πέσει ή να ανέβει.

8. Τα μειονεκτήματα της χρήσης μόνο των τιμών συναλλαγών για την ανάλυση της αγοράς και την εκτίμηση ακινήτων ενθαρρύνουν τη χρήση των τιμών προσφοράς. Η έλλειψη διαφάνειας της αγοράς που προκαλείται από τη μη δημοσιοποίηση των πραγματικών τιμών πώλησης καθιστά απαραίτητο για τους εκτιμητές να χρησιμοποιούν τις τιμές προσφοράς ως συγκριτικό στοιχείο ή ένα από τα στοιχεία σε μια Προσέγγιση Βάσει της Αγοράς. Η τιμή προσφοράς ενός ακινήτου είναι η τιμή που καθορίζεται από τον πωλητή με τη βοήθεια ενός εκτιμητή, κτηματομεσίτη ή ανεξάρτητα. Η τιμή προσφοράς προκύπτει συνήθως από τις τιμές στην αγορά, το ύψος της ζήτησης, την τεχνική και χρηστική κατάσταση του ακινήτου, τη θέση του και άλλα χαρακτηριστικά. Συχνά ο προσφέρων διογκώνει τη ζητούμενη τιμή για να μπορέσει να τη μειώσει κατά τις διαπραγματεύσεις με τον πιθανό αγοραστή. Η τιμή προσφοράς μπορεί να παρουσιάζει διακυμάνσεις με την πάροδο του χρόνου, π.χ. μείωση εάν υπάρχει μικρό ενδιαφέρον για το ακίνητο, ή αύξηση εάν υπάρχει έντονο ενδιαφέρον για την προσφορά.

9. Η παρατήρηση της συμπεριφοράς του προσφέροντος δείχνει ότι σε ορισμένους τομείς της αγοράς υπάρχει μια ορισμένη ελάχιστη τιμή που καθορίζει την απόφαση να πωλήσουν ή, για πωλητές που δεν βρίσκονται σε κατάσταση αναγκαστικής πώλησης να αναβάλουν την πώληση αντί να πωλήσουν σε μη ικανοποιητική τιμή.

10. Λόγω της ποικιλομορφίας των ακινήτων και των προσδοκιών των πωλητών, το εύρος των τιμών προσφοράς είναι μεγάλο, συχνά μεγαλύτερο από αυτό των τιμών συναλλαγών.

11. Ένα προφανές πρόβλημα που προκύπτει από τη χρήση των τιμών προσφοράς για την ανάλυση της αγοράς και την εκτίμηση ακινήτων είναι (συνήθως) η έλλειψη αντιστοιχίας με τις πραγματικές τιμές πώλησης. Σε ορισμένες χώρες, ανάλογα με την κατάσταση της αγοράς, οι ζητούμενες τιμές είναι χαμηλότερες από τις τιμές πώλησης. Σε άλλες συμβαίνει το αντίθετο. Αυτό δεν οφείλεται μόνο στη φάση του επιχειρηματικού κύκλου στην οποία βρίσκεται η αγορά εκείνη τη στιγμή, αλλά και σε πολιτιστικούς λόγους. Σε ορισμένες χώρες, οι αγοραστές διαπραγματεύονται την τιμή ενώ σε άλλες, κάνουν μια αδιαπραγμάτευτη προσφορά στον πωλητή. Ένας εκτιμητής με εμπειρία σε μια δεδομένη αγορά, λαμβάνοντας υπόψη τον κύκλο της αγοράς και τον βαθμό ρευστότητάς της, να μπορεί να κρίνει τη σχέση μεταξύ των τιμών προσφοράς και των πιθανών τιμών πώλησης ενός ακινήτου και επομένως, ελλείψει άλλων αξιόπιστων δεδομένων τιμών, η χρήση πληροφοριών για την τιμή προσφοράς είναι σημαντική και επιθυμητή.

12. Η διεθνής βιβλιογραφία για την εκτίμηση ακινήτων αναγνωρίζει τη σημασία της ανάλυσης της σχέσης μεταξύ των ζητούμενων τιμών και των τιμών πώλησης ή του χρόνου στην αγορά για την ερμηνεία της ίδια της αγοράς.

13. Η κλίμακα των συναλλαγών στην αγορά σε σχέση με το μέγεθος της προσφοράς καθορίζει εάν η αγορά βρίσκεται σε ισορροπία ή σε αγορά με υπερβολική ζήτηση ή υπερβολική προσφορά ακινήτων. Ορισμένοι αναλυτές θεωρούν ότι μια αγορά ακινήτων βρίσκεται σε σχετική ισορροπία όταν ο τρέχων αριθμός των καταχωρήσεων ισούται με τον αριθμό των συναλλαγών που ολοκληρώθηκαν τα τελευταία τέσσερα τρίμηνα. Άλλοι πάλι πιστεύουν ότι η αγορά ακινήτων τις περισσότερες φορές βρίσκεται σε μόνιμη ανισορροπία, που προκαλείται, μεταξύ άλλων, από την ακαμψία των τιμών προσφοράς. Η μακροπρόθεσμη διατήρηση ενός υψηλού επιπέδου ζητούμενων τιμών σε κατάσταση πλεονάζουσας προσφοράς προκαλεί μακροπρόθεσμες ανισορροπίες.

14. Υπάρχουν δύο τύποι ανισορροπίας της αγοράς: υπερβολική ζήτηση και υπερβολική προσφορά.

15. Η υπερβολική ζήτηση εμφανίζεται όταν η ζήτηση για ακίνητα είναι υψηλότερη από την προσφορά. Αυτό σημαίνει ότι ο αριθμός των ακινήτων που προσφέρονται προς πώληση είναι μικρότερος από τον αριθμό των συναλλαγών ακινήτων που έχουν ολοκληρωθεί. Μια μικρή ή φθίνουσα διαφορά μεταξύ των ζητούμενων τιμών και των τιμών συναλλαγών συνεπάγεται ευνοϊκή ή βελτιωμένη θέση για τον πωλητή. Αυτός ο τύπος αγοράς υποδηλώνει την ευκολία διάθεσης του ακινήτου, η οποία εκδηλώνεται στο σύντομο χρονικό διάστημα που απαιτείται για την ολοκλήρωση της συναλλαγής.

16. Η υπερβολική προσφορά εμφανίζεται όταν η προσφορά ακινήτων είναι υψηλότερη από τη ζήτηση— αυτό ισχύει ιδιαίτερα όταν μειώνεται η χρηματοοικονομική ικανότητα των πιθανών αγοραστών (π.χ. αυστηρότερες πιστωτικές πολιτικές των τραπεζών, οικονομική επιβράδυνση ή κρίση). Εδώ, ο αριθμός των ακινήτων που προσφέρονται προς πώληση είναι

μεγαλύτερος από τον αριθμό των συναλλαγών που έχουν πραγματοποιηθεί. Μια μεγάλη ή αυξανόμενη διαφορά μεταξύ των τιμών συναλλαγών και προσφοράς σημαίνει ευνοϊκή θέση για τον αγοραστή. Σε μια τέτοια κατάσταση, οι πελάτες θα αναμένουν εκπτώσεις στις τιμές (ειδικά οι πελάτες που χρηματοδοτούν την αγορά με δικά τους κεφάλαια). Οι πωλητές πρέπει στη συνέχεια να αποφασίσουν να μειώσουν την τιμή ή να αναβάλουν την πώληση. Η μεγάλη επικράτηση των τιμών προσφοράς έναντι των τιμών συναλλαγών, σε συνδυασμό με την απροθυμία των πωλητών να μειώσουν την τιμή ή την αναβλητικότητά τους να το πράξουν, παρατείνει την περίοδο έκθεσης του ακινήτου στην αγορά.

17. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι οι ζητούμενες τιμές δεν αποτελούν απτό αποτέλεσμα των δυνάμεων της προσφοράς και της ζήτησης και επομένως δεν αποτελούν πλήρως αξιόπιστη πηγή πληροφοριών για την κατάσταση της αγοράς. Κατά πρώτο και κύριο λόγο, αντανακλούν τις προσδοκίες από την πλευρά της προσφοράς της αγοράς. Μέσω σύγκρισης με τις τιμές συναλλαγών, ωστόσο, βοηθούν στον προσδιορισμό της φάσης του κύκλου της αγοράς.

18. Στην περίπτωση της αγοράς με υπερβολική ζήτηση, έχουμε να κάνουμε συνήθως με μια φάση επέκτασης (μείωση της επικράτησης των ζητούμενων τιμών έναντι των τιμών συναλλαγών) ή μια φάση έκρηξης (ελαφρά επικράτηση των ζητούμενων τιμών έναντι των τιμών συναλλαγών). Επιπλέον, σε περιόδους άνθησης ή σε περιόδους που στην αγορά ακινήτων εμφανίζονται «φούσκες τιμών» ορισμένα (λίγα) ακίνητα ενδέχεται να πωληθούν σε τιμές υψηλότερες από την ζητούμενη τιμή, κάτι που προκύπτει, για παράδειγμα, από «πολέμους προσφορών» πολλαπλών προσφερόντων.

19. Μια αγορά με υπερβολική προσφορά αντιστοιχεί σε μια φάση κάμψης (αύξηση επικράτησης των ζητούμενων τιμών έναντι των τιμών συναλλαγών) ή σε φάση ύφεσης (επιβεβαιωμένη μακροχρόνια επικράτηση των ζητούμενων τιμών έναντι των τιμών συναλλαγών).

20. Η τιμή των ακινήτων υπόκειται στους κανόνες της αγοράς και σε αλλαγές λόγω της επίδρασης παραγόντων που προκύπτουν άμεσα από την αγορά καθώς και εξωτερικών, μακροοικονομικών παραγόντων. Οι τιμές των συναλλαγών πληροφορούν τους συμμετέχοντες στην αγορά για το εάν η κατανομή των πόρων που πραγματοποιούν θα επιτύχει τα καλύτερα δυνατά αποτελέσματα. Αποτελούν επομένως ένα σήμα που υποδεικνύει τις κατευθύνσεις των ροών των πόρων και ένα κίνητρο για την ανάληψη ή την εγκατάλειψη συγκεκριμένων δραστηριοτήτων. Οι πληροφορίες σχετικά με τις συναλλαγές που έχουν ολοκληρωθεί και τις τιμές που συμφωνήθηκαν ως αποτέλεσμα των διαπραγματεύσεων των μερών είναι συνήθως διαθέσιμες με καθυστέρηση. Η διαδικασία μιας αγοράς μπορεί να διαρκέσει από μερικές εβδομάδες έως μερικούς μήνες, συχνά ανάλογα με την πηγή χρηματοδότησης (συντομότερος χρόνος στην περίπτωση των ιδίων κεφαλαίων του αγοραστή, μεγαλύτερος με τραπεζική πίστωση). Επιπλέον, λόγω της διασποράς της αγοράς ακινήτων και των νομικών διατυπώσεων που συνοδεύουν τις συναλλαγές ακινήτων, ο χρόνος που μεσολαβεί από τη σύναψη του προσυμφώνου πώλησης έως τη στιγμή που ο εκτιμητής μπορεί να λάβει πληροφορίες για την τιμή συναλλαγής που περιλαμβάνεται στην τελική συμφωνία μπορεί να είναι μέχρι και μισό έτος.

21. Σε ένα περιβάλλον δυναμικών αλλαγών στην αγορά, είναι επομένως ιδιαίτερα σημαντικό να παρακολουθούνται οι προσφορές πώλησης ακινήτων, παρά το γεγονός ότι αυτές αποτελούν απλώς μια ένδειξη για τις τιμές συναλλαγών.

ΕΕΠΕ 2 Εκτίμηση χαρτοφυλακίου

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 σύνολό. 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 περίσταση όπως πχ να προστεθεί ένα ακίνητο σε άλλα ακίνητα είτε δημιουργώντας ένα χαρτοφυλάκιο ή διευρύνοντας ένα υφιστάμενο χαρτοφυλάκιο ή δυνητικά 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 ΑΕΜ** – 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 (ΑΕΜ).

2.5. Αυτό μπορεί, ανάλογα με το μέγεθος του χαρτοφυλακίου, να ενθαρρύνει τη χρήση ενός ΑΕΜ. Σε γενικές γραμμές, η χρήση ΑΕΜ 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 ΑΕΜ 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 σύνηθες 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 μας 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 περίσταση, 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 οικόπεδα 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 5 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 (συνεπές 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 *«εξαίρεση 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 εξαίρεση 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 υπόψιν 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.

ΕΕΠΕ 3 Επιμερισμός της αξίας μεταξύ γης και κτηρίων

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 ΕΕΟ 5 – 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 άυλα στοιχεία. Επιπρόσθετα, το μέρος της αξίας που αποδίδεται στα κτήρια μπορεί να χρειαστεί να επιμεριστεί περαιτέρω σε αξίες διαφορετικών μερών των κτηρίων.

1.4. Ο επιμερισμός της αξίας είναι εν γένει απαραίτητος προκειμένου να μπορεί ο ιδιοκτήτης να απαξιώνει την αξία των κτηρίων 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 κτήρια και σε οποιεσδήποτε βελτιώσεις στη γη, εξ ου και η ανάγκη επιμερισμού μιας τιμής ή αξίας σε αξία γης, από τη μία και κτηρίων 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 οποιουσδήποτε 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 κτηρίων είναι:

- Απαξίωση
- Ποσό απαξίωσης
- Υπολειπόμενη αξία
- Ωφέλιμη διάρκεια ζωής
- Απαξιωμένο κόστος αντικατάστασης (ΑΚΑ)
- 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 κατανείμει 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 κτήριο επίκειται να καταστεί πλεόνασμα για τις λειτουργικές ανάγκες ενός οικονομικού οργανισμού και να κατεδαφιστεί, 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 κτήριο 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 κτηρίων, ο εκτιμητής θα πρέπει, λοιπόν, να συνεννοηθεί 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 κτήρια.

3.6. **Απαξιωμένο κόστος αντικατάστασης** ενός κτηρίου είναι το κόστος για να αντικατασταθεί με τρόπον ώστε να επιτελεί τις λειτουργίες για τις οποίες χρησιμοποιείται, μετά από απομείωση λόγω παλαίωσης, φθοράς και παλαιότητας. Καθορίζεται εν γένει ξεκινώντας από το κόστος αντικατάστασης καινούργιου, λαμβάνοντας υπ' όψη τα τρέχοντα κόστη ανακατασκευής κατά την ημερομηνία της εκτίμησης. Αυτά θα βασίζονται, γενικά, σε τρέχοντα τεχνικά πρότυπα για κτήρια 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 κτηρίων.

3.7. **Πλεόνασμα γης (ή υπερβάλλουσα γη)** είναι η γη μέσα στην ιδιοκτησία που δεν είναι απαραίτητη για τους λειτουργικούς σκοπούς των κτηρίων. 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 κτήρια δεν μπορούν να πωληθούν ξεχωριστά από τη γη στην οποία στέκονται. Παρομοίως, το εδαφικό σκέλος δεν μπορεί συνήθως να πωληθεί ξεχωριστά από τα κτήρια 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 κτήρια ή κτηρίων χωρίς τη γη στην οποία πατούν.

4.5. Επομένως, όταν υπάρχει απαίτηση για επιμερισμό της αξίας μεταξύ γης και κτηρίων 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 κτήρια ή
- τον προσδιορισμό του απαξιωμένου κόστους αντικατάστασης των κτηρίων 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 κτηρίων, 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 κτηρίων. 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 προσαύξημα 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 οικόπεδο, 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 κτήρια.

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 προσαύξησης 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 οικόπεδο 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.

4.9.3. 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 κτηρίου. 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. Εξαίρεση 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 κτήρια 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 οικόπεδο, 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 κτήρια γραφείων που χτίστηκαν πριν από αρκετές δεκαετίες και έκτοτε δεν έχουν βελτιωθεί σημαντικά. Αυτό είναι ένα λογική απόρροια της διαδικασίας απαξίωσης: τα κτήρια 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 κτηρίων 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 κτηρίου,
- όταν πρόκειται για ακίνητα στα οποία υπάρχουν και άλλοι συνιδιοκτήτες στα κτήρια και όπου μπορεί να υφίστανται δικαιώματα εξ αδιαιρέτου 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 κτηρίου, 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 κτηρίων για την τρέχουσα χρήση τους - εάν υπάρχει υψηλός βαθμός απαξίωσης, τότε η αξία που αποδίδεται στα κτήρια 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 παλαίωση κ.λπ. είναι στην ευχέρεια του εκτιμητή, ανάλογα με τις συνθήκες του συγκεκριμένου ακινήτου.

5.9. Η παρουσία άλλων συνιδιοκτητών στο κτήριο 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 κτηρίου. 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 κτηρίου.

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 βάσει 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, 1η περίπτωση και 4.5, 2η περίπτωση, ανωτέρω)* 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 κτηριακού σκέλους, σύμφωνα με τη διαδικασία της πρώτης περίπτωσης στο σημείο 4.5, είναι υψηλότερη από το κόστος αντικατάστασης του κτηρίου 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 κτηρίων. 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 κτήρια, 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 κτηρίων. 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 κτήρια 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 κτηρίων και στη συνέχεια να κατανέμουν περαιτέρω την αξία του κτηριακού σκέλους μεταξύ των διαφόρων κτηριακών 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 κτήρια 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 κτηρίου μεταξύ των μερών του κτηρίου 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 ουσιωδώς μεταξύ των εκτιμήσεων, σύμφωνα με τις παραδοχές και τις ερμηνείες που εφαρμόστηκαν.

6.7. Ωστόσο, σε περιπτώσεις όπως παλαιότερων κτηρίων 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 κτηρίου δεν μπορούν, γενικά, να πωληθούν ξεχωριστά από το υπόλοιπο κτήριο, 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 πως 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.

ΕΕΠΕ 4 Εκτίμηση και άλλα θέματα σχετικά με τον Περιοδικό Φόρο Ακίνητης Περιουσίας

Περίληψη

1. Καθορισμός της ακίνητης περιουσίας
2. Εκτίμηση
3. Τήρηση του Μητρώου Αξιών
4. Επανεκτίμηση
5. Ενστάσεις, Διαφορές και Εφέσεις
6. Επιβολή του φόρου
7. Απαλλαγές και Ελαφρύνσεις
8. Υψηλότεροι ή Πρόσθετοι Φόροι

Περίληψη

Π1 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 αντανακλούν τις συγκεκριμένες συνθήκες και μπορεί να διαφέρουν με βάση την κατηγορία των ακίνητων, 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.

Π2 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

Π3 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.

Π4 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 πληροφοριακό έγγραφο προτείνει την επανεκτίμηση όλων των ακίνητων σε κύκλο 3 ή 5 ετών ώστε να είναι δυνατή η σωστή ισορροπία μεταξύ της αμεροληψίας των εκτιμήσεων και της αβεβαιότητας. Αν αφήσουμε αυτό το καθήκον για πολύ καιρό, οι αξίες που χρησιμοποιούνται για τον φόρο θα καθίστανται ολοένα και πιο ξεπερασμένες και θα επιδεινώνουν την πολιτική δυσκολία της επανεκτίμησης. Η ετήσια επανεξέταση μπορεί να είναι πολύ απαιτητική και να μην επιτρέπει την ακρόαση των προσφυγών πριν από την έναρξη ισχύος της επόμενης επανεξέτασης.

Π5 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.

Π6 Τα συστήματα φορολόγησης ακινήτων έχουν ορισμένες απαλλαγές, πλήρεις ή μερικές ελαφρύνσεις ή μερικές φορές μεγαλύτερες κλίμακες για κατηγορίες ακινήτων ή κάποιους τύπους δυνητικά φορολογούμενων.

Π7 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. Καθορισμός της ακίνητης περιουσίας

1.1. Ο περιοδικός φόρος ακίνητης περιουσίας 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.

1.2. 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. Εκτίμηση

2.1. 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.

2.2. 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.

2.3. 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.

2.4. Προκειμένου να παρέχεται μια γενικά αποδεκτή κοινή βάση για τις εκτιμήσεις, τα ΕΠΕ 1 ορίζουν την *«Αγοραία Αξία»* ως:

«Το εκτιμώμενο ποσό έναντι του οποίου θα ανταλλασσόταν το ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

Καθώς ο παραπάνω ορισμός έχει συνταχθεί 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.»

2.5. 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.
- **Κατά πόσον ο φόρος είναι περισσότερο αποδεκτός στην εθνική πολιτική κουλτούρα ως φόρος επί της τρέχουσα αξίας χρήσης του ακινήτου ή επί του πλούτου που αυτό μπορεί να αντιπροσωπεύει.**
- **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.

2.6. Στην πράξη, τέτοια θέματα μπορεί να οδηγούν σε διαφορετικές προσεγγίσεις για οικιστικά ή μη ακίνητα.

2.7. 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.

2.8. 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 ελλιπείς 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.

2.9. Ένα ζήτημα που πρέπει να αντιμετωπιστεί είναι το αν πρέπει να λαμβάνονται υπόψη ή όχι βελτιώσεις που έγιναν από τον πρόσφατο χρήστη.

2.10. 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 ακίνητου που χρησιμοποιείται για την ίδια λειτουργία

2.11. 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.

2.12. 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.

2.13. 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).

2.14. 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.

2.15. 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.

2.16. **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.

2.17. 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.

2.18. **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.

2.19. Έναν αιώνα πριν, αυτό αντιμετωπίστηκε στο Ηνωμένο Βασίλειο από την Υπηρεσία Εκτίμησης που δημιουργήθηκε το 1910 για να κάνει ακριβώς αυτό. Το μητρώο αξιών ακίνητης περιουσίας ολοκληρώθηκε μέχρι το 1920, όταν ο προτεινόμενος φόρος εγκαταλείφθηκε. Οι φόροι αξίας της γης έχουν εφαρμοστεί στη Δανία, σε κάποιες πολιτείες στην Αυστραλία και τις Ηνωμένες Πολιτείες και σε τμήματα της Άπω Ανατολής. Η Εσθονία, ειδικότερα, θεωρείται ότι φορολογεί μόνο την αξία της γης.

2.20. 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 διακυβεύονται 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 τριώροφη κατοικία που υπόκειται σε χρηματοδοτική μίσθωση για πέντε χρόνια, όταν η αξία του κενού οικοπέδου θα μπορούσε να είναι αυτή για ένα κτήριο 30 ορόφων; Η προκύπτουσα επιβάρυνση πρέπει να καταβληθεί από τον χρήστη ή τον ιδιοκτήτη;

3. Τήρηση του Μητρώου Αξιών

3.1. 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.

3.2. Όταν ένα νέο φορολογήσιμο ακίνητο δημιουργείται, θα πρέπει να προστεθεί στο μητρώο και να του αποδοθεί μια αξία. Για λόγους αμεροληψίας, η αξία θα πρέπει να υπολογιστεί κατά την κοινή ημερομηνία εκτίμησης για το μητρώο.

3.3. 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.

3.4. 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.

4. Επανεκτίμηση

4.1. 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.

4.2. 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.

4.3. Το κόστος και η προσπάθεια που απαιτούνται, σπάνια καθιστούν μια ετήσια αναπροσαρμογή κατάλληλη. Επίσης ο μεγάλος αριθμών ενστάσεων ενάντια στην προηγούμενη επανεκτίμηση μπορεί να περιπλέξει τη διαδικασία.

4.4. 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.

4.5. Ωστόσο, καθώς ο χρόνος παρέρχεται καθίσταται πολιτικά πιο δύσκολο να γίνει επανεκτίμηση. Θα υπάρχουν αναπόφευκτα φορολογούμενοι των οποίων οι φορολογικές υποχρεώσεις θα αλλάξουν (ειδάλλως η επανεκτίμηση δεν έχει σκοπό) και, με την προοπτική αλλαγής στη φορολόγηση, αυτοί που είναι χαμένοι θα έχουν ενστάσεις. Με 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 όποια καθυστέρηση απλά θα μεγαλώσει αυτή την αδράνεια.

4.6. 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.

4.7. Από μόνη της, αυτή η διαδικασία μπορεί να είναι ένας από τους πολιτικούς παράγοντες που θέτουν ένα όριο στο πόσο μπορεί ν' 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. Ενστάσεις, Διαφορές και Εφέσεις

5.1. Είναι αναπόφευκτο ότι σε μεγάλες και σύνθετες αγορές ακινήτων, θα υπάρξουν διαφωνίες 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.

5.2. 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.

5.3. 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 η 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.

5.4. 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.

6. Επιβολή του φόρου

6.1. 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.

6.2. Η κοινή προσέγγιση είναι ότι ο φορολογικός συντελεστής ορίζεται ως ποσοστό της αξίας. Αυτό μπορεί να είναι ένα κοινό ποσοστό, αλλά μερικές φορές υψηλότερα ή χαμηλότερα ποσοστά μπορούν να εφαρμοστούν σε συγκεκριμένους τύπους ακινήτων (σε δευτερεύουσες κατοικίες μπορεί να εφαρμόζεται έκπτωση αλλά και υψηλότερο ποσοστό ανάλογα με την περίπτωση). Απαλλαγές και ελαφρύνσεις περιγράφονται παρακάτω.

6.3. Όπου υπάρχει αυξημένη επανεκτίμηση, μπορεί να είναι πολιτικά ή οικονομικά απαραίτητο να επιτραπεί η σταδιακή εισαγωγή νέων φορολογικών υποχρεώσεων.

7. Απαλλαγές και Ελαφρύνσεις

7.1. Αν και μπορεί να υπάρχουν ορισμένες εξαιρέσεις ή απαλλαγές που είναι απαραίτητες για πρακτικούς λόγους, αυτές θα αντανακλούν 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.

7.2. 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.

7.3. Οι διαφορετικοί φόροι σε διάφορες χώρες 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 κτήρια έχουν συχνά ξεχωριστή μεταχείριση, που έχει, ως παραδείγματα, ένα ξεχωριστό καθεστώς (ο 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 κτήρια. Όλα ή ορισμένα κυβερνητικά κτήρια φορολογούνται σε ορισμένες χώρες και σε άλλες όχι.

7.4. 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.

7.5. Σε ορισμένα συστήματα τα κενά ακίνητα απολαμβάνουν ελαφρύνσεων. 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. Πολλές χώρες προσφέρουν αρχικές απαλλαγές ή ελαφρύνσεις σε νέες κατοικίες ή άλλα ακίνητα.

7.6. 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 εφάρμοσε προοδευτικές ζώνες τιμών τις οποίες προσαρμόζει ανάλογα με τις οικογενειακές συνθήκες.

7.7. 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. Υψηλότεροι ή Πρόσθετοι Φόροι

8.1. Σε ορισμένες χώρες, υπάρχει πρόβλεψη για την επιβολή υψηλότερων φόρων ώστε να αποθαρρυνθούν συγκεκριμένες χρήσεις, όπως οι δευτερεύουσες κατοικίες ή οι υπεραγορές.

8.2. **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.

8.3. 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 5 Πολλαπλά Δικαιώματα σε Οικιστικά Ακίνητα

1. Εισαγωγή
2. Εκτίμηση
3. Πολλαπλά ιδιοκτησιακά δικαιώματα
4. Μισθώσεις και άλλα δικαιώματα
5. Πάρκα προκατασκευασμένων κατοικιών
6. Αναπαλλοτρίωτα και νομικά μη μεταβιβάσιμα ακίνητα

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 κτήριο 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» από την ιδιοκτησία δικαιώματα σε ένα ακίνητο 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 όχι
  - 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 *(βλ 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 δυνητικοί 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' αδιαιρέτου). 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 μερίδιού της θα αγόραζε ένα σπίτι που είναι ήδη και ισομερώς κατειλημμένο 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' αδιαιρέτου ιδιοκτησία** – Τα ζητήματα που προκύπτουν λόγω οικονομικών περιορισμών για την απόκτηση κατοικίας σε ορισμένες χώρες έχουν οδηγήσει ορισμένους αγοραστές να αγοράσουν μέρος της κατοικίας και να πληρώνουν ενοίκιο για το υπόλοιπο. Στη συνέχεια, οι συμφωνίες μπορεί να ποικίλλουν από την προοδευτική 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 οποιεσδήποτε 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 συνδυασμών σε άλλες συμμετοχές, αλλά όσο μικρότερες είναι, τόσο περισσότερο η αξία τους θα εξαρτάται από 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 (γνωστής και ως 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:

- Ο βαθμός 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/της 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 να προσαρμοστεί 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 συγκεντρώσει 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 πλήρης 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 ανακαίνιση 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, μολονότι 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 μείωναν την ικανότητα των αγοραστών των υπομισθώσεων να αγοράζουν με χρηματοδότηση μέσω υποθήκης και η υποχρέωση αυτή θα μείωνε 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 επανυποθήκη 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.

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 μίσθωση, 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 «amphythéose» 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 ανακύψουν 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 *«ψιλός κύριος»* με το δικαίωμα του επί του ακινήτου να είναι αποψιλωμένο (nue propriété). Όσον αφορά το κοινό δίκαιο, το πρόσωπο αυτό συνήθως αποκαλείται ο απομένων.

4.29. Ο ψιλός 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 ψιλής 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 συμψηφίζονται 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 βασίζεται 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 προσιτή τιμή και η τοποθεσία τους είναι σχετική με τους ενοικιαστές), αλλά το πάρκο συνολικά μπορεί να αποτιμηθεί ως ιδιοκτησία που διοικείται από μια επιχείρηση.

6. Αναπαλλοτρίωτο και νομικά μη μεταβιβάσιμο ακίνητο

6.1. Μπορεί να υπάρχουν πολύτιμα δικαιώματα σε ακίνητα τα οποία ο κάτοχος δεν μπορεί να πωλήσει ή να μεταφέρει, αλλά τα οποία ανά περίσταση 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 υπόψιν 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 θέλγητρο 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 μπορεί να είναι διαθέσιμη μόνο για τον κάτοχο του εν λόγω δικαιώματος.

ΕΕΠΕ 6 Διατηρητέα Οικιστικά Κτήρια (Κτήρια που προστατεύονται από το νόμο)

1. Ορισμοί
2. Εφαρμογές
3. Εκτίμηση

1. Ορισμοί

1.1. **Διατηρητέα κτήρια** - Κτήρια που προστατεύονται επίσημα ως μέρος μιας προστατευόμενης περιοχής ή λόγω της ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής ή ιστορικής αξίας τους.

1.2. **Διατηρητέες κατασκευές** – Αν και οι περισσότερες αναφερόμενες κατασκευές είναι κτήρια, άλλες κατασκευές όπως διαχωριστικά τοιχώματα μπορούν επίσης να αναφερθούν. Η προστασία μπορεί να επεκταθεί στην ιδιοκτησία που σχετίζεται με το κτήριο ή την κατασκευή.

1.3. **Προστατευόμενες περιοχές** – Περιοχή που ορίζεται από το νόμο ως ιδιαίτερου αρχιτεκτονικού ή ιστορικού ενδιαφέροντος με σκοπό τη διατήρηση ή την ενίσχυση του χαρακτήρα της. Είτε πρόκειται για αστικές περιοχές, κέντρα πόλεων, χωριά είτε εξοχή, κατοικίες και άλλα κτήρια σε μια καθορισμένη περιοχή προφυλάσσονται με αυστηρό έλεγχο των αναπτύξεων.

2. Εφαρμογές

2.1. Όταν ένα ακίνητο 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 κατεδάφισή. 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.

2.2. Ο εκτιμητής πρέπει να είναι σε θέση να γνωρίζει εάν το ακίνητο που πρόκειται να εκτιμηθεί είναι διατηρητέο. Στις περισσότερες χώρες, το μητρώο των διατηρητέων κτηρίων 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.

2.3. Όταν το ακίνητο προσδιορίζεται ως διατηρητέο, ο εκτιμητής θα πρέπει να πιστοποιήσει 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.

2.4. Ένα διατηρητέο κτήριο μπορεί επίσης να εξαιρείται πλήρως ή εν μέρει από τις απαιτήσεις της Οδηγίας 2024/1275/ΕΕ για την ενεργειακή απόδοση των κτηρίων *(βλ. ΕΕΠ6 Εκτίμηση και Ενεργειακή Απόδοση)*.

2.5. 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.

2.6. Ο εκτιμητής θα πρέπει να διερευνήσει εάν υπάρχουν περιορισμοί στη χρήση του ακινήτου.

2.7. Η σημασία της διατήρησης κτηρίων μέγιστου ιστορικού ή αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος μπορεί να δικαιολογήσει άδεια από την πολεοδομική αρχή για την ανάπτυξη άλλων κτηρίων ώστε να δημιουργήσουν τα κεφάλαια για την εν λόγω διατήρηση.

3. Εκτίμηση

3.1. 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 περιπτώσεις, το γεγονός της κήρυξης του κτηρίου ως διατηρητέου μπορεί να ενισχύσει την αξία του, ενώ σε άλλες μπορεί να συμβεί το αντίθετο.

3.2. 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 κτήριο είναι πιθανό να είναι πιο ακριβές από ότι σε άλλα κτήρια, 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 κτήριο μπορεί να διαρκέσουν περισσότερο. Η εργασία του εκτιμητή θα διευκολυνθεί εάν ο εκτιμητής έχει τη δυνατότητα να μελετήσει την προτεινόμενη μελέτη και το εργολαβικό συμβόλαιο.

3.3. 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.

3.4. 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.

3.5. Η εκτίμηση μπορεί να είναι πιο δύσκολη όταν ένα διατηρητέο ακίνητο απαιτεί εκτενή ανακαίνιση. Ο εκτιμητής πρέπει ιδανικά να χρησιμοποιεί συγκριτικά σε παρόμοια κατάσταση και τα οποία θα έχουν τις ίδιες επιτρεπόμενες χρήσεις. Όπου τέτοια στοιχεία δεν είναι διαθέσιμα, οι προσαρμογές είναι περίπλοκες και, χωρίς προσοχή, μπορεί να οδηγήσουν σε παραπλανητικά αποτελέσματα.

3.6. Για την **μέθοδο εισοδήματος**, η **άμεση κεφαλαιοποίηση** των εσόδων μπορεί να εφαρμοστεί μόνο σε ακίνητα που παράγουν εισόδημα.

3.7. Αυτή η **υπολειμματική μέθοδος** μπορεί να υιοθετηθεί για την εκτίμηση της τρέχουσας αξίας ενός διατηρητέου κτηρίου που πρόκειται να ανακαινιστεί. Σύμφωνα με αυτή τη μέθοδο, ο εκτιμητής εκτιμά την αξία του ανακαινισμένου ακινήτου και στη συνέχεια αφαιρεί το κόστος ανακαίνισης, τις επαγγελματικές αμοιβές, τις αμοιβές μάρκετινγκ και τις νομικές αμοιβές, τα χρηματοδοτικά και άλλα σχετικά έξοδα, τους ισχύοντες φόρους και, εάν κρίνεται απαραίτητο, ένα ποσό για το κέρδος του φορέα ανάπτυξης προκειμένου να φθάσει σε μια υπολειμματική τιμή. Το κόστος απόκτησης και το οικονομικό κόστος που προκύπτει από την κατοχή του ακινήτου κατά την περίοδο της ανακαίνισης (κόστος δανείου αγοράς ακινήτου ή κόστη ευκαιρίας) θα πρέπει να αφαιρεθούν από την υπολειμματική αξία για να προσδιοριστεί η Αγοραία Αξία του ακινήτου στην υπάρχουσα κατάστασή του. Η υπολειμματική μέθοδος απαιτεί μεγάλη προσοχή καθώς η αξία είναι ευαίσθητη σε οποιαδήποτε διακύμανση του εκτιμώμενου κόστους. Έτσι, απαιτείται μια τελική αναθεώρηση για να εξεταστεί εάν το αποτέλεσμα είναι πραγματικά η αξία που κάποιος αναμένεται να πληρώσει. *(Βλ. «Οι Υπολειμματικές Μέθοδοι, ΕΕΠ Μέρος ΙΙ-Εκτιμητική Μεθοδολογία»)*

ΕΕΠΕ 7 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 κόστη συγκρατούν τα επίπεδα μίσθωσης στον ιδιωτικό τομέα, αν και τέτοιες μισθώσεις ενδέχεται να μην γίνονται αποδεκτές ως εχέγγυα 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 εισοδήματός 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 εκτοπίζει είτε την προσφορά στέγης είτε τη ζήτηση από επίδοξους χρήστες, μπορεί επίσης με τη σειρά της να έχει επιπτώσεις στις ευρύτερες αγορές κατοικίας, ιδίως στα μη ρυθμιζόμενα τμήματά τους.

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 8 Πλημμύρες και εκτίμηση ακινήτου

1. Εισαγωγή
2. Η ευρύτερη εικόνα
3. Μακροπρόθεσμες επιπτώσεις στην εκτίμηση;

1. Εισαγωγή

Οι πιο ασταθείς και ακραίες καιρικές συνθήκες που παρατηρούνται με την κλιματική αλλαγή προκαλούν περιστατικά σοβαρών πλημμυρών συχνότερα και πιο διαδεδομένα. Ως αποτέλεσμα, η αλληλεπίδραση μεταξύ των πλημμυρών και των αξιών των ακινήτων είναι ένα θέμα προς συζήτηση που επανέρχεται διαρκώς στο προσκήνιο.

2. Η ευρύτερη εικόνα

Στις περισσότερες περιπτώσεις, οι πλημμύρες οφείλονται σε έντονες και καταρρακτώδεις βροχοπτώσεις. Περισσότερο σκληρές επιφάνειες που δημιουργούνται από την ανάπτυξη σε συνδυασμό με πρακτικές διαχείρισης της γης, αυξάνουν την ταχύτητα με την οποία το νερό απορρέει. Στη συνέχεια, τα συνήθη συστήματα απορροής αδυνατούν να διαχειριστούν έναν τέτοιο όγκο και τα επίπεδα του νερού αυξάνονται τοπικά, υπερβαίνοντας συχνά το επίπεδο προηγούμενων πλημμυρών. Οι συνέπειες μπορεί να είναι χειρότερες σε απόκρημνες κοιλάδες (όπως στο Ahr της Γερμανίας ή το Boscastle της Αγγλίας) ή στη συμβολή ποταμών, εντείνοντας τις επιπτώσεις ή όπου σημειώνεται άνοδος της στάθμης της θάλασσας ή μετά από έντονες καταιγίδες.

3. Μακροπρόθεσμες επιπτώσεις στην εκτίμηση;

3.1. Τα θέματα προς εξέταση περιλαμβάνουν:

- Τη διάκριση μεταξύ κινδύνου πλημμύρας και πλημμυρών
- Τα μέτρα που λαμβάνονται για την αντιμετώπιση τόσο του κινδύνου πλημμύρας όσο και των ίδιων των πλημμυρών για την άμβλυνση του κινδύνου και την παροχή αντιπλημμυρικής άμυνας
- Θεσμικές και κανονιστικές αλλαγές
- Αντιδράσεις της αγοράς από αγοραστές και πωλητές, ιδιοκτήτες και μισθωτές
- Τυχόν αλλαγές στα ασφαλιστικά συμβόλαια και στα συμβόλαιο εξασφαλισμένων δανείων

3.2. **Κίνδυνος πλημμύρας και πλημμύρες** - Σε γενικές γραμμές, η αγορά ακινήτων ενημερώνεται από την ευρύτερη εικόνα του κινδύνου. Αυτό φαίνεται, για παράδειγμα, από αυτή τη γερμανική μελέτη της περιοχής κινδύνου πλημμύρας του Regensberg: *Πώς ο κίνδυνος πλημμύρας επηρεάζει τα μισθώματα κατοικιών και τις τιμές ακινήτων — Εμπειρική ανάλυση μιας γερμανικής αγοράς ακινήτων* από τους Jens Hirsch και Jonas Hahn (2017) οι οποίοι διαπίστωσαν ότι οι αξίες ακινήτων εκεί ήταν χαμηλότερες σε προσδιορισμένες περιοχές κινδύνου πλημμύρας.

3.3. Μια πραγματική πλημμύρα μπορεί να επιβεβαιώσει την εκτίμηση του κινδύνου, να διευρύνει τις περιοχές κινδύνου ή να δείξει το πώς έχει αλλάξει ο κίνδυνος. Ωστόσο, σε γενικές γραμμές, κάτι τέτοιο είναι πιθανό να συμβαίνει σε περιοχές όπου οι πλημμύρες αποτελούν ήδη γνωστό κίνδυνο. Η εμπειρία είναι ότι, παρά τα προβλήματα της πλημμύρας, οι αναμνήσεις δεν κρατάνε πολύ και η αίσθηση του κινδύνου είναι χαμηλή, ενώ το πλαίσιο στις ανεπτυγμένες χώρες είναι γενικά αγορές υψηλής ζήτησης στέγης.

3.4. Όταν μια πλημμύρα είναι ιδιαίτερα έντονη ή επηρεάζει περιοχές που δεν έχουν πληγεί προηγουμένως, φαίνεται πιο πιθανό να θεωρηθεί ως ασυνήθιστο γεγονός, χωρίς να επηρεάζει τις μακροπρόθεσμες αξίες.

3.5. Ένας επιπλέον παράγοντας είναι ότι σε ορισμένες περιοχές οι λόγοι για την αγορά ελκυστικών παραποτάμιων ή παράκτιων ακινήτων συνάδουν με την αποδοχή κάποιου κινδύνου πλημμύρας.

3.6. **Μέτρα για την αντιμετώπιση των πλημμυρών** - Η έκθεση σε πλημμύρες δεν είναι απαραιτήτως ένας πλήρως μη διαχειρίσιμος κίνδυνος. Οι κυβερνήσεις, οι κοινότητες, οι ιδιοκτήτες, οι χρήστες και άλλοι μπορούν όλοι να λάβουν μέτρα για να μειώσουν (αν και σπάνια να απομακρύνουν πλήρως) τον κίνδυνο πλημμύρας. Η διαχείριση της γης και των υδατορρευμάτων για τη μείωση του όγκου και της ταχύτητας της απορροής των υδάτων μπορεί να μετριάσει τις πλημμύρες. Η αντιπλημμυρική προστασία μπορεί να αυξήσει την προστασία από τις πλημμύρες. Μπορούν να ληφθούν μέτρα για να γίνουν τα ακίνητα πιο ανθεκτικά σε μικρότερους κινδύνους πλημμύρας, συμπεριλαμβανομένης της αλλαγής του τρόπου χρήσης ορισμένων πιο εκτεθειμένων ακινήτων. Ένα σαφές παράδειγμα είναι ο βαθμός στον οποίο η αντιπλημμυρική άμυνα στην Ολλανδία και την Ανατολική Αγγλία της Αγγλίας βελτιώθηκε ως απάντηση στις πλημμύρες του 1953.

3.7. **Θεσμικές και ρυθμιστικές αλλαγές** - Αυτές μπορούν να επέλθουν, ειδικά από τις κυβερνήσεις, για την καλύτερη διαχείριση του κινδύνου πλημμύρας ή για τη διασφάλιση της εμπιστοσύνης στις αγορές μέσω του ελέγχου ανάπτυξης, των οικοδομικών κανονισμών και των οργανισμών αντιπλημμυρικής προστασίας. Με την πιθανότητα ετήσιων πλημμυρών σε ορισμένες περιοχές, ενδέχεται ορισμένες τοποθεσίες να καταστούν τελικά ακατάλληλες για ακίνητα, όπως έχει ήδη παρατηρηθεί με τη διάβρωση των ακτών, ή να είναι πολύ ακριβές για προστασία. Αυτό στη συνέχεια γίνεται ένας περαιτέρω παράγοντας στην πολιτική ελέγχου της ανάπτυξης.

3.8. **Αντιδράσεις της αγοράς** - Ένα χαρακτηριστικό πολλών ανεπτυγμένων χωρών είναι ότι οι αγορές ακινήτων, ειδικά οι αγορές κατοικιών τους, είναι ήδη περιορισμένες αφήνοντας λίγες επιλογές για οποιαδήποτε ριζική αλλαγή στα πρότυπα οικισμών που μπορεί ήδη να περιορίζονται από τη φυσική γεωγραφία. Οι περιορισμένες επιλογές σημαίνουν ότι θα βρεθεί η τοπική ισορροπία μεταξύ προσφοράς και ζήτησης για τα ακίνητα που υπάρχουν με τον κίνδυνο πλημμύρας.

3.9. **Ασφαλιστές και δανειστές** – Οι αλληλένδετοι ρόλοι των ασφαλιστών και των δανειστών που εξασφαλίζουν δάνεια σε ακίνητα αποτελούν βασικό παράγοντα σ' αυτά τα ζητήματα. Εάν η χρηματοδότηση στεγαστικών δανείων δεν είναι πλέον διαθέσιμη για τους αγοραστές σε ορισμένες περιοχές, αυτό θα μπορούσε να αναμένεται ότι θα αλλάξει τις οικονομικές συνθήκες με συνέπειες για την αξία των ακινήτων. Οποιαδήποτε μειωμένη διαθεσιμότητα ασφαλιστικής κάλυψης για ακίνητα σε περιοχές κινδύνου πλημμύρας (όπως συμβαίνει τώρα με τον κίνδυνο πυρκαγιάς στην Καλιφόρνια) θα μπορούσε να ωθήσει τους δανειστές να αλλάξουν τις πολιτικές δανεισμού τους εις βάρος των αξιών των ακινήτων. Θα αποτελούσε επίσης ένα άμεσο συμφέρον για τους ιδιοκτήτες, αν και ίσως ενθαρρύνει περισσότερο τη λήψη μέτρων για τη βελτίωση της ανθεκτικότητας στις πλημμύρες. Οι αποφάσεις σχετικά με την αγορά θα επαφίονταν στη συνέχεια στον πιο περιορισμένο αριθμό αγοραστών που χρησιμοποιούν δικά τους χρήματα και αξιολογούν μόνοι τους τον κίνδυνο.

3.10. **Γενικότερα** - Ίσως είναι εύλογο να υποθέσουμε ότι, εάν οι πλημμύρες γίνουν συχνότερες, πιο διαδεδομένες και δεν αντιμετωπιστούν αποτελεσματικά με αμυντικά και άλλα μέτρα, θα μπορούσαμε να φθάσουμε σε ένα σημείο που οι αγορές θα το αναγνωρίσουν ως πρόβλημα για τα πιο εκτεθειμένα ακίνητα, εντείνοντας ίσως και τη ζήτηση για άλλα ακίνητα με μικρότερο κίνδυνο.

3.11. Ωστόσο, ακόμη και μια τέτοια ριζική αλλαγή μπορεί συνήθως να μην είναι αλλαγή από μόνη της. Πολλά πράγματα μπορεί να συμβαίνουν επίσης στις αγορές, από την αλλαγή των οικονομικών συνθηκών έως τις δημογραφικές αλλαγές - μόνο τα θεωρητικά βιβλία μπορούν πραγματικά να θεωρούν «αμετάβλητα τα λοιπά στοιχεία». Η επίδραση στις αξίες μπορεί να είναι τόσο συγκαλυμμένη από άλλους παράγοντες που θα ήταν δύσκολο να τους διαχωρίσουμε, ειδικά σε περιοχές με υψηλότερη αξία ιδιοκτησίας, ίσως όμως να είναι ευκολότερο να διακρίνουμε το αποτέλεσμα σε πιο πυκνοκατοικημένες, χαμηλότερης αξίας περιοχές. Ένα μεγαλύτερο ζήτημα μπορεί να είναι η πιο «ύπουλη» και υφέρπουσα επίδραση της τρωτότητας των ακτών, όμως η εμπειρία από παράκτιες περιοχές υψηλής αξίας δείχνει ότι η αγορά φαίνεται να μην υπολογίζει ιδιαίτερα τον κίνδυνο.

3.12. Το συμπέρασμα επομένως είναι ότι δεν αποτελεί καθήκον των εκτιμητών να προφητεύουν τη φύση ή το χρονοδιάγραμμα τέτοιων μελλοντικών αλλαγών στις αγορές και τις πολιτικές άλλων, αλλά περισσότερο καθήκον των δανειστών να εξετάζουν τέτοια θέματα με τις απόψεις τους σχετικά με τους δείκτες δανείου/αξίας, τα επιτόκια, τους όρους και προϋποθέσεις και τελικά με την προθυμία τους να χορηγήσουν ή όχι ένα δάνειο. Ο σχολιασμός του κινδύνου μπορεί να είναι χρήσιμος, όπως επίσης και οι παρατηρήσεις σχετικά με προγραμματισμένα αντιπλημμυρικά έργα και άλλα θέματα σχετικά με το υπό εκτίμηση ακίνητο.

3.13. Εν τω μεταξύ, οι εκτιμητές ενδέχεται να εξασφαλίσουν καλή πρόσβαση σε αρχεία ιστορικού πλημμυρών και εκθέσεων σε πλημμύρες για αναφορά στις εκθέσεις του συμπεριλαμβανομένου του κατά πόσον τα ακίνητα σε περιοχές κινδύνου δεν έχουν πλημμυρίσει ποτέ. Αυτό μπορεί να περιλαμβάνει φωτογράφιση με drone των σημείων στα οποία έφθασε το νερό.

VIII.
Ευρωπαϊκός Κώδικας Μέτρησης

1. Εισαγωγή
2. Πεδίο εφαρμογής
3. Ορισμοί
4. Μετρήσεις των 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 ($μ^2$).
- 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 μετριούνται σε εκτάρια.
- Οι όγκοι είναι μετρήσεις σε τρεις διαστάσεις και πρέπει να εκφράζονται σε κυβικά μέτρα ($μ^3$).

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 κτηρίων του οικοπέδου πάνω σε οριζόντιο επίπεδο με βάση τις μέγιστες διαστάσεις τους.

3.2.4. **Μικτή Εξωτερική Επιφάνεια (ή Μικτή Επιφάνεια Ορόφου - ΜΕΟ)** είναι το εμβαδόν που ορίζεται από το εξωτερικό μέρος των εξωτερικών τοίχων του κελύφους του κτηρίου και επομένως περιλαμβάνει το πάχος των περιμετρικών τοίχων του κτηρίου («εκτός των τειχών»).

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

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.

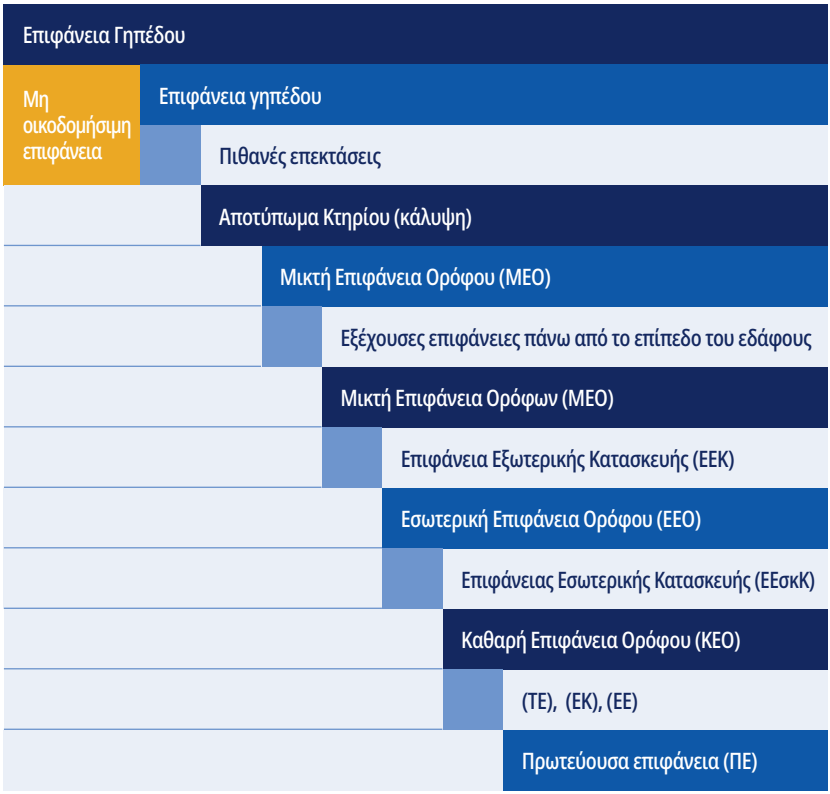
3.2.9. **Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια – (ΜΕΕ)** – ορίζεται ως η συνολική επιφάνεια ορόφου προορισμένη για εκμίσθωση και αποκλειστική χρήση των μισθωτών, συμπεριλαμβανομένων υπογείων και μεσοπατωμάτων (Πατάρια). Η Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια καταστημάτων συνήθως υπολογίζεται μετρώντας από την οικοδομική 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 τζαμωτές 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.

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



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. Δεν θα πρέπει να περιλαμβάνονται μη λειτουργικοί χώροι, όπως μεγάλοι ανοιχτοί χώροι (χωρίς δάπεδο). 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, διαμερισματώσεις (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 αρχειοθέτησης (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 μετριέται 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.

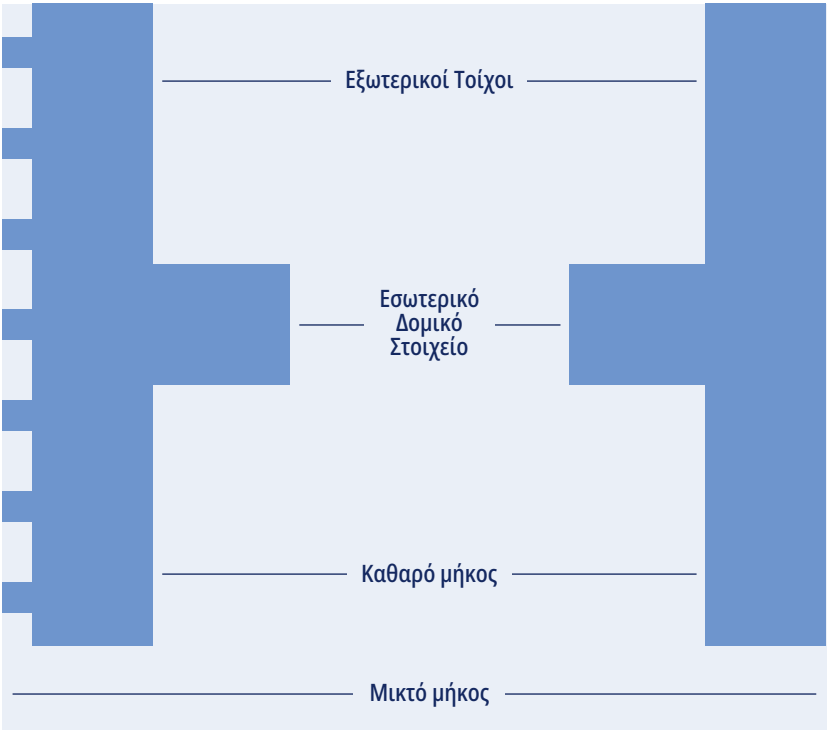
Κατά τον υπολογισμό της επιφάνειας αυτής για κτήρια γραφείων, πρέπει να εξαιρεθούν τα εξής:

- 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.

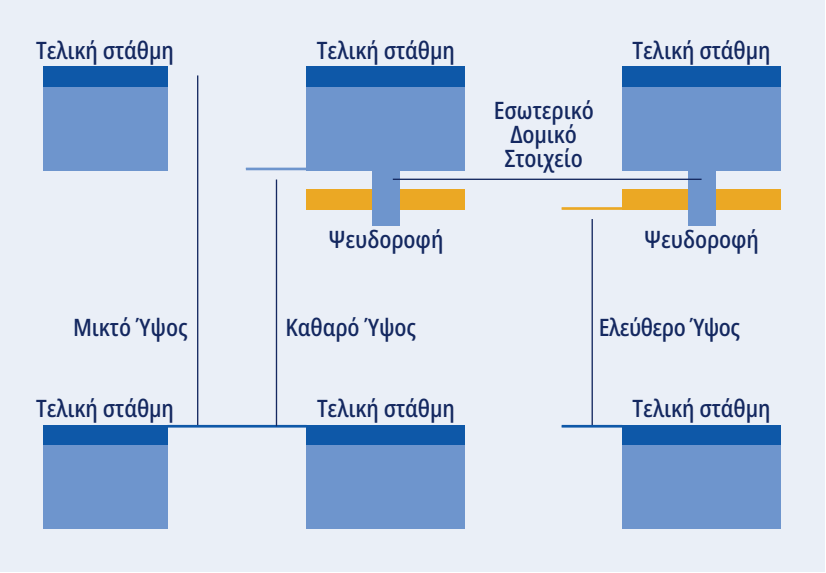
  Σημείωση *– Πρόσθετοι κοινόχρηστοι χώροι που μπορεί να δημιουργηθούν από διαίρεση ενός ενιαίου ορόφου ώστε να φιλοξενήσει περισσότερους από έναν μισθωτές πρέπει να περιλαμβάνονται στους υπολογισμούς.*

- 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 κτηρίων (επίσης για την εκτίμηση Ασφαλιστέας Αξίας)
- Κάλυψη γηπέδου
- Σχεδιασμός
- Χωρισμός σε ζώνες

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 κτηρίου

- Χρήση γης

4.7.5. Κέλυφος κτηρίου

- Χρήση γης

IX.
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 σφραγίσουν τις εκθέσεις εκτίμησης και τα ονόματά τους εμφανίζονται στο διαδικτυακό μητρώο TEGOVA REV/TRV το οποίο, συμβουλεύονται 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 πλήρες 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/AMA για το REV και Φορέας Μέλος Απονομής για τα οικιστικά ακίνητα ή ΦΜΑΟΑ/R-AMA για το TRV). Οι αιτήσεις πρέπει να υποβάλλονται από τον εκτιμητή απευθείας σε έναν ΦΜΑ/AMA ή ΦΜΑΟΑ/R-AMA 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/AMA ή ΦΜΑΟΑ/R-AMA στον ΦΜΤ. Η δεύτερη φάση περιλαμβάνει την πιστοποίηση του ατόμου από τον ΦΜΑ/AMA ή ΦΜΑΟΑ/R-AMA.

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/AMA ή ΦΜΑ-ΟΑ/R-AMA 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/AMA ή ΦΜΑΟΑ/R-AMA με τη μορφή πιστοποιητικού που υπογράφεται από κοινού από τον Πρόεδρο της TEGOVA και τον Πρόεδρο της Ένωσης Μέλους.

7. Ο αιτών που του έχει απονεμηθεί ο τίτλος του Πιστοποιημένου Ευρωπαίου Εκτιμητή ή του Εκτιμητή Οικιστικών Ακινήτων του 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 οφείλει να ανανεώσει την ιδιότητά του.

8. Λεπτομέρειες διατίθενται από τη Γραμματεία της TEGOVA, στην ηλεκτρονική διεύθυνση info@tegova.org ή από την ιστοσελίδα της TEGOVA www.tegova.org.

Χ.
Νομοθεσία Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) και Εκτίμηση Ακίνητης Περιουσίας

1. Γενική εισαγωγή 389

2. Εκτιμήσεις ακινήτων που απαιτούνται από τη νομοθεσία της ΕΕ 393

2.1. Γενική επισκόπηση 393
2.2. Εκτίμηση Ακινήτων για Καταστατικούς Λόγους βάσει του Εταιρικού Δικαίου της ΕΕ 394
2.3. Εκτίμηση Ακινήτου για Εταιρικούς Λογαριασμούς 396
2.4. Εκτίμηση ακινήτων για πιστωτικά ιδρύματα 400
2.5. Εκτίμηση ακινήτων για ασφαλιστικά ιδρύματα και ιδρύματα αντασφάλισης 404
2.6. Εκτίμηση ακινήτων για επενδυτικούς οργανισμούς 407
2.7. Εκτίμηση ακινήτων για τους κανόνες κρατικών ενισχύσεων 409

3. Η νομοθεσία της ΕΕ ως μέρος του πίνακα εκτίμησης 413

3.1. Γενική επισκόπηση 413
3.2. Κλίμα και Περιβάλλον 413

3.2.1. Γενικά 413
3.2.2. Περιβαλλοντική αξιολόγηση 416
3.2.3. Ύδατα 418
3.2.4. Βιοποικιλότητα, Διατήρηση της Φύσης και Αποκατάσταση της Φύσης 422

3.3. Αμίαντος 425
3.4. Ενέργεια 426

4. Εκτίμηση ακινήτων και φορολογία 429

4.1. Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ) 429

4.1.1. Γενική επισκόπηση 429
4.1.2. Παροχή γης και κτηρίων 430
4.1.3. Μίσθωση Ακινήτων 432
4.1.4. Έργα σε ακίνητα 435

4.2. Πράσινη Φορολογία 435

ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΤΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ ΤΗΣ ΕΕ 437

Εκτίμηση Ακινήτων για Καταστατικούς Λόγους βάσει του Εταιρικού Δικαίου της ΕΕ 437
Εκτίμηση Ακινήτου για Εταιρικούς Λογαριασμούς 437
Εκτίμηση ακινήτων για πιστωτικά ιδρύματα 438
Εκτίμηση ακινήτων για ασφαλιστικά ιδρύματα και ιδρύματα αντασφάλισης 439
Εκτίμηση ακινήτων για επενδυτικούς οργανισμούς 439
Εκτίμηση ακινήτων για τους κανόνες κρατικών ενισχύσεων 440
Περιβαλλοντική αξιολόγηση 440
Ύδατα 440
Βιοποικιλότητα, Διατήρηση της Φύσης και Αποκατάσταση της Φύσης 441
Αμίαντος 442
Ενέργεια 442
Εκτίμηση Ακινήτων και Φορολογία 443

Δήλωση αποποίησης ευθύνης - Το κείμενο αυτό έχει συνταχθεί εν είδει συνοπτικής, γενικής επισκόπησης της νομοθεσίας της ΕΕ, όπως αυτή μπορεί να εφαρμοστεί στα ακίνητα και/ή στην εκτίμησή 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 1η Ιουλίου 2024. Όταν προκύπτει κάποιο ειδικό θέμα σχετιζόμενο με την εκτίμηση, ο εκτιμητής πρέπει να αναζητήσει περαιτέρω ειδικές και αναλυτικές πληροφορίες.

Σημείωση: Στην ηλεκτρονική έκδοση, όλες οι παραπομπές στο δίκαιο και τη νομολογία της ΕΕ περιέχουν σύνδεσμο προς το έγγραφο στις 24 γλώσσες της ΕΕ.

1. Γενική εισαγωγή

1.1. **Νομοθεσία της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) και εκτίμηση ακινήτων** - Η νομοθεσία της ΕΕ έχει όλο και πιο σημαντικό αντίκτυπο στη χρήση, τη διαχείριση, τα συναφή έξοδα, τις ευκαιρίες ανάπτυξης και στην αξία των ακινήτων. 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»*, η ευρωπαϊκή νομοθεσία έχει αντίκτυπο και επηρεάζει τα ακίνητα.

1.2. Η νομοθεσία της ΕΕ μπορεί να εφαρμοστεί άμεσα στα ακίνητα ή σε δραστηριότητες σχετιζόμενες με την ιδιοκτησία, τη μίσθωση ή τη χρήση τους. Αυτό συμβαίνει, για παράδειγμα, όταν η νομοθεσία της ΕΕ ορίζει τον σκοπό μιας εκτίμησης ακινήτων ή/και καθορίζει τα κριτήρια για μια τέτοια εκτίμηση. Ωστόσο, ο αντίκτυπος της ευρωπαϊκής νομοθεσίας περί ιδιοκτησίας και της εκτίμησής της 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. Ομοίως, η νομοθεσία της ΕΕ για τον φόρο προστιθέμενης αξίας (ΦΠΑ) μπορεί να αποτελέσει σημαντικό παράγοντα στις συναλλαγές ακινήτων και, ως εκ τούτου, να επηρεάσει την εκτίμησή τους. Επιπλέον, η νομοθεσία της ΕΕ αγγίζει άμεσα τις δραστηριότητες των εκτιμητών.

1.3. Συνεπώς, για να ενεργήσει ένας εκτιμητής σύμφωνα με τα ΕΕΠ, είναι απαραίτητο να έχει τουλάχιστον μια βασική κατανόηση της ισχύουσας νομοθεσίας της ΕΕ και να είναι σε θέση να αξιολογήσει τον αντίκτυπο των νομικών υποχρεώσεων στα ακίνητα και/ή στην εκτίμηση ακινήτων. 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 χρηματαγοράς, οι μειωμένοι συντελεστές ΦΠΑ για την ανακαίνιση και επισκευή κατοικιών, καθώς και το ξέπλυμα χρήματος.

1.4. **Εκτιμήσεις ακινήτων που επιβάλλονται από τη νομοθεσία της ΕΕ** - Σε μερικές περιπτώσεις, η νομοθεσία της ΕΕ έχει θεσπίσει ειδικές διατάξεις αναφορικά με την εκτίμηση ακινήτων. Από ένα σχετικά πρώιμο στάδιο, η ευρωπαϊκή νομοθεσία βασίζεται στην εκτίμηση ακινήτων για την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων των σχετικών εταιρειών. Αυτό έχει αναπτυχθεί για πιστωτικά ιδρύματα, ασφαλιστικά ιδρύματα και επενδυτικοί οργανισμοί. Επιπλέον, ανεξάρτητες εκτιμήσεις εμπειρογνωμόνων μπορούν να επιβληθούν για σκοπούς κρατικής ενίσχυσης.

1.5. **Η νομοθεσία της ΕΕ ως μέρους του πίνακα εκτίμησης ακινήτων** - Μια επαγγελματική εκτίμηση βασίζεται στην ικανότητα του εκτιμητή για την έρευνα και την επιβεβαίωση όλων των θεμάτων, που έχουν αντίκτυπο στην αξία του ακινήτου. 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).

1.6. Η νομοθεσία γύρω από τα ακίνητα και παράλληλα η πολιτική αποτελούν προφανώς μέρος αυτού του συσχετισμού.

1.7. Αυτό αντικατοπτρίζεται επίσης στο ΕΕΠ 1 όπου αναφέρεται ότι το ακίνητο πρέπει να αναλυθεί με τα νομικά, φυσικά, οικονομικά και άλλα χαρακτηριστικά του. Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας ενός ακινήτου και των σχετικών δικαιωμάτων ιδιοκτησίας, ο εκτιμητής οφείλει να λαμβάνει δεόντως υπόψη τη 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. Αντίστοιχα, πρέπει να εξεταστεί η θέσπιση σχετικών νομικών και κανονιστικών περιορισμών σχετικά με το ακίνητο, μέρος του οποίου μπορεί να συνδέεται άμεσα με έναν συγκεκριμένο τομέα ή τοποθεσία.

1.8. Η σημασία της νομοθεσίας για μια αξιόπιστη εκτίμηση ακινήτων επιβεβαιώνεται επίσης καθ' όλη τη διάρκεια της εκτιμητικής διαδικασίας και της υποβολή

των εκθέσεων, όπως ορίζεται στα ΕΕΠ 4 και ΕΕΠ 5. Ειδικότερα, οι εκθέσεις εκτίμησης σύμφωνα με τα ΕΕΠ για Οικιστικά Ακίνητα και Κτήρια Γραφείων παρέχουν μια υποχρεωτική περιγραφή της νομικής κατάστασης του ακινήτου, με μια κρίση του αντίκτυπου της νομικής του κατάστασης στην αξία του.

1.9. Τις τελευταίες δεκαετίες και επίσης τα πιο πρόσφατα χρόνια, δύο συγκεκριμένοι τομείς της πολιτικής της ΕΕ έχουν αναπτυχθεί σε μεγάλο βαθμό με τρόπους που επηρεάζουν τα ακίνητα, και συγκεκριμένα το πρόγραμμα Ενιαίας Αγοράς καθώς και η περιβαλλοντική και η ενεργειακή πολιτική

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

1.11. Τα τελευταία χρόνια, η ΕΕ έχει υιοθετήσει επίσης ένα ευρύ φάσμα εργαλείων, σε σχέση με την ενέργεια και το περιβάλλον. Πράγματι, η φιλοδοξία της ΕΕ για την προώθηση της περιβαλλοντικής πολιτικής και της δράσης για το κλίμα οδήγησε στην υιοθέτηση διαφόρων εργαλείων για διάφορα θέματα, όπως η προστασία των πόρων, το νερό, η ρύπανση, ο αμίαντος και η βιοποικιλότητα. Πολλά από αυτά επηρεάζουν τα ακίνητα και την εκτίμηση ακινήτων. Για παράδειγμα, η πολιτική για την προστασία της πανίδας και της χλωρίδας μπορεί να επηρεάσει τόσο τις δυνατότητες όσο και το κόστος ανάπτυξης της γης. Τα 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. **Εκτιμήσεις ακινήτων και ΦΠΑ** - Οι εκτιμήσεις ακινήτων ενδέχεται επίσης να επηρεαστούν από το πλαίσιο της ΕΕ για τον ΦΠΑ. Και πράγματι, ενώ η Αγοραία Αξία αντιπροσωπεύει την εκτιμώμενη αξία ενός ακινήτου και επομένως αποκλείει οποιαδήποτε φορολογία στη συναλλαγή, το καθεστώς ΦΠΑ μπορεί να επηρεάσει ορισμένα ή όλα τα πιθανά ενδιαφερόμενα μέρη. Ως εκ τούτου, ο ΦΠΑ αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της αγοράς και μπορεί επομένως, μαζί με όλους τους άλλους παράγοντες, να επηρεάσει την αξία της ακίνητης περιουσίας.

1.13. **Υπηρεσίες εκτίμησης βάσει της νομοθεσίας της ΕΕ** - Η νομοθεσία της ΕΕ δεν επηρεάζει μόνο τα ακίνητα και τις εκτιμήσεις ακινήτων, αλλά επηρεάζει επίσης την παροχή υπηρεσιών εκτίμησης αυτή καθ' αυτή.

1.14. Για παράδειγμα, η ελευθερία εγκατάστασης (Άρθρο 49 ΣΛΕΕ) και η ελευθερία παροχής υπηρεσιών (Άρθρο 56 ΣΛΕΕ) αποκλείει κάθε εθνικό μέτρο το οποίο, αν και εφαρμόζεται χωρίς διακρίσεις λόγω ιθαγένειας, επηρεάζει αρνητικά την πρόσβαση στην αγορά παρόχων υπηρεσιών ή επιχειρήσεων από άλλα κράτη μέλη και ως εκ τούτου εμποδίζει το εμπόριο εντός της ΕΕ. Συνεπώς, τα κράτη μέλη δεν μπορούν να περιορίσουν την παροχή υπηρεσιών εκτίμησης στην επικράτειά τους. Αυτό σημαίνει επίσης ότι ένας εκτιμητής που είναι εγκατεστημένος και/ή πιστοποιημένος σε ένα κράτος μέλος δικαιούται καταρχήν να παρέχει υπηρεσίες εκτίμησης σε άλλο κράτος μέλος *(υπό την προϋπόθεση ότι ο εκτιμητής έχει την απαιτούμενη τοπική γνώση και εμπειρία βλ. ΕΕΠ 3 Ο Πιστοποιημένος Εκτιμητής και Μέρος V. Κώδικα Δεοντολογίας των Ευρωπαίων Εκτιμητών)*.

1.15. Οι εκτιμητές οφείλουν φυσικά να σέβονται τους κανόνες ανταγωνισμού της ΕΕ. Συγκεκριμένα, το άρθρο 101 ΣΛΕΕ απαγορεύει συμφωνίες μεταξύ επιχειρήσεων που δύνανται να επηρεάσουν το εμπόριο μεταξύ κρατών μελών και που έχουν ως αντικείμενο ή ως αποτέλεσμα την παρεμπόδιση, τον περιορισμό ή τη νόθευση του ανταγωνισμού εντός της εσωτερικής αγοράς. Χαρακτηριστικά παραδείγματα τέτοιων συμφωνιών αφορούν τον καθορισμό τιμών ή τον κατακερματισμό των αγορών.

1.16. Ένας άλλος σημαντικός τομέας δικαίου που επηρεάζει άμεσα τους εκτιμητές είναι αυτός του απορρήτου και της προστασίας των δεδομένων. Σ' αυτό το πλαίσιο, οι Εκθέσεις Εκτίμησης των ΕΕΠ για Οικιστικά Ακίνητα και Κτήρια Γραφείων περιέχουν δήλωση συμμόρφωσης με τον Γενικό Κανονισμό για την Προστασία Δεδομένων (ΓΚΠΔ).

1.17. **Φύση και αντίκτυπος της νομοθεσίας της ΕΕ** - Η νομοθεσία της ΕΕ έχει πολλές μορφές. Ωστόσο, τα κύρια νομικά μέσα είναι οι Κανονισμοί και οι Οδηγίες.

1.18. Ένας Κανονισμός είναι μια δεσμευτική νομοθετική πράξη. Πρέπει να εφαρμοστεί στο σύνολό του σε ολόκληρη την ΕΕ. Παραδείγματα Κανονισμών που είναι σχετικοί με την εκτίμηση ακινήτων είναι ο Κανονισμός περί Κεφαλαιακών Απαιτήσεων 575/2013 όπως τροποποιήθηκε από τον Κανονισμό (ΕΕ) 2024/1623 και το Ευρωπαϊκό Νομοθέτημα για το Κλίμα 2021/1119.

1.19. Το μεγαλύτερο μέρος της υπό εξέταση νομοθεσίας τις παρακάτω ενότητες έχει προκύψει από σχετικές Οδηγίες. Μια Οδηγία είναι μια νομοθετική πράξη που θέτει έναν στόχο που πρέπει να επιτύχουν όλα τα κράτη μέλη της ΕΕ, αλλά αφήνει στα επιμέρους κράτη μέλη να φτιάξουν τους δικούς τους νόμους σχετικά με τον τρόπο επίτευξης αυτών των στόχων. Το αποτέλεσμα μιας Οδηγίας εξαρτάται από τον τρόπο που αυτή έχει συνταχθεί. Για παράδειγμα, το Δικαστήριο της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΔΕΕ) απεφάνθει ότι όταν μια Οδηγία υπαγορεύει ένα συγκεκριμένο αποτέλεσμα, 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. Παρ'όλα αυτά, στην υπόθεση *Marleasing* (C-106/89), το ΔΕΕ υπογράμμισε ότι η εθνική νομοθεσία, όσο είναι δυνατόν πρέπει να ερμηνεύεται *«υπό το φως της διατύπωσης και του σκοπού της Οδηγίας προκειμένου να επιτευχθεί το αποτέλεσμα που αυτή επιδιώκει»*.

1.20. Λαμβάνοντας υπόψη αυτά τα στοιχεία, μεγάλο μέρος αυτού του κοινού ευρωπαϊκού πλαισίου 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 μέτρων, αυτό δεν μειώνει την σημαντική θέση που κατέχει η ΕΕ ως πηγή πολλών θεμάτων που επηρεάζουν την ιδιοκτησία και την εκτίμηση των ακινήτων.

1.21. Αυτός ο βασικός ρόλος είναι επίσης πιθανό να αυξηθεί δεδομένου του τεράστιου αριθμού νομοθετικών προτάσεων που βρίσκονται επί του παρόντος υπό συζήτηση και ενδέχεται να καταστούν νόμοι τα επόμενα χρόνια. Για παράδειγμα, στο πλαίσιο της Ευρωπαϊκής Πράσινης Συμφωνίας, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή ανακοίνωσε αναδιάρθρωση του φορολογικού πλαισίου προς την «πράσινη φορολόγηση» των ενεργειακών προϊόντων και της ηλεκτρικής ενέργειας. Επιπλέον, ενώ αυτές οι προτάσεις θα τεθούν σε λειτουργία μόνο όταν εγκριθούν επίσημα και τεθούν σε ισχύ, θα πρέπει ήδη να συμπεριληφθούν στο πλαίσιο της εκτίμησης της ιδιοκτησίας, ακινήτων μια και μελλοντικές αλλαγές στη νομοθεσία που μπορούν να επηρεάσουν τόσο το δυναμικό όσο και το κόστος της ανάπτυξης γης ενδέχεται να επηρεάσουν την τρέχουσα Αγοραία Αξία.

1.22. **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 που έχει αυξηθεί και φαίνεται πιθανό να αναπτυχθεί ουσιαστικά, αυτό το κείμενο δεν μπορεί να παρέχει μια εξαντλητική επισκόπηση, αλλά σκιαγραφεί απλώς τους πιο σημαντικούς τομείς.

2. Εκτιμήσεις ακινήτων που απαιτούνται από τη νομοθεσία της ΕΕ

2.1. Γενική επισκόπηση

2.1.1. Η νομοθεσία της ΕΕ μπορεί να περιλαμβάνει ειδικές διατάξεις σχετικά με την εκτίμηση ακινήτων.

2.1.2. Η εκτίμηση ακινήτων αποτελεί στοιχείο των κανόνων της ΕΕ για καταστατικούς λόγους ή εταιρικούς λογαριασμούς. Έχουν αναπτυχθεί επίσης ειδικοί κανόνες για τα πιστωτικά ιδρύματα, τα ασφαλιστικά ιδρύματα και οι επενδυτικοί οργανισμοί. Ομοίως, μπορούν να επιβληθούν εκτιμήσεις ανεξάρτητων εμπειρογνωμόνων για σκοπούς κρατικών ενισχύσεων.

2.2. Εκτίμηση Ακινήτων για Καταστατικούς Λόγους βάσει του Εταιρικού Δικαίου της ΕΕ

2.2.1. **Εταιρείες περιορισμένης ευθύνης (Κεφαλαιουχικές εταιρείες)** - Οι καταστατικές απαιτήσεις των εταιρειών περιορισμένης ευθύνης ορίζονται από την Οδηγία 2017/1132, η οποία κωδικοποιεί και αντικαθιστά μια σειρά από προηγούμενες οδηγίες σχετικά με ορισμένες πτυχές του ευρωπαϊκού εταιρικού δικαίου, όπως η αποκάλυψη πληροφοριών σχετικά με εταιρείες σε μητρώα εταιρειών, διατήρηση του κεφαλαίου, διασπάσεις εταιρειών, συγχωνεύσεις εντός μιας χώρας και διασυνοριακές συγχωνεύσεις. Η Οδηγία αυτή τροποποιήθηκε από την Οδηγία 2019/1151 (που καλύπτει τη χρήση ψηφιακών εργαλείων και διαδικασιών στο εταιρικό δίκαιο) και από την Οδηγία 2019/2121 (καθορισμός νέων κανόνων για διασυνοριακές μετατροπές και διασπάσεις και τροποποίηση κανόνων για τις διασυνοριακές συγχωνεύσεις).

2.2.2. Ο Τίτλος Ι της Οδηγίας 2017/1132 θεσπίζει ορισμένες γενικές διατάξεις για την ίδρυση και τη λειτουργία κεφαλαιουχικών εταιρειών. Περιλαμβάνει επίσης ένα σύνολο λεπτομερών κανόνων για τη διατήρηση και την τροποποίηση κεφαλαίου.

2.2.3. Ειδικότερα, όσον αφορά τις κεφαλαιακές απαιτήσεις, η Οδηγία ορίζει ότι το καλυφθέν εταιρικό κεφάλαιο μπορεί να αποτελείται μόνο από στοιχεία ενεργητικού δεκτικά οικονομικής αποτίμησης (άρθρο 46).

2.2.4. Όσον αφορά το καταστατικό κεφάλαιο, η Οδηγία προβλέπει ότι οι εισφορές σε είδος αποτελούν αντικείμενο εκθέσεως που συντάσσεται πριν από τη σύσταση της εταιρείας ή από τη χορήγηση αδείας έναρξης των δραστηριοτήτων της από έναν ή περισσότερους εμπειρογνώμονες (άρθρο 49).

2.2.5. Τέτοιες εκθέσεις απαιτούν την ανάμιξη *«εμπειρογνωμόνων»* που προσδιορίζονται ως (Άρθρο 49(1)):

- Ανεξάρτητοι από την εταιρεία
- Διορισμένοι ή αναγνωρισμένοι από διοικητική ή δικαστική αρχή
- Φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή εταιρείες σύμφωνα με τη νομοθεσία κάθε κράτους μέλους

2.2.6. Η έκθεση των εμπειρογνωμόνων (Άρθρο 49(2) και (3)):

- Περιέχει τουλάχιστον την περιγραφή κάθε εισφοράς καθώς και τους τρόπους υπολογισμού που υιοθετήθηκαν
- και υποδεικνύει αν οι αξίες που προκύπτουν από τους τρόπους αυτούς αντιστοιχούν τουλάχιστον στον αριθμό και την ονομαστική αξία ή, σε περίπτωση έλλειψης ονομαστικής αξίας, στη λογιστική αξία και, ενδεχομένως στο πρόσθετο ποσό που καταβάλλεται για την έκδοση των μετοχών που πρόκειται να πραγματοποιηθεί έναντι των εισφορών.
- Δημοσιεύεται με τον τρόπο που προβλέπει η νομοθεσία κάθε κράτους μέλους.

2.2.7. **Ευρωπαϊκή εταιρεία (SE)** - Το Συμβούλιο ενέκρινε τις δύο νομοθετικές πράξεις για την ίδρυση Ευρωπαϊκής εταιρείας, και συγκεκριμένα τον Κανονισμό 2157/2001 περί του καταστατικού της Ευρωπαϊκής εταιρίας (SE) και την Οδηγία 2001/86/ΕΚ για τη συμπλήρωση του καταστατικού της Ευρωπαϊκής εταιρίας όσον αφορά το ρόλο των εργαζομένων. Αυτό επιτρέπει τη σύσταση εταιρείας στο έδαφος της ΕΕ με τη μορφή ανώνυμης εταιρείας, γνωστής με τη λατινική ονομασία «Societas Europaea» (SE).

2.2.8. Ο Κανονισμός 2157/2001 απαιτεί τη γνώμη ενός ή περισσοτέρων ανεξάρτητων εμπειρογνωμόνων για τις ακόλουθες διαδικασίες σύστασης και εκκαθάρισης μιας SE:

- Σε περίπτωση μετατροπής υφιστάμενης ανώνυμης εταιρείας σε SE να πιστοποιήσει την ύπαρξη περιουσιακών στοιχείων αξίας τουλάχιστον ίσης προς το κεφάλαιο, επί πλέον των αποθεματικών που δεν επιτρέπεται να διανεμηθούν σύμφωνα με το νόμο ή το καταστατικό (ο εμπειρογνώμονας διορίζεται από δικαστική ή διοικητική αρχή του κράτους μέλους στο οποίο υπόκειται η εταιρεία που μετατρέπεται σε SE) (Άρθρο 37(6))
- Σε περίπτωση μετατροπής μιας SE σε ανώνυμη εταιρεία εμπειρογνώμονες οριζόμενοι από δικαστική ή διοικητική αρχή του κράτους μέλους στο δίκαιο του οποίου υπάγεται η μετατρεπόμενη σε ανώνυμη εταιρία SE, βεβαιώνουν ότι η εταιρία διαθέτει ενεργητικό τουλάχιστον αντίστοιχο προς το κεφάλαιο. (Άρθρο 66(5))

2.2.9. **Ευρωπαϊκή Συνεταιριστική Εταιρεία (SCE)** - Ο Κανονισμός 1435/2003 περί του καταστατικού της Ευρωπαϊκής Συνεταιριστικής Εταιρείας θεσπίζει το ανάλογο θεσμικό καθεστώς. Επιτρέπει τη σύσταση συνεταιρισμού από πρόσωπα που κατοικούν σε διαφορετικά κράτη μέλη ή από νομικά πρόσωπα που έχουν συσταθεί βάσει της νομοθεσίας διαφορετικών κρατών μελών.

2.2.10. Το δίκαιο των ανωνύμων εταιρειών που εφαρμόζεται στο κράτος μέλος της καταστατικής έδρας της SCE, όσον αφορά το διορισμό εμπειρογνωμόνων και την αποτίμηση των εισφορών κατά οποιονδήποτε τρόπο πλην της χρηματικής, έχει εφαρμογή κατ' αναλογίαν και στις SCE. (Άρθρο 4(6)).

Νομοθεσία

Κανονισμός του Συμβουλίου, (ΕΚ) αριθ. 2157/2001 της 8ης Οκτωβρίου 2001, περί του καταστατικού της Ευρωπαϊκής εταιρείας (SE)

Οδηγία 2001/86/ΕΚ του Συμβουλίου της 8ης Οκτωβρίου 2001 για τη συμπλήρωση του καταστατικού της Ευρωπαϊκής εταιρείας όσον αφορά τον ρόλο των εργαζομένων

Κανονισμός (ΕΚ) αριθ. 1435/2003 του Συμβουλίου, της 22ας Ιουλίου 2003, περί του καταστατικού της Ευρωπαϊκής Συνεταιριστικής Εταιρείας (SCE)

Οδηγία (ΕΕ) 2017/1132 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 14ης Ιουνίου 2017 σχετικά με ορισμένες πτυχές του εταιρικού δικαίου

Οδηγία (ΕΕ) 2019/1151 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 20ης Ιουνίου 2019 για την τροποποίηση της Οδηγίας (ΕΕ) 2017/1132 όσον αφορά τη χρήση ψηφιακών εργαλείων και διαδικασιών στον τομέα του εταιρικού δικαίου

Οδηγία (ΕΕ) 2019/2121 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Νοεμβρίου 2019 για την τροποποίηση της Οδηγίας (ΕΕ) 2017/1132 όσον αφορά τις διασυνοριακές μετατροπές, συγχωνεύσεις και διασπάσεις

2.3. Εκτίμηση Ακινήτου για Εταιρικούς Λογαριασμούς

2.3.1. **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.

2.3.2. Η Οδηγία 2014/56/ΕΕ που τροποποιεί την Οδηγία 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.

2.3.3. **Εισηγμένες εταιρείες** - Ο Κανονισμός 1606/2002 προβλέπει 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 (ΔΛΠ). Τα ΔΛΠ, συμπεριλαμβανομένων των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΠ), έχουν υιοθετηθεί μέσω του Κανονισμού 2023/1803. Το ΔΛΠ 16 περιγράφει την λογιστική αντιμετώπιση των περισσότερων τύπων ενσώματων παγίων (εκτός από τις περιπτώσεις όπου άλλα πρότυπα απαιτούν διαφορετική λογιστική αντιμετώπιση). Τα κύρια θέματα του ΔΛΠ 16 είναι η αναγνώριση των περιουσιακών στοιχείων, ο προσδιορισμός της λογιστικής τους αξίας και η αναγνώριση των αποσβέσεων και των ζημιών απομείωσης. Επιπλέον, το ΔΛΠ 40 εφαρμόζεται για την αναγνώριση, επιμέτρηση και γνωστοποίηση επενδύσεων σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναφέρονται σε γη ή/και κτήριο που κατέχεται για απόδοση μισθωμάτων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο. Το ΔΠΧΑ 13 παρέχει πρότυπα για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας, η οποία ορίζεται 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.

2.3.4. Ο Κανονισμός 537/2014 ορίζει ειδικές απαιτήσεις για τους υποχρεωτικούς ελέγχους εισηγμένων εταιρειών με σκοπό να διασφαλιστεί ότι οι έλεγχοι αυτών των οντοτήτων είναι επαρκούς ποιότητας και διενεργούνται από νόμιμους ελεγκτές και ελεγκτικά γραφεία που υπόκεινται σε αυστηρές απαιτήσεις (ενίσχυση της ακεραιότητας, της ανεξαρτησίας, της αντικειμενικότητας, της υπευθυνότητας, της διαφάνειας και της αξιοπιστίας των νόμιμων ελεγκτών και των ελεγκτικών γραφείων που διενεργούν υποχρεωτικούς ελέγχους οντοτήτων δημοσίου συμφέροντος).

2.3.5. Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή έχει εκδώσει επίσης μια Σύσταση σχετικά με την εξωτερική διασφάλιση ποιότητας για νόμιμους ελεγκτές και τα ελεγκτικά γραφεία που ελέγχουν οντότητες δημοσίου συμφέροντος με σκοπό την παροχή καθοδήγησης σε συστήματα διασφάλισης ποιότητας για νόμιμους ελεγκτές και ελεγκτικά γραφεία που διενεργούν ελέγχους σε τέτοιες οντότητες.

2.3.6. **Κεφαλαιουχικές Εταιρείες** - Η Οδηγία 2013/34/ΕΕ θέτει τις 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.

2.3.7. Οι βασικές απαιτήσεις είναι οι εξής:

- Προκειμένου να διασφαλισθεί η δημοσίευση συγκρίσιμων και ισότιμων πληροφοριών, οι αρχές της αναγνώρισης και της επιμέτρησης θα πρέπει να περιλαμβάνουν επιπλέον το τεκμήριο ότι η επιχείρηση συνεχίζει τις δραστηριότητές της, τη σύνεση και τη λογιστική απεικόνιση σε δεδουλευμένη βάση (αιτιολογική σκέψη 16).
- Η αναγνώριση, η επιμέτρηση, η απεικόνιση, η δημοσίευση και η ενοποίηση στις οικονομικές καταστάσεις θα πρέπει να διέπονται από την αρχή της σημαντικότητας (αιτιολογική σκέψη 17).
- Τα στοιχεία που αναγνωρίζονται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις θα πρέπει να επιμετρούνται βάσει της αρχής της τιμής κτήσης ή του κόστους παραγωγής (αιτιολογική σκέψη 18).
- Καθώς τα συστήματα λογιστικής αποτίμησης στην εύλογη αξία παρέχουν πληροφορίες που μπορεί να φανούν χρησιμότερες στους χρήστες οικονομικών καταστάσεων σε σχέση με τις πληροφορίες που βασίζονται στην τιμή κτήσης ή στο κόστος παραγωγή, τα κράτη μέλη θα πρέπει να έχουν τη δυνατότητα να επιτρέπουν ή να απαιτούν τη λογιστική αποτίμηση στην εύλογη αξία στοιχείων του ενεργητικού, πλην των χρηματοπιστωτικών μέσων (αιτιολογική σκέψη 19).
- Οι εκτιμήσεις θα πρέπει να βασίζονται σε συνετή κρίση της διαχείρισης της επιχείρησης, να υπολογίζονται σε αντικειμενική βάση και να συμπληρώνονται από εμπειρία από παρόμοιες συναλλαγές και, σε ορισμένες περιπτώσεις, ακόμη και από εκθέσεις ανεξαρτήτων εμπειρογνωμόνων (αιτιολογική σκέψη 22).

2.3.8. Σύμφωνα με το άρθρο 6(1)(i) της εν λόγω Οδηγίας, τα στοιχεία που απεικονίζονται στις ετήσιες και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις πρέπει, κατά έναν γενικό κανόνα, 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 αξίας τους (Άρθρο 8(1)(β)). Σύμφωνα με το άρθρο 8(9) της Οδηγίας, τα κράτη μέλη μπορούν να επιτρέπουν σε όλες τις επιχειρήσεις ή σε ορισμένες κατηγορίες επιχειρήσεων ή να απαιτούν από αυτές να περιλαμβάνουν στον λογαριασμό αποτελεσμάτων χρήσης τις μεταβολές της αξίας στοιχείων ενεργητικού που επιμετρούνται στην εύλογη αξία πλην των χρηματοπιστωτικών μέσων.

2.3.9. **Χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και ασφαλιστικές επιχειρήσεις** - Η Οδηγία 2003/51/ΕΚ τροποποίησε τις Οδηγίες 86/635/ΕΟΚ και 91/674/ΕΟΚ σχετικά με τους ετήσιους και τους ενοποιημένους λογαριασμούς εταιρειών ορισμένων μορφών, τραπεζών και άλλων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων και ασφαλιστικών επιχειρήσεων. Όσον αφορά την ετήσια έκθεση και την ενοποιημένη ετήσια έκθεση, αυτή η Οδηγία τονίζει τη σημασία της «πραγματικής εικόνας» (αιτιολογική σκέψη 9), συμπεριλαμβανομένου του ότι τα κράτη μέλη θα πρέπει να μπορούν να επιτρέπουν ή να απαιτούν την εφαρμογή της μεθόδου της εύλογης αξίας (αιτιολογική σκέψη 8).

2.3.10. Στην περίπτωση ασφαλιστικών επιχειρήσεων, η Οδηγία 91/674/ΕΟΚ όπως τροποποιήθηκε με την Οδηγία 2003/51/ΕΚ και την Οδηγία 2006/46/ΕΚ διευκρινίζει ότι στην περίπτωση γηπέδων-οικοπέδων και κτηρίων ως αγοραία αξία νοείται *«η αγοραία αξία που προσδιορίζεται κατά την ημέρα της αποτίμησης»* (Άρθρο 49(1)). Το άρθρο 49(2) ορίζει την Αγοραία Αξία ως *«...την τιμή στην οποία η γη και τα κτήρια θα μπορούσαν να πωληθούν με ιδιωτικό συμφωνητικό ανάμεσα σε έναν πρόθυμο πωλητή και έναν αγοραστή σε μια συνήθη συναλλακτική κίνηση, κατά την ημέρα της εκτίμησης, υπό την προϋπόθεση ότι το ακίνητο διατίθεται σε δημόσια προφορά, ότι οι συνθήκες που επικρατούν στην αγορά επιτρέπουν κανονική εκποίηση και ότι ο διαθέσιμος χρόνος για τις διαπραγματεύσεις είναι ανάλογος προς τη φύση του ακινήτου»*. Σύμφωνα με το Άρθρο 49(3) «*Η αγοραία αξία καθορίζεται μέσω χωριστής αποτίμησης κάθε γηπέδου-οικοπέδου και κτηρίου, που διενεργείται το λιγότερο ανά πενταετία, σύμφωνα με μέθοδο γενικώς αναγνωρισμένη ή αναγνωρισμένη από τις ασφαλιστικές εποπτικές αρχές*».

2.3.11. Ο Κανονισμός 537/2014 ορίζει ειδικές απαιτήσεις για υποχρεωτικούς ελέγχους τραπεζών και ασφαλιστικών επιχειρήσεων με σκοπό να διασφαλιστεί ότι οι έλεγχοι αυτών των οντοτήτων είναι επαρκούς ποιότητας και διενεργούνται από νόμιμους ελεγκτές και ελεγκτικά γραφεία που υπόκεινται σε αυστηρές απαιτήσεις (ενίσχυση της ακεραιότητας, της ανεξαρτησίας, της αντικειμενικότητας, της υπευθυνότητας, της διαφάνειας και της αξιοπιστίας των νόμιμων ελεγκτών και των ελεγκτικών γραφείων που διενεργούν υποχρεωτικούς ελέγχους οντοτήτων δημοσίου συμφέροντος).

Νομοθεσία

Οδηγία 86/635/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 8ης Δεκεμβρίου 1986, για τους ετήσιους λογαριασμούς και ενοποιημένους λογαριασμούς των τραπεζών και λοιπών άλλων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων

Οδηγία 91/674/ΕΟΚ του Συμβουλίου 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 2003/51/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 18ης Ιουνίου 2003 για την τροποποίηση των οδηγιών του Συμβουλίου 78/660/ΕΟΚ, 83/349/ΕΟΚ, 86/635/ΕΟΚ και 91/674/ΕΟΚ σχετικά με τους ετήσιους και τους ενοποιημένους λογαριασμούς εταιρειών ορισμένων μορφών, τραπεζών και άλλων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων και ασφαλιστικών επιχειρήσεων

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, 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

Οδηγία 2006/46/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 14ης Ιουνίου 2006 για την τροποποίηση της Οδηγίας 78/660/ΕΟΚ του Συμβουλίου περί των ετήσιων λογαριασμών εταιρειών ορισμένων μορφών, της Οδηγίας 83/349/ΕΟΚ του Συμβουλίου σχετικά με τους ενοποιημένους λογαριασμούς, της Οδηγίας 86/635/ΕΟΚ για τους ετήσιους και ενοποιημένους λογαριασμούς των τραπεζών και λοιπών χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων και της Οδηγίας 91/674/ΕΟΚ του Συμβουλίου για τους ετήσιους και τους ενοποιημένους λογαριασμούς των ασφαλιστικών επιχειρήσεων

Σύσταση της Επιτροπής της 6ης Μαΐου 2008 σχετικά με την εξωτερική διασφάλιση ποιότητας για νόμιμους ελεγκτές και ελεγκτικά γραφεία που ελέγχουν οντότητες δημοσίου συμφέροντος

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 του Συμβουλίου 78/660/ΕΟΚ και 83/349/ΕΟΚ

Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 537/2014 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 16ης Απριλίου 2014 σχετικά με ειδικές απαιτήσεις όσον αφορά τον υποχρεωτικό έλεγχο οντοτήτων δημοσίου συμφέροντος και την κατάργηση της απόφασης 2005/909/ΕΚ της Επιτροπής

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

Κανονισμός (ΕΚ) με αριθμό 2023/2008 της Επιτροπής, της 3ης Νοεμβρίου 2008, για την έγκριση ορισμένων διεθνών λογιστικών προτύπων σύμφωνα με τον κανονισμό (ΕΚ) με αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου

2.4. Εκτίμηση ακινήτων για πιστωτικά ιδρύματα

2.4.1. **Τραπεζικές κεφαλαιακές απαιτήσεις και κανονισμός** - Το πλαίσιο της Βασιλείας περιέχει το πλήρες σύνολο των παγκόσμιων προτύπων που επιδιώκουν να επιβάλουν ένα συντηρητικό πλαίσιο και να θέσουν μια βάση για τον υπολογισμό του ποσού του κεφαλαίου που ένα δανειοδοτικό ίδρυμα οφείλει να διατηρεί έναντι των υποχρεώσεών του. Οι συμφωνίες αυτές αναπτύχθηκαν ως απάντηση στην οικονομική κρίση του 2008. 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. Η ΕΕ έχει αντιμετωπίσει το θέμα αυτό με τις διαδοχικές νομοθετικές οδηγίες περί κεφαλαιακών απαιτήσεων.

Ο Κανονισμός περί Κεφαλαιακών Απαιτήσεων 575/2013 όπως τροποποιήθηκε από τον Κανονισμό (ΕΕ) 2024/1623 θεσπίζει τους ακόλουθους κανόνες σχετικά με την αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων σε συμμόρφωση με τις απαιτήσεις των συνθηκών της Βασιλείας:

- ορίζει την *«αξία ενυπόθηκου ακινήτου»* 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» (Άρθρο 4(74)).

- Ορίζει την «αξία του ακινήτου» ως «την αξία ακινήτου κατοικίας ή εμπορικού ακινήτου όπως αποτιμάται σύμφωνα με το άρθρο 229 παράγραφος 1» (Άρθρο 4(74α))
- 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»*.
- Επιβάλλει τις ακόλουθες απαιτήσεις για την παρακολούθηση της αξίας των ακινήτων και την εκτίμηση αυτών: *«εάν υπάρχουν πληροφορίες, ότι η αξία του ακινήτου ενδέχεται να έχει μειωθεί σημαντικά σε σχέση με τις γενικές τιμές της αγοράς για αντίστοιχα ακίνητα, η αποτίμηση επανεξετάζεται από ανεξάρτητο εκτιμητή που διαθέτει τα απαιτούμενα προσόντα, ικανότητα και εμπειρία για την αποτίμηση ακινήτων και είναι ανεξάρτητος από τη διαδικασία πιστοδοτικών αποφάσεων. Οι σχετιζόμενες με Περιβαλλοντικές, Κοινωνικές και σχετικές με τη Διακυβέρνηση (ΠΚΔ) εκτιμήσεις, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που σχετίζονται με περιορισμούς που επιβάλλονται από τους σχετικούς ρυθμιστικούς στόχους και νομικές πράξεις της Ένωσης και των κρατών μελών, καθώς και, κατά περίπτωση για τα διεθνώς ενεργά ιδρύματα, νομικοί και ρυθμιστικοί στόχοι τρίτων χωρών, θεωρούνται ως ένδειξη ότι η αξία του ακινήτου ενδέχεται να έχει μειωθεί σημαντικά, σε σχέση με τις γενικές τιμές της αγοράς. Για δάνεια που υπερβαίνουν τα 3 εκατομμύρια ευρώ ή το 5 % των ιδίων κεφαλαίων, η αποτίμηση του ακινήτου επανεξετάζεται από ανεξάρτητο εκτιμητή τουλάχιστον κάθε τρία χρόνια»* (Άρθρο 208(3)(β))
- Αναφέρεται ότι *«τα ιδρύματα μπορούν να παρακολουθούν την αξία του ακινήτου και να εντοπίζουν ακίνητα που χρήζουν αναπροσαρμογής αξίας, σύμφωνα με την παράγραφο 3, με τη χρήση προηγμένων στατιστικών ή άλλων μαθηματικών μεθόδων («υποδειγμάτων»), υπό την προϋπόθεση ότι οι μέθοδοι αυτές αναπτύσσονται ανεξάρτητα από τη διαδικασία λήψης πιστοδοτικών αποφάσεων και εφόσον πληρούνται όλες οι ακόλουθες προϋποθέσεις:*

α. *Τα ιδρύματα καθορίζουν, στις πολιτικές και τις διαδικασίες τους, τα κριτήρια για τη χρήση υποδειγμάτων για την παρακολούθηση των αξιών των εξασφαλίσεων και τον εντοπισμό των ακινήτων που χρήζουν αναπροσαρμογής αξίας· οι εν λόγω πολιτικές και διαδικασίες λαμβάνουν υπόψη το αποδεδειγμένο ιστορικό των εν λόγω υποδειγμάτων, τις μεταβλητές που λαμβάνονται υπόψη ειδικά για κάθε ακίνητο, τη χρήση ελάχιστων διαθέσιμων και ακριβών πληροφοριών και την αβεβαιότητα των υποδειγμάτων.*

β. *Τα ιδρύματα διασφαλίζουν ότι τα υποδείγματα που χρησιμοποιούνται:*

   i) *αφορούν συγκεκριμένα ακίνητα και τοποθεσίες σε επαρκές επίπεδο λεπτομέρειας*

   ii) *είναι έγκυρα και ακριβή και υπόκεινται σε αυστηρούς και τακτικούς δοκιμαστικούς εκ των υστέρων ελέγχους με βάση τις τρέχουσες παρατηρούμενες τιμές συναλλαγών*

iii) *βασίζονται σε επαρκώς μεγάλο και αντιπροσωπευτικό δείγμα, με βάση τις παρατηρούμενες τιμές συναλλαγών.*

iv) *βασίζονται σε επικαιροποιημένα στοιχεία υψηλής ποιότητας.*

γ. *Τα ιδρύματα φέρουν την τελική ευθύνη για την καταλληλότητα και τις επιδόσεις των υποδειγμάτων.*

δ. *Τα ιδρύματα επίσης διασφαλίζουν ότι η τεκμηρίωση των μοντέλων είναι επικαιροποιημένη.*

ε. *Τα ιδρύματα διαθέτουν επαρκείς διαδικασίες, συστήματα και ικανότητες ΤΠ και διαθέτουν επαρκή και ακριβή δεδομένα για οποιαδήποτε βασιζόμενη σε υπόδειγμα παρακολούθηση της αξίας των εξασφαλίσεων του ακινήτου και για τον εντοπισμό ακινήτων που χρήζουν αναπροσαρμογής αξίας.*

στ. *Οι εκτιμήσεις των μοντέλων επικυρώνονται ανεξάρτητα και η διαδικασία επικύρωσης είναι γενικά συνεπής με τις αρχές που ορίζονται στο άρθρο 185, όπου ισχύει» (Άρθρο 208(3)(α)).*

2.4.2. Για την «αξία περιουσίας» και τις απαιτήσεις για την αποτίμηση της ακίνητης περιουσίας, συμπεριλαμβανομένης της χρήσης συντηρητικών κριτηρίων αποτίμησης, βλ. ΕΕΟ 2 Εκτίμηση για Ενυπόθηκο Δανεισμό – Συντηρητικά Κριτήρια Εκτίμησης.

2.4.3. Ο Κανονισμός περί Κεφαλαιακών Απαιτήσεων προβλέπει επίσης ειδική μεταχείριση των ενυπόθηκων δανείων ακινήτων που παράγουν εισόδημα ακίνητης περιουσίας (IPRE), δημιουργώντας *«άνοιγμα IPRE»* που ορίζεται ως *«άνοιγμα εξασφαλισμένο από ένα ή περισσότερα ακίνητα κατοικίας ή εμπορικά ακίνητα όπου η εκπλήρωση των πιστωτικών υποχρεώσεων που σχετίζονται με το άνοιγμα εξαρτάται ουσιαστικά από τις ταμειακές ροές που δημιουργούνται από αυτά τα ακίνητα που εξασφαλίζουν αυτό το άνοιγμα, παρά από την ικανότητα του οφειλέτη να εκπληρώσει τις πιστωτικές υποχρεώσεις του από άλλες πηγές. Η κύρια πηγή τέτοιων ταμειακών ροών είναι οι πληρωμές μισθωμάτων ή τα έσοδα από την πώληση του οικιστικού ή του εμπορικού ακινήτου»*, που οδηγεί σε εξάρτηση από τις ταμειακές ροές, δηλαδή έναν σημαντικό παράγοντα κινδύνου (Άρθρο 4(75β)).

2.4.4. Επιπλέον, για να μειωθεί η επίδραση των κυκλικών επιπτώσεων στην αποτίμηση αξίας ακινήτων που χρησιμοποιούνται ως εξασφαλίσεις δανείου και να διατηρηθούν σταθερότερες οι απαιτήσεις ιδίων κεφαλαίων για υποθήκες, ο Κανονισμός επιτρέπει προσαρμογή προς τα πάνω πέρα από την αξία κατά την έναρξη του δανείου, αλλά μόνο μέχρι τη μέση αξία τελευταία έξι χρόνια για ακίνητα κατοικίας ή οκτώ έτη για εμπορικά ακίνητα (Άρθρο 229(1)(ε)).

2.4.5. Οι διατάξεις για τη ρύθμιση του τραπεζικού τομέα, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που αφορούν τις απαιτήσεις της Βασιλείας, αναπτύσσονται περαιτέρω και τυποποιούνται από την Ευρωπαϊκή Αρχή Τραπεζών (ΕΑΤ) στο Ενιαίο Εγχειρίδιο Κανόνων. Αυτό το έγγραφο παρέχει ένα σύνολο εναρμονισμένων κανόνων προληπτικής εποπτείας τους οποίους πρέπει να τηρούν τα θεσμικά όργανα σε ολόκληρη την ΕΕ. Η ΕΑΤ θα αναπτύξει το Εγχειρίδιο μέσω δεσμευτικών τεχνικών προτύπων (BTS) για την εφαρμογή του πακέτου της Οδηγίας CRD IV, το οποίο μόλις εγκριθεί

από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, θα είναι νομικά δεσμευτικό και άμεσα εφαρμόσιμο ως εθνικός νόμος στα κράτη μέλη (εκτός αν συμφωνηθεί διαφορετικά). Επιπλέον, η ΕΑΤ συντονίζει μια διαδικασία Q&A στην οποία απαντά σε ερωτήσεις σχετικά με την πρακτική εφαρμογή ή εφαρμογή του πακέτου CRD IV και σχετικά με άλλες νομοθεσίες που εμπίπτουν στην αρμοδιότητα της ΕΑΤ.

2.4.6. Περαιτέρω οδηγίες για την εκτίμηση ακίνητης περιουσίας δίνονται στην Ενότητα 7 των Οδηγιών της ΕΑΤ της 29ης Μαΐου 2020 σχετικά με την προέλευση του δανείου και την παρακολούθησή του. Αυτές οι οδηγίες εφαρμόζονται σε κάθε εκτίμηση, παρακολούθηση και επανεκτίμηση ακίνητης περιουσίας ως ενέχυρου μετά τη 30Ιουνίου 2021.

2.4.7. **Έλεγχος της ποιότητας στοιχείων του ενεργητικού** - Ως μέτρο αντίδρασης στην χρηματοπιστωτική κρίση του 2008, οι τράπεζες όφειλαν να ελέγξουν την ποιότητα του ενεργητικού τους. Στο πλαίσιο αυτό, η ΕΚΤ δημοσίευσε το Εγχειρίδιο για τη Δεύτερη Φάση του ελέγχου της ποιότητας των στοιχείων του ενεργητικού τον Μάιο του 2023. Όσον αφορά την εκτίμηση ακινήτων, αυτό το εγχειρίδιο επιβεβαιώνει τον ηγετικό ρόλο των ΕΕΠ: ***«Τα ακίνητα θα πρέπει να εκτιμώνται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Πρότυπα ΕΕΠ 2020 (Μπλε Βιβλίο) και άλλα διεθνή πρότυπα όπως οι κατευθυντήριες γραμμές του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS)), με το ΕΕΠ 2020 να έχει προτεραιότητα σε περίπτωση οποιασδήποτε σύγκρουσης (για την αποφυγή αμφιβολιών, αυτό θα πρέπει να θεωρηθεί ότι ισχύει σε όλο το έγγραφο).»***

2.4.8. **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. Αυτοί οι κανόνες θεσπίζονται στην Οδηγία για την Ενυπόθηκη Πίστη 2014/17/ΕΕ.

2.4.9. 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. Σ' αυτό το πλαίσιο, η αιτιολογική σκέψη 26 της Οδηγίας για την Ενυπόθηκη Πίστη αναφέρει ότι προκειμένου να κριθούν αξιόπιστα τα πρότυπα θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη διεθνώς αναγνωρισμένα πρότυπα εκτίμησης, αναφέροντας συγκεκριμένα τα ΕΕΠ, σύμφωνα με τα οποία οι πιστωτές θα πρέπει να *«υιοθετήσουν πρότυπα εκτίμησης και μεθόδους που οδηγούν σε ρεαλιστικές και τεκμηριωμένες εκτιμήσεις περιουσιακών στοιχείων, ώστε να εξασφαλιστεί ότι όλες οι εκθέσεις εκτίμησης συντάσσονται βάσει επαρκών επαγγελματικών ικανοτήτων και επιμέλειας και ότι οι εκτιμητές πληρούν συγκεκριμένες απαιτήσεις όσον αφορά τα προσόντα, καθώς και να διατηρούν επαρκή στοιχεία που να τεκμηριώνουν την εκτίμηση, τα οποία να είναι κατανοητά και εύλογα»*.

2.4.10. Σύμφωνα με το Άρθρο 19 της Οδηγίας για την ενυπόθηκη πίστη 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

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 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

Οδηγίες της ΕΑΤ της 29ης Μαΐου 2020 σχετικά με τη χορήγηση δανείων και την παρακολούθησή τους

Εγχειρίδιο Φάσης 2 της ΕΚΤ για την Ανασκόπηση της Ποιότητας Περιουσιακών Στοιχείων του Μαΐου 2023

Κανονισμός (ΕΕ) 2024/1623 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 31ης Μαΐου 2024, για την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013 όσον αφορά τις απαιτήσεις για τον πιστωτικό κίνδυνο, τον κίνδυνο προσαρμογής πιστωτικής αποτίμησης, τον λειτουργικό κίνδυνο, τον κίνδυνο αγοράς και το κατώτατο όριο κεφαλαιακών απαιτήσεων

ΕΑΤ Ενιαίο Εγχειρίδιο Κανόνων

2.5. Εκτίμηση ακινήτων για ασφαλιστικά ιδρύματα και ιδρύματα αντασφάλισης

2.5.1. **Solvency II και Omnibus II** - Ο τομέας της ασφάλισης και αντασφάλισης διέπεται πλέον από το καθεστώς Φερεγγυότητας ΙΙ υπό την Οδηγία-Πλαίσιο 2009/138/ΕΚ η οποία απαιτεί οι Κεφαλαιακές Απαιτήσεις Φερεγγυότητας κάθε ιδρύματος να υπολογίζονται τουλάχιστον μία φορά το χρόνο. Προβλέπει επίσης ειδικούς κανόνες για την εκτίμηση των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού συμπεριλαμβανομένων των τεχνικών προβλέψεων για τις δραστηριότητες της (αντ)ασφάλισης.

2.5.2. Σύμφωνα με το άρθρο 75 (1) της Οδηγίας Φερεγγυότητας ΙΙ απαιτείται από τα κράτη μέλη να εξασφαλίζουν, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά, ότι οι αξίες των περιουσιακών στοιχείων των ασφαλιστικών και αντασφαλιστικών ιδρυμάτων εκτιμώνται *«στο ποσό για το οποίο μπορούν να ανταλλαγούν μεταξύ καλώς πληροφορημένων και πρόθυμων μερών σε μια συνήθη συναλλακτική δικαιοπραξία».*

2.5.3. 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...»*

2.5.4. Η Οδηγία Omnibus II 2014/51/ΕΕ και ο Κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμός Φερεγγυότητα II 2015/35 τροποποίησε την Φερεγγυότητα II ποικιλοτρόπως. Επί παραδείγματι, σύμφωνα με το Άρθρο 9(3) του Κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού 2015/35 όπου είναι αναγκαίο, το Άρθρο 75 της Οδηγίας Φερεγγυότητα II υπερισχύει των διεθνών λογιστικών προτύπων που έχουν θεσπιστεί από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή. Επιπλέον, το άρθρο 2 του Κανονισμού ορίζει ότι οι εκτιμήσεις *«βασίζονται στην εμπειρογνωμοσύνη προσώπων που διαθέτουν τις σχετικές γνώσεις, την πείρα και την κατανόηση των εγγενών κινδύνων της ασφαλιστικής ή αντασφαλιστικής δραστηριότητας»* και ότι οι εκτιμητές οφείλουν να προσκομίζουν ορισμένα αποδεικτικά των τίτλων τους.

2.5.5. Οι βασικές παραδοχές στις οποίες βασίζεται η αποτίμηση των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού των ασφαλιστικών και αντασφαλιστικών επιχειρήσεων, καθώς και οι προσεγγίσεις που πρέπει να εφαρμόζονται για διαφορετικές κατηγορίες στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού εξηγούνται στο Κεφάλαιο II του Κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού 2015/35, αναφέροντας ότι οι ασφαλιστικές και αντασφαλιστικές επιχειρήσεις:

- Αποτιμούν τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού βάσει της παραδοχής ότι η επιχείρηση ασκεί τις δραστηριότητές της σε συνθήκες συνεχούς λειτουργίας.
- Αποτιμούν τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού σύμφωνα με τα διεθνή λογιστικά πρότυπα.
- Αποτιμούν τα επιμέρους περιουσιακά στοιχεία και τις επιμέρους υποχρεώσεις χωριστά λαμβάνοντας υπόψη τα χαρακτηριστικά του στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού, εάν οι συμμετέχοντες στην αγορά θα ελάμβαναν υπόψη τα εν λόγω χαρακτηριστικά κατά την τιμολόγηση του στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού κατά την ημερομηνία της αποτίμησης, καθώς και την κατάσταση και τη θέση του στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού και τους περιορισμούς, εάν υπάρχουν, όσον αφορά την πώληση ή τη χρήση του στοιχείου ενεργητικού.
- Ως προεπιλεγμένη μέθοδο αποτίμησης, οι ασφαλιστικές και αντασφαλιστικές επιχειρήσεις αποτιμούν τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού χρησιμοποιώντας τις χρηματιστηριακές τιμές σε ενεργό αγορά για τα ίδια στοιχεία ενεργητικού ή παθητικού.
- Όταν δεν είναι δυνατή η χρήση των χρηματιστηριακών τιμών σε ενεργές αγορές για τα ίδια περιουσιακά στοιχεία ή τις υποχρεώσεις, οι ασφαλιστικές και αντασφαλιστικές επιχειρήσεις αποτιμούν τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού χρησιμοποιώντας χρηματιστηριακές τιμές σε ενεργές αγορές για παρόμοια στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεις, με αναπροσαρμογές ώστε να αντανακλώνται οι διαφορές.
- Η χρήση των χρηματιστηριακών τιμών θα βασίζεται στα κριτήρια για τις ενεργές αγορές, όπως ορίζονται στα διεθνή λογιστικά πρότυπα.

- Όταν χρησιμοποιούν εναλλακτικές μεθόδους εκτίμησης, οι ασφαλιστικές και αντασφαλιστικές επιχειρήσεις βασίζονται όσο το δυνατόν λιγότερο σε στοιχεία της συγκεκριμένης επιχείρησης και κάνουν όσο το δυνατόν μεγαλύτερη χρήση στοιχείων της αγοράς.
- Οι ασφαλιστικές και αντασφαλιστικές επιχειρήσεις δεν αποτιμούν την αξία ακινήτων και επενδύσεων σε ακίνητα με μοντέλα κόστους, όταν η αξία του περιουσιακού στοιχείου προσδιορίζεται ως το κόστος μείον αποσβέσεις και απομειώσεις.

2.5.6. **Κατευθυντήριες Οδηγίες ΕΑΕΕΣ** - Άρθρο 75(2) της Οδηγίας Φερεγγυότητα ΙΙ 2009/138/ΕΚ, όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 2(22) της Οδηγίας Omnibus ΙΙ 2014/51/ΕΕ, προβλέπει ότι η Ευρωπαϊκή Αρχή Ασφαλίσεων και Επαγγελματικών Συντάξεων (ΕΑΕΕΣ) μπορεί να αναπτύξει τεχνικά πρότυπα για θέματα όπως η αποτίμηση, τα οποία μπορούν στη συνέχεια να εγκριθούν από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή. Στις 14 Σεπτεμβρίου 2015, η ΕΑΕΕΣ εξέδωσε Κατευθυντήριες Οδηγίες για την αναγνώριση και την αποτίμηση στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού εκτός από τις τεχνικές διατάξεις σχετικά με τη σύγκλιση των επαγγελματικών πρακτικών στα κράτη μέλη και για την υποστήριξη επιχειρήσεων για την αναγνώριση και την αποτίμηση στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού. Κατευθυντήρια Οδηγία 3 σχετικά με επενδύσεις σε ακίνητα και άλλα ακίνητα προβλέπει ότι *«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 υποκείμενα σε διαφορετική μίσθωση ή άλλους συμβατικούς όρους, αναπροσαρμοσμένες για να αντανακλούν αυτές τις διαφορές β) πρόσφατες τιμές παρεμφερών ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, με προσαρμογές ώστε να αντικατοπτρίζουν τυχόν αλλαγές στις οικονομικές συνθήκες 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 δραστηριότητας Ασφαλίσεων και Αντασφάλισης (Φερεγγυότητα ΙΙ)

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 σχετικά με την ανάληψη και την άσκηση δραστηριοτήτων ασφάλισης και αντασφάλισης (Φερεγγυότητα ΙΙ)

Κατευθυντήριες γραμμές της ΕΑΑΕΣ της 14ης Σεπτεμβρίου 2015 σχετικά με την αναγνώριση και αποτίμηση στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού εκτός των τεχνικών προβλέψεων (EIOPA-BoS-15/113)

2.6. Εκτίμηση ακινήτων για επενδυτικούς οργανισμούς

2.6.1. **Γενικά** - Οι επενδυτικοί οργανισμοί είναι χρηματοοικονομικά προϊόντα που συγκεντρώνουν τα χρήματα των επενδυτών και επενδύουν το συγκεντρωμένο κεφάλαιο μέσω ενός χαρτοφυλακίου χρηματοπιστωτικών μέσων. Οι περισσότεροι κοινοί επενδυτικοί οργανισμοί στην Ευρώπη είναι οργανισμοί συλλογικών επενδύσεων σε κινητές αξίες (ΟΣΕΚΑ) που πωλούνται σε ιδιώτες επενδυτές. Ρυθμίζονται από την Οδηγία ΟΣΕΚΑ 2009/65/ΕΚ όπως τροποποιήθηκε από την Οδηγία 2014/91/ΕΕ και την ΔΟΕΕ ΙΙ Οδηγία 2024/927. Οι Οργανισμοί που δεν ρυθμίζονται σε επίπεδο ΕΕ από την Οδηγία ΟΣΕΚΑ, συμπεριλαμβανομένων των οργανισμών ακινήτων, αμοιβαίων κεφαλαίων και των ιδιωτικών μετοχικών κεφαλαίων, είναι οργανισμοί εναλλακτικών επενδύσεων. Είναι σχεδιασμένα για επαγγελματίες επενδυτές και ρυθμίζονται από την Οδηγία ΔΟΕΕ 2011/61/ΕΕ όπως τροποποιήθηκε από την Οδηγία ΔΟΕΕ ΙΙ 2024/927.

2.6.2. **Αποτίμηση για ΟΣΕΚΑ** - Οι κανόνες αποτίμησης των στοιχείων του ενεργητικού, καθώς και οι κανόνες υπολογισμού της τιμής έκδοσης ή διάθεσης και της τιμής εξαγοράς ή εξόφλησης των μεριδίων ενός ΟΣΕΚΑ, καθορίζονται με το ισχύον εθνικό δίκαιο, στον κανονισμό του αμοιβαίου κεφαλαίου ή στα καταστατικά έγγραφα της εταιρείας επενδύσεων. (άρθρο 85 της Οδηγίας ΟΣΕΚΑ). Σε περίπτωση συγχώνευσης ΟΣΕΚΑ, ένας θεματοφύλακας ή ένας ανεξάρτητος ελεγκτής εγκεκριμένος σύμφωνα με την Οδηγία 2006/43/ΕC θα πρέπει να καταρτίζει έκθεση για λογαριασμό όλων των ΟΣΕΚΑ που συμμετέχουν στη συγχώνευση (άρθρο 42 της Οδηγίας ΟΣΕΚΑ). Αυτή η έκθεση θα πρέπει να επικυρώνει τις μεθόδους αποτίμησης των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού των εν λόγω ΟΣΕΚΑ, καθώς και τη μέθοδο υπολογισμού της σχέσης ανταλλαγής, όπως παρουσιάζονται στο κοινό σχέδιο της συγχώνευσης, καθώς επίσης και την τρέχουσα σχέση ανταλλαγής και, οσάκις ενδείκνυται, το καταβαλλόμενο ποσό ανά μερίδιο.

2.6.3. **Αποτίμηση για οργανισμούς εναλλακτικών επενδύσεων** - Η Οδηγία ΔΟΕΕ καθορίζει κανόνες για την αποτίμηση των στοιχείων του ενεργητικού και τον υπολογισμό της καθαρής αξίας ενεργητικού ανά μονάδα ή μερίδιο των εναλλακτικών επενδυτικών κεφαλαίων:

- 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(4) και 19(5)).

2.6.4. Η Οδηγία ΔΟΕΕ συμπληρώθηκε από τον Κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό της Επιτροπής 231/2013 που συμπληρώνει τους κοινούς γενικούς κανόνες και θεσπίζει σημεία αναφοράς για τους ΔΟΕΕ κατά την ανάπτυξη και την εφαρμογή κατάλληλων και συνεπών πολιτικών και διαδικασιών για τη σωστή και ανεξάρτητη αποτίμηση στοιχείων του ενεργητικού. Θεωρεί ότι οι ΔΟΕΕ πρέπει να προσδιορίζουν και να περιγράφουν τις μεθοδολογίες αποτίμησης που χρησιμοποιούν.

Νομοθεσία

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

Οδηγία 2009/65/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 13ης Ιουλίου 2009 για τον συντονισμό των νομοθετικών, κανονιστικών και διοικητικών διατάξεων σχετικά με ορισμένους οργανισμούς συλλογικών επενδύσεων σε κινητές αξίες (ΟΣΕΚΑ)

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) 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

Οδηγία 2014/91/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 23ης Ιουλίου2014 για την τροποποίηση της Οδηγίας 2009/65/ΕΚ για τον συντονισμό των νομοθετικών, κανονιστικών και διοικητικών διατάξεων σχετικά με ορισμένους οργανισμούς συλλογικών επενδύσεων σε κινητές αξίες (ΟΣΕΚΑ) όσον αφορά τις λειτουργίες θεματοφύλακα, τις πολιτικές αποδοχών και τις κυρώσεις

Οδηγία (ΕΕ) 2024/927 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 13ης Μαρτίου2024 για την τροποποίηση των οδηγιών 2011/61/ΕΕ και 2009/65/ΕΚ όσον αφορά τις ρυθμίσεις ανάθεσης καθηκόντων, τη διαχείριση κινδύνου ρευστότητας, την υποβολή εποπτικών αναφορών, την παροχή υπηρεσιών θεματοφύλακα και φύλαξης και τη δανειοδότηση από οργανισμούς εναλλακτικών επενδύσεων

2.7. Εκτίμηση ακινήτων για τους κανόνες κρατικών ενισχύσεων

2.7.1. **Γενικά** - Με την προώθηση από την Ε.Ε. μιας εσωτερικής αγοράς, επιδιώχθηκε να ρυθμιστεί ο βαθμός στον οποίο οι δημόσιες αρχές μπορούν να χρησιμοποιήσουν επιδοτήσεις 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.

2.7.2. Στο πλαίσιο αυτό, το Άρθρο 107(1) της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης προβλέπει τα ακόλουθα:

«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.»

2.7.3. Ομοίως, το Άρθρο 107(1) της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης θέτει τέσσερις σωρευτικές προϋποθέσεις για να χαρακτηριστεί ένα μέτρο ως κρατική ενίσχυση. Ειδικά, το μέτρο πρέπει: (i) να παρέχει 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.

2.7.4. 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.

2.7.5. **Αποτίμηση και η ύπαρξη κρατικής ενίσχυσης** - Στο πλαίσιο της αποτίμησης ακινήτων, το κύριο στοιχείο θα είναι να προσδιοριστεί η ύπαρξη/μέγεθος ενός πλεονεκτήματος.

2.7.6. 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.

2.7.7. **Ο φορέας της οικονομίας της αγοράς** - Οι οικονομικές συναλλαγές που πραγματοποιούνται από δημόσιους οργανισμούς (συμπεριλαμβανομένων των δημόσιων επιχειρήσεων) δεν εξασφαλίζουν πλεονέκτημα για τον αντισυμβαλλόμενό τους και, ως εκ τούτου, δεν συνιστούν κρατική ενίσχυση εφόσον πραγματοποιούνται υπό 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 αγοράς σε αντίστοιχη περίσταση. 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.

2.7.8. 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 *«κριτήριο του ιδιώτη πωλητή» (private vendor test)* και το *«κριτήριο του ιδιώτη αγοραστή» (private buyer test)* αναπτύχθηκε για να εκτιμήσει κατά πόσον μια πώληση ή αγορά που πραγματοποιήθηκε από δημόσιο

οργανισμό συνεπάγεται κρατική ενίσχυση, λαμβάνοντας υπόψη κατά πόσον ένας ιδιώτης πωλητής ή αγοραστής, υπό κανονικές συνθήκες αγοράς, θα μπορούσε να εκτελέσει μια συναλλαγή στην ίδια τιμή.

2.7.9. Η εφαρμογή του MEO test εξαρτάται από τις διαθέσιμες πληροφορίες. Σ' αυτό το πλαίσιο, μπορεί να γίνει διάκριση μεταξύ των καταστάσεων στις οποίες η συμμόρφωση της συναλλαγής με τους όρους της αγοράς μπορεί να διαπιστωθεί απευθείας μέσω δεδομένων αγοράς για συγκεκριμένες συναλλαγές (π.χ. όταν η συναλλαγή πραγματοποιείται *«pari passu»* από δημόσιες οντότητες και ιδιωτικούς φορείς ή όταν πρόκειται για συναλλαγή η οποία πραγματοποιείται μέσω ανοικτής, διαφανούς, αμερόληπτης και άνευ όρων διαδικασίας υποβολής προσφορών) και καταστάσεις στις οποίες, λόγω της απουσίας των δεδομένων αυτών, η συμμόρφωση της συναλλαγής με τους όρους της αγοράς θα πρέπει να αξιολογείται με βάση άλλες διαθέσιμες μεθόδους. 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»*.

2.7.10. **Εκτίμηση δημόσιας ακίνητης περιουσίας** - Η πώληση ή η αγορά δημόσιας γης πρέπει να εξετάζεται σύμφωνα με τα παραπάνω κριτήρια του ιδιώτη πωλητή ή ιδιώτη αγοραστή.

2.7.11. Στο πλαίσιο αυτό, υπογραμμίζεται στο σημείο 103 της Ανακοίνωσης της Ευρωπαϊκής Επιτροπής 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 γενικώς αποδεκτών δεικτών και προτύπων αποτίμησης της αγοράς»*.

2.7.12. Επιπλέον, μπορεί να γίνει αναφορά σε απόφαση της 22ας Μαΐου 2019 σε σχέση με μια συμφωνία διακανονισμού που συνήφθη μεταξύ του Δημοτικού Συμβουλίου της Μαδρίτης και του ποδοσφαιρικού συλλόγου Real Madrid CF για συμψηφισμό των υποχρεώσεων μετά από αποτυχημένη ανταλλαγή γης (απόφαση στην υπόθεση T-791/16, *Real Madrid Club de Fútbol v Commission)*. Στην απόφαση αυτή, το ΔΕΕ επιβεβαίωσε ότι η αξία ενός οικοπέδου πρέπει να εκτιμηθεί λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση κατά την ημερομηνία της συναλλαγής. 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»*.

2.7.13. **Εκτίμηση και συμβατότητα των κρατικών ενισχύσεων** - Σε ορισμένες περιπτώσεις, η εκτίμηση στοιχείων του ενεργητικού μπορεί επίσης να είναι σημαντική προκειμένου να κηρυχθεί η κρατική ενίσχυση συμβατή με την εσωτερική αγορά.

2.7.14. Για παράδειγμα, στο πλαίσιο της αξιολόγησης συμβατότητας, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή θα ελέγξει εάν η ενίσχυση επιδοτεί μόνο έργα που δεν είναι βιώσιμα χωρίς δημόσια επιδότηση και, επομένως, έχει σχεδιαστεί για να ελαχιστοποιήσει την έκταση της δημόσιας επιχορήγησης στο ελάχιστο που απαιτείται. Αυτός ο έλεγχος αναλογικότητας μπορεί να περιλαμβάνει την ανάγκη εκτίμησης ακινήτου. Ενδεικτικά, μπορεί να γίνει αναφορά στην απόφαση SA.102927 της 6ης Φεβρουαρίου 2023 σχετικά με ένα καθεστώς ενίσχυσης για την προώθηση της ταχείας προσφοράς κατοικιών και για τη διευκόλυνση της ιδιοκτησίας κατοικίας στην Ιρλανδία. Αυτή η ενίσχυση εγκρίθηκε στο μέτρο που εξυπηρετεί την υπέρβαση του κενού αειφορίας λόγω του γεγονότος ότι σε ορισμένα μέρη της Ιρλανδίας το κόστος παράδοσης των διαμερισμάτων προς πώληση στους ιδιοκτήτες μπορεί να είναι μεγαλύτερο από την τιμή πώλησης που μπορεί να επιτευχθεί στην αγορά. Για να αποδειχθεί η ύπαρξη κενού αειφορίας μεταξύ του κόστους παράδοσης ενός διαμερίσματος και της αγοραίας τιμής που θα μπορούσε να επιτευχθεί, πρέπει να καταρτιστεί από ειδικευμένο εκτιμητή μια έκθεση αποτίμησης που να επιβεβαιώνει την αναμενόμενη τιμή αγοράς. Σύμφωνα με τις ιρλανδικές αρχές, αυτές οι εκθέσεις αποτίμησης πρέπει να είναι σύμφωνες με διεθνή πρότυπα όπως τα ΕΕΠ.

2.7.15. Επιπλέον, μπορεί να γίνει αναφορά στην Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής σχετικά με την αντιμετώπιση των απομειωμένων περιουσιακών στοιχείων στον κοινοτικό τραπεζικό τομέα που ορίζει κριτήρια για τη συμβατότητα της ελάφρυνσης περιουσιακών στοιχείων μέτρα. Στο πλαίσιο αυτό, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή επισημαίνει ότι είναι απαραίτητη η ορθή και συνεπής εκτίμηση της αξίας επιλέξιμων περιουσιακών στοιχείων, προκειμένου να προληφθούν οι αδικαιολόγητες στρεβλώσεις του ανταγωνισμού και να αποφευχθεί ο αγώνας δρόμου επιδοτήσεων μεταξύ των κρατών μελών. Επιπλέον, υπογραμμίζεται ότι η εκτίμηση της αξίας πρέπει να βασίζεται σε διεθνώς αναγνωρισμένα πρότυπα και μεγέθη αναφοράς και ότι, κατά την αξιολόγηση των μεθόδων αποτίμησης που προτείνουν τα κράτη μέλη, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή θα συμβουλεύεται επιτροπές εμπειρογνωμόνων.

Νομοθεσία

Άρθρο 107(1) της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης

Ανακοίνωση της Επιτροπής της 26ης Μαρτίου 2009 σχετικά με την αντιμετώπιση των απομειωμένων περιουσιακών στοιχείων στον κοινοτικό τραπεζικό τομέα

Ανακοίνωση της Επιτροπής της 19ης Ιουλίου 2016 σχετικά με την έννοια των κρατικών ενισχύσεων, όπως αναφέρεται στο άρθρο 107(1) της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης

3. Η νομοθεσία της ΕΕ ως μέρος του πίνακα εκτίμησης

3.1. Γενική επισκόπηση

3.1.1. Για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου, ο εκτιμητής πρέπει να λαμβάνει δεόντως υπόψη τη χρήση του ακινήτου που είναι φυσικώς δυνατή, ευλόγως πιθανή, νόμιμη ή πιθανώς νόμιμη μελλοντικά. Κατά συνέπεια, η νομοθεσία αποτελεί μέρος του πίνακα εκτίμησης ακινήτων.

3.1.2. Τα τελευταία χρόνια, η ΕΕ έχει υιοθετήσει ένα ευρύ φάσμα εργαλείων σε σχέση με το κλίμα, το περιβάλλον και την ενέργεια. Τα μέτρα αυτά δεν περιορίζονται σε ορισμένους τομείς αλλά έχουν αντίκτυπο σε ολόκληρη την κοινωνία. Πολλά από αυτά επηρεάζουν τα ακίνητα και την εκτίμηση ακινήτων. Τα ακίνητα μπορούν σ' αυτό το πλαίσιο όχι μόνο να αντιμετωπίσουν προβλήματα που συνδέονται με την κατανάλωση ενέργειας και τα περιβαλλοντικά πρότυπα, αλλά και να προσφέρουν λύσεις όσον αφορά τον μετριασμό της κλιματικής αλλαγής.

3.2. Κλίμα και Περιβάλλον

3.2.1. Γενικά

3.2.1.1. **Εκτιμήσεις και περιβαλλοντικοί κανονισμοί** – Ο Ευρωπαϊκός 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. Η εκτίμηση των ακινήτων συνδέεται στενά με τη συμμόρφωση με τους περιβαλλοντικούς κανόνες και πρότυπα της ΕΕ. Αυτές τις ανησυχίες συμμερίζονται οι δανειστές και πρέπει επίσης να ληφθούν υπόψη στις μισθώσεις.

3.2.1.2. **Ανάπτυξη της περιβαλλοντικής νομοθεσίας της ΕΕ** – Η ΕΕ έχει θέσει ένα ευρύ φάσμα περιβαλλοντικής νομοθεσίας τις τελευταίες δεκαετίες. 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 περιβαλλοντική πολιτική της ΕΕ επεκτείνεται κυρίως με βάση το ότι πολλά ζητήματα βλέπουν τόσο τις αιτίες όσο και τις επιπτώσεις να εκτείνονται πέραν της εμβέλειας των επιμέρους χωρών.

3.2.1.3. **Το περιβάλλον στην ΣΛΕΕ** - 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 στις αρχές που πρέπει να ληφθούν για την προληπτική δράση των καταστροφών του περιβάλλοντος, κατά προτεραιότητα στην πηγή, καθώς και στην αρχή «ο ρυπαίνων πληρώνει».

3.2.1.4. 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»*. Ομοίως, το Άρθρο 37 του Χάρτη των Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης ορίζει ότι *«[α]Το υψηλό επίπεδο προστασίας του περιβάλλοντος και η βελτίωση της ποιότητάς του πρέπει να ενσωματώνονται στις πολιτικές της Ένωσης»*. 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.

3.2.1.5. Ωστόσο, πρέπει να σημειωθεί ότι η προστασία του περιβάλλοντος δεν θεωρείται (ακόμα) κυρίαρχος στόχος. Και πράγματι, το ΔΕΕ εξήγησε στην Απόφαση *Αυστρία κατά Επιτροπής* T-356/15 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»*. 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».

3.2.1.6. Πρόγραμμα Δράσης για το Περιβάλλον (ΠΔΠ) – Η ΕΕ όχι μόνο θέτει συγκεκριμένη νομοθεσία, αλλά πλαισιώνει επίσης γενικές περιβαλλοντικές πολιτικές. Το 2022 το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο και το Συμβούλιο ενέκριναν το όγδοο Πρόγραμμα Δράσης για το Περιβάλλον (ΠΔΠ) που θέτει τις αρχές που καθοδηγούν την περιβαλλοντική πολιτική της ΕΕ έως το 2030. Το ΠΔΠ καθορίζει έξι στόχους προτεραιότητας για το 2030 και τις προϋποθέσεις που απαιτούνται για την επίτευξή τους:

- Επίτευξη του στόχου μείωσης των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου για το 2030 και κλιματικής ουδετερότητας έως το 2050
- Βελτίωση της προσαρμοστικής ικανότητας ενισχύοντας την ανθεκτικότητα και μειώνοντας την ευπάθεια στην κλιματική αλλαγή
- Μετάβαση προς ένα μοντέλο αναγεννητικής ανάπτυξης, αποσυνδέοντας την οικονομική ανάπτυξη από τη χρήση πόρων και την υποβάθμιση του περιβάλλοντος, μεταβαίνοντας πιο γρήγορα σε μια κυκλική οικονομία
- Επιδίωξη μιας φιλοδοξίας μηδενικής ρύπανσης, μεταξύ άλλων για τον αέρα, τα ύδατα και το έδαφος και την προστασία της υγείας και της ευημερίας των Ευρωπαίων

- Προστασία, διατήρηση και αποκατάσταση της βιοποικιλότητας και ενίσχυση του φυσικού κεφαλαίου
- Μείωση των περιβαλλοντικών και κλιματικών πιέσεων που σχετίζονται με την παραγωγή και την κατανάλωση (ιδιαίτερα στους τομείς της ενέργειας, της βιομηχανίας, των κτηρίων και των υποδομών, της κινητικότητας, του τουρισμού, του διεθνούς εμπορίου και του συστήματος τροφίμων)

3.2.1.7. Η ενδιάμεση επανεξέταση του ΠΔΠ που πραγματοποιήθηκε το 2024 διαπίστωσε ότι *«Οι κατασκευές, τα κτήρια και οι υποδομές εξακολουθούν να αποτελούν τον τομέα με τη μεγαλύτερη ένταση ενέργειας και υλικών στην ΕΕ και παράγοντα για τη δέσμευση γης και τη σφράγιση του εδάφους. Η έκθεση του 2023 για την κατάσταση της ενέργειας κατέληξε στο συμπέρασμα ότι ο κτηριακός τομέας πρέπει να επιταχύνει σημαντικά τη μετάβαση σε βιώσιμες πρακτικές. Η χρήση υλικών για κτήρια θα μπορούσε δυνητικά να μειωθεί κατά 30 %, εάν αυτά χρησιμοποιούνταν αποδοτικότερα, ιδίως με την παράταση της διάρκειας ζωής των υφιστάμενων κτηρίων και με τη μείωση της ζήτησης για νέα κτήρια»*.

3.2.1.8. **Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία** – Η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία του Δεκεμβρίου 2019 περιγράφει διάφορες πρωτοβουλίες σχετικά με τις περιβαλλοντικές πολιτικές της ΕΕ. Ειδικότερα, η Πράσινη Συμφωνία οδήγησε στην υιοθέτηση πολλών νομοθετικών και πολιτικών δράσεων με υψηλό αντίκτυπο στα ακίνητα, όπως:

- Επέκταση του Συστήματος εμπορίας δικαιωμάτων εκπομπών της ΕΕ (ΣΕΔΕ) στις εκπομπές από την καύση καυσίμων στον κατασκευαστικό τομέα
- Μια νέα Στρατηγική της ΕΕ για την Προσαρμογή στην Κλιματική Αλλαγή στην οποία η Ευρωπαϊκή Επιτροπή δηλώνει ότι για να προσαρμοστούμε στις αναπόφευκτες επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής και να γίνουμε ανθεκτικοί στο κλίμα έως το 2050, *«πρέπει να κάνουμε περισσότερα για να προετοιμάσουμε το κτηριακό απόθεμα της Ευρώπης ώστε να αντέχει στις επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής. Οι ακραίες καιρικές συνθήκες και οι μακροχρόνιες κλιματικές αλλαγές μπορούν να βλάψουν τα κτήρια και το δυναμικό μετριασμού τους π.χ. ηλιακούς συλλέκτες ή θερμομόνωση μετά από χαλαζοπτώσεις. Ωστόσο, τα κτήρια μπορούν επίσης να συμβάλουν σε μεγάλης κλίμακας προσαρμογή, για παράδειγμα μέσω της τοπικής κατακράτησης νερού που μειώνει το φαινόμενο της αστικής θερμικής νησίδας με πράσινες στέγες και τοίχους. Το Κύμα Ανακαίνισης και το Σχέδιο Δράσης Κυκλικής Οικονομίας προσδιορίζουν την κλιματική ανθεκτικότητα ως βασική αρχή. Η Επιτροπή θα διερευνήσει επιλογές για την καλύτερη πρόβλεψη της πίεσης που προκαλείται από το κλίμα στα κτήρια και για την ενσωμάτωση της κλιματικής ανθεκτικότητας στην κατασκευή και την ανακαίνιση κτηρίων μέσω των κριτηρίων Πράσινων Δημοσίων Προμηθειών για δημόσια κτήρια, του Ψηφιακού Ημερολογίου Κτηρίων και ως μέρος της διαδικασίας για την αναθεώρηση της Οδηγίας για την Ενεργειακή Απόδοση των Κτηρίων και του Κανονισμού για τα Προϊόντα Δομικών Κατασκευών»*.

- Ένα Σχέδιο Δράσης για την Κυκλική Οικονομία που ανακοινώνει μια νέα Στρατηγική για ένα Βιώσιμο Δομημένο Περιβάλλον για τη διασφάλιση της συνοχής στους σχετικούς τομείς πολιτικής όπως το κλίμα, η ενεργειακή απόδοση και οι πόροι, η διαχείριση απορριμμάτων κατασκευών και κατεδαφίσεων, η προσβασιμότητα, η ψηφιοποίηση και οι δεξιότητες και την προώθηση των αρχών της κυκλικότητας σε όλο τον κύκλο ζωής των κτηρίων

3.2.1.9. Fit for 55 - Στο πλαίσιο της Ευρωπαϊκής Πράσινης Συμφωνίας, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή ενέκρινε επίσης μια δέσμη νομοθετικών προτάσεων με την ονομασία «Fit for 55». Αυτό το πακέτο αποσκοπεί στην ενίσχυση της θέσης της ΕΕ ως παγκόσμιου ηγέτη για το κλίμα, καθιστώντας τις πολιτικές της ΕΕ για το κλίμα, την ενέργεια, τη χρήση γης, τις μεταφορές και τη φορολογία κατάλληλες για τη μείωση των καθαρών εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου κατά τουλάχιστον 55% έως το 2030, σε σύγκριση με τα επίπεδα του 1990. Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, αυτό το πακέτο στοχεύει να μεταμορφώσει ριζικά την οικονομία και την κοινωνία μας για ένα δίκαιο, πράσινο και ευημερούν μέλλον. Το πακέτο περιλαμβάνει νέα νομοθεσία και προτάσεις που θα επηρεάσουν κτήρια και περιουσίες.

3.2.2. Περιβαλλοντική αξιολόγηση

3.2.2.1. **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. Στόχος αυτών των οδηγιών είναι να ενσωματώσουν περιβαλλοντικά ζητήματα στην προετοιμασία έργων, σχεδίων και προγραμμάτων με στόχο τη μείωση των περιβαλλοντικών τους επιπτώσεων.

3.2.2.2. Μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων (ΜΠΕ) για έργα - 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 παροχή αδείας, αφού προηγηθεί εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων (ΜΠΕ). Γενικά, τα σχετικά έργα είναι τα έργα που αφορούν παρεμβάσεις στο φυσικό περιβάλλον και το τοπίο, συμπεριλαμβανομένης της υλοποίησης κατασκευαστικών εργασιών ή άλλων εγκαταστάσεων ή τεχνικών κατασκευών τα οποία, λόγω της φύσεως, του μεγέθους ή της θέσεώς τους, είναι πιθανό να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον (Άρθρο 1(2)(α) και Άρθρο 2(1)).

3.2.2.3. Το παράρτημα Ι της Οδηγίας περιέχει κατάλογο έργων για τα οποία απαιτείται πάντοτε αδειοδότηση και προηγούμενη ΜΠΕ, ενώ το παράρτημα ΙΙ αφορά κατάλογο έργων για τα οποία τα κράτη μέλη πρέπει να αποφασίζουν κατά περίπτωση εάν χρειάζεται αντίστοιχη έγκριση με βάση τις επιπτώσεις που ενδέχεται να έχουν στο περιβάλλον (Άρθρα 2(1) και 4(1) και (2)). Όταν

τα κράτη μέλη διενεργούν έλεγχο κατά περίπτωση, θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τα κριτήρια που καθορίζονται στο παράρτημα III της Οδηγίας (Άρθρο 4(3)).

3.2.2.4. Για τη διενέργεια ΜΠΕ, ο κύριος του έργου πρέπει να παρέχει πληροφορίες για τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις του έργου για το οποίο αιτείται χορήγηση αδείας (Άρθρο 5). Στη συνέχεια, ο κύριος του έργου πρέπει να ενημερώσει και να συμβουλευτεί τις εμπλεκόμενες αρχές, καθώς και το κοινό (Άρθρα 6 και 7). 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 (Άρθρα 8 και 9). Αυτή η απόφαση μπορεί να τεθεί σε αμφισβήτηση από το κοινό (Άρθρο 11).

3.2.2.5. Σχετικά με τα έργα που υπόκεινται σε ΜΠΕ η ανάπτυξή τους ενδέχεται να μην προχωρήσει χωρίς προηγούμενη ΜΠΕ. Εάν ένα έργο ωστόσο έχει αναπτυχθεί, η έλλειψη ΕΠΕ δεν μπορεί να αντιμετωπιστεί με αναδρομική άδεια και τα κράτη μέλη πρέπει να ανακαλέσουν ή να αναστείλουν τη συγκατάθεση που έχει ήδη χορηγηθεί *(Inter-Environnement Wallonie (C-41/11))*. Η παράταση μιας (πυρηνικής) βιομηχανικής δραστηριότητας σε συνδυασμό με μεγάλες εργασίες ανακαίνισης απαιτεί επίσης προηγούμενη ΜΠΕ *(Inter-Environnement Wallonie II, (C-411/17))*. Ωστόσο, είναι δυνατή η νομιμοποίηση έργων που έχουν αναπτυχθεί χωρίς ΜΠΕ με τη διεξαγωγή νέας ΜΠΕ εάν πληρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις (*Comune di Corridonia* (C-196/16 και C-197/16) και *Comune di Castelbellino* (C-117/17)):

- Η νομιμοποίηση δεν παρέχει στα ενδιαφερόμενα μέρη την ευκαιρία να παρακάμψουν το δίκαιο της ΕΕ ή να μην το εφαρμόσουν
- Η ΜΠΕ δεν διεξάγεται αποκλειστικά αναφορικά με τις μελλοντικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις του έργου, αλλά λαμβάνει υπόψη και τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις από την ολοκλήρωση αυτού και μετά.

3.2.2.6. **Αξιολόγηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων για έργα και προγράμματα** – Η Οδηγία 2001/42/ΕΚ εισήγαγε την υποχρέωση διενέργειας περιβαλλοντικής εκτίμησης σε σχέση με έργα και προγράμματα που ενδέχεται να έχουν σημαντικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις. Σύμφωνα με τη νομολογία του ΔΕΕ, τα σχέδια και τα προγράμματα μπορούν να αφορούν *«οποιοδήποτε μέτρο που θεσπίζει ένα σημαντικό σύνολο κριτηρίων»* και λεπτομερείς κανόνες για τη χορήγηση και την υλοποίηση ενός ή περισσότερων έργων» (βλ. π.χ., *Associazione Verdi Ambiente e Società — Aps Onlus* (C-305/18) και *Thybaut* (C-160/17)).

3.2.2.7. Σύμφωνα με το άρθρο 2(α) της Οδηγίας, πρέπει να καταρτίζεται ΕΠΕ εάν τα σχέδια και τα προγράμματα καθώς και οι τροποποιήσεις τους 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.

3.2.2.8. Τα σχετικά σχέδια και προγράμματα περιλαμβάνουν εκείνα που εκπονούνται για τη γεωργία, δασοπονία, αλιεία, ενέργεια, βιομηχανία, μεταφορές, διαχείριση αποβλήτων, διαχείριση υδάτινων πόρων, τηλεπικοινωνίες, τουρισμό, χωροταξία ή χρήση του εδάφους και τα οποία καθορίζουν το πλαίσιο για μελλοντικές άδειες έργων που απαριθμούνται στα παραρτήματα I και II της Οδηγίας 2011/92/ΕΕ (Άρθρο 3(2)(α)). 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)). 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)).

Νομοθεσία

Οδηγία 92/43/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 21ης Μαΐου 1992, για τη διατήρηση των φυσικών οικότοπων και της άγριας πανίδας και χλωρίδας

Οδηγία 2001/42 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001 σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων

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

3.2.3. Ύδατα

3.2.3.1. **Οδηγία πλαίσιο για τα ύδατα** - Η Οδηγία πλαίσιο για τα ύδατα 2000/60/ΕΚ θεσπίζει ένα πλαίσιο για την προστασία των εσωτερικών επιφανειακών, των μεταβατικών, των παράκτιων και των υπόγειων υδάτων, το οποίο: (i) αποτρέπει την περαιτέρω επιδείνωση, να προστατεύει και να βελτιώνει την κατάσταση των υδάτινων οικοσυστημάτων, καθώς και των αμέσως εξαρτώμενων από αυτά χερσαίων οικοσυστημάτων και υγροτόπων σε ό,τι αφορά τις ανάγκες τους σε νερό, (ii) προωθεί τη βιώσιμη χρήση του νερού βάσει μακροπρόθεσμης προστασίας των διαθέσιμων υδάτινων πόρων·(iii) αποσκοπεί στην ενίσχυση της προστασίας και τη βελτίωση του υδάτινου

περιβάλλοντος, και (iv) συμβάλλει στο μετριασμό των επιπτώσεων από πλημμύρες και ξηρασίες, (άρθρο 1).

3.2.3.2. 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). Για κάθε περιοχή λεκάνης απορροής ποταμού, τα κράτη μέλη πρέπει να καταρτίσουν το «*σχέδιο διαχείρισης λεκάνης απορροής ποταμού*» που περιλαμβάνει λεπτομερώς τον τρόπο επίτευξης των στόχων που καθορίζονται στην Οδηγία (Άρθρα 4, 11 και 13). Αυτοί οι στόχοι και τα συνοδευτικά μέτρα διαφέρουν ανάλογα με το εάν το νερό αποτελεί επιφανειακά (Άρθρο 4) ή υπόγεια ύδατα (Άρθρο 4). 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).

3.2.3.3. 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 2020/2184/ΕΚ παρέχει μέτρα για την προστασία του πόσιμου νερού. 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 των εκπομπών, απορρίψεων και απωλειών όλων των ουσιών που αναφέρονται στην εν λόγω Οδηγία.

3.2.3.4. **Οδηγία για την αξιολόγηση και τη διαχείριση των κινδύνων πλημμύρας** - Η Οδηγία 2007/60/ΕΚ θεσπίζει ένα πλαίσιο για την αξιολόγηση και τη διαχείριση των κινδύνων πλημμύρας.

3.2.3.5. 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)). 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)). 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)).

3.2.3.6. **Έκθεση εφαρμογής** - Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή αξιολογεί την εφαρμογή ορισμένων οδηγιών για τα ύδατα σε έναν κύκλο 6 ετών. Στην Έκθεσή της του 2021 η Ευρωπαϊκή Επιτροπή διαπίστωσε ότι στη συντριπτική πλειονότητα των κρατών μελών εξετάζονται οι συνέπειες των μελλοντικών πλημμυρών στην ανθρώπινη υγεία, το περιβάλλον, την πολιτιστική κληρονομιά και την οικονομική δραστηριότητα. Ωστόσο, παρότι *«σχεδόν τα δύο τρίτα των κρατών μελών παρουσιάζουν[...] ισχυρά στοιχεία μιας σαφούς μεθοδολογίας για την αξιολόγηση προηγούμενων πλημμυρών, [...] στο 60% των λεκανών απορροής ποταμών στην ΕΕ δεν υπάρχουν στοιχεία για το κόστος από ζημιές από πλημμύρες. Υπάρχει επομένως περιθώριο βελτίωσης, καθώς η συλλογή τέτοιων δεδομένων βοηθά τον υπολογισμό του κόστους και των οφελών και την ιεράρχηση των μέτρων.»*

3.2.3.7. **Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία** - Η προστασία του περιβάλλοντος, των θαλασσών και των ωκεανών αποτελεί προτεραιότητα της Πράσινης Συμφωνίας, καθώς αποτελούν πηγή φυσικού και οικονομικού πλούτου για την Ευρώπη.

3.2.3.8. Για το σκοπό αυτής της διατήρησης η ΕΕ δεσμεύεται:

- Να προστατεύσει την βιοποικιλότητα και τα οικοσυστήματα
- Να μειώσει την ρύπανσης του αέρα, των υδάτων και του εδάφους
- Να κινηθεί προς μια κυκλική οικονομία
- Να βελτιώσει τη διαχείριση απορριμμάτων
- Να διασφαλίσει τη βιωσιμότητα των τομέων της γαλάζιας οικονομίας και της αλιείας

3.2.3.9. Στο πλαίσιο της Ευρωπαϊκής Πράσινης Συμφωνίας, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή ενέκρινε το 2021 το Σχέδιο Δράσης της ΕΕ «Προς μηδενική ρύπανση για τον αέρα, τα ύδατα και το Έδαφος». Αυτό το σχέδιο συνδυάζει όλες τις σχετικές πολιτικές της ΕΕ για την αντιμετώπιση και την πρόληψη της ρύπανσης και οδήγησε σε προτάσεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για αναθεώρηση και τροποποίηση της Οδηγίας πλαισίου για τα ύδατα καθώς και των Οδηγιών 91/271/ΕΟΚ, 2006/118/ΕΚ και 2008/105/ΕΚ. Βασικοί στόχοι έχουν τεθεί για το 2030 ως προς τη μείωση της ρύπανσης στην πηγή, όπως η βελτίωση της ποιότητας των υδάτων με τη μείωση των απορριμμάτων, των πλαστικών απορριμμάτων στη θάλασσα και των μικροπλαστικών που απελευθερώνονται στο περιβάλλον. Επιπλέον, το σχέδιο περιγράφει λεπτομερώς μια σειρά δράσεων, και συγκεκριμένα:

- Επανεξέταση των προτύπων για την ποιότητα των υδάτων συμπεριλαμβανομένων των ποταμών και των θαλασσών της ΕΕ
- Προώθηση μηδενικής ρύπανσης από την παραγωγή και την κατανάλωση

3.2.3.10. **Η σημασία για την εκτίμηση ακινήτων** – Τα μέτρα σύμφωνα με αυτές τις οδηγίες έχουν επίπτωση στην 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.

3.2.3.11. Για παράδειγμα, η αξία του ακινήτου μπορεί να επηρεαστεί όταν βρίσκεται κοντά σε *«προστατευόμενη περιοχής υδάτων»* ή σε *«ευάλωτη ως προς τη νιτρορύπανση ζώνη»*. Ως εκ τούτου, το Άρθρο 11 της Οδηγίας πλαισίου για τα ύδατα 2000/60/ΕΚ 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.

3.2.3.12. Επιπλέον, ο προσδιορισμός μιας τοποθεσίας ως επιρρεπούς σε πλημμύρες θα έχει σημαντικές συνέπειες στην εκτίμηση, τόσο από κινδύνους 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 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 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 περιβάλλοντος στον τομέα της πολιτικής των υδάτων, καθώς και σχετικά με την τροποποίηση και τη συνακόλουθη κατάργηση των Οδηγιών του Συμβουλίου 82/176/ΕΟΚ, 83/513/ΕΟΚ, 84/156/ΕΟΚ, 84/491/ΕΟΚ, 86/280/ΕΟΚ και τροποποίηση της Οδηγίας 2000/60/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου

Ανακοίνωση της 11ης Δεκεμβρίου 2019 από την Επιτροπή στο Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο, το Συμβούλιο, την Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή και την Επιτροπή των Περιφερειών, Η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία COM/2019/640

Οδηγία (ΕΕ) 2020/2184 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 16ης Δεκεμβρίου 2020 σχετικά με την ποιότητα του νερού ανθρώπινης κατανάλωσης

Ανακοίνωση της 12ης Μαΐου 2021 από την Επιτροπή προς το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, το Συμβούλιο, την Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή και την Επιτροπή των Περιφερειών, Πορεία προς έναν υγιή πλανήτη για όλους, Σχέδιο δράσης της ΕΕ:«για μηδενική ρύπανση των υδάτων, του αέρα, και του εδάφους», COM/2021/400

Έκθεση της 15ης Δεκεμβρίου 2021 από την Επιτροπή προς το Συμβούλιο και το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο σχετικά με την υλοποίηση της Οδηγίας πλαίσιο για τα ύδατα (2000/60/ΕΚ), της Οδηγίας σχετικά με πρότυπα ποιότητας περιβάλλοντος (2008/105/ΕΚ όπως τροποποιήθηκε με την Οδηγία 2013/39/ΕΕ) και την Οδηγία για τις Πλημμύρες (2007/60/ΕΚ)

Πρόταση της 26ης Οκτωβρίου 2022 από την Επιτροπή για μια Οδηγία του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου σχετικά με την επεξεργασία των αστικών αποβλήτων

3.2.4. Βιοποικιλότητα, Διατήρηση της Φύσης και Αποκατάσταση της Φύσης

3.2.4.1. **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 οικότοπους και η Οδηγία 2009/147/ΕΚ για τα Πτηνά. Αυτές οι Οδηγίες απαιτούν καταρχήν τον προσδιορισμό των τοποθεσιών όπου οι οικότοποι και τα προστατευόμενα είδη, που αναφέρονται στις οδηγίες, πρέπει να διατηρηθούν ή να αποκατασταθούν. Αυτές οι περιοχές ονομάζονται «Ειδικές Ζώνες Διατήρησης» σύμφωνα με την Οδηγία για τους Φυσικούς οικότοπους 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 οικότοπους 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 (*First Corporate Shipping* (C-371/98)).

3.2.4.2. **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 οικότοπους).

3.2.4.3. 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 οικότοπους).

3.2.4.4. Ωστόσο, ελλείψει άλλων εναλλακτικών λύσεων, ορισμένες αναπτυξιακές προτάσεις που θα προκαλέσουν σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις μπορεί παρ' όλα αυτά να επιτραπούν για επιτακτικό λόγο σημαντικού δημοσίου συμφέροντος, συμπεριλαμβανομένων αυτών που είναι κοινωνικής ή οικονομικής φύσεως (Άρθρο 6(4) της Οδηγίας για τους οικότοπους). 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 (*Briels and Others* (C-521/12)). Εξάλλου, στην περίπτωση αυτή τα κράτη μέλη πρέπει να εισάγουν *«αντισταθμιστικά μέτρα»* για να διασφαλίσουν τη συνολική συνοχή του δικτύου Natura 2000 (Άρθρο 6(4) της Οδηγίας για τους Οικότοπους). Αυτός ο όρος δεν ορίζεται στην Οδηγία για τους Οικότοπους. Στην πράξη, ωστόσο, αυτά τα μέτρα περιλαμβάνουν γενικά την αναδημιουργία ενός οικότοπου σε μια νέα ή διευρυμένη ζώνη που θα ενσωματωθεί στο Natura 2000 ή τη βελτίωση ενός οικότοπου ή σε μέρους της ζώνης άλλης περιοχής Natura 2000 κατ' αναλογία των απωλειών λόγω του έργου που κατασκευάσθηκε.

3.2.4.5. **Ο Νόμος για την Αποκατάσταση της Φύσης** - Ως μέρος της Πράσινης Συμφωνίας, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή παρουσίασε μια στρατηγική για τη βιοποικιλότητα, συμπεριλαμβανομένου του Κανονισμού για την Αποκατάσταση της Φύσης. Με τον εν λόγω Κανονισμό θεσπίζεται πλαίσιο εντός του οποίου τα κράτη μέλη θέτουν σε εφαρμογή αποτελεσματικά μέτρα αποκατάστασης βάσει περιοχής με σκοπό να καλύπτουν από κοινού, ως ενωσιακό στόχο, για το σύνολο των περιοχών και των οικοσυστημάτων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του παρόντος κανονισμού τουλάχιστον το 20 % των χερσαίων και τουλάχιστον το 20 % των θαλάσσιων περιοχών έως το 2030, και το σύνολο των οικοσυστημάτων που χρήζουν αποκατάστασης έως το 2050 (άρθρο 1 παράγραφος 2). Όσον αφορά ορισμένους τύπους οικοτόπων

που απαριθμούνται στο παράρτημα I, θα τεθούν σε εφαρμογή μέτρα αποκατάστασης στο 30% της συνολικής έκτασης αυτών των οικοτόπων έως το 2030, στο 60% έως το 2040 και στο 90% έως το 2050, με προτεραιότητα σε περιοχές Natura 2000 έως το 2030 (Άρθρο 4(1)(α) και Άρθρο 4(1)(β)).

3.2.4.6. Επιπλέον, από το 2031, τα κράτη μέλη επιτυγχάνουν αυξητική τάση στη συνολική εθνική περιοχή αστικού χώρου πρασίνου, μεταξύ άλλων μέσω της ενσωμάτωσης αστικού χώρου πρασίνου σε κτήρια και υποδομές (άρθρο 8 παράγραφος 2).

3.2.4.7. Τα κράτη μέλη θα καταρτίσουν εθνικά σχέδια αποκατάστασης για τον προσδιορισμό των μέτρων αποκατάστασης τα οποία είναι απαραίτητα για την επίτευξη των στόχων αποκατάστασης (άρθρο 14 παράγραφος 1). Μπορούν να λαμβάνουν υπόψη την ποικιλομορφία των καταστάσεων στις διάφορες περιοχές που είναι συνυφασμένη με τις κοινωνικές, οικονομικές και πολιτιστικές απαιτήσεις, τα περιφερειακά και τοπικά χαρακτηριστικά και την πληθυσμιακή πυκνότητα (Άρθρο 14(16)(γ)).

3.2.4.8. **Η Σημασία για την εκτίμηση ακινήτων** - Δεδομένου ότι οι Οδηγίες για τους οικότοπους 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 υγροβιότοπους, 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. Σε ορισμένα κράτη μέλη, για παράδειγμα σε ορισμένες περιοχές του Βελγίου και των Κάτω Χωρών, καθίσταται όλο και πιο δύσκολη η απόκτηση αδειών για την ανάπτυξη ορισμένων βιομηχανικών ή γεωργικών δραστηριοτήτων λόγω των επιπτώσεων των εκπομπών αζώτου τους σε ευάλωτες περιοχές Natura 2000.

3.2.4.9. Από την άλλη πλευρά, η γειτνίαση με περιοχές Natura 2000 μπορεί να οδηγήσει σε υψηλότερες αξίες ακινήτων, δεδομένης της ανάγκης για χώρους πρασίνου. Επιπροσθέτως, τα κράτη μέλη μπορούν επίσης να χορηγούν επιδοτήσεις για τη λήψη μέτρων που θα αντισταθμίσουν τη ζημιά που προξενείται σε μια περιοχή Natura 2000, 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 οικότοπων 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

Κανονισμός (ΕΕ) 2024/1991 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 24ης Ιουνίου 2024 για την αποκατάσταση της φύσης και την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΕ) 2022/869

3.3. Αμίαντος

3.3.1. **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 αμίαντου 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.

3.3.2. Η Οδηγία σχετικά με την προστασία των εργαζομένων από τους κινδύνους που συνδέονται με την έκθεση στον αμίαντο κατά τη διάρκεια της εργασίας τροποποιήθηκε με την Οδηγία 2023/2668, καθώς *«ενόψει της επικείμενης αύξησης των θερμικών ανακαινίσεων κτηρίων, είναι επιτακτική ανάγκη να υποστηριχθεί η έρευνα και ανάπτυξη, ώστε να διασφαλιστεί η καλύτερη δυνατή προστασία των εργαζομένων που εκτίθενται ή ενδέχεται να εκτεθούν στον αμίαντο»*. Μετά την τροποποίηση, οι επιχειρήσεις που προτίθενται να εκτελέσουν εργασίες κατεδάφισης ή αφαίρεσης αμιάντου λαμβάνουν άδεια από την αρμόδια αρχή πριν από την έναρξη των εργασιών (Άρθρο 15).

3.3.3. **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.

3.3.4. Η αποτίμηση θα απαιτήσει ειδικές γνώσεις. Οι εκθέσεις εκτίμησης συνήθως περιέχουν εξαιρέσεις αναφορικά με τον αμίαντο, προτείνουν την εκπόνηση έκθεσης από ειδικό, ειδάλλως θεωρούν ότι υπάρχει παρουσία αμίαντου.

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 στον αμίαντο κατά τη διάρκεια της εργασίας

Οδηγία (ΕΕ) 2023/2668 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 22ας Νοεμβρίου 2023 για την τροποποίηση της Οδηγίας 2009/148/ΕΚ σχετικά με την προστασία των εργαζομένων από τους κινδύνους που συνδέονται με την έκθεση στον αμίαντο κατά τη διάρκεια της εργασίας

3.4. Ενέργεια

3.4.1. **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 κτήρια, καθώς αντιπροσωπεύουν το 40% της κατανάλωσης ενέργειας της ΕΕ και το 36% των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου.

3.4.2. **Κύριοι στόχοι της ΕΕ** - Ο Ευρωπαϊκός Κανονισμός για το κλίμα (ΕΕ) 2021/1119 είναι μία από τις αιχμές του δόρατος της Ευρωπαϊκής Πράσινης Συμφωνίας. Κατοχυρώνει την κλιματική ουδετερότητα έως το 2050 και τον κλιματικό στόχο της ΕΕ για το 2030 για μείωση τουλάχιστον κατά 55% των καθαρών εκπομπών των αερίων του θερμοκηπίου σε σύγκριση με το 1990.

3.4.3. Όσον αφορά την ενέργεια, το πλαίσιο της ΕΕ 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 42,5%. Δεύτερον, το Άρθρο 4(1) της αναδιατυπωμένης Οδηγίας για την ενεργειακή απόδοση 2023/1791 θεσπίζει μείωση της κατανάλωσης ενέργειας κατά τουλάχιστον 11,7 % έως το 2030 σε σύγκριση με τις προβολές του σεναρίου αναφοράς της ΕΕ του 2020. Αυτό αντιστοιχεί σε μείωση 40,5% για την κατανάλωση πρωτογενούς ενέργειας και 38% για την τελική κατανάλωση ενέργειας σε σύγκριση με τις προηγούμενες προβλέψεις (αιτιολογική σκέψη 28).

3.4.4. **Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία** - Η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία επικεντρώνεται σε 3 βασικές αρχές για τη μετάβαση στην καθαρή ενέργεια, για τη μείωση των εκπομπών των αερίων του θερμοκηπίου:

- Διασφάλιση ασφαλούς και προσιτού ενεργειακού εφοδιασμού της ΕΕ
- Ανάπτυξη μιας πλήρως ολοκληρωμένης, διασυνδεδεμένης και ψηφιοποιημένης αγοράς ενέργειας της ΕΕ

- Προτεραιότητα στην ενεργειακή απόδοση, βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης των κτηρίων και ανάπτυξη ενός τομέα ενέργειας βασισμένου σε μεγάλο βαθμό σε ανανεώσιμες πηγές

3.4.5. Καθώς η κατασκευή, η χρήση και η ανακαίνιση κτηρίων απαιτούν σημαντικές ποσότητες ενέργειας και ορυκτών πόρων, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή αντιμετωπίζει, μεταξύ άλλων, την ανάγκη για ένα κύμα ανακαίνισης (κτηρίων) σε ολόκληρη την ΕΕ. Έχει υιοθετηθεί μια νέα νομοθεσία σχετικά με την ενεργειακή απόδοση των κτηρίων και τη συμπερίληψη των εκπομπών από κτήρια στην ευρωπαϊκή εμπορία εκπομπών.

3.4.6. **Ενεργειακή απόδοση και ενεργειακή απόδοση στα κτήρια** - Ο αντίκτυπος στην αποτίμηση της ιδιοκτησίας της αναδιατυπωμένης Οδηγίας για την ενεργειακή απόδοση των κτηρίων (ΕΕ) 2024/1275 και της αναδιατύπωσης της Οδηγίας για την Ενεργειακή Απόδοση (ΕΕ) 2023/1791 επεξηγείται λεπτομερώς στο ΕΕΠ 6 Εκτίμηση και Ενεργειακή Απόδοση.

3.4.7. **Η επέκταση της εμπορίας δικαιωμάτων εκπομπής αερίων θερμοκηπίου σε κτήρια** - Προκειμένου να ανταποκριθεί στις φιλοδοξίες της Ευρωπαϊκής Πράσινης Συμφωνίας, η Οδηγία 2003/87/ΕΚ σχετικά με τη θέσπιση συστήματος εμπορίας δικαιωμάτων εκπομπής αερίων θερμοκηπίου τροποποιήθηκε από την Οδηγία 2023/959 για να συμπεριλάβει τις εκπομπές από κτήρια και τον οδικό τομέα, μεταξύ άλλων. Για το σκοπό αυτό, προστέθηκε ένα νέο κεφάλαιο IVα στην Οδηγία σχετικά με τη θέσπιση συστήματος εμπορίας δικαιωμάτων εκπομπής αερίων θερμοκηπίου που διέπει την έκλυση διοξειδίου του άνθρακα ως αποτέλεσμα της κατανάλωσης καυσίμων στον κτηριακό τομέα.

3.4.8. Το νέο Σύστημα Εμπορίας Εκπομπών εφαρμόζεται σε ρυθμιζόμενες οντότητες που ορίζονται ως *«οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, εξαιρουμένου του τελικού καταναλωτή των καυσίμων, το οποίο ασκεί τη δραστηριότητα που αναφέρεται στο Παράρτημα III»* (Άρθρο 3(λα)). Αυτή η δραστηριότητα που αναφέρεται στο Παράρτημα ΙΙΙ είναι η *«η θέση σε ανάλωση καυσίμων που χρησιμοποιούνται για καύση στους τομείς καυσίμων που χρησιμοποιούνται για καύση σε κτήρια, οδικές μεταφορές και πρόσθετους τομείς»*. Κατά συνέπεια, ο Κανονισμός εφαρμόζεται σε πρόσωπα που υπόκεινται σε ειδικούς φόρους κατανάλωσης για την ενέργεια (όπως φορολογικές αποθήκες και προμηθευτές καυσίμων) και όχι στους τελικούς καταναλωτές καυσίμων που χρησιμοποιούνται για καύση σε κτήρια.

3.4.9. Από την 1η Ιανουαρίου 2025, οι ρυθμιζόμενες οντότητες δεν θα επιτρέπεται πλέον να θέτουν σε ανάλωση καύσιμα που χρησιμοποιούνται στον κτηριακό τομέα χωρίς να κατέχουν άδεια (Άρθρο 30β). Από την 1η Ιανουαρίου 2028, οι ρυθμιζόμενες οντότητες θα πρέπει να παραδώσουν ένα ποσό δικαιωμάτων που ισούται με τις συνολικές εκπομπές της ρυθμιζόμενης οντότητας, που αντιστοιχεί στην ποσότητα των καυσίμων που τέθηκαν σε ανάλωση κατά το προηγούμενο ημερολογιακό έτος (Άρθρο 30ε(2)). Από το 2027 και μετά, τα δικαιώματα αυτά θα εκπληστειριάζονται (Άρθρο 30δ(1)).

3.4.10. **Προώθηση της ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές** - Η Οδηγία για τις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας 2018/2001, όπως τροποποιήθηκε από την Οδηγία 2023/2413, θεσπίζει ένα κοινό σύστημα για την προώθηση της ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές σε διάφορους τομείς. Στον κτηριακό τομέα, τα κράτη μέλη καθορίζουν ενδεικτικό εθνικό μερίδιο της ανανεώσιμης ενέργειας το 2030 το οποίο συνάδει με τον ενδεικτικό στόχο μεριδίου τουλάχιστον 49 % ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές στον κτηριακό τομέα στην τελική κατανάλωση ενέργειας της Ένωσης στα κτήρια το 2030. (Άρθρο 15α παράγραφος 1). Τα κράτη μέλη μπορούν να συνυπολογίζουν την απορριπτόμενη θερμότητα και ψύξη στο ενδεικτικό εθνικό μερίδιο, με ανώτατο όριο το 20 % του εν λόγω μεριδίου (Άρθρο 15α παράγραφος 2).

3.4.11. Για το σκοπό αυτό, το Άρθρο 15α(3) υποχρεώνει τα κράτη μέλη να *«θεσπίσουν κατάλληλα μέτρα στους εθνικούς τους κανονισμούς και οικοδομικούς κώδικες και, κατά περίπτωση, στα καθεστώτα στήριξής τους, για την αύξηση του μεριδίου της ηλεκτρικής ενέργειας και της θέρμανσης και ψύξης από ανανεώσιμες πηγές που παράγονται επιτόπου ή πλησίον καθώς και ανανεώσιμη ενέργεια από το δίκτυο, στο κτηριακό απόθεμα»*. Ως εκ τούτου, τα κράτη μέλη *«απαιτούν τη χρήση ελάχιστων επιπέδων ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές [...] σε νέα κτήρια και σε υφιστάμενα κτήρια που υπόκεινται σε σημαντική ανακαίνιση ή ανανέωση του συστήματος θέρμανσης, σύμφωνα με την Οδηγία 2010/31/ΕΕ, εφόσον αυτό είναι οικονομικά, τεχνικά και λειτουργικά εφικτό»* (15Α(3)).

3.4.12. Επίπτωση στην εκτίμηση ακινήτων – Αυτοί οι νόμοι της ΕΕ έχουν μετασχηματιστικές επιπτώσεις στο κτηριακό απόθεμα, στις αγορές ακινήτων και στην εκτίμηση. Προβλέψιμα γεγονότα είναι η επιταχυνόμενη απόσβεση (απαξίωση), μη ανακαινισμένων ακινήτων, οι σημαντικές κοινοτικές και εθνικές επιδοτήσεις για την ανακαίνιση του ιδιοκατοικούμενου οικιστικού αποθέματος και οι υποχρεώσεις ανακαίνισης σε ορισμένα σημεία ενεργοποίησης του κύκλου ζωής ενός κτηρίου. Για περαιτέρω περιγραφή, βλέπε ΕΕΠ 6 Εκτίμηση και Ενεργειακή Απόδοση.

Νομοθεσία

Άρθρο 194(1) της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης

Οδηγία 2003/87/ΕC του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 13ης Οκτωβρίου 2003 σχετικά με τη θέσπιση συστήματος εμπορίας δικαιωμάτων εκπομπής αερίων θερμοκηπίου εντός της Κοινότητας και την τροποποίηση της Οδηγίας 96/61/ΕΚ του Συμβουλίου

Οδηγία (ΕΕ) 2018/2001 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 11ης Δεκεμβρίου 2018 σχετικά με την προώθηση της χρήσης ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές

Ανακοίνωση της 11ης Δεκεμβρίου 2019 από την Επιτροπή στο Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο, το Συμβούλιο, την Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή και την Επιτροπή των Περιφερειών, Η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία COM/2019/640

Κανονισμός (ΕΕ) 2021/1119 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 30ης Ιουνίου 2021 για τη θέσπιση πλαισίου με στόχο την επίτευξη κλιματικής ουδετερότητας και για την τροποποίηση των Κανονισμών (ΕΚ) αριθ. 401/2009 και (ΕΕ) 2018/1999 («ευρωπαϊκό νομοθέτημα για το κλίμα»)

Οδηγία (ΕΕ) 2023/959 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 10ης Μαΐου 2023 για την τροποποίηση της Οδηγίας 2003/87/ΕΚ σχετικά με τη θέσπιση συστήματος εμπορίας δικαιωμάτων εκπομπής αερίων θερμοκηπίου εντός της Ένωσης και της Απόφασης (ΕΕ) 2015/1814 σχετικά με τη θέσπιση και τη λειτουργία αποθεματικού για τη σταθερότητα της αγοράς όσον αφορά το σύστημα εμπορίας δικαιωμάτων εκπομπής αερίων θερμοκηπίου της Ομοσπονδίας

Οδηγία (ΕΕ) 2023/1791του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 13ης Σεπτεμβρίου 2023 για την ενεργειακή απόδοση και την τροποποίηση του Κανονισμού (ΕΕ) 2023/955 (αναδιατύπωση)

Οδηγία (ΕΕ) 2023/2413 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 18ης Οκτωβρίου 2023, για την τροποποίηση της Οδηγίας (ΕΕ) 2018/2001, του Κανονισμού (ΕΕ) 2018/1999 και της Οδηγίας 98/70/ΕΚ όσον αφορά την προώθηση της ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές, και την κατάργηση της Οδηγίας (ΕΕ) 2015/652 του Συμβουλίου

Οδηγία 2024/1275/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 24ης Απριλίου 2024 για την ενεργειακή απόδοση των κτηρίων (αναδιατύπωση)

4. Εκτίμηση ακινήτων και φορολογία

4.1. Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ)

4.1.1. Γενική επισκόπηση

4.1.1.1. **Η Οδηγία για τον ΦΠΑ** - Η ισχύουσα νομοθεσία της ΕΕ για τον ΦΠΑ προβλέπεται στην Οδηγία 2006/112/ΕΚ σχετικά με το κοινό σύστημα φόρου προστιθέμενης αξίας. Η Οδηγία παρέχει ένα κοινό πλαίσιο σχετικά με τον τρόπο με τον οποίο πρέπει να εφαρμοστεί ο ΦΠΑ στα κράτη μέλη (Άρθρα 31 έως 92), τους συνήθεις συντελεστές (Άρθρα 93 έως 105β), τις εξαιρέσεις (Άρθρα 131 έως 166) και τις εκπτώσεις (Άρθρα 167 έως 192).

4.1.1.2. **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 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 (Άρθρα 14 έως 30).

4.1.1.3. **Μεταβίβαση δικαιωμάτων, μετοχών και συμφερόντων** - Τα κράτη μέλη μπορούν να θεωρούν τη μεταβίβαση των ακόλουθων μεριδίων, δικαιωμάτων και μετοχών ως μεταβίβαση αγαθών: (i) ορισμένα δικαιώματα σε ακίνητα, (ii) εμπράγματα δικαιώματα, τα οποία παρέχουν στον δικαιούχο δικαίωμα χρήσης σε ακίνητα, και (iii) μερίδια και μετοχές, η κατοχή των οποίων εξασφαλίζει νομικά ή πραγματικά, την περιέλευση κατά κυριότητα ή κατ' επικαρπία, ακινήτου ή τμήματος ακινήτου (Άρθρο 15(2)).

4.1.1.4. **Μειωμένοι συντελεστές και απαλλαγές** - Το Παράρτημα III της Οδηγίας για τον ΦΠΑ παρέχει κατάλογο των παραδόσεων αγαθών και παροχών υπηρεσιών που μπορούν να υπαχθούν στους μειωμένους συντελεστές ΦΠΑ και στην απαλλαγή με δικαίωμα έκπτωσης του ΦΠΑ που αναφέρεται στο άρθρο 98 της Οδηγίας *(βλ. 4.1.1.4. κατωτέρω)*.

4.1.1.5. **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 (βλ. για παράδειγμα, *Sequeira Mesquita* (C-278/18)), εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά στην Οδηγία. Παρότι το δίκαιο για την έγγειο ιδιοκτησία ενός κράτους μέλους μπορεί να έχει σημασία για την κατανόηση της φύσης των συναλλαγών/πράξεων σχετιζόμενων με τα ακίνητα, αυτό δεν επηρεάζει την ερμηνεία των εφαρμοστέων κανόνων του ΦΠΑ. Οι εξαιρέσεις που προβλέπονται στην Οδηγία πρέπει να ερμηνεύονται αυστηρά (βλ. για παράδειγμα, *Leichenich* (C-532/11)).

4.1.1.6. **Εκτίμηση ακινήτων και ΦΠΑ** - Ο ΦΠΑ μπορεί να αποτελέσει σημαντικό παράγοντα στις συναλλαγές ακινήτων. Αυτό συμβαίνει ιδιαίτερα σε αγορές όπου ορισμένοι αγοραστές δεν είναι σε θέση να ανακτήσουν πλήρως τον ΦΠΑ. 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.

4.1.2. Παροχή γης και κτηρίων

4.1.2.1. **Νέα κτήρια και οικοδομήσιμες εκτάσεις** - Σύμφωνα με το Άρθρο 12(1) της Οδηγίας για τον ΦΠΑ, η νέα παροχή κτηρίων ή τμημάτων κτηρίων και του συνεχόμενου με αυτά εδάφους, η οποία πραγματοποιείται πριν από την πρώτη

εγκατάσταση σε αυτά, υπόκεινται σε ΦΠΑ. Τα κράτη μέλη μπορούν να εφαρμόζουν άλλα κριτήρια, εκτός από το κριτήριο της πρώτης εγκατάστασης, όπως το κριτήριο του διαρρεύσαντος χρονικού διαστήματος μεταξύ του χρόνου αποπεράτωσης του ακινήτου και του χρόνου της πρώτης παράδοσης, υπό τον όρο ότι το χρονικό αυτό διάστημα δεν υπερβαίνει τα πέντε έτη.

4.1.2.2. Υ**φιστάμενα κτήρια και άλλοι τύποι γης** - Οι παραδόσεις υφιστάμενων κτηρίων ή τμημάτων κτηρίων και του συνεχόμενου με αυτά εδάφους και οι παραδόσεις μη οικοδομημένων γηπέδων, απαλλάσσονται από τον ΦΠΑ σύμφωνα με το Άρθρο 135(1) (j) και (k) της Οδηγίας. Ωστόσο, τα κράτη μέλη μπορούν να χορηγούν στους υποκείμενους στον φόρο δικαίωμα επιλογής φορολόγησης για τις πράξεις αυτές (Άρθρο 137(1)(β) και (γ)). 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 κτήρια και το οικόπεδο στο οποίο βρίσκονται δεν μπορούν να διαχωριστούν μεταξύ τους (βλ. *Breitsohl* (C-400/98)). Ως εκ τούτου, ο υποκείμενος στον φόρο που παρέχει τόσο το κτήριο όσο και το οικόπεδο στο οποίο αυτό βρίσκεται μπορεί είτε να χρησιμοποιήσει την απαλλαγή από τον ΦΠΑ για το κτήριο και το οικόπεδο στο σύνολό του, είτε να επιλέξει τη φορολόγηση του συνόλου.

4.1.2.3. **Έννοια της «γης»** - 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 κτήριο και ασκεπές γήπεδο. Ως οικοδομήσιμο γήπεδο νοείται *«η ακάλυπτη ή διαρρυθμισμένη έκταση γης, όπως καθορίζεται από τα κράτη μέλη»* (Άρθρο 12(3)). Η Οδηγία δίνει στα κράτη μέλη απόλυτη ελευθερία σε ό,τι αφορά τον καθορισμό του τι νοείται ως γήπεδο στο οποίο βρίσκεται ένα κτήριο (Άρθρο 12(2)) 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 (βλ. για παράδειγμα *Woningstichting Maasdriel* (C-543/11) και *Icade Promotion* (C-299/20)).

4.1.2.4. **Η έννοια του «κτηρίου»** - Ως κτήριο νοείται "κάθε κατασκευή που συνδέεται άρρηκτα με το έδαφος" (Άρθρο 12(2)).

4.1.2.5. **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.

4.1.2.6. 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.

4.1.2.7. Επομένως, όταν υφίσταται μια ενιαία παροχή η οποία αφορά τη γη στην οποία βρίσκεται ένα κτήριο και υπερισχύει η παροχή του γηπέδου, τότε το σύνολο της συναλλαγής μπορεί να απαλλαχθεί από τον ΦΠΑ. Αντιστρόφως, εάν η πώληση οικοπέδων ή κτηρίων είναι επικουρική σε μια φορολογητέα παροχή, τότε μπορεί να αντιμετωπισθεί σύμφωνα με το καθεστώς ΦΠΑ της εν λόγω παροχής.

4.1.3. Μίσθωση Ακινήτων

4.1.3.1. **Απαλλαγή από τον ΦΠΑ** — Κατά κανόνα, η Οδηγία για τον ΦΠΑ απαιτεί από τα κράτη μέλη να απαλλάσσουν από τον ΦΠΑ τις πάσης φύσεως μισθώσεις 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.

4.1.3.2. **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.

4.1.3.3. 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 (*Maierhofer*, (C-315/00)). 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 (*Leichenich* (C-532/11)).

4.1.3.4. Για να υπάρχει *«μίσθωση»* ακινήτου κατά την έννοια της Οδηγίας, η συναλλαγή 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 (see *Sequeira Mesquita* (C-278/18)).

4.1.3.5. Η προϋπόθεση της σύναψης της συμφωνίας για συμφωνημένη περίοδο ερμηνεύεται μάλλον ευρέως. Κατά κανόνα η συμφωνία δεν μπορεί να είναι περιστασιακή και προσωρινή (*Régie communale autonome du stade Luc Varenne* (C-55/14) και *Leichenich* (C-532/11)). Παρόλα αυτά, 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 (*Temco Europe* (C-284/03)).

4.1.3.6. 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 (*Sinclair Collins* (C-275/01)). 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 (*Sequeira Mesquita* (C-278/18)). 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 (*Temco Europe* (C-284/03)). Το ίδιο ισχύει σε περιπτώσεις όπου το ακίνητο κυριεύεται περιστασιακά από τρίτους όταν ο μισθωτής δεν το διατηρεί για δική του χρήση. Για παράδειγμα, 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 (*Fonden Marselisborg Lystbådehavn* (C-428/02v)). Σε μια άλλη 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 (*Walderdorff* (C-451/06)).

4.1.3.7. **Εξαιρέσεις** - Το Άρθρο 135(2) της Οδηγίας παραθέτει τέσσερεις 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 χρηματοθυρίδων»

4.1.3.8. 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 υποκείμενες στον ΦΠΑ με εξαίρεση τα ακίνητα που προορίζονται για κατοικία (*Amengual Far* (C-12/98)).

4.1.3.9. **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.

4.1.3.10. 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 (*Mailat* (C-17/18)). Στο ίδιο πνεύμα, το ΔΕΕ την 28η 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 (*Sequeira Mesquita* (C-278/18)).

4.1.3.11. 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 (Pula Parking (C-551/15) και Stockholm Lindöpark (C-150/99)).

4.1.4. Έργα σε ακίνητα

4.1.4.1. **Προαιρετικές μειωμένες τιμές** — Η Οδηγία 2022/542/ΕΚ τροποποίησε την Οδηγία του ΦΠΑ, ώστε να επιτρέπεται στα κράτη μέλη να υιοθετήσουν μειωμένους συντελεστές ΦΠΑ για ορισμένες συναλλαγές/πράξεις. Οι συντελεστές αυτοί δεν μπορούν κατ' αρχήν να είναι μικρότεροι από 5 τοις εκατό (Άρθρο 98). Καθώς πρόκειται για επιλογή που κάθε κράτος μέλος είναι ελεύθερο να κάνει ή όχι, και μόνο για περιορισμένο αριθμό αγαθών ή υπηρεσιών που καλύπτονται από το Παράρτημα ΙΙΙ της Οδηγίας, οι εκτιμητές πρέπει να γνωρίζουν τον συντελεστή που ισχύει στο κράτος όπου κάνουν την εκτίμηση.

4.1.4.2. **Πεδίο εφαρμογής** - Ειδικότερα, τα κράτη μέλη μπορούν να εφαρμόζουν μειωμένο συντελεστή ΦΠΑ σε σχέση με «την παροχή και κατασκευή κατοικιών, στο πλαίσιο κοινωνικής πολιτικής, όπως ορίζεται από τα κράτη μέλη, την κατεδάφιση και την ανακατασκευή, και την επισκευή κατοικιών κοινωνικής στέγασης και ιδιωτικών κατοικιών,·τη μίσθωση ακινήτων που προορίζονται για κατοικία» (Παράρτημα ΙΙΙ(10) της Οδηγίας). Ομοίως, μπορεί να εφαρμοστεί μειωμένος συντελεστής ΦΠΑ για την «η κατασκευή και ανακαίνιση δημόσιων και άλλων κτηρίων που χρησιμοποιούνται για δραστηριότητες υπέρ του δημοσίου συμφέροντος» (Παράρτημα ΙΙΙ (10α) της Οδηγίας).

Νομοθεσία

Οδηγία 2006/112/ΕΚ του Συμβουλίου, της 28ης Νοεμβρίου 2006, για το κοινό σύστημα του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας

Οδηγία του Συμβουλίου (ΕΕ) 2022/542 της 5ης Απριλίου 2022 για την τροποποίηση των οδηγιών 2006/112/ΕΚ και (ΕΕ) 2020/285 όσον αφορά τους συντελεστές φόρου προστιθέμενης αξίας

4.2. Πράσινη Φορολογία

4.2.4.1. **Φορολογία για την υποστήριξη της πράσινης μετάβασης** - Προκειμένου να επιτευχθούν οι στόχοι περιβαλλοντικής πολιτικής που έχουν τεθεί από την Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή τονίζει τη σημασία της προώθησης της Πράσινης Φορολογίας. Αυτό σημαίνει επιβολή φόρων μεταξύ άλλων στην ενέργεια, τις μεταφορές, τη ρύπανση, τους πόρους και τα ενεργειακά προϊόντα. Στην Έκθεσή της «Φορολογία για την υποστήριξη της πράσινης μετάβασης» που δημοσιεύτηκε το 2021, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή συνέστησε την άμεση φορολόγηση των αερίων του θερμοκηπίου, δίνοντας προτεραιότητα στους φόρους έναντι των φορολογικών κινήτρων, όπως φορολογικές ελαφρύνσεις εισοδήματος ή κέρδη για την ανακαίνιση κτηρίων, που, όπως αναφέρεται στην έκθεση, είναι κοινά στα κράτη μέλη.

4.2.4.2. **Αναθεώρηση της Οδηγίας 2003/96/ΕΚ για τη φορολογία της ενέργειας** - Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή υπέβαλε μια Πρόταση για αναθεώρηση της Οδηγίας για την Ενεργειακή Φορολογία που δηλώνει ότι είναι απαραίτητο *«να αναθεωρηθεί ο τρόπος με τον οποίο φορολογούνται τα ενεργειακά προϊόντα στην ΕΕ και για να διασφαλιστεί ότι αντικατοπτρίζει καλύτερα τις φιλοδοξίες της ΕΕ για το κλίμα»*.

4.2.4.3. Η Πρόταση στοχεύει στο να εισαγάγει μια νέα δομή φορολογικών συντελεστών για την αποθάρρυνση της χρήσης ορυκτών καυσίμων, με τον καθορισμό υψηλότερων συντελεστών για τα ορυκτά καύσιμα και χαμηλότερων συντελεστών για τα προϊόντα ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, μειώνοντας έτσι το σχετικό πλεονέκτημα τιμής των ορυκτών καυσίμων έναντι των λιγότερο ρυπογόνων εναλλακτικών. Επιπλέον, θα επανεξεταστεί η δυνατότητα φορολογικών μειώσεων και απαλλαγών, ώστε να αποφευχθεί η χαμηλότερη φορολογία για τα ορυκτά καύσιμα, όπως τα καύσιμα θέρμανσης που χρησιμοποιούνται από τα νοικοκυριά, με ταυτόχρονη θέσπιση μεταβατικών περιόδων για τον μετριασμό του οικονομικού και κοινωνικού κόστους της εισαγωγής της φορολογίας.

Νομοθεσία

Οδηγία του Συμβουλίου 2003/96/ΕΚ της 27ης Οκτωβρίου 2003, σχετικά με την αναδιάρθρωση του κοινοτικού πλαισίου φορολογίας των ενεργειακών προϊόντων και της ηλεκτρικής ενέργειας

Φορολογία για την υποστήριξη της πράσινης μετάβασης: επισκόπηση και αξιολόγηση των υφιστάμενων φορολογικών πρακτικών για τη μείωση των εκπομπών αερίων θερμοκηπίου, Τελική Έκθεση, 2021

Πρόταση της 14ης Ιουλίου 2021 για Οδηγία του Συμβουλίου σχετικά με την αναδιάρθρωση του Ενωσιακού πλαισίου φορολογίας των ενεργειακών προϊόντων και της ηλεκτρικής ενέργειας (αναδιατύπωση)

ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΤΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ ΤΗΣ ΕΕ

Εκτίμηση Ακινήτων για Καταστατικούς Λόγους βάσει του Εταιρικού Δικαίου της ΕΕ

Κανονισμός του Συμβουλίου, (ΕΚ) αριθ. 2157/2001 της 8ης Οκτωβρίου 2001, περί του καταστατικού της Ευρωπαϊκής εταιρείας (SE)

Οδηγία 2001/86/ΕΚ του Συμβουλίου της 8ης Οκτωβρίου 2001 για τη συμπλήρωση του καταστατικού της Ευρωπαϊκής εταιρείας όσον αφορά τον ρόλο των εργαζομένων

Κανονισμός (ΕΚ) αριθ. 1435/2003 του Συμβουλίου, της 22ας Ιουλίου 2003, περί του καταστατικού της Ευρωπαϊκής Συνεταιριστικής Εταιρείας (SCE)

Οδηγία (ΕΕ) 2017/1132 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 14ης Ιουνίου 2017 σχετικά με ορισμένες πτυχές του εταιρικού δικαίου

Οδηγία (ΕΕ) 2019/1151 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 20ης Ιουνίου 2019 για την τροποποίηση της Οδηγίας (ΕΕ) 2017/1132 όσον αφορά τη χρήση ψηφιακών εργαλείων και διαδικασιών στον τομέα του εταιρικού δικαίου

Οδηγία (ΕΕ) 2019/2121 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Νοεμβρίου 2019 για την τροποποίηση της Οδηγίας (ΕΕ) 2017/1132 όσον αφορά τις διασυνοριακές μετατροπές, συγχωνεύσεις και διασπάσεις

Εκτίμηση Ακινήτου για Εταιρικούς Λογαριασμούς

Οδηγία 86/635/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 8ης Δεκεμβρίου 1986, για τους ετήσιους λογαριασμούς και ενοποιημένους λογαριασμούς των τραπεζών και λοιπών άλλων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων

Οδηγία 91/674/ΕΟΚ του Συμβουλίου 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 2003/51/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 18ης Ιουνίου 2003 για την τροποποίηση των οδηγιών του Συμβουλίου 78/660/ΕΟΚ, 83/349/ΕΟΚ, 86/635/ΕΟΚ και 91/674/ΕΟΚ σχετικά με τους ετήσιους και τους ενοποιημένους λογαριασμούς εταιρειών ορισμένων μορφών, τραπεζών και άλλων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων και ασφαλιστικών επιχειρήσεων

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, 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

Οδηγία 2006/46/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 14ης Ιουνίου 2006 για την τροποποίηση της Οδηγίας 78/660/ΕΟΚ του Συμβουλίου περί των ετήσιων λογαριασμών εταιρειών ορισμένων μορφών, της Οδηγίας 83/349/ΕΟΚ

του Συμβουλίου σχετικά με τους ενοποιημένους λογαριασμούς, της Οδηγίας 86/635/ΕΟΚ για τους ετήσιους και ενοποιημένους λογαριασμούς των τραπεζών και λοιπών χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων και της Οδηγίας 91/674/ΕΟΚ του Συμβουλίου για τους ετήσιους και τους ενοποιημένους λογαριασμούς των ασφαλιστικών επιχειρήσεων

Σύσταση της Επιτροπής της 6ης Μαΐου 2008 σχετικά με την εξωτερική διασφάλιση ποιότητας για νόμιμους ελεγκτές και ελεγκτικά γραφεία που ελέγχουν οντότητες δημοσίου συμφέροντος

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 του Συμβουλίου 78/660/ΕΟΚ και 83/349/ΕΟΚ

Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 537/2014 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 16ης Απριλίου 2014 σχετικά με ειδικές απαιτήσεις όσον αφορά τον υποχρεωτικό έλεγχο οντοτήτων δημοσίου συμφέροντος και την κατάργηση της απόφασης 2005/909/ΕΚ της Επιτροπής

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

Κανονισμός (ΕΚ) με αριθμό 2023/2008 της Επιτροπής, της 3ης Νοεμβρίου 2008, για την έγκριση ορισμένων διεθνών λογιστικών προτύπων σύμφωνα με τον κανονισμό (ΕΚ) με αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου

Εκτίμηση ακινήτων για πιστωτικά ιδρύματα

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 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

Οδηγίες της ΕΑΤ της 29ης Μαΐου 2020 σχετικά με τη χορήγηση δανείων και την παρακολούθησή τους

Εγχειρίδιο Φάσης 2 της ΕΚΤ για την Ανασκόπηση της Ποιότητας Περιουσιακών Στοιχείων του Μαΐου 2023

Κανονισμός (ΕΕ) 2024/1623 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 31ης Μαΐου 2024, για την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013 όσον αφορά τις απαιτήσεις για τον πιστωτικό κίνδυνο, τον κίνδυνο προσαρμογής

πιστωτικής αποτίμησης, τον λειτουργικό κίνδυνο, τον κίνδυνο αγοράς και το κατώτατο όριο κεφαλαιακών απαιτήσεων

ΕΑΤ Ενιαίο Εγχειρίδιο Κανόνων

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 δραστηριοτήτων ασφάλισης και αντασφάλισης (Φερεγγυότητα ΙΙ)

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 σχετικά με την ανάληψη και την άσκηση δραστηριοτήτων ασφάλισης και αντασφάλισης (Φερεγγυότητα ΙΙ)

Κατευθυντήριες γραμμές της ΕΑΑΕΣ της 14ης Σεπτεμβρίου 2015 σχετικά με την αναγνώριση και αποτίμηση στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού εκτός των τεχνικών προβλέψεων (EIOPA-BoS-15/113)

Εκτίμηση ακινήτων για επενδυτικούς οργανισμούς

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

Οδηγία 2009/65/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 13ης Ιουλίου 2009 για τον συντονισμό των νομοθετικών, κανονιστικών και διοικητικών διατάξεων σχετικά με ορισμένους οργανισμούς συλλογικών επενδύσεων σε κινητές αξίες (ΟΣΕΚΑ)

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) 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

Οδηγία 2014/91/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 23ης Ιουλίου 2014 για την τροποποίηση της Οδηγίας 2009/65/ΕΚ για τον συντονισμό των νομοθετικών, κανονιστικών και διοικητικών διατάξεων σχετικά με ορισμένους οργανισμούς συλλογικών επενδύσεων σε κινητές αξίες (ΟΣΕΚΑ) όσον αφορά τις λειτουργίες θεματοφύλακα, τις πολιτικές αποδοχών και τις κυρώσεις

Οδηγία (ΕΕ) 2024/927 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 13ης Μαρτίου 2024 για την τροποποίηση των οδηγιών 2011/61/ΕΕ και 2009/65/ΕΚ όσον αφορά τις ρυθμίσεις ανάθεσης καθηκόντων, τη διαχείριση κινδύνου ρευστότητας, την υποβολή εποπτικών αναφορών, την παροχή υπηρεσιών θεματοφύλακα και φύλαξης και τη δανειοδότηση από οργανισμούς εναλλακτικών επενδύσεων

Εκτίμηση ακινήτων για τους κανόνες κρατικών ενισχύσεων

Άρθρο 107(1) της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης

Ανακοίνωση της Επιτροπής της 26ης Μαρτίου 2009 σχετικά με την αντιμετώπιση των απομειωμένων περιουσιακών στοιχείων στον κοινοτικό τραπεζικό τομέα

Ανακοίνωση της Επιτροπής της 19ης Ιουλίου 2016 σχετικά με την έννοια των κρατικών ενισχύσεων, όπως αναφέρεται στο Άρθρο 107(1) της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης

Περιβαλλοντική αξιολόγηση

Οδηγία 92/43/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 21ης Μαΐου 1992, για τη διατήρηση των φυσικών οικότοπων και της άγριας πανίδας και χλωρίδας

Οδηγία 2001/42 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001 σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων

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

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 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 περιβάλλοντος στον τομέα της πολιτικής των υδάτων, καθώς και σχετικά με την τροποποίηση και τη συνακόλουθη κατάργηση των Οδηγιών του Συμβουλίου 82/176/ΕΟΚ, 83/513/ΕΟΚ, 84/156/ ΕΟΚ, 84/491/ΕΟΚ, 86/280/ΕΟΚ και τροποποίηση της Οδηγίας 2000/60/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου

Ανακοίνωση της 11ης Δεκεμβρίου 2019 από την Επιτροπή στο Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο, το Συμβούλιο, την Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή και την Επιτροπή των Περιφερειών, Η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία COM/2019/640

Οδηγία (ΕΕ) 2020/2184 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 16ης Δεκεμβρίου 2020 σχετικά με την ποιότητα του νερού ανθρώπινης κατανάλωσης

Ανακοίνωση της 12ης Μαΐου 2021 από την Επιτροπή προς το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, το Συμβούλιο, την Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή και την Επιτροπή των Περιφερειών, Πορεία προς έναν υγιή πλανήτη για όλους, Σχέδιο δράσης της ΕΕ: «για μηδενική ρύπανση των υδάτων, του αέρα, και του εδάφους», COM/2021/400

Έκθεση της 15ης Δεκεμβρίου 2021 από την Επιτροπή προς το Συμβούλιο και το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο σχετικά με την υλοποίηση της Οδηγίας πλαίσιο για τα ύδατα (2000/60/ΕΚ), η Οδηγία σχετικά με πρότυπα ποιότητας περιβάλλοντος (2008/105/ΕΚ όπως τροποποιήθηκε με την Οδηγία 2013/39/ΕΕ) και την Οδηγία για τις Πλημμύρες (2007/60/ΕΚ)

Πρόταση της 26ης Οκτωβρίου 2022 από την Επιτροπή για μια Οδηγία του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου σχετικά με την επεξεργασία των αστικών αποβλήτων

Βιοποικιλότητα, Διατήρηση της Φύσης και Αποκατάσταση της Φύσης

Οδηγία 92/43/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 21ης Μαΐου 1992, για τη διατήρηση των φυσικών οικότοπων 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

Κανονισμός (ΕΕ) 2024/1991 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 24ης Ιουνίου 2024 για την αποκατάσταση της φύσης και την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΕ) 2022/869

Αμίαντος

Οδηγία 2009/148/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 30ης Νοεμβρίου 2009 σχετικά με την προστασία των εργαζομένων από τους κινδύνους που συνδέονται με την έκθεση στον αμίαντο κατά τη διάρκεια της εργασίας

Οδηγία (ΕΕ) 2023/2668 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 22ας Νοεμβρίου 2023 για την τροποποίηση της Οδηγίας 2009/148/ΕΚ σχετικά με την προστασία των εργαζομένων από τους κινδύνους που συνδέονται με την έκθεση στον αμίαντο κατά τη διάρκεια της εργασίας

Ενέργεια

Άρθρο 194(1) της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης

Οδηγία 2003/87/ΕC του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 13ης Οκτωβρίου 2003 σχετικά με τη θέσπιση συστήματος εμπορίας δικαιωμάτων εκπομπής αερίων θερμοκηπίου εντός της Κοινότητας και την τροποποίηση της Οδηγίας 96/61/ΕΚ του Συμβουλίου

Οδηγία (ΕΕ) 2018/2001 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 11ης Δεκεμβρίου 2018 σχετικά με την προώθηση της χρήσης ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές

Ανακοίνωση της 11ης Δεκεμβρίου 2019 από την Επιτροπή στο Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο, το Συμβούλιο, την Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή και την Επιτροπή των Περιφερειών, Η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία COM/2019/640

Κανονισμός (ΕΕ) 2021/1119 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 30ης Ιουνίου 2021 για τη θέσπιση πλαισίου με στόχο την επίτευξη κλιματικής ουδετερότητας και για την τροποποίηση των Κανονισμών (ΕΚ) αριθ. 401/2009 και (ΕΕ) 2018/1999 («ευρωπαϊκό νομοθέτημα για το κλίμα»)

Οδηγία (ΕΕ) 2023/959 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 10ης Μαΐου 2023 για την τροποποίηση της Οδηγίας 2003/87/ΕΚ σχετικά με τη θέσπιση συστήματος εμπορίας δικαιωμάτων εκπομπής αερίων θερμοκηπίου εντός της Ένωσης και της Απόφασης (ΕΕ) 2015/1814 με τη θέσπιση και τη λειτουργία αποθεματικού για τη σταθερότητα της αγοράς όσον αφορά το σύστημα εμπορίας δικαιωμάτων εκπομπής αερίων θερμοκηπίου της Ομοσπονδίας

Οδηγία (ΕΕ) 2023/1791του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 13ης Σεπτεμβρίου 2023 για την ενεργειακή απόδοση και την τροποποίηση του Κανονισμού (ΕΕ) 2023/955 (αναδιατύπωση)

Οδηγία (ΕΕ) 2023/2413 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 118ης Οκτωβρίου 2023,για την τροποποίηση της Οδηγίας (ΕΕ) 2018/2001, του Κανονισμού (ΕΕ) 2018/1999 και της Οδηγίας 98/70/ΕΚ όσον αφορά την προώθηση της ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές, και την κατάργηση της Οδηγίας (ΕΕ) 2015/652 του Συμβουλίου

Οδηγία 2024/1275/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 24ης Απριλίου 2024 για την ενεργειακή απόδοση των κτηρίων (αναδιατύπωση)

Εκτίμηση Ακινήτων και Φορολογία

Οδηγία του Συμβουλίου 2003/96/ΕΚ της 27ης Οκτωβρίου 2003, σχετικά με την αναδιάρθρωση του κοινοτικού πλαισίου φορολογίας των ενεργειακών προϊόντων και της ηλεκτρικής ενέργειας

Οδηγία 2006/112/ΕΚ του Συμβουλίου, της 28ης Νοεμβρίου 2006, για το κοινό σύστημα του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας

Φορολογία για την υποστήριξη της πράσινης μετάβασης: επισκόπηση και αξιολόγηση των υφιστάμενων φορολογικών πρακτικών για τη μείωση των εκπομπών αερίων θερμοκηπίου, Τελική Έκθεση, 2021

Πρόταση της 14ης Ιουλίου 2021 για Οδηγία του Συμβουλίου σχετικά με την αναδιάρθρωση του Ενωσιακού πλαισίου φορολογίας των ενεργειακών προϊόντων και της ηλεκτρικής ενέργειας (αναδιατύπωση)

Οδηγία του Συμβουλίου (ΕΕ) 2022/542 της 5ης Απριλίου 2022 για την τροποποίηση των οδηγιών 2006/112/ΕΚ και (ΕΕ) 2020/285 όσον αφορά τους συντελεστές φόρου προστιθέμενης αξίας

ΜΕΛΗ ΤΗΣ TEGOVA

Αλβανία

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

Αργεντινή

TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN ARGENTINA (TTN)
Εθνικός Οργανισμός Αξιολόγησης της Αργεντινής

Αυστρία

ÖSTERREICHISCHER VERBAND DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT (ÖVI)
Αυστριακή Ένωση Ακινήτων

VERBAND ÖSTERREICHISCHER IMMOBILIENSACHVERSTÄNDIGER (VÖI)
Αυστριακή Ένωση Εμπειρογνωμόνων Ακινήτων (ARE)

Βέλγιο

ΒΕΛΓΙΚΗ ΕΝΩΣΗ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (BELGAVAL)

KAMER VAN VASTGOED-EXPERTEN (KAVEX)
Επιμελητήριο Εμπειρογνωμόνων Ακινήτων

UNION DES GÉOMÈTRES EXPERTS DE BRUXELLES (UGEB-ULEB)
Ένωση Εμπειρογνωμόνων Τοπογράφων Βρυξελλών

Βοσνία-Ερζεγοβίνη

UDRUŽENJE NEZAVISNIH PROCJENITELJA (UNP)
Ένωση Ανεξάρτητων Εκτιμητών

UDRUŽENJE OVLAŠĆENIH PROCJENJIVAČA u BOSNI i HERCEGOVINI (UOPBiH)
Ένωση Πιστοποιημένων Εκτιμητών Βοσνίας-Ερζεγοβίνης

Βουλγαρία

ΚΑΜΑΡΑ ΝΑ ΠΡΟΦΕΣΙΟΝΑΛΝΙΤΕ ΟΦΕΝΙΤΕΛΙ (ΚΠΟ)
Επιμελητήριο Επαγγελματιών Εκτιμητών (CIAB)

ΚΑΜΑΡΑΤΑ ΝΑ ΝΕΖΑΒΙΣΙΜΙΤΕ ΟΦΕΝΙΤΕΛΙ Β ΒΪΛΓΑΡΙΥ (ΚΝΟΒ)
Επιμελητήριο Επαγγελματιών Εκτιμητών Βουλγαρίας (CIAB)

Καναδάς

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΟ ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΚΑΝΑΔΑ (AIC)
Institut canadien des évaluateurs (ICE)

Κροατία

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSViP)
Κροατική Ένωση Εμπειρογνωμόνων Δικαστηρίων και Εκτιμητών

Κύπρος

ΣΎΝΔΕΣΜΟΣ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Κ'ΥΠΡΟ'Υ
Κυπριακός Σύνδεσμος Εκτιμητών (CVA)

Τσεχία

CESKA KOMORA ODHADCU MAJETKU (CKOM)
Τσεχικό Επιμελητήριο Εκτιμητών (CCA)

Δανία

DANSK EJENDOMSMAEGLERFORENING (DE)
Δανική Ένωση Ορκωτών Μεσιτών

Γαλλία

ASSOCIATION FRANÇAISE DES SOCIÉTÉS D'EXPERTISE IMMOBILIÈRE (AFREXIM)
Γαλλική Ένωση Εταιρειών Εκτίμησης Ακινήτων

CHAMBRE DES EXPERTS IMMOBILIERS DE FRANCE (CEIF-FNAIM)
Επιμελητήριο Εκτιμητών Ακινήτων Γαλλίας

COMPAGNIE NATIONALE DES EXPERTS IMMOBILIERS (CNEI)
Εθνική Εταιρεία Εμπειρογνωμόνων Ακινήτων

CONFÉDÉRATION DES EXPERTS FONCIERS (CEF)

Συνένωση Εκτιμητών Γης (CLV)

CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT (CSN)

Ανώτατο Συμβούλιο Συμβολαιογραφικού Επαγγέλματος

INSTITUT FRANÇAIS DE L'EXPERTISE IMMOBILIÈRE (IFEI)

Γαλλικό Ινστιτούτο Εκτίμησης Ακινήτων

SYNDICAT NATIONAL DES PROFESSIONNELS IMMOBILIERS (SNPI)

Εθνική Ένωση Επαγγελματιών Ακινήτων

UNION DES SYNDICATS DE L'IMMOBILIER (UNIS)

Εθνική Ένωση Επαγγελμάτων Περιουσίας

Γεωργία

საქართველოს დამოუკიდებელ შემფასებელთა საზოგადოება

Independent Valuers Society of Georgia - IVSG (Ανεξάρτητη Ένωση Εκτιμητών Γεωργίας)

Γερμανία

BUND DER ÖFFENTLICH BESTELLTEN VERMESSUNGSINGENIEURE e.V. (BDVI)

Ένωση Δημοσίων Τοπογράφων

BUNDESVERBAND ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SOWIE QUALIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER e.V. (BVS)

Ένωση Δημόσια Πιστοποιημένων και Ειδικευμένων Εμπειρογνωμόνων

IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND IVD BUNDESVERBAND der IMMOBILIENBERATER, MAKLER, VERWALTER und SACHVERSTÄNDIGEN e.V. (IVD)

Γερμανική Ένωση Επαγγελματιών Ακινήτων

Ελλάδα

ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ (Σ.ΕΚ.Ε.)

Σύλλογος εκτιμητών Ελλάδος

PEOPLECERT HELLAS

Φορέας Πιστοποίησης

Ιρλανδία

ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΩΝ ΠΛΕΙΣΤΗΡΑΣΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ (IPAV)

Ιταλία

ASSOCIAZIONE SOCIETÀ DI VALUTAZIONI IMMOBILIARI (ASSOVIB)
Ένωση Εταιρειών Εκτίμησης Ακινήτων

CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI e GEOMETRI LAUREATI (CNGeGL)
Εθνικό Συμβούλιο Τοπογράφων

ISTITUTO di ESTIMO e VALUTAZIONE (IEV)
E-Valuations — Ινστιτούτο Εκτιμήσεων και Αποτιμήσεων

ISTITUTO ITALIANO di VALUTAZIONE IMMOBILIARE (ISIVI)
Ιταλικό Ινστιτούτο Εκτίμησης Ακινήτων

Κοσσυφοπέδιο

SHOQATES SE VLERESUESVE TE KOSOVES (SHVK)
Ένωση Εκτιμητών Κοσσυφοπεδίου (KAA)

Λετονία

LATVIJAS IPASUMU VERTETAJU ASOCIACIJA (LIVA)
Λετονική Ένωση Εκτιμητών Περιουσίας

Λιθουανία

LIETUVOS TURTO VERTINTOJŲ ASOCIACIJA (LTVA)
Λιθουανική Ένωση Εκτιμητών Περιουσίας

LIETUVOS VERTINTOJŲ RŪMAI (LVR)
Λιθουανικό Επιμελητήριο Εκτιμητών

Μολδαβία

AGENŢIA GEODEZIE, CARTOGRAFIE și CADASTRU (AGCC)
Οργανισμός Γεωδαισίας, Χαρτογράφησης και Κτηματολογίου

Μαυροβούνιο

INSTITUT OVLAŠĆENIH PROCJENJIVAČA CRNE GORE (IOPCG)
Ινστιτούτο Πιστοποιημένων Εκτιμητών Μαυροβουνίου

NACIONALNO UDRUŽENJE PROCJENITELJA CRNE GORE (NUPCG)
Εθνική Ένωση Εκτιμητών Μαυροβουνίου

UDRUŽENJE NEZAVISNIH PROCJENJIVAČA CRNE GORE (CUP)
Ένωση Ανεξάρτητων Εκτιμητών του Μαυροβουνίου

Ολλανδία

NEDERLANDS REGISTER VASTGOED TAXATEURS (NRVT)
Μητρώο Εκτιμητών Ακινήτων της Ολλανδίας

NEDERLANDSE COÖPERATIEVE VERENIGING VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN (NVM)
Ολλανδική Ένωση Μεσιτών και Εκτιμητών Ακινήτων

Vastgoedpro
Ένωση Μεσιτών και Εκτιμητών Ακινήτων της Ολλανδίας

VBO
Ολλανδική Ένωση Μεσιτών και Εκτιμητών Ακινήτων

WAARDERINGSKAMER
Ολλανδικό Συμβούλιο για την Αξιολόγηση Ακινήτων

Βόρεια Μακεδονία

ASOCIJACIJA NA NEZAVISNI PROCENUVACI
Ένωση Ανεξάρτητων Εκτιμητών

BIRO ZA SUDSKI VESTACENJA (BSV)
Γραφείο δικαστικών εμπειρογνωμόνων

KOMORA NA PROCENUVACI NA REPUBLIKA SEVERNA MAKEDONIJA (KPRSM)
Επιμελητήριο Εκτιμητών της Δημοκρατίας της Βόρειας Μακεδονίας

Νορβηγία

NORSK TAKST (NT)
Ένωση Νορβηγών Τοπογράφων και Εκτιμητών

Πολωνία

POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH (PFSRM)
Πολωνική Ομοσπονδία Ενώσεων Εκτιμητών

Πορτογαλία

ASSOCIAÇÃO DAS SOCIEDADES DE AVALIAÇÃO E AVALIADORES DE PORTUGAL (ASAVAL)
Ένωση Εταιρειών Εκτιμήσεων και Εκτιμητών Πορτογαλίας

ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS (ANAI)
Εθνική Ομοσπονδία Εκτιμητών Ακινήτων

ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA DOS PERITOS AVALIADORES DE ENGENHARIA (APAE)
Πορτογαλική Ομοσπονδία Εμπειρογνωμόνων Μηχανικών Εκτιμητών

Ρουμανία

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA (ANEVAR)
Εθνική Ομοσπονδία Εξουσιοδοτημένων Ρουμάνων Εκτιμητών

Ρωσική Ομοσπονδία

ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ (ПРОО)
Εταιρεία Συνεργασίας Εταιρείας Εκτιμητών

SUSPENDED

РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Ρωσικό Συμβούλιο Εκτιμητών

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ (РОО)
Ρωσική Εταιρεία Εκτιμητών

Σερβία

NATIONALNO UDRUŽENJE PROCENITELJA SRBIJE (NUPS)
Εθνική Ομοσπονδία Εκτιμητών Σερβίας

Σλοβενία

SLOVENSKI INSTITUT ZA REVIZIJO (SIR)
Ινστιτούτο Ελεγκτών Σλοβενίας

Ισπανία

ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE VALORACIÓN INMOBILIARIA Y URBANÍSTICA (AEVIU)
Ισπανική Ένωση Εκτιμήσεων Ακινήτων και Αστικών Εκτιμήσεων

CONSEJO GENERAL DE LA ARQUITECTURA TÉCNICA DE ESPAÑA (CGATE)
Ισπανικό Γενικό Συμβούλιο Τεχνικής Αρχιτεκτονικής

CONSEJO SUPERIOR DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA (CSCAE)
Ανώτατο Συμβούλιο των Αρχιτεκτονικών Συλλόγων της Ισπανίας

Σουηδία

SAMHÄLLSBYGGARNA-SFF
Σουηδοί Επαγγελματίες για το Δομημένο Περιβάλλον

Τουρκία

TÜRKIYE DEĞERLEME UZMANLARI BIRLIĞI (TDUB)
Σύνδεσμος Τούρκων εκτιμητών

Ουκρανία

АСОЦІАЦІЯ СПЕЦІАЛІСТІВ БАНКІВСЬКОЇ ОЦІНКИ УКРАЇНИ (АСБОУ)
Ουκρανική Ομοσπονδία Ειδικών Εκτιμητών Τραπεζών

УКРАЇНСЬКЕ ТОВАРИСТВО ОЦІНЮВАЧІВ (УТО)
Ουκρανική Εταιρεία Εκτιμητών

Ηνωμένα Αραβικά Εμιράτα

دائرة الأراضي و الأملاك دبي
Γραφείο Ακινήτων του Ντουμπάι

Ηνωμένο Βασίλειο

ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΝΩΣΗ ΓΕΩΡΓΙΚΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ (CAAV)

ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΒΑΘΜΟΛΟΓΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ΕΣΟΔΩΝ (IRRV)

Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής

ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ (AI)

ΔΙΕΘΝΗΣ ΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ (IAAO)

ΓΛΩΣΣΑΡΙ ΟΡΩΝ

Α

Αγοραία Αξία

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 αποκλινουσών ερμηνειών της «συνήθους συναλλακτικής κίνησης» στις διάφορες γλωσσικές αποδόσεις του ορισμού του Κανονισμού CRR, 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».

Αγοραία προσέγγιση

Μια εκτιμητική προσέγγιση κατά την οποία η εκτίμηση προκύπτει από τη σύγκριση του υπό εκτίμηση ακινήτου με στοιχεία που προέρχονται από αγοραίες συναλλαγές που πληρούν τα κριτήρια για την κατάλληλη βάση αξίας και τον τύπο του ακινήτου.

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 ενεργή με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό.

Ακαθάριστη αναπτυξιακή αξία

Η τελική αξία μιας ολοκληρωμένης ανάπτυξης που προβλέπεται βάσει μιας υπολειμματικής μεθόδου εκτίμησης.

Ακίνητο

Η γη και τα κτήρια επί, από πάνω ή κάτω από την επιφάνεια του εδάφους, συμπεριλαμβανομένων σωληνώσεων, καλωδιώσεων και άλλων εγκαταστάσεων που είναι συνδεδεμένα με το ακίνητο.

Αναγνωρισμένος Ευρωπαίος Εκτιμητής (REV)

Εκτιμητής αναγνωρισμένος από την TEGOVA για τα προσόντα, τις γνώσεις και την επαγγελματική του εμπειρία.

Ανάλυση κόστους ωφέλειας

Μια τεχνική που βοηθά στη λήψη αποφάσεων κατά τη σύγκριση εναλλακτικών ακινήτων, τοποθεσιών ή έργων. Η τεχνική περιλαμβάνει την εξέταση και τη μέτρηση με οικονομικούς όρους όλων των δαπανών και οφελών.

Αναπτυξιακό ακίνητο

Γη ή/και κτήρια που υπόκεινται σε εργασίες κατασκευής, ανακατασκευής ή ανακαίνισης ή που είναι κατάλληλα για τέτοιες εργασίες στο άμεσο μέλλον.

Αξία Αναγκαστικής Πώλησης (Forced Sale Value)

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.

Αξία Εναλλακτικής Χρήσης (Alternative use value)

Η αξία ενός ακινήτου με χρήση άλλη από την τρέχουσα.

Αξία ενυπόθηκου δανεισμού (Mortgage Lending Value)

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

Αξία συγχώνευσης - Marriage Value

(βλέπε αξία συνέργειας)

Αξία συνέργειας

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.

Απόκλιση

Περιπτώσεις όπου η υποχρεωτική εφαρμογή των εκτιμητικών προτύπων μπορεί να είναι ακατάλληλη ή μη πρακτική.

Ασφαλιστέα αξία (Insurable value)

Το κόστος αντικατάστασης της κατεστραμμένης ιδιοκτησίας με υλικά παρόμοιου είδους και ποιότητας χωρίς καμία απομείωση για λόγους απόσβεσης.

Β

Βάση εκτίμησης (Basis of value)

Δήλωση των βασικών παραδοχών σύνταξης μια εκτίμησης για ένα συγκεκριμένο σκοπό.

Δ

Δεσμευτικοί όροι

Συγκεκριμένοι όροι της σύμβασης μεταξύ του εκτιμητή ή της εκτιμητικής εταιρείας και του πελάτη.

Ε

Εγγυημένο κόστος αντικατάστασης

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.

Ειδική παραδοχή

Μια υπόθεση που γίνεται όταν οι εντολές διαφέρουν από τα πραγματικά γεγονότα που υπήρχαν κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.

Έκθεση εκτίμησης

Ένα έγγραφο που περιγράφει λεπτομερώς το εύρος, τις βασικές παραδοχές, τις μεθόδους εκτίμησης και τα συμπεράσματα μιας ανάθεσης, που παρέχει μια επαγγελματική γνωμοδότηση επί της αξίας που υποστηρίζεται από μια αναγνωρισμένη βάση ή βάσεις εκτίμησης στο πλαίσιο των Ευρωπαϊκών Προτύπων Αποτίμησης.

Εκτιμητής Οικιστικών Ακινήτων της TEGOVA (TRV)

Εκτιμητής που αναλαμβάνει εκτιμήσεις οικιστικών ακινήτων που αναγνωρίζεται από τον TEGOVA για τα προσόντα, τις γνώσεις και την επαγγελματική του εμπειρία.

Εκτιμητική μεθοδολογία

Η διαδικασία με την οποία ένας εκτιμητής αναλαμβάνει την εκτίμηση του ακινήτου, συμπεριλαμβανομένης της επιλογής από τον εκτιμητή της προσέγγισης ή των προσεγγίσεων που θα εφαρμοστούν, της επιλογής της μεθόδου (ων) και της χρήσης μοντέλων ή τεχνικών προκειμένου να ερμηνεύσει τα δεδομένα της εκτίμησης και να καταλήξει σε συμπεράσματα βάσει αυτών.

Εκτιμητική μέθοδος

Η συγκεκριμένη διαδικασία, βασισμένη σε μία ή περισσότερες εκτιμητικές προσεγγίσεις, που ακολουθείται από τον εκτιμητή προκειμένου να καταλήξει στον προσδιορισμό της αξίας.

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.

Εκτιμητικό μοντέλο

Η ακριβής τεχνική διαχείρισης των δεδομένων, που διεξάγεται στα πλαίσια μιας εκτιμητικής μεθόδου.

Ελάχιστες Εκπαιδευτικές Απαιτήσεις (MER)

Ένα αναλυτικό πρόγραμμα, χωρισμένο σε δύο επίπεδα, που απαιτείται από όλους τους εκτιμητές που είναι μέλη των Ενώσεων Μελών της TEGOVA.

Επενδυτική αξία (Investment value)

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

Εύλογη αξία (γενικός ορισμός)

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.

Εύλογη αξία (για λογιστικούς σκοπούς)

Η τιμή που θα λαμβανόταν για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για τη μεταβίβαση ενός στοιχείου παθητικού (υποχρέωσης), σε μία ομαλή συναλλαγή μεταξύ παραγόντων της αγοράς κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.

Οργανισμός Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 13, παρ. 1.

Η

Ημερομηνία της αυτοψίας

Η ημερομηνία κατά την οποία πραγματοποιήθηκε η αυτοψία

Ημερομηνία της έκθεσης

Η ημερομηνία κατά την οποία ο εκτιμητής υπογράφει την έκθεση.

Ημερομηνία της εκτίμησης

Η ημερομηνία κατά την οποία ισχύει η γνωμοδότηση περί της αξίας

Μ

Μέγιστη και βέλτιστη χρήση

Αναπόσπαστο μέρος της Αγοραίας Αξίας είναι η χρήση ενός ακινήτου που είναι φυσικώς δυνατή, ευλόγως πιθανή, νομικά ή πιθανά επιτρεπτή και αυτό οδηγεί στην υψηλότερη αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία εκτίμησης.

Μέθοδος του Απαξιωμένου Κόστους Αντικατάστασης

Μια 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 μπορεί να είναι απαραίτητη στον υπολογισμό η απαξίωση της υπό εκτίμηση ιδιοκτησίας σε σχέση με μία πανομοιότυπη, νεόδμητη κατασκευή.

Ο

Οικονομικές καταστάσεις

Γραπτές καταστάσεις της οικονομικής θέσης ενός ατόμου ή μιας εταιρικής οντότητας και επίσημα οικονομικά αρχεία καθορισμένου περιεχομένου και μορφής. Αυτές οι καταστάσεις περιέχουν ένα μέτρο δημόσιας λογοδοσίας εντός ενός κανονιστικού πλαισίου λογιστικών προτύπων και του νόμου.

Π

Παραδοχές

Γεγονός ή προϋπόθεση σχετικά με το ακίνητο που έχει αναλάβει ο εκτιμητής (είτε έχει δοθεί εντολή είτε με άλλο τρόπο) την οποία δεν γνωρίζει ή δεν μπορεί να γνωρίζει ή να εξακριβώσει εύλογα.

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 το οποίο πληροί τις απαιτήσεις που ορίζει η TEGOVA.

Πλεόνασμα γης (ή υπερβάλλουσα γη)

Γη μέσα στην ιδιοκτησία που δεν είναι απαραίτητη για τους λειτουργικούς σκοπούς των κτηρίων.

Ποσό απαξίωσης

Το κόστος ενός περιουσιακού στοιχείου ή άλλο ποσό που υποκαθιστά το κόστος, μειωμένο κατά την υπολειπόμενη αξία. (ΔΛΠ 16)

Προσέγγιση Βάσει Εισοδήματος

Μια μορφή επένδυσης που βασίζεται στη δυνατότητα ενός ακινήτου να παράγει καθαρά κέρδη (δηλ. συνήθως χρηματικά οφέλη) και στην μετατροπή αυτών των κερδών σε παρούσα αξία.

Σ

Συγκρίσιμο

Ακίνητο που κρίνεται από τον εκτιμητή ότι είναι παρεμφερές με αυτό που εκτιμάται.

Τ

Τιμή

Το ποσό που ζητήθηκε, προσφέρθηκε ή καταβλήθηκε για ένα ακίνητο.

Υ

Υπολειπόμενη αξία

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.

Άλλες δημοσιεύσεις

Ευρωπαϊκά Πρότυπα Εκτίμησης Επιχειρήσεων

Ευρωπαϊκά πρότυπα εκτίμησης εγκαταστάσεων, μηχανημάτων και εξοπλισμού

Η Ευρωπαϊκή Ομάδα Ενώσεων Εκτιμητών περιλαμβάνει 74 εθνικές ενώσεις εκτιμητών από 38 χώρες που εκπροσωπούν 70.000 ειδικευμένους εκτιμητές είτε αυτοαπασχολούμενους είτε απασχολούμενους από εξειδικευμένους συμβούλους, εταιρείες του ιδιωτικού τομέα, κυβερνητικά γραφεία ή χρηματοπιστωτικά ιδρύματα τόσο τοπικά όσο και διεθνή. Τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (ΕΕΠ) αναφέρονται ως αξιόπιστα πρότυπα για την εκτίμηση οικιστικών ακινήτων για σκοπούς ενυπόθηκου δανεισμού στην Οδηγία Ενυπόθηκου Δανεισμού της ΕΕ και τους έχει δοθεί προτεραιότητα έναντι όλων των άλλων προτύπων από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα σε διαδοχικές εκδόσεις του Εγχειριδίου της Επισκόπησης της Ποιότητας των Στοιχείων Ενεργητικού για την ενημέρωση των αξιών των ακινήτων των τραπεζών που χρησιμοποιούνται ως εξασφαλίσεις.

Οι βαθιές μεταλλάξεις υπό την ηγεσία της ΕΕ από την έκδοση του 2020 εξηγούν τις πολλές νέες πτυχές των ΕΕΠ 2025:

- Το ΕΕΠ 6 Εκτίμηση και Ενεργειακή Απόδοση περιγράφει πλέον λεπτομερώς τη μεθοδολογία που πρέπει να ακολουθήσει ο εκτιμητής για να καθορίσει την Αγοραία Αξία σε ένα νομοθετημένο από την ΕΕ πλαίσιο ταχείας υποχρεωτικής ανακαίνισης του κτηριακού αποθέματος με τη χειρότερη απόδοση. Η ουσιαστικά υπολειμματική προσέγγιση που υιοθετήθηκε έχει επίσης βελτιωθεί με μια ανασκόπηση των υπολειμματικών μεθόδων στο Μέρος ΙΙ Μεθοδολογία.

- Οι διατάξεις περί εκτιμήσεων του αναθεωρημένου Κανονισμού περί Κεφαλαιακών Απαιτήσεων - συμπεριλαμβανομένης μιας νέας «αξίας ακινήτου» που περιλαμβάνει «Συντηρητικά Κριτήρια εκτίμησης» - αντιμετωπίζονται σε βάθος στην Ευρωπαϊκή Εκτιμητική Οδηγία (ΕΕΟ) 2 σχετικά με την Εκτίμηση για Ενυπόθηκο Δανεισμό, ένα βασικό εργαλείο για το συνδυασμό της αγοραίας αξίας και της «αξίας του ακινήτου» στην εκτίμηση των ενυπόθηκων εξασφαλίσεων.

- Μια νέα Εκτιμητική Οδηγία (ΕΕΟ4) για την εκτίμηση της γεωργικής περιουσίας καλύπτει όλες τις πτυχές, συμπεριλαμβανομένης της κλιματικής αλλαγής, της τεχνολογίας και των δεδομένων.

- Το Μέρος VI -Εκτίμηση και η Αειφορία έχει υποβληθεί σε εις βάθος αναθεώρηση και επέκταση για να ληφθούν υπόψη οι τεράστιες αλλαγές που επέφερε σε γη και κτήρια η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία.

- Το Μέρος Χ Νομοθεσία της Ευρωπαϊκής Ένωσης και Εκτίμηση Ακινήτων καλύπτει την εξαιρετικά πλούσια νομοθετική παραγωγή που προέκυψε από την τελευταία έκδοση.

Οι Ελάχιστες Εκπαιδευτικές Απαιτήσεις (Μέρος ΙV) έχουν εκσυγχρονιστεί και ολόκληρο το Μπλε Βιβλίο έχει αναθεωρηθεί ώστε να ενισχυθεί η χρήση του ως ουσιαστικού και διδακτικού εργαλείου πρακτικής, με τρόπο που να είναι επίσης κατανοητός στους πελάτες και τις Αρχές. Αποκορύφωμα αυτής της προσπάθειας είναι η συμπλήρωση της πολύ επιτυχημένης ΕΕΠ Έκθεσης Εκτίμησης για Οικιστικά Ακίνητα με πρότυπα αναφορές για κτήρια γραφείων (ΕΕΟ 3. ΙΙ) και τη γεωργία (Παράρτημα του ΕΕΟ 4).