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

ΕΥΡΩΠΑΪΚΑ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

EVS 2025

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

Ο Σύλλογος Εκτιμητών Ελλάδος (ΣΕΚΕ) ιδρύθηκε το 2007.

Σκοπός του Συλλόγου είναι, η προώθηση, η αναβάθμιση και η κατοχύρωση του εκτιμητικού επαγγέλματος στην Ελλάδα.

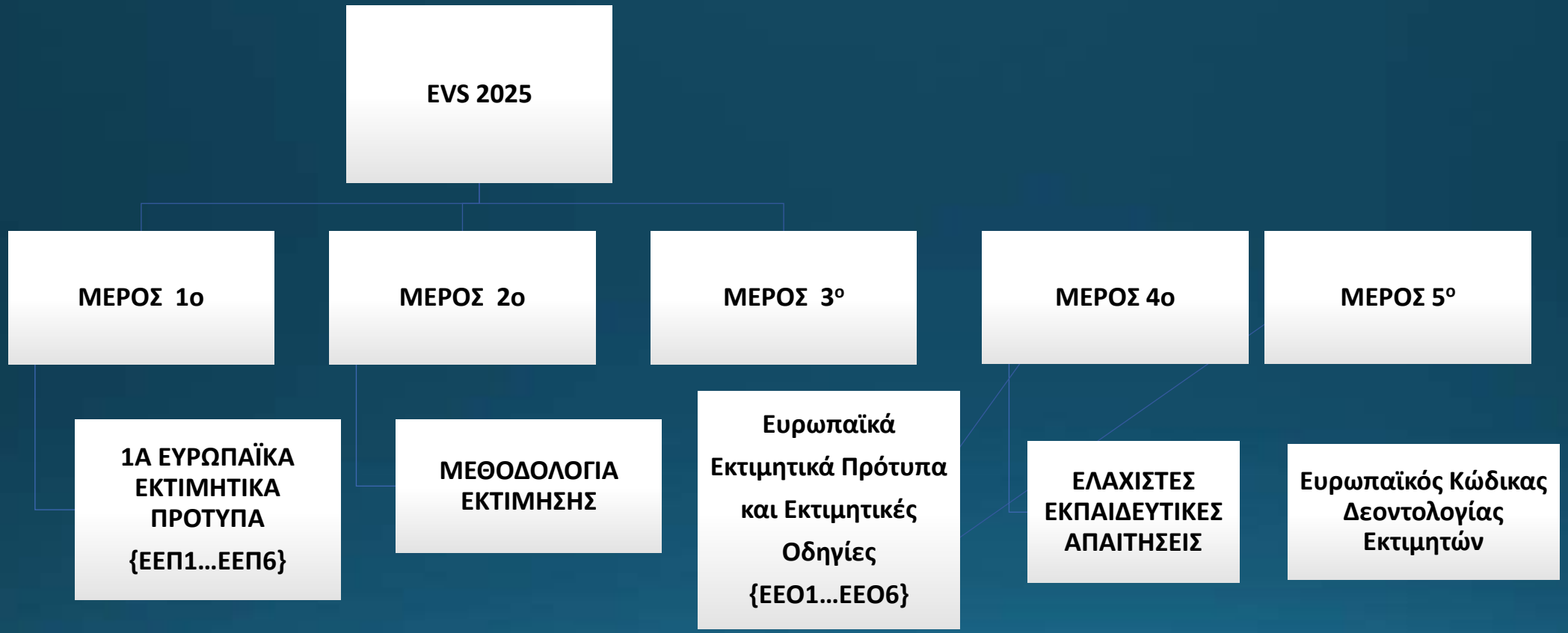
Από το 2010 συμμετέχει στην TEGoVA εκπροσωπώντας τα μέλη του στο βασικό Ευρωπαϊκό Οργανισμό Εκτιμητών και είναι εντεταλμένος χορηγός στην Ελλάδα της Ευρωπαϊκής Επαγγελματικής Αναγνώρισης REV. Ήδη αρκετά μέλη του κατέχουν την πιο πάνω αναγνώριση (Recognized European Valuer), καθώς και την αντίστοιχη πιστοποίηση «Expert Valuer» (property) από την PEOPLECERT.

Η TEGoVA αποτελεί τον Ευρωπαϊκό Φορέα των εκτιμητικών οργανώσεων που δραστηριοποιούνται σε 38 χώρες και έχει 72 φορείς ως μέλη, εκπροσωπώντας περίπου 70.000 εκτιμητές.

Η έδρα της βρίσκεται στις Βρυξέλες και τα βασικά «προϊόντα» της είναι:

- Τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS)
- Η επαγγελματική πιστοποίηση εκτιμητών REV

Η εργασία της έχει αναγνωριστεί από την ΕΕ, αφού τα EVS έχουν υιοθετηθεί ως τα πρότυπα αναφοράς για την εκπόνηση εκτιμήσεων στον χώρο της ΕΕ.


EVS 2025
ΜΕΡΟΣ 1ο
ΜΕΡΟΣ 2ο
ΜΕΡΟΣ 3ο
ΜΕΡΟΣ 4ο
ΜΕΡΟΣ 5ο
1Α ΕΥΡΩΠΑΪΚΑ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ {ΕΕΠ1…ΕΕΠ6}
ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα και Εκτιμητικές Οδηγίες {ΕΕΟ1…ΕΕΟ6}
ΕΛΑΧΙΣΤΕΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ
Ευρωπαϊκός Κώδικας Δεοντολογίας Εκτιμητών


EVS 2025
ΜΕΡΟΣ 6ο
ΜΕΡΟΣ 7ο
ΜΕΡΟΣ 8ο
ΜΕΡΟΣ 9ο
ΜΕΡΟΣ 10ο
ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΕΙΦΟΡΙΑ
ΕΥΡΩΠΑΪΚΑ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ
{ΕΕΠΕ 1...ΕΕΠΕ 8}
ΕΥΡΩΠΑΙΚΟΣ ΚΩΔΙΚΑΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ
Αναγνώριση Επαγγελματικών Πρόσόντων από την TEGOVA
Νομοθεσία Ευρωπαϊκής Ένωσης και Εκτίμηση Ακίνητης Περιουσίας

Η αρχιτεκτονική αναδιατάχθηκε πλήρως

2020 · 9η έκδοση

- 1. ΕΕΠ & ΕΕΟ (μαζί)
- 2. Εκτιμητική Μεθοδολογία
- 3. Εκτίμηση & Αειφορία
- 4. Πληροφοριακά Έγγραφα (ΕΕΠΕ)
- 5. Μονάδες, Εκπαίδευση, Προσόντα
- 6. Κώδικας Δεοντολογίας
- 7. Νομοθεσία ΕΕ

2025 · 10η έκδοση

- I. ΕΕΠ (Πρότυπα)
- II. Εκτιμητική Μεθοδολογία
- III. Εκτιμητικές Οδηγίες (ΕΕΟ) — νέες
- IV. Ελάχιστες Εκπαιδ. Απαιτήσεις
- V. Κώδικας Δεοντολογίας
- VI. Εκτίμηση & Αειφορία
- VII. Πληροφοριακά Έγγραφα (ΕΕΠΕ)
- VIII. Κώδικας Μέτρησης
- IX. Αναγνώριση Προσόντων
- X. Νομοθεσία ΕΕ

Η Μεθοδολογία «ανέβηκε» πριν τις Οδηγίες· Εκπαίδευση & Δεοντολογία έγιναν αυτοτελή Μέρη.
ΕΕΠ 2020 → 2025

ΕΥΡΩΠΑΪΚΑ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

- ΕΕΠ1: Αγοραία Αξία
- ΕΕΠ2: Βάσεις εκτίμησης άλλες από την αγοραία αξία
- ΕΕΠ3: Πιστοποιημένος Εκτιμητής
- ΕΕΠ4: Διαδικασία εκτίμησης
- ΕΕΠ5: Σύνταξη εκτιμητικών εκθέσεων
- ΕΕΠ6: Εκτίμηση και ενεργειακή απόδοση

EVS 2025

- ΕΕΠ1 - 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)):

- 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»

- 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».

EVS 2025

- ΕΕΠ1 – ο ορισμός του Αγοραίου μισθώματος (Market Rent) διαμορφώνεται ως ακολούθως:

- <u>Αγοραίο Μίσθωμα:</u>
- «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».

ΕΕΠ1: Αγοραία Αξία (Market Value)

Αποτέλεσμα

«Το αποτιμηθέν ποσό…»

Είναι η καλύτερη τιμή που μπορεί λογικά να λάβει ο πωλητής και η πιο συμφέρουσα τιμή που λογικά μπορεί να πετύχει ο αγοραστής και αποκλείει κάθε εκτιμώμενη τιμή προσαυξημένη ή απομειωμένη για κάποιους ειδικούς λόγους ή συνθήκες, όπως μια ασυνήθιστη χρηματοδότηση, συμφωνητικά sale and leaseback, ειδικές συμφωνίες ή παραχωρήσεις που γίνονται από όποιον συνδέεται με την πώληση (ειδική αξία).

ΕΕΠ1: Αγοραίο Μίσθωμα (Market Rent)

Αποτέλεσμα

«Το αποτιμηθέν ποσό…»

Είναι η καλύτερη τιμή που μπορεί λογικά να λάβει ο εκμισθωτής και η πιο συμφέρουσα τιμή που λογικά μπορεί να πετύχει ο προτιθέμενος μισθωτής.

ΕΕΠ1: Αγοραία Αξία (Market Value)

Εκτιμώμενο ακίνητο

«…το ακίνητο …»

- Αναλύεται το ίδιο το ακίνητο με όλα τα νομικά, φυσικά, οικονομικά και άλλα χαρακτηριστικά του καθώς και όλες τις πραγματικές ευκαιρίες και δυσκολίες του.

- Κατά την εκτίμηση πρέπει να ληφθεί υπόψη αν η τιμή αγοράς του παγίου περιλαμβάνει στοιχεία πρόσθετα σε αυτό (προσαρτήματα).

- Η αγοραία αξία αντικατοπτρίζει το πλήρες δυναμικό του (νέες πολεοδομικές άδειες, σχετικές υποδομές, εξελίξεις στην αγορά ή άλλες δυνατότητες).

ΕΕΠ1: Αγοραίο Μίσθωμα (Market Rent)

Εκτιμώμενο ακίνητο

«…το ακίνητο …»

- 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.
- 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

ΕΕΠ1: Αγοραία Αξία (Market Value)

Εκτιμώμενο ακίνητο

Βέλτιστη Χρήση (Highest and Best use) :

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 στη βέλτιστη χρήση του ακινήτου κατά την ημερομηνία εκτίμησης

I. **«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 που συνεπάγεται ότι η θεμελίωση δεν μπορεί να αντέξει το μέγεθος της προβλεπόμενης κατασκευής ή αυξάνει το κατασκευαστικό κόστος
II. **«Ευλόγως πιθανή»**
III. **«Νομικά ή πιθανά επιτρεπτή»**
IV. **«Η υψηλότερη αξία»**

ΕΕΠ1: Αγοραία Αξία (Market Value)

Εκτιμώμενο ακίνητο

Βέλτιστη Χρήση (Highest and Best use) :

i. **«Φυσικά δυνατή»**

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

iii. **«Νομικά ή πιθανά επιτρεπτή»**

iv. **«Η υψηλότερη αξία»**

ΕΕΠ1: Αγοραία Αξία (Market Value)

Εκτιμώμενο ακίνητο

Βέλτιστη Χρήση (Highest and Best use) :

i. **«Φυσικά δυνατή»**

ii. **«Ευλόγως πιθανή»**

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

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

iv. **«Η υψηλότερη αξία»**

ΕΕΠ1: Αγοραία Αξία (Market Value)

Εκτιμώμενο ακίνητο

Βέλτιστη Χρήση (Highest and Best use) :

i. **«Φυσικά δυνατή»**
ii. **«Ευλόγως πιθανή»**
iii. **«Νομικά ή πιθανά επιτρεπτή»**
iv. **«Η υψηλότερη αξία»** - Αντικατοπτρίζει μια εκτίμηση της πιθανότητας να επιτευχθεί η αγορά στην υψηλότερη αξία χρήσης ή ανάπτυξης, το κόστος που ενδέχεται να προκύψει και, κατά περίπτωση, την απόδοση της επένδυσης που ενδέχεται να αποκομιστεί με αυτόν τον τρόπο, τη χρονική κλίμακα και τυχόν άλλους συναφείς παράγοντες για την υλοποίησή του. Η εκτίμηση που λαμβάνει υπόψη μια *«πιθανή»* ή *«ευλόγως πιθανή»* χρήση θα αντικατοπτρίζει αύξησης της αξίας ενός στοιχείου που αναμένεται να προκύψει μόνο όταν τέτοια χρήση επιτρέπεται πλήρως ή, όταν σχετικοί, άλλοι περιορισμοί έχουν αρθεί.

ΕΕΠ1: Αγοραία Αξία (Market Value)

Συναλλαγή

«…πρέπει να ανταλλάσσεται…»

Πρόκειται για εκτιμώμενο ποσό παρά για προκαθορισμένη ή πραγματική τιμή πώλησης (should exchange) και αποδίδει την έννοια της εύλογης προσδοκίας.

Σχετικά με το Αγοραίο Μίσθωμα, είναι πάλι ένα εκτιμώμενο ποσό παρά ένα προκαθορισμένο ή πραγματικό ενοίκιο

ΕΕΠ1: Αγοραία Αξία (Market Value)

Ημερομηνία Εκτίμησης

«…κατά την ημερομηνία εκτίμησης…»

- Το ποσό της εκτίμησης αντικατοπτρίζει την πραγματική κατάσταση και τις συγκυρίες της αγοράς στην πραγματική ημερομηνία εκτίμησης, και όχι σε άλλη προγενέστερη ή μεταγενέστερη ημερομηνία. Η ημερομηνία εκτίμησης και η ημερομηνία έκθεσης εκτίμησης μπορεί να διαφέρουν, αλλά η τελευταία δεν μπορεί να προηγείται της πρώτης.

- Η Αγοραία Αξία σαφώς δεν αποτελεί μακροπρόθεσμη εκτίμηση της αξίας, αλλά εκτίμηση μόνο κατά την ώρα της υποθετικής συναλλαγής.

ΕΕΠ1: Αγοραία Αξία (Market Value)

Συμβαλλόμενα μέρη

«…μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή… (σε συνήθη συναλλακτική κίνηση)…»

- Πρόκειται για <u>υποθετικό αγοραστή</u>, που αγοράζει σύμφωνα με τις πραγματικές συνθήκες και τις προσδοκίες της αγοράς, και <u>υποθετικό πωλητή</u>, που ενεργούν σε <u>τρέχουσες συνθήκες</u> της αγοράς, είναι και οι δύο πρόθυμοι να προβούν στη συναλλαγή κι έτσι μπορεί να αποτιμηθεί η Αγοραία Αξία.

- Η Αγοραία Αξία <u>είναι ανεξάρτητη</u> και δεν επηρεάζεται από τους στόχους του πελάτη που έχει δώσει εντολή για την εκτίμηση.

- Συναλλαγή μεταξύ μερών που δεν έχουν συγκεκριμένη ή ειδική σχέση μεταξύ τους.

- Τόσο ο αγοραστής όσο και ο πωλητής έχουν ενημερωθεί για τη φύση και τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, την τρέχουσα και πιθανή του χρήση, αλλά και την κατάσταση της αγοράς κατά την ημερομηνία εκτίμησης.

ΕΕΠ1: Αγοραία Αξία (Market Value)

Διαδικασία αγοραπωλησίας

«…μετά από εύλογο χρόνο προώθησης…»

- Το πάγιο πρέπει να εκτεθεί στην αγορά με τον πιο κατάλληλο τρόπο για να προσελκύσει την προσοχή κατάλληλου αριθμού πιθανών αγοραστών ώστε να διασφαλισθεί ότι η συναλλαγή θα γίνει στην αγοραία αξία

- Η περίοδος έκθεσης στην αγορά προηγείται της ημερομηνίας εκτίμησης

ΕΕΠ1: Αγοραία Αξία (Market Value)

Εξέταση του Θέματος από τα Συμβαλλόμενα μέρη

«…όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό»

- Τόσο ο αγοραστής όσο και ο πωλητής έχουν ενημερωθεί για τη φύση και τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, την τρέχουσα και πιθανή του χρήση, αλλά και την κατάσταση της αγοράς κατά την ημερομηνία εκτίμησης.

- Η σύνεση αξιολογείται σε σχέση με την κατάσταση της αγοράς κατά την ημερομηνία εκτίμησης και χωρίς το όφελος της ύστερης γνώσης.

- Κάθε ένας συμμετέχει ελεύθερα και ολοκληρώνει τη διαπραγμάτευση.

ΕΕΠ1: Αγοραία Αξία (Market Value)

Παραδοχές

- Τίτλοι ιδιοκτησίας, εύρος αυτοψίας, εγκρίσεις, κίνδυνοι μόλυνσης, κλπ.
- Ειδικές παραδοχές (σαν να ήταν κενό, σα να έχει ληφθεί άδεια για συγκεκριμένη χρήση).
- Απαιτείται η καταγραφή τους στους δεσμευτικούς όρους και στην έκθεση εκτίμησης.

ΕΕΠ1: Αγοραία Αξία (Market Value) – ειδικές παραδοχές

Αξία Εναλλακτικής Χρήσης (Alternative Use Value)

- Αγοραία Αξία χωρίς να θεωρείται δεδομένη η συνέχιση της τρέχουσας χρήσης του.
- Μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την εκτίμηση του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης.

Αξία Αναγκαστικής Πώλησης (Forced Sale Value)

- Πραγματικός (και όχι υποθετικός) πωλητής που αναγκάζεται να πουλήσει.
- Η περίοδος έκθεσης του ακινήτου στην αγορά είναι περιορισμένη.
- Δεν αποτελεί βάση εκτίμησης. Μπορεί να θεωρηθεί αποτίμηση της Αγοραίας Αξίας με βάση Ειδική Παραδοχή ως προς τον χρόνο προώθησης.

ΕΕΠ1: Αγοραία Αξία (Market Value)

Άλλα θέματα

- Ο ορισμός της Αγοραίας Αξίας πρέπει να αναγράφεται τόσο στους δεσμευτικούς όρους όσο και στην έκθεση εκτίμησης.
- Η Αγοραία Αξία δεν περιλαμβάνει οποιονδήποτε φόρο επί της συναλλαγής. Είναι αξία προ φόρων.
- Το φορολογικό καθεστώς επηρεάζει τη διαμόρφωση της αξίας αλλά δεν αποτελεί μέρος της.

ΕΕΠ2: Βάσεις εκτίμησης άλλες από την αγοραία αξία

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

- Εκτός αν απαιτείται από την Ευρωπαϊκή και την εθνική νομοθεσία, καθώς και τους κανονισμούς σε κάποια ειδική περίπτωση, ο εκτιμητής πρέπει να χρησιμοποιεί μόνο αναγνωρισμένες βάσεις εκτίμησης που είναι συμβατές με 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..
- Η βάση αξίας πρέπει να ξεχωρίζει από τις μεθόδους ή τις τεχνικές που χρησιμοποιούνται για την εφαρμογή μιας επιλεγμένης βάσης.

- Οι Μέθοδοι του Εισοδήματος, του Κόστους και του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης αποτελούν μεθόδους επίτευξης εκτίμησης και όχι βάσεις εκτίμησης.

ΕΕΠ2: Βάσεις εκτίμησης άλλες από την αγοραία αξία

Εύλογη Αξία (Fair Value) Εύλογο Μίσθωμα (Fair Rent)

- «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»

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

ΕΕΠ2: Βάσεις εκτίμησης άλλες από την αγοραία αξία

Εύλογη Αξία (Fair Value)

- Μπορεί 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, και γι αυτό να έχει ως αποτέλεσμα διαφορετική αξία από την αγοραία αξία ενός ακινήτου.
- Υιοθετείται ως όρος στο πλαίσιο των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ 13, παρ 1) και χρησιμοποιείται και για λογιστικούς σκοπούς και για σκοπούς Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.
- Μετά τη δημοσίευση των ΔΠΧΑ 13, η Εύλογη Αξία θεωρείται ότι αποτελεί μια εκτίμηση για την τιμή πώλησης (ή «τιμή εξόδου») που θα μπορούσε να επιτευχθεί.

ΕΕΠ2: Βάσεις εκτίμησης άλλες από την αγοραία αξία

Ειδική Αξία (Special Value)

- Η αποτίμηση της αξίας που λαμβάνει υπόψη της τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά ενός παγίου που έχουν ιδιαίτερη αξία για έναν Ειδικό Αγοραστή

- Ο Ειδικός Αγοραστής είναι αυτός για τον οποίο η ιδιοκτησία έχει μεγαλύτερη αξία από ό, τι για άλλους συμμετέχοντες στην αγορά.

- Ο εκτιμητής πρέπει να διασφαλίσει ότι τα κριτήρια αυτά είναι διαφορετικά από την Αγοραία Αξία, αποσαφηνίζοντας όλες τις ειδικές παραδοχές που κάνει.

ΕΕΠ2: Βάσεις εκτίμησης άλλες από την αγοραία αξία

Ειδική Αξία (Special Value)

- **Ειδική κατηγορία Ειδικής Αξίας:**

Αξία Συνέργειας (Synergistic Value ή Marriage Value) ή Πρόσθετη Αξία

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.

Σημείωση:

Όταν, το ακίνητο προσφέρει τις ίδιες ευκαιρίες αξίας συνέργειας (πρόσθετης αξίας) σε πολλούς δυνητικούς ενδιαφερομένους τότε αυτή η αξία θα πρέπει να θεωρείται ως η Αγοραία Αξία του ακινήτου.

ΕΕΠ2: Βάσεις εκτίμησης άλλες από την αγοραία αξία

Επενδυτική Αξία (Investment Value)

- Αξία ενός παγίου στοιχείου για τον 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.

- 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.

- Αφορά μόνο τον συγκεκριμένο επενδυτή καθώς περιέχει συγκεκριμένες απαιτήσεις και υποθέσεις που σχετίζονται με αυτόν.

- Έκθεση εκτίμησης - Η έκθεση εκτίμησης η οποία εκπονείται σύμφωνα με το ΕΕΠ 5,πρέπει να αναφέρει ότι βάση εκτίμησης είναι η επενδυτική αξία και όχι η Αγοραία
- Αξία μπορεί να είναι διαφορετική.Η Έκθεση πρέπει να καταγράφει τα κριτήρια που απαιτούνται και τις πληροφορίες που παρέχονται από τον πελάτη.

ΕΕΠ2: Βάσεις εκτίμησης άλλες από την αγοραία αξία

Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού (Mortgage Lending Value)

- Συντηρητική αποτίμηση της μελλοντικής εμπορευσιμότητας του παγίου στοιχείου από ανεξάρτητο εκτιμητή λαμβάνοντας υπόψη τα μακροχρόνια διατηρήσιμα χαρακτηριστικά του, τις κανονικές και τις τοπικές συνθήκες της αγοράς, την τρέχουσα χρήση και τις κατάλληλες εναλλακτικές χρήσεις του ακινήτου.

- 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))

ΕΕΠ2: Βάσεις εκτίμησης άλλες από την αγοραία αξία

Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού (Mortgage Lending Value)

- Έχει ιδιαίτερη αξία στο πλαίσιο μακροπρόθεσμων δανειστικών προγραμμάτων.
- Εφαρμόζεται ιδίως για την εκτίμηση ακινήτων για σκοπούς χρηματοδότησης, δηλαδή αποτίμηση κατάλληλων περιουσιακών στοιχείων στο χαρτοφυλάκιο ασφαλειών που εξασφαλίζουν την έκδοση καλυμμένων ομολογιών.
- Χρησιμοποιείται από τους επόπτες των τραπεζών ως εργαλείο διαχείρισης κινδύνου λαμβάνοντας υπόψη μόνο τα μακροχρόνια διατηρήσιμα χαρακτηριστικά του ακινήτου και κανένα κερδοσκοπικό στοιχείο.

ΕΕΠ2: Βάσεις εκτίμησης άλλες από την αγοραία αξία

Ασφαλιστέα Αξία (Insurable Value)

- Ασφαλιστέα αξία είναι το κόστος αντικατάστασης του κατεστραμμένου ακινήτου.

- 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).

- Η υποκείμενη γη δεν χρειάζεται να εκτιμηθεί εκτός εάν καλύπτεται από το ασφαλιστήριο συμβόλαιο.

ΕΕΠ2: Βάσεις εκτίμησης άλλες από την αγοραία αξία

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 είτε σε μη επαναλαμβανόμενα γεγονότα (μεταβιβάσεις ακινήτων) ή να καταβάλλονται σε τακτική βάση, κατά κανόνα μία φορά το έτος.

Αξίες για απαλλοτριώσεις ή/και αποζημιώσεις

- Όταν η κεντρική κυβέρνηση ή οι τοπικές αυτοδιοικήσεις απαλλοτριώνουν ακίνητα για την εκτέλεση έργων δημόσιου συμφέροντος, είθισται ο ιδιοκτήτης (και οι ένοικοι, αν υπάρχουν) να λαμβάνει κατάλληλες αντισταθμιστικές αποζημιώσεις. Μολονότι η αποζημίωση για την απώλεια ενός ακινήτου συχνά βασίζεται στην Αγοραία Αξία, η αρχή αυτή μπορεί να τροποποιηθεί βάσει τοπικής ή εθνικής νομοθεσίας και νομικού προηγουμένου.

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

ΕΕΠ3: Πιστοποιημένος Εκτιμητής

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

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

ΕΕΠ3: Πιστοποιημένος Εκτιμητής

- 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)

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

ΕΕΠ3: Πιστοποιημένος Εκτιμητής

Ενισχυμένη Επάρκεια, οι πιστοποιημένοι εκτιμητές διατηρούν και εμπλουτίζουν τις επαγγελματικές τους γνώσεις μέσω ενός σχετικού προγράμματος συνεχούς κατάρτισης. επιτυγχάνεται:

- **Αναγνωρισμένος Ευρωπαίος Εκτιμητής (Recognized European Valuer–REV)** ή **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
- **Ελάχιστες Εκπαιδευτικές Απαιτήσεις (ΕΕΑ) της TEGoVA)** έχει θεσπίσει για τις Ενώσεις - Μέλη της, με τις οποίες πρέπει να συμμορφώνονται τα πιστοποιημένα μέλη τους
- **Συνεχιζόμενη Επαγγελματική Κατάρτιση** (Continuing Professional Development – CPD)

ΕΕΠ3: Πιστοποιημένος Εκτιμητής

- Σύγκρουση συμφερόντων: ο εκτιμητής πρέπει να προσδιορίσει αν υπάρχει πιθανότητα σύγκρουσης συμφερόντων (ενημέρωση από πελάτη για συνδεδεμένα μέρη, έγγραφη δήλωση, κλπ).

- Ανεξαρτησία: ανεπηρέαστος κατά την εκτέλεση των καθηκόντων του.

- Επαγγελματική ευθύνη: το εύρος της μπορεί να ορίζεται εγγράφως στην εντολή και τους δεσμευτικούς όρους, καθώς και στην εκπόνηση και τους όρους της έκθεσης εκτίμησης. Τυχόν περιορισμοί της ευθύνης του εκτιμητή δεν πρέπει να τίθενται εις βάρος του επαγγελματισμού.

- Ανάληψη καθηκόντων εντός ορίων της ειδικότητάς του: σε περίπτωση που απαιτείται ειδική τεχνογνωσία πρέπει να υπάρχει η κατάλληλη ενημέρωση προς τον πελάτη για τη συνδρομή ειδικού επαγγελματία.

ΕΕΠ 3: Ανεξαρτησία του Εκτιμητή και σύγκρουση συμφερόντων

- Σε πολλές περιπτώσεις, η σχέση με τον πελάτη ή άλλον συμβαλλόμενο καθιστά επιτακτικό ο εκτιμητής να είναι και να φαίνεται όχι μόνο ικανός αλλά και ανεξάρτητος και χωρίς τρέχουσες ή μελλοντικές ακοινοποίητες πιθανές συγκρούσεις συμφερόντων που μπορεί να προβλεφθούν κατά την αποδοχή της εντολής ανάθεσης. Τυχόν τέτοια σχέση, άλλη πιθανή σύγκρουση συμφερόντων ή άλλη απειλή για την ανεξαρτησία και αντικειμενικότητα του εκτιμητή, πρέπει να γνωστοποιηθούν εγγράφως στον πελάτη και να καταγραφούν στην έκθεση εκτίμησης.

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

ΕΕΠ4: Διαδικασία Εκτίμησης

- Οι δεσμευτικοί όροι καθώς και η βάση της εκτίμησης πρέπει να ορίζονται εγγράφως και να συμφωνούνται πριν την ανάθεση της εκτίμησης με βέλτιστη πρακτική τη ρητή και σαφή έγγραφη συγκατάθεση του πελάτη για τα συμφωνηθέντα.

- μπορεί να χρειαστούν μεταγενέστερη τροποποίηση κι οποιαδήποτε μεταβολή πρέπει να καταχωρηθεί εγγράφως προς αποφυγή παρανοήσεων κι επακόλουθων διενέξεων.

- Η αποτυχία έκδοσης γραπτών όρων θα οδηγήσει στη μη συμμόρφωση με τα Ε.Ε.Π.

- Τυχόν απόκλιση από τα Πρότυπα πρέπει να αναφέρεται σαφώς και ρητώς.

ΕΕΠ4: Διαδικασία Εκτίμησης

- Δεσμευτικοί Όροι: Μεταξύ άλλων
  - Ταυτότητα πελάτη
  - Σκοπός Εκτίμησης
  - Η εκτιμώμενη φυσική ιδιοκτησία
  - Βάση εκτίμησης
  - Σύγκρουση συμφερόντων
  - Ημερομηνία εκτίμησης
  - Καθεστώς εκτιμητή
  - Παραδοχές, ειδικές παραδοχές
  - Συμμόρφωση με τα Πρότυπα
  - Βάση αμοιβής
  - Τυχόν περιορισμοί στη δημοσίευση
  - Χρονοδιάγραμμα εργασίας
  - Το βαθμό στον οποίο θα παρασχεθεί ευθύνη επιμέλειας

ΕΕΠ4: Διαδικασία Εκτίμησης

- **Συνεννόηση με συμβούλους του πελάτη, ελεγκτές κ.ά.**

  Επαφή με άλλους συμβούλους του πελάτη για να εξασφαλίσει απαραίτητες πληροφορίες.

  Για οικονομικές καταστάσεις, επιβάλλεται στενή επικοινωνία με τους ελεγκτές για 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

- **Ανάθεση εκτιμήσεων σε τρίτους -** Απαραίτητη πρότερη έγκριση του πελάτη

- **Εκτιμήσεις που προωθούνται σε τρίτους –** Για τον κίνδυνο προώθησης σε τρίτους, και χρήσης για άσχετο σκοπό, 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.

ΕΕΠ4: Διαδικασία Εκτίμησης

- **Εκτιμήσεις που δεν συμμορφώνονται με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα**

Ενημέρωση του πελάτη για την μη συμμόρφωση με τα Ε.Ε.Π.

Εκτιμήσεις οι οποίες εκπονούνται με περιορισμένες πληροφορίες ή είναι απαραίτητο να βασιστούν σε ειδικές υποθέσεις: πρέπει να διασφαλίσει ότι οι δεσμευτικοί όροι οι οποίοι έχουν συμφωνηθεί επιβεβαιώνουν ότι η έκθεση προορίζεται για την αποκλειστική χρήση από τον πελάτη και ότι απαγορεύεται η δημοσίευσή της.

ΕΕΕΠ 4 : Τεκμηρίωση Εκτίμησης

- Η ποιότητα της εκτίμησης εξαρτάται εν μέρει από την ποιότητα των πληροφοριών.
- ο εκτιμητής πρέπει να επαληθεύσει την προέλευση και την ημερομηνία αυτών των πληροφοριών.
- ΑΥΤΟΨΙΑ. Η αυτοψία περιλαμβάνει τους εσωτερικούς χώρους κτηρίων, τη θέση και το περιβάλλον.
- Η Έκθεση Εκτίμησης πρέπει να περιλαμβάνει:

➢ Ημερομηνία της αυτοψίας.

➢ Λίστες εγγράφων κι άλλων πληροφοριών που προέρχονται από τρίτους.

➢ Επιβεβαίωση για την υλοποίηση αυτοψίας.

➢ Όνομα και οι πιστοποιήσεις του ανθρώπου που διενήργησε την αυτοψία του παγίου, εύρος της αυτοψίας.

➢ Η ευθύνη για την εκτίμηση βαραίνει τον εκτιμητή που υπογράφει την Έκθεση.

➢ Το εύρος του παγίου που κατέστη δυνατό να επιθεωρηθεί.

ΕΕΠ 4 Τεκμηρίωση Εκτίμησης

- Καταγραφή βασικών χαρακτηριστικών του πάγιου στοιχείου και την τοποθεσία που επηρεάζουν την αξία του.

- Υπάρχουν περιπτώσεις, όπως η εκτίμηση ενός χαρτοφυλακίου, όπου η αυτοψία είναι σκόπιμο να περιορίζεται, για παράδειγμα, με εξωτερική αυτοψία του ακινήτου και της θέσης του μόνο, ή να γίνεται εκτίμηση χωρίς αυτοψία (πρέπει να αναφέρεται στην Έκθεση).

- Πρέπει να υπογραμμίζονται οικονομικά, νομικά και κανονιστικά θέματα που αφορούν το πάγιο στοιχείο.

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

ΕΕΠ 4 Έλεγχος Εκτίμησης

- Είναι η αξιολόγηση της έκθεσης ενός άλλου εκτιμητή, όχι μια επανεκτίμηση.

- Στόχοι του **Ελέγχου Εκτίμησης** είναι:

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

ΕΕΠ 4 Έλεγχος Εκτίμησης

- Αναφορά τουλάχιστον σε:

- Την ταυτότητα του πελάτη, καθώς και των 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 Εκτίμησης.

ΕΕΠ 4 Έλεγχος Εκτίμησης

- Ο **ελεγκτής εκτιμητής** πρέπει:

- Να είναι πιστοποιημένος εκτιμητής, όπως ορίζεται στα Ε.Ε.Π. 3.
- Να είναι ανεξάρτητος από τον εκτιμητή που εκπόνησε την αρχική εκτίμηση.
- Να έχει στην κατοχή του (τουλάχιστον) όλα τα στοιχεία και τις πληροφορίες που σχετίζονταν με το πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία της εκτίμησης στην οποία βασίστηκε ο αρχικός εκτιμητής. Εάν ο ελεγκτής εκτιμητής δε διαθέτει αυτές τις πληροφορίες, ή διαθέτει μόνο μέρος αυτών, αυτό πρέπει να δηλώνεται με σαφήνεια.

ΕΕΠ5: Σύνταξη έκθεσης εκτίμησης

- Η Έκθεση Εκτίμησης είναι η εμπεριστατωμένη παρουσίαση της Αγοραίας Αξίας στον πελάτη, βάσει της επαγγελματικής κρίσης του εκτιμητή.

- Αναφέρει λεπτομερώς το αντικείμενο, τις βασικές παραδοχές, τις μεθόδους εκτίμησης και τα συμπεράσματα μιας ανάθεσης εκτίμησης.

- Παρέχει μια εμπεριστατωμένη αξιολόγηση της αξίας που τεκμηριώνεται σύμφωνα με μια αναγνωρισμένη βάση ή βάσεις εκτίμησης εντός του πλαισίου των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων.

- 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.

ΕΕΠ5: Σύνταξη έκθεσης εκτίμησης

- Η Μορφή και Λεπτομέρειες της Έκθεσης εναπόκεινται στην διακριτική ευχέρεια του εκτιμητή, αλλά συμβαδίζουν με την εντολή ανάθεσης, το σκοπό και την χρήση της εκτίμησης.
- Αναφέρει όλα τα θέματα που ορίζονται στους Δεσμευτικούς όρους.
- Περιλαμβάνει πρόσθετα στοιχεία (πχ αγορά ως επένδυση ή αντικείμενο ουσιαστικής ανάπτυξης, ανακαίνισης κτλ).
- Αναφορά σε πιθανές μολύνσεις, ύπαρξης βλαβερών ουσιών, ζητήματα τίτλων ιδιοκτησίας.
- Αναφορά σε διάρκεια ισχύος της αναφερόμενης αξίας.
- Δήλωση συμμόρφωσης εκτιμητή στις απαιτήσεις των ΕΕΠ, τυχόν αποκλίσεις κτλ .

ΕΕΠ6: 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 ανταποκρί νεται 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.

ΕΕΠ6: Εκτίμηση και Ενεργειακή Απόδοση

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 εκπομπές1**
- **Ανάπτυξη εγκαταστάσεων ηλιακής ενέργειας σε κτήρια**
- **Μερικώς εναρμονισμένα και όλο και περισσότερα πιστοποιητικά ενεργειακής απόδοση**

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.

Τα κράτη μέλη μπορούν να αποφασίσουν να μην εφαρμόσουν τα ελάχιστα πρότυπα ενεργειακής απόδοσης

ΕΕΠ6: Εκτίμηση και Ενεργειακή Απόδοση

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

- Κάθε κράτος μέλος θα πρέπει να διασφαλίσει ότι τουλάχιστον το 3% της συνολικής επιφάνειας των θερμαινόμενων ή/και ψυχόμενων κτηρίων που ανήκουν σε δημό σιους φορείς ανακαινίζεται κάθε χρόνο ώστε τουλάχιστον να μετατρέπεται σε κτήρια σχεδόν μηδενικής ενέργειας ή κτήρια μηδενικών εκπομπών

ΙΙ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

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

Ορισμοί

- **Βάση αξίας – δήλωση των βασικών παραδοχών σύνταξης μιας εκτίμησης για ένα συγκεκριμένο σκοπό**

- **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.**

- **Εκτιμητική μέθοδος – Η συγκεκριμένη διαδικασία, βασισμένη σε μία ή περισσό τερες εκτιμητικές προσεγγίσεις, που ακολουθείται από τον εκτιμητή προκειμένου να καταλήξει στον προσδιορισμό της αξίας.**

- **Εκτιμητικό μοντέλο – Η ακριβής τεχνική διαχείρισης των δεδομένων, που διεξά γεται στα πλαίσια μιας εκτιμητικής μεθόδου.**

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.

Οι τρεις αναγνωρισμένες προσεγγίσεις είναι :

- η Μέθοδος Συγκριτικών στοιχείων Αγοράς,
- η Μέθοδος Εισοδήματος
- και η Μέθοδος Κόστους

Αναλυτικά με παραδείγματα στις σχετικές παρουσιάσεις*

Μέθοδος Συγκριτικών στοιχείων Αγοράς,

- 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

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

Μέθοδος Εισοδήματος

- 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.

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

Μέθοδος Κόστους

- 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.

Υπολειμματική μέθοδος

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.

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

- Η σημασίας της ανάλυσης του ακινήτου και της αγοράς
- Σχετικοί παράγοντες: κύριος όγκος των συγκριτικών στοιχείων της αγοράς, : 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· κα
- Το είδος του ακινήτου προς εκτίμηση
- Η σχετική τοπική αγορά

- Το ακίνητο θα πρέπει συνήθως να διαχωρίζεται από την επιχείρηση που μπορεί να το χρησιμοποιεί.

Η ανάλυση των στοιχείων, βασικός κανόνας

- **ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΑΞΙΩΝ:** 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

- **ΤΕΛΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ**

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.**

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

III Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα και Εκτιμητικές Οδηγίες

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

ΙΙΙ ΕΥΡΩΠΑΪΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ (Ε.Ε.Ο.)

- ΕΕΟ 1 Εφαρμόζοντας Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα και Εκτιμητικές Οδηγίες σε Πολεμικές Συνθήκες
- ΕΕΟ 2 Εκτίμηση για ενυπόθηκο δανεισμό – Συντηρητικά κριτήρια εκτίμησης
- ΕΕΟ 3 Εκτιμητικές εκθέσεις ΕΕΠ
- ΕΕΟ 4 Εκτίμηση αγροτικών ακινήτων
- ΕΕΟ 5 Εύλογη αξία για λογιστικές καταστάσεις
- ΕΕΟ 6 Αξιολόγηση κόστους για ασφαλιστικούς σκοπούς

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

Οι Ευρωπαϊκές Εκτιμητικές Οδηγίες αποτελούν συνέχεια των Προτύπων.

Έχουν ενισχυθεί για να παρέχουν λεπτομερή ανάλυση και επεξήγηση των βασικών θεμάτων και προσεγγίσεων που πρέπει να ακολουθηθούν.

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

- Οι πολεμικές συγκυρίες δεν αναιρούν τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα, αλλά αντιθέτως δημιουργούν συγκεκριμένες και απαιτητικές συνθήκες.

- 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.

ΕΕΟ 2 Εκτίμηση για ενυπόθηκο δανεισμό – Συντηρητικά κριτήρια εκτίμησης

- Ο Κανονισμός περί Κεφαλαιακών Απαιτήσεων ορίζει ότι στην εκτίμηση σύμφωνα με «συντηρητικά κριτήρια εκτίμησης», «η αξία δεν περιλαμβάνει προσδοκίες για αυξήσεις τιμών».
- Η αποτίμηση των ακινήτων πρέπει να πληροί όλες τις ακόλουθες απαιτήσεις (Άρθρο 229(1) του ΚΚΑ) :

  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

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

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

ΕΕΟ 3 Εκτιμητικές εκθέσεις ΕΕΠ

- Έκθεση Εκτίμησης Οικιστικών Ακινήτων σύμφωνα με τα ΕΕΠ
- Έκθεση Εκτίμησης Κτηρίων Γραφείων σύμφωνα με τα ΕΕΠ

ΔΟΜΗ

Έκθεσης Εκτίμησης Ακινήτων Κατοικίας σύμφωνα με τα ΕΕΠ

- **Α. Βασικά Στοιχεία Ανάθεσης**
- Α.1. Η ιδιοκτησία
- Α.2. Ο πελάτης
- Α.3. Ο εκτιμητής
- Α.4. Το πεδίο εφαρμογής της εργασίας
- Α.5. Οι διαθέσιμες πληροφορίες
- Α.6. Η αυτοψία
- **Β. Περιγραφή**
- Β.1. Η τοποθεσία
- Β.2. Το ακίνητο
- Β.3. Το νομικό καθεστώς
- **Γ. Η εκτίμηση**
- Γ.1. Η μεθοδολογία
- Γ.2. Τα κριτήρια επιλογής σχετικών δεδομένων αγοράς
- Γ.3. Ανάλυση των δεδομένων αγοράς
- Γ.4. Η εκτίμηση
- **Δ. Συμπεράσματα**

ΕΕΟ 4 Εκτίμηση αγροτικών ακινήτων

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
- ii) Παράγοντες που καθορίζουν την αγορά αγροτικών ακινήτων
- Αυτό περιλαμβάνει ανάλυση του αντίκτυπου των τιμών των γεωργικών προϊόντων και των εισροών, τη θέση του ακινήτου, τις υποδομές παραγωγήςκ.λπ.
- iii) Παράγοντες που επηρεάζουν την αποδοτικότητα της αγοράς αγροτικών ακινήτων.
- Αυτές οι προϋποθέσεις για μια αποτελεσματική αγορά αγροτικών ακινήτων πlηρούνται 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

ΚΛΙΜΑΤΙΚΗ ΑΛΛΑΓΗ

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

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ

ΕΕΟ 5 Εύλογη αξία σε λογιστικές καταστάσεις

Η νομοθεσία της Ευρωπαϊκής Ένωσης από το 1978 όρισε ένα σύνολο λογιστικών κανόνων **με σκοπό** την υποβοήθηση της **συνέπειας και της συγκρισιμότητας των λογιστικών καταστάσεων**.

Τα περισσότερα από τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (ΔΛΠ) και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) έχουν ενσωματωθεί στην ευρωπαϊκή νομοθεσία. Από το 2005, οι ενοποιημένοι ισολογισμοί των εισηγμένων εταιρειών με έδρα σε κράτος - μέλος της ΕΕ έπρεπε να καταρτίζονται σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ.

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.

Το **ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας»**, εισήχθη το Μάιο του 2011 και εισάγει μια σειρά νέων κριτηρίων για την επιμέτρηση και την αναφορά της Εύλογης Αξίας που είναι σημαντικά για τους εκτιμητές ακινήτων.

ΕΕΟ 5 Εύλογη αξία σε λογιστικές καταστάσεις

Πεδίο Εφαρμογής:

Αυτή η οδηγία ισχύει για τις εκτιμήσεις αναφορικά με τον προσδιορισμό της **Εύλογης Αξίας για σκοπούς χρηματοοικονομικής αναφοράς**.

Δεν έχει εφαρμογή για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας με την έννοια του προσδιορισμού της τιμής για μία συναλλαγή μεταξύ δύο γνωστών συμβαλλόμενων μερών, ούτε και για την εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας.

ΔΠΧΑ 13 Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας

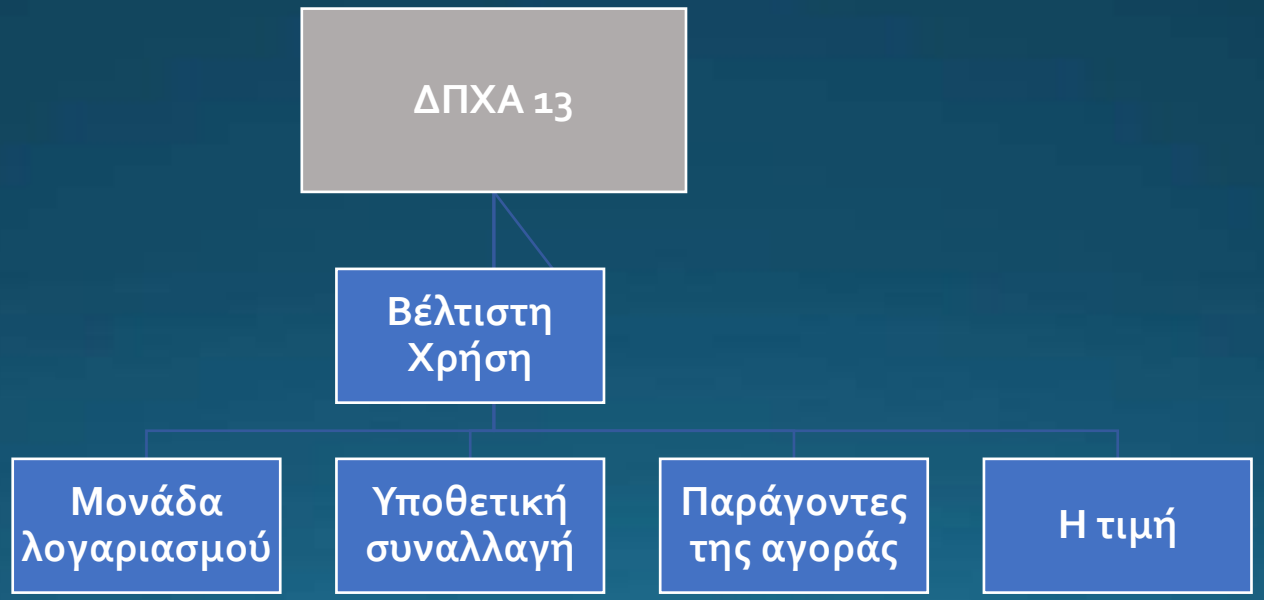
Ορισμός της Εύλογης Αξίας

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».*

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

Εύλογη αξία για λογιστικές καταστάσεις

Το **ΔΠΧΑ 13** προσθέτει διευκρινίσεις για να γίνει πιο κατανοητός ο ανωτέρω ορισμός:



Εύλογη αξία για λογιστικές καταστάσεις

- **Μονάδα λογαριασμού**

Η επιμέτρηση της αξίας μπορεί να αφορά είτε **σε ένα περιουσιακό στοιχείο** είτε **σε μια ομάδα περιουσιακών στοιχείων**.

- **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**

Χρησιμοποιείται η παραδοχή ότι οι παράγοντες της αγοράς ενεργούν για το δικό τους βέλτιστο οικονομικό συμφέρον.

❑ **Η τιμή**

Ως εύλογη αξία ορίζεται η τιμή που θα επιτυγχανόταν από 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 μεταβίβασης δεν περιλαμβάνονται στην Εύλογη Αξία**.

❑ **Βέλτιστη Χρήση**

Το ΔΠΧΑ 13 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".*

ΔΠΧΑ 13 Ορισμός της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης

Η βέλτιστη χρήση είναι:

- Φυσικά εφικτή
- Νομικά επιτρεπτή
- Οικονομικά συμφέρουσα

Εύλογη αξία για λογιστικές καταστάσεις

- Μια χρήση που είναι **φυσικά εφικτή**, λαμβάνει υπόψη τα φυσικά χαρακτηριστικά του περιουσιακού στοιχείου που οι παράγοντες της αγοράς θα ελάμβαναν υπόψη (π.χ. η τοποθεσία ή το μέγεθος ενός ακινήτου).
- 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 (π.χ. οι χρήσεις γης που ισχύουν για ένα ακίνητο).
- 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.

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

Εύλογη αξία για λογιστικές καταστάσεις

Ποιος καθορίζει την βέλτιστη χρήση;

- Το ΔΠΧΑ 13 απαιτεί από την οντότητα (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**.

Εύλογη αξία για λογιστικές καταστάσεις

Ιεράρχηση της Εύλογης Αξίας

Τα ΔΠΧΑ θεσπίζουν μια ιεράρχηση της 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 προέρχονται από άλλες μεθόδους.

Είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι η έννοια της ιεράρχησης της Εύλογης Αξίας στο ΔΠΧΑ 13 αναφέρεται **στα στοιχεία που χρησιμοποιούνται στις εκτιμήσεις** και **όχι στις εκτιμητικές μεθόδους.**

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

ΕΥΡΩΠΑΪΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ (Ε.Ε.Ο.)

ΕΕΟ 2 Εύλογη αξία για λογιστικές καταστάσεις

Τα στοιχεία κατηγοριοποιούνται σε ένα από τα επίπεδα 1, 2 ή 3 ως εξής:

Στοιχεία 1ου επιπέδου	Στοιχεία 2ου επιπέδου	Στοιχεία 3ου επιπέδου
• είναι μη σταθμισμένες επίσημες πραγματικές τιμές σε ενεργές αγορές για **πανομοιότυπα** με το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο	• 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	• είναι μη παρατηρήσιμα στοιχεία για τα οποία δεν υπάρχουν διαθέσιμες πληροφορίες από την αγορά και αναπτύσσονται χρησιμοποιώντας τις καλύτερες διαθέσιμες πληροφορίες

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

Εύλογη αξία για λογιστικές καταστάσεις

Παρατηρήσιμα;

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι το ΔΠΧΑ 13 υιοθετήθηκε μετά τη διεθνή χρηματοπιστωτική κρίση και τα επακόλουθα σοκ αυτής.

Αφορά σαφώς **περισσότερο στην αποτίμηση σύνθετων χρηματοοικονομικών προϊόντων παρά στην εκτίμηση ακινήτων**.

Πράγματι, πολύ λίγα από τα πολλά παραδείγματα που αναφέρονται στο ΔΠΧΑ 13 αναφέρονται σε περιπτώσεις ακίνητης περιουσίας, επιβεβαιώνοντας έτσι ότι οι εκτιμήσεις ακινήτων δεν αποτελούν τον κύριο στόχο του.

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

Εύλογη αξία για λογιστικές καταστάσεις

Συγκεκριμένα, οι έννοιες του «***παρατηρήσιμου***» και «***μη παρατηρήσιμου***» στοιχείου στερούνται σαφήνειας - κάποιος μπαίνει στον πειρασμό να ρωτήσει «***παρατηρήσιμο από ποιον***»;

- Εάν ο ερευνητής είναι αρχάριος στην αγορά, πιθανόν να μην καταφέρει να παρατηρήσει κάποιες πληροφορίες.
- Αντίθετα, σε περίπτωση που ο παρατηρητής είναι έμπειρος εκτιμητής με πρόσβαση σε πολλές εμπιστευτικές πληροφορίες, πολλές περισσότερες πληροφορίες θα του είναι «*παρατηρήσιμες*».

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

Εύλογη αξία για λογιστικές καταστάσεις

Εκτιμητικές μέθοδοι

Το ΔΠΧΑ 13 αναφέρεται στον όρο *«τεχνικές αποτίμησης»* ενώ οι εκτιμητές χρησιμοποιούν συνηθέστερα τον όρο *«μέθοδοι εκτίμησης»*. Το ΔΠΧΑ 13 ορίζει τρεις ευρέως χρησιμοποιούμενες εκτιμητικές μεθόδους:



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

Η εύλογη αξία σε σύγκριση με την αγοραία αξία

Στις περισσότερες περιπτώσεις η **Αγοραία** και η **Εύλογη** Αξία είναι **ταυτόσημες**, αν και μπορεί να υπάρχουν περιπτώσεις, που αφορούν ιδίως σε ακίνητα τα οποία δεν αξιοποιούνται σύμφωνα με τη βέλτιστη χρήση τους την ημέρα της εκτίμησης.

Ενώ ο ορισμός της **βέλτιστης χρήσης** σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 13, σχετικά με την Εύλογη Αξία, **αναγνωρίζει μόνο τις νόμιμες χρήσεις** κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, ο ορισμός της TEGOVA για τη βέλτιστη χρήση σχετικά με την Αγοραία Αξία (EVS 1) **περιλαμβάνει χρήσεις που είναι νόμιμες ή πιθανόν να είναι νόμιμες** την ημερομηνία της εκτίμησης, αντικατοπτρίζοντας έτσι μια υπεραξία που θα προκύψει όταν αυτή η χρήση επιτρέπεται πλήρως ή όταν αρθούν οι λοιποί σχετικοί περιορισμοί.

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

ΕΕΟ 6 Αξιολόγηση κόστους για ασφαλιστικούς σκοπούς

Η εκτιμητική αυτή οδηγία είναι μια κατευθυντήρια γραμμή πάνω στην εκτίμηση ασφαλιστέας αξίας και κόστους ζημιάς ή απωλειών σε ακίνητη περιουσία.

Ποιος το ζητάει συνήθως;

Ένας μελλοντικός δανειστής μπορεί να χρειαστεί εκτίμηση μιας ασφαλιστέας αξίας ως μέρος μιας έκθεσης, έτσι ώστε να απαιτήσει το ενεχυριασμένο ακίνητο να είναι επαρκώς ασφαλισμένο.

Τι καλείται να πράξει ο εκτιμητής;

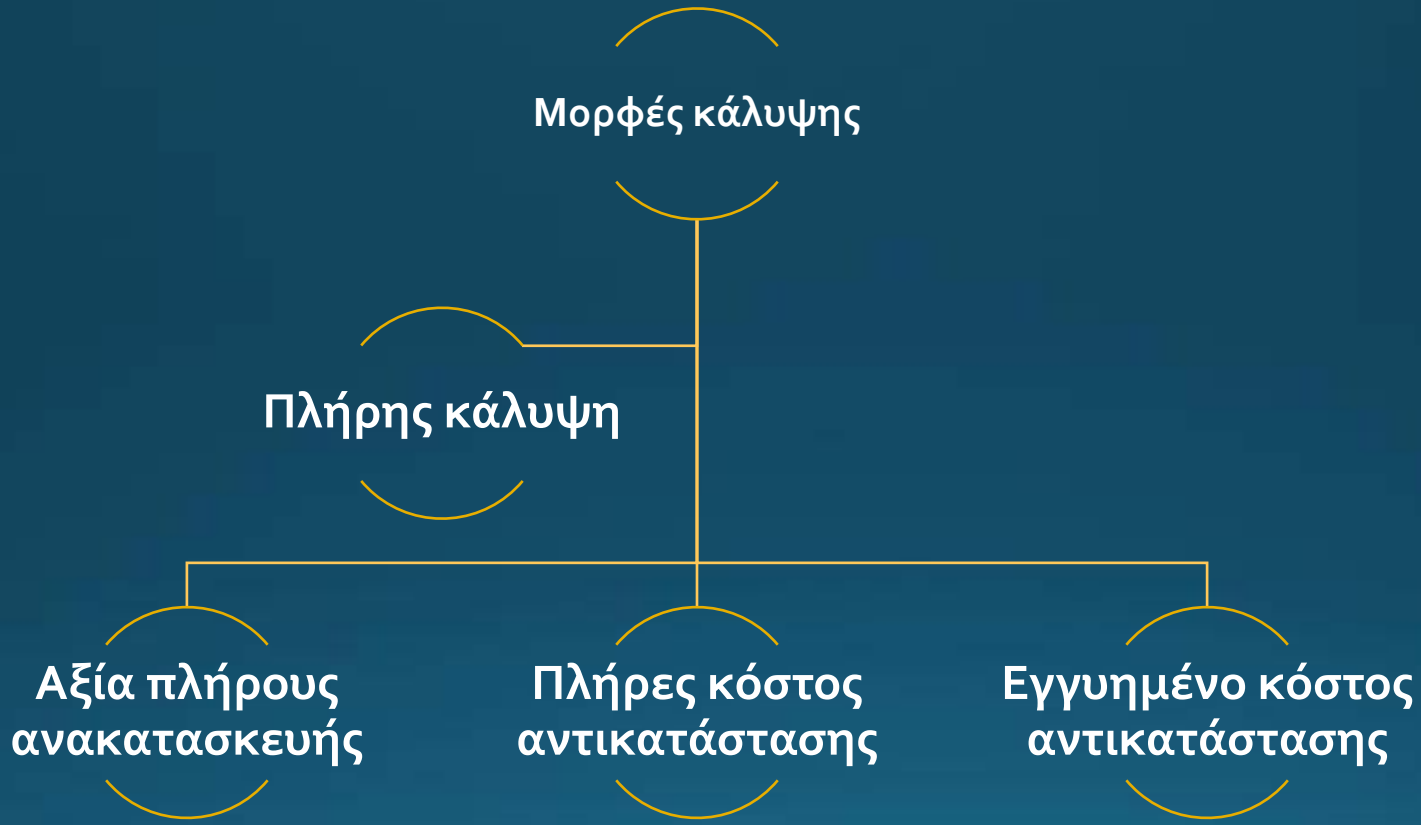
Ο εκτιμητής πρέπει να εκτιμήσει το **κόστος της αποκατάστασης** των ζημιωμένων ή κατεστραμμένων κτιρίων ή ακινήτων ως βάση για τον προσδιορισμό του ποσού **που ο ασφαλισμένος έχει λαμβάνειν** ως αποζημίωση σε περίπτωση ζημιών ή καταστροφής.

Σε πολλές περιπτώσεις ο εκτιμητής πρέπει επίσης να εκτιμήσει την **αγοραία μισθωτική αξία συγκρίσιμων εγκαταστάσεων** για προσωρινή στέγαση του ασφαλισμένου.

Ορισμοί

- Για την **ασφαλιστέα αξία** ενός ακινήτου (βλ. το ΕΕΠ 2). *«…Ασφαλιστέα αξία είναι το κόστος αντικατάστασης της ιδιοκτησίας με υλικά παρόμοιου είδους και ποιότητας χωρίς καμία απομείωση για λόγους απόσβεσης…»*
- **Ζημιά:** εννοείται η φυσική ζημιά ή/και η απώλεια περιουσίας, συμπεριλαμβανομένων μετατροπών, καταπατήσεων, ενόχλησης ή παράνομης παρεμπόδισης της απόλαυσης των δικαιωμάτων επί ενός ακινήτου.
- Ως **αποκατάσταση** εννοείται η επανακατασκευή ή η επισκευή ενός ακινήτου για επαναφορά του σε μια κατάσταση **ισοδύναμη**, αλλά **όχι καλύτερη ή πιο εκτεταμένη** από την κατάσταση που περιγράφεται στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο.

- **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.
- **Κόστος αντικατάστασης** είναι η δαπάνη για να επισκευαστεί το ζημιωμένο ακίνητο με υλικά **παρόμοιου τύπου και ποιότητας**, χωρίς οποιαδήποτε απομείωση λόγω απαξίωσης.


Μορφές κάλυψης
Πλήρης κάλυψη
Αξία πλήρους ανακατασκευής
Πλήρες κόστος αντικατάστασης
Εγγυημένο κόστος αντικατάστασης

- **Αξία πλήρους ανακατασκευής** είναι το είδος της ασφάλισης κτιρίων που καλύπτει τα κτίρια με ένα ποσό που αντιστοιχεί με την αξία επανακατασκευής.
- **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, χωρίς απομείωση λόγω απαξίωσης.

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

IV.
Ελάχιστες Εκπαιδευτικές Απαιτήσεις

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

Συνοπτική παρουσίαση των Ελάχιστων Εκπαιδευτικών Απαιτήσεων κατά την TEGOVA

Οι εκτιμητές απαιτείται να έχουν γενικές γνώσεις για τα εξής:

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

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**

ΜΕΡΟΣ V- Ευρωπαϊκός Κώδικας Δεοντολογίας Εκτιμητών, Διαδικασίες υποβολής αιτήσεων και ανάθεσης

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.

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

ΜΕΡΟΣ V- Ευρωπαϊκός Κώδικας Δεοντολογίας Εκτιμητών, Διαδικασίες υποβολής αιτήσεων και ανάθεσης

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 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.

ΜΕΡΟΣ VI-Εκτίμηση και Αειφορία

Οι πιέσεις τόσο από την οικονομία όσο και από τη δημόσια πολιτική οδήγησαν στο να δοθεί μεγαλύτερη προσοχή σε διάφορα ζητήματα που καλύπτονται από την έννοια της αειφορίας.

Αρκετά κράτη μέλη της ΕΕ έχουν υιοθετήσει το στόχο της μείωσης εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου σε “καθαρό μηδέν” έως το 2050.

Αντιμετώπιση νέων προκλήσεων (ακραίων καιρικών φαινομένων όπως πλημμύρες, καταιγίδες, ακραία θερμότητα, έλλειψη θερμότητας και νερού, χρήσεις γης που προκαλούν σοβαρή διάβρωση του εδάφους).

Εκτίμηση και Αειφορία

Αειφορία – Ορισμοί

Τι είναι αειφόρα ανάπτυξη;

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

.

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. Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά ‣ 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 μέτρωνγια την πρόληψη της υποβάθμισης του περιβάλλοντος

.

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

Δημιουργείται ανάπτυξη «πράσινων» προτύπων για την Ακίνητη Περιουσία με την εισαγωγή των όρων «Πράσινο Κτίριο» και «Πράσινη Μίσθωση»

Πράσινο κτήριο

Ένα *"πράσινο"* ή "αειφόρο" κτήριο χρησιμοποιεί πόρους όπως ενέργεια, νερό, υλικά και γη με τρόπο πιο αποτελεσματικό από τα ‘’συμβατικά’’ κτήρια. Παράγει λιγότερα απόβλητα και λιγότερες εκπομπές και προσφέρει προφανώς καλύτερο εσωτερικό περιβάλλον, προσφέροντας υγεία και άνεση με λιγότερους ρύπους παρόλο που είναι πιο αεροστεγές.

Πιστοποίηση κτιρίων και εργαλεία πράσινης αξιολόγησης (BREEAM,LEED,DNGB,CASBEE)

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)- Κατοχυρωμένη Μέθοδος Περιβαλλοντικής Αποτίμησης της Κτιριακής Έρευνας): βαθμολογεί την απόδοση ενός κτιρίου με βάση οκτώ κριτήρια (ενέργεια, μεταφορές, ρύπανση, χρήση γης και οικολογία, υγεία και άνεση ενοίκων, και διαχείριση)

LEED (Leadership in Energy and Environmental Design- Πρωτοπορία στον Ενεργειακό και Περιβαλλοντικό Σχεδιασμό): εφαρμόζεται σε νέα κτίρια και ανακαινίσεις βαθμολογεί σε μια κλίμακα 100 βαθμών με τέσσερα επίπεδα πιστοποίησης και οκτώ κριτήρια (βιωσιμότητα των χώρων, υδατική απόδοση, ενέργεια, ατμόσφαιρα, υλικά και πόρους, περιβαλλοντική ποιότητα εσωτερικού χώρου, βαθμολογία για την καινοτομία στην μελέτη και την επίτευξη των στόχων που θέτει η περιφέρεια στην οποία ανήκει το κτίριο)

Ανάπτυξη 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 διακυβέρ νησης, του άνθρακα, θεμάτων σχετικά με τη φύση, τις οικοσυστημικές υπηρεσίες, τις διακρίσεις και την ευημερία.

Εκτίμηση και Αειφορία, επίπεδο (-α): πρωτοβουλία της ΕΕ για βιώσιμη κατασκευή κτιρίων

- Οδηγία για ενεργειακή απόδοση των κτιρίων ώστε από το 2021 τα νέα κτίρια να είναι σχεδόν μηδενικής ενέργειας. 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 των κτιρίων
- Αποδοτικότητα πόρων και κύκλος ζωής υλικών
- Αποτελεσματική χρήση υδάτινων πόρων
- Υγιείς και άνετοι χώροι
- Προσαρμογή και ελαστικότητα στην αλλαγή του κλίματος
- Κόστος και αξία κύκλου ζωής σε ευρώ/m2/έτος

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

Εκτίμηση και Αειφορία

- Ο εκτιμητής μπορεί να δώσει την άποψή του για την αξία με βάση τα στοιχεία αντικατοπτρίζοντας την εμπειρία του για την αγορά και η αξία αποτιμάται με βάση κρίσεις επί των διαθέσιμων στοιχείων.
- Δε μπορεί να υπάρξει γενικός κανόνας σχετικά με τυχόν συνήθεις μορφές υπεραξίας ή μειώσεων αναφορικά με περιβαλλοντικά θέματα, καθώς πολλοί θα στραφούν σε παράγοντες όπως η κατάσταση της αγοράς, η διαφάνεια των πληροφοριών, η θέση, ο τομέας κλπ.
- 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.

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

Εκτίμηση και Αειφορία

- Πράσινη αξία: δεν υπάρχει κοινά αποδεκτός ορισμός της “πράσινης αξίας”, κατά μια έννοια μπορεί απλώς να σημαίνει ότι οι αειφόρες ή βιώσιμες ιδιότητες των ακινήτων αντικατοπτρίζονται στην αξία τους.
- Ειδικότερα, πράσινη αξία είναι η πρόσθετη αξία που μπορεί να έχει ένα πράσινο κτίριο σε σχέση με ένα σύνηθες κτίριο. Η πράσινη αξία δεν υπάρχει από μόνη της αλλά είναι ένα αναπόσπαστο μέρος της συνολικής αγοραίας αξίας ενός ακινήτου και μπορεί να ξεχωρίσει μόνο ως θεωρητική έννοια.
- Τα θέματα βιωσιμότητας συνήθως δεν αντικατοπτρίζονται στις αγοραίες αξίες, γίνονται απλώς μέρος του γενικού πλαισίου παραγόντων που επηρεάζουν την αγοραία αξία. Οι επιπτώσεις μπορεί να είναι λεπτές αλλά διαδεδομένες και πιθανώς να οδηγούνται μόνο από ένα μικρό κομμάτι αγοραστών ή ενοικιαστών αλλά είναι επαρκείς για να επηρεάσουν τις τιμές.

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

Εκτίμηση και Αειφορία

- Όλες οι υπάρχουσες μέθοδοι εκτίμησης, κυρίως του εισοδήματος, η συγκριτική μέθοδος αλλά και το κόστος αντικατάστασης είναι κατάλληλες για εκτίμηση πράσινων κτιρίων. Οι συγκρίσιμες συναλλαγές αποτελούν την καλύτερη απόδειξη της προθυμίας της αγοράς να πληρώσει για ορισμένα χαρακτηριστικά κτιρίων.
- Η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) ίσως είναι ένας τρόπος να ληφθούν υπόψη και να συγκριθούν τα διάφορα χαρακτηριστικά του λειτουργικού κόστους και του κόστους ανακαίνισης.
- Πρακτικό ζήτημα ότι τα θέματα αειφορίας δεν είναι αυθύπαρκτα αλλά αλληλεπιδρούν με άλλους παράγοντες. Για παράδειγμα η ενεργειακή αποδοτικότητα μπορεί να είναι πλεονέκτημα, να προσφέρει εξοικονόμηση κόστους, να επιτρέπει καλύτερης ποιότητας εργασιακό περιβάλλον κ.ά.

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

ΜΕΡΟΣ 7- Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πληροφοριακά Έγγραφα

ΕΕΠΕ 1 Εκτίμηση σε αγορές με έλλειψη διαφάνειας

ΕΕΠΕ 2 Εκτίμηση χαρτοφυλακίου

ΕΕΠΕ 3 Επιμερισμός της αξίας μεταξύ γης και κτηρίων

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

ΕΕΠΕ 5 Πολλαπλά Δικαιώματασε Οικιστικά Ακίνητα

ΕΕΠΕ 6 Διατηρητέα Οικιστικά Κτήρια

ΕΕΠΕ 7 Μισθώσεις κατοικιών και έλεγχος μισθώματος

ΕΕΠΕ 8 Πλημμύρες και εκτίμηση ακινήτου

ΕΕΠΕ 1 Εκτίμηση σε αγορές με έλλειψη διαφάνειας

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 διαθε σιμότητα των δεδομένων συναλλαγών - οι συμβάσεις δεν καταγράφονται ή η πρόσβασησε αυτές είναι ακριβή και επομένως δεν είναι εφικτή για έναν μεμονωμένο εκτιμητή.

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.

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

Υπάρχουν δύο τύποι ανισορροπίας της αγοράς: υπερβολική ζήτηση και υπερβολική προσφορά.

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.

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).
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)

ΕΕΠΕ 2 Εκτίμηση χαρτοφυλακίου

Χαρτοφυλάκιο Ακινήτων

- Νοείται ο **αριθμός ακινήτων**, τα οποία ανήκουν σε ένα φυσικό ή νομικό πρόσωπο και **τα οποία πρέπει να εκτιμηθούν ως σύνολο**.

Παραδείγματα χαρτοφυλακίων ακινήτων:

- 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.

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

Αξία Χαρτοφυλακίου & Επιμέρους αξίες:

- Είναι πιθανό να απαιτηθεί από τον εκτιμητή να παράσχει ξεχωριστά αξίες για τα μεμονωμένα ακίνητα εντός του χαρτοφυλακίου, η συνολική αξία του χαρτοφυλακίου όμως μπορεί να είναι **μεγαλύτερη ή μικρότερη από το άθροισμα των αξιών των επί μέρους ακινήτων**.
- Οποιαδήποτε **διαφορά μεταξύ αυτών των δύο τιμών** μπορεί να αποτελέσει **έναν οδηγό για την επιχειρηματική πολιτική ή/ και τη στρατηγική πωλήσεων** του πελάτη.

Σε ποιες περιπτώσεις η αξία μπορεί να διαφοροποιείται;

- ένα χαρτοφυλάκιο διαθέτει **ελκυστικές ιδιότητες** σε ένα συγκεκριμένο είδος αγοραστή
- **διασποράς του κινδύνου** σε ένα πολυσχιδές χαρτοφυλάκιο.
- **συνέργειας** στο κόστος και τη διαχείριση.
- Περιπτώσεις όπου η διάθεση των μεμονωμένων ακινήτων θα ήταν πολύ **αργή ή αβέβαιη** με κίνδυνο να μην ολοκληρωθεί πλήρως.

Εκτίμηση Χαρτοφυλακίου Ακινήτων

Τρόπος/ διαδικασία εκτίμησης χαρτοφυλακίου ακινήτων

- 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.
- 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).

- 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

Εκτίμηση Χαρτοφυλακίου Ακινήτων

Το αποτέλεσμα

Το εξαγόμενο τελικό 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.

Ένα πιθανό ζήτημα το οποίο να χρήζει σχολιασμού στα πλαίσια της εκτίμησης είναι η περίπτωση ένα **μεμονωμένο περιουσιακό στοιχείο** του χαρτοφυλακίου να έχει δυσανάλογα **αρνητικό ή θετικό αποτέλεσμα στην αξία του συνόλου**.

Αξίες των μεμονωμένων ακινήτων ενός χαρτοφυλακίου

Η εντολή του πελάτη μπορεί επίσης να απαιτεί εκτίμηση των αξιών των μεμονωμένων ακινήτων, τα οποία αποτελούν το χαρτοφυλάκιο.

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.

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

Εκτίμηση Χαρτοφυλακίου Ακινήτων

Εκτίμηση της εύλογης αξίας ενός χαρτοφυλακίου για λογιστικούς σκοπούς

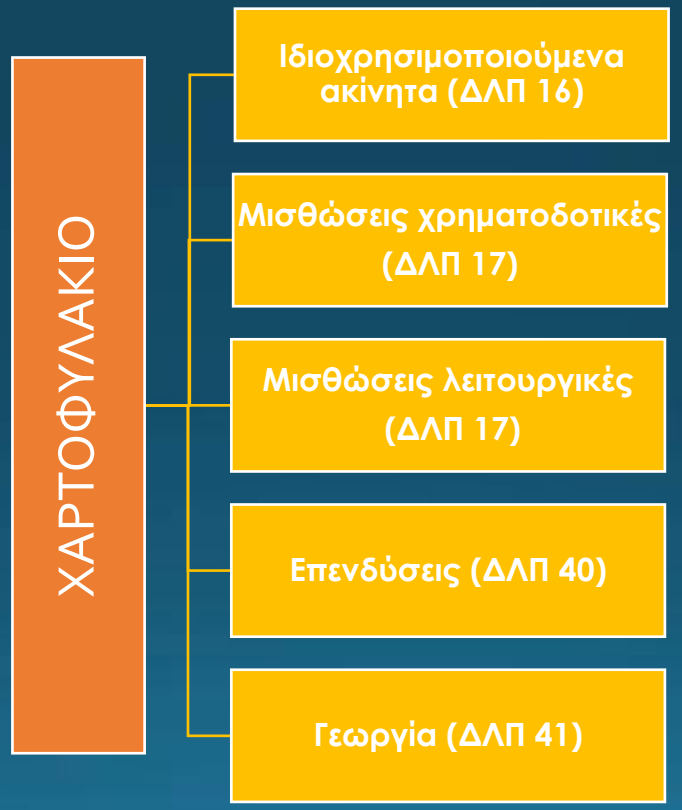
Το (Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς) ΔΠΧΑ 13, Εκτίμηση Εύλογης Αξίας, αναφέρεται στο περιουσιακό στοιχείο που πρέπει να αποτιμηθεί ως "λογιστική μονάδα", το οποίο θα μπορούσε να είναι και ένα χαρτοφυλάκιο ακινήτων.

Σε κάθε περίπτωση 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.

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

Εκτίμηση Χαρτοφυλακίου Ακινήτων

Πρέπει να ληφθεί υπόψιν ότι ένα χαρτοφυλάκιο μπορεί να περιλαμβάνει ένα μείγμα διαφορετικών ακινήτων:



ΕΕΠΕ 3 Επιμερισμός της αξίας μεταξύ γης και κτηρίων

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.

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.

Επιμερισμός Αξίας

Σε τι επιμερίζεται;

- 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**.
- Δεν πρέπει να συγχέεται με την **εκτίμηση ποσοστών συνιδιοκτησίας** σε ένα ακίνητο.
- Επιπρόσθετα, το μέρος της αξίας που αποδίδεται στα κτίρια μπορεί να χρειαστεί **να επιμεριστεί περαιτέρω σε αξίες διαφορετικών μερών των κτιρίων**.

- 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).

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

Επιμερισμός Αξίας

Ορισμοί

Οι συνήθεις όροι που χρησιμοποιούνται για τον επιμερισμό της αξίας που κατοχυρώθηκε για ένα ακίνητο, μεταξύ αξίας εδαφικού σκέλους και κτιρίων είναι:

❑ Απαξίωση

Αυτή ορίζεται στο ΔΛΠ 16 ως «*η συστηματική κατανομή του ποσού απαξίωσης ενός παγίου 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

❑ Ποσό απαξίωσης

Αυτό ορίζεται στο ΔΛΠ 16 ως «*το κόστος ενός παγίου ή άλλο ποσό που υποκαθιστά το κόστος, μειωμένο κατά την υπολειπόμενη αξία*».

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

Επιμερισμός Αξίας

Ορισμοί

❑ 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».*

❑ Ωφέλιμη διάρκεια ζωής

Το ΔΛΠ 16 ορίζει την ωφέλιμη διάρκεια ζωής, όπως έχει εφαρμογή στην εμπράγματη περιουσία, ως ***«την περίοδο κατά την οποία ένα πάγιο αναμένεται να είναι διαθέσιμο προς χρήση από έναν οικονομικό οργανισμό».***

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

Επιμερισμός Αξίας

Ορισμοί

❑ Απαξιωμένο κόστος αντικατάστασης κτιρίου

Είναι το κόστος για να αντικατασταθεί με τέτοιο τρόπο 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

❑ Πλεόνασμα γης (ή υπερβάλλουσα γη)

Είναι η γη μέσα στην ιδιοκτησία που δεν είναι απαραίτητη για τους λειτουργικούς σκοπούς των κτιρίων.

Επιμερισμός Αξίας

Ποια αξία επιμερίζεται (αντικείμενο επιμερισμού);

Το ποσό που πρόκειται να επιμεριστεί είναι συνήθως είτε:

- η **αγοραία** ή η **εύλογη** αξία ενός ακινήτου, είτε
- η **τιμή μεταβίβασης** με την οποία το ακίνητο περιήλθε στην ιδιοκτησία ενός οικονομικού οργανισμού (ιστορικό κόστος).

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

Επιμερισμός Αξίας

Πώς γίνεται ο επιμερισμός;

Ο επιμερισμός της αξίας μεταξύ γης και κτιρίων αντιμετωπίζεται με έναν από τους ακόλουθους τρεις τρόπους:

- τον **προσδιορισμό της αξίας της γης** ως μη αξιοποιημένης και φορέα της υφιστάμενης χρήσης κατά τη σχετική ημερομηνία και, στη συνέχεια, αφαίρεση αυτής της αξίας από την αξία ή την τιμή του ακινήτου, με σκοπό την εξαγωγή της αξίας που αποδίδεται στα κτίρια ή
- τον **προσδιορισμό του απαξιωμένου κόστους αντικατάστασης** των κτιρίων και των όποιων βελτιώσεων στη γη κατά τη σχετική ημερομηνία και αφαίρεσή του από την αξία ή την τιμή του ακινήτου, με σκοπό την εξαγωγή της αξίας της γης ή
- τον **προσδιορισμό της αξίας της γης** ως μη αξιοποιημένης, στη συνέχεια του απαξιωμένου **κόστους αντικατάστασης** των κτιρίων, την πρόσθεση των δύο αυτών ποσών και μετά την **προσαρμογή** κάθε ενός από αυτά με **βάση την αναλογία** που δημιουργεί η συμμετοχή του καθενός στο άθροισμα των δυο εφαρμοσμένη πάνω στην αξία ή την τιμή που πρέπει να επιμεριστεί στα δύο συστατικά.

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

Επιμερισμός Αξίας

Ο επιμερισμός στην πράξη

- Η χρήση της μιας ή της άλλης από τις τρεις διαδικασίες που περιγράφονται 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**.
- 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.

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

Επιμερισμός Αξίας

Επιμερισμός αξιών και Χαρτοφυλάκια:

- Περιστασιακά, οι εκτιμητές υποχρεούνται να επιμερίσουν την αξία ενός **χαρτοφυλακίου** ακινήτων σε αξία γης και κόστος αντικατάστασης κτιρίων. Μια προσέγγιση σε αυτό είναι να κατοχυρωθεί η κατάλληλη σχέση επιμερισμού σε ένα **αντιπροσωπευτικό δείγμα** ακινήτων και, στη συνέχεια, αυτή να εφαρμοστεί στο μείζον χαρτοφυλάκιο, στο βαθμό που τα ακίνητα του τελευταίου είναι συγκρίσιμα.
- **Προσοχή**, καθώς ορισμένα ακίνητα στο χαρτοφυλάκιο μπορεί να μην έχουν καθόλου κτίρια ή μπορεί να διαφέρουν σημαντικά από το δείγμα, ως προς την πυκνότητα δόμησης, την ηλικία, την ποιότητα και την κατάσταση.

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

- 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.

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

Πρέπει να υπάρχει προσδιορισμός βάσης για την εκτίμηση της αξίας κάθε φορολογητέου ακινήτου, με τις αντίστοιχες εκτιμήσεις να απαιτούν συμφωνημένες παραδοχές που θα πρέπει να εφαρμοστούν σε όλες τις συγκρίσιμες ιδιοκτησίες έτσι ώστε να αξιολογούνται με τον ίδιο τρόπο.

Ενώ τα περισσότερα ακίνητα μπορεί να εκτιμώνται με βάση τις συναλλαγές στην αγορά, τις πωλήσεις ή τις μισθώσεις κατά την ημερομηνία εκτίμησης, υπάρχουν ακίνητα με λιγοστά ή καθόλου στοιχεία για τα οποία πρέπει να βρεθούν άλλες προσεγγίσεις.

Ένα σύστημα φορολογίας ακινήτων απαιτεί ένα ακριβές και ολοκληρωμένο μητρώο ακινήτων που πρέπει να επικαιροποιείται.

Οι αποτιμήσεις πρέπει να επανεξετάζονται και να ενημερώνονται σε τακτική βάση ώστε ο φόρος να συνάδει με τις αλλαγές στις σχετικές τιμές ακινήτων. Το παρόν έγγραφο προτείνει την επανεκτίμηση όλων των ακινήτων σε κύκλο 3 ή 5 ετών έτσι ώστε να είναι δυνατή η σωστή ισορροπία μεταξύ της αμεροληψίας των εκτιμήσεων και της αβεβαιότητας

ΕΕΠΕ 5 Πολλαπλά Δικαιώματα σε Οικιστικά Ακίνητα

Υπάρχουν πολλές περιπτώσεις όπου περισσότερα από ένα άτομα έχουν έννομο συμφέρον σε ένα οικιστικό ακίνητο και αυτό μπορεί να δημιουργήσει πολύπλοκα ερωτήματα σε μια εκτίμηση

- Συνιδιοκτησία
- Συλλογικές μορφές ιδιοκτησίας ενός ακινήτου που περιλαμβάνει πολλαπλές κατοικίες (π.χ. κτίριο διαμερισμάτων)

Σύμφωνα με την εντολή του πελάτη η εκτίμηση θα προσδιορίζει την Αγοραία Αξία (ΕΕΠ1) 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.

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

Ο εκτιμητής λαμβάνει υπόψη τους περιορισμούς που μπορεί να προκύπτουν 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.

Μισθώσεις και άλλα δικαιώματα

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, είτε να την υποτιμούν είτε να την καθιστούν ελκυστική ως επένδυση
- Δημιουργούν υπεραξία για την ενοικίαση
- 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

Μη μεταβιβάσιμη ιδιοκτησία

Ο χαρακτηρισμός μιας ιδιοκτησίας ως μη μεταβιβάσιμη δε καταργεί την αξία της. Η αξία δεν μπορεί να ρευστοποιηθεί ενώ η κεφαλαιακή αξία του ακινήτου δεν είναι κατάλληλη για εξασφάλιση δανεισμού.

Βασικά ερωτήματα:

- Ποιος είναι ο σκοπός της εκτίμησης (ενδεχομένως καταλήγει στην εξεύρεση μιας εύλογης ή αξίας ειδικού σκοπού ή ακόμα και υπολογισμός επενδυτικής αξίας της κατοικίας για το άτομο)
- Πόσο απόλυτος είναι ο περιορισμός της διάθεσης

Κατά τη 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 προσεγγιστεί μια αξία με αυτό τον τρόπο, αναγνωρίζοντας τις υποχρεώσεις της ιδιοκτησίας.

Σε κάθε περίπτωση τέτοιες καταστάσεις απαιτούν προσεκτική ανάλυση και μελέτη αλλά και σαφήνεια στην αναφορά.

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

Διατηρητέο κτίριο - Κρατική ή ιδιωτική ιδιοκτησία η οποία με απόφαση δημόσιας αρχής προστατεύεται λόγω της αρχιτεκτονικής, ιστορικής ή άλλης σημασίας του.

Διατηρητέες κατασκευές - Άλλες κατασκευές όπως διαχωριστικά τοιχώματα.

Προστατευόμενες περιοχές - Περιοχές που ορίζονται από το νόμο ως ιδιαίτερου αρχιτεκτονικού ή ιστορικού ενδιαφέροντος με σκοπό τη διατήρηση ή την ενίσχυση του χαρακτήρα τους.

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

Μέθοδοι εκτίμησης που μπορούν να εφαρμοστούν σε διατηρητέα ακίνητα

Συγκριτική Μέθοδος - η πρώτη επιλογή και η πιο κατάλληλη όπου υπάρχει ενεργή αγορά για παρόμοιες ιδιοκτησίες σε συγκρίσιμες συνθήκες.

Εισοδήματος - Άμεση Κεφαλαιοποίηση - μπορεί να εφαρμοστεί σε ακίνητα που παράγουν εισόδημα και όχι σε κενά ακίνητα που χρήζουν ανακαίνισης.

Υπολειμματική Μέθοδος - εκτίμηση της τρέχουσας αξίας ενός διατηρητέου που πρόκειται να ανακαινιστεί. Σε αυτή την περίπτωση ο εκτιμητής ξεκινά αξιολογώντας την αξία του ανακαινισμένου ακινήτου και στη συνέχεια αφαιρεί τα έξοδα ανακαίνισης, κατασκευής, διαφήμισης, νομικά έξοδα, τέλη και λοιπούς φόρους. Το υπόλοιπο ποσό θεωρείται ως η τρέχουσα αξία της υπάρχουσας κατασκευής.

Η μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης θα μπορούσε να υιοθετηθεί σε πολύ ιδιαίτερες περιστάσεις αλλά γενικά είναι ακατάλληλη δεδομένης της πολυπλοκότητας της εκτίμησης του αποσβεσμένου κόστους για ένα ισοδύναμο διατηρητέο ακίνητο και την αμφισβητήσιμη σχετικότητα μιας τέτοιας εργασίας.

ΕΕΠΕ 7 Μισθώσεις κατοικιών και έλεγχος μισθώματος

Ρυθμίσεις που αφορούν σε μισθώσεις

Εύρος τυπικών κανόνων:

- Όριο στις αυξήσεις συμφωνημένων ενοικίων συχνά συνδεδεμένο με το γενικό πληθωρισμό.
- Δυνατότητα στο μισθωτή να παραπέμψει μια προτεινόμενη αλλαγή του μισθώματος σε κάποια μορφή αξιολόγησης χρησιμοποιώντας την έννοια της εύλογης αξίας.
- Πιο εμπεριστατωμένα καθεστώτα στα οποία ο έλεγχος του ύψους των ενοικίων ενισχύεται από άλλους κανονισμούς για τις μισθώσεις.

Οι επεμβάσεις δύναται να έχουν επίδραση στην αξία των ακινήτων, στο βαθμό που επηρεάζουν είτε την προσφορά διαθέσιμων ακινήτων είτε τη ζήτηση από επίδοξους μισθωτές, κατά συνέπεια μπορεί να υπάρξουν επιπτώσεις στην ευρύτερη αγορά ακινήτων και ιδιαίτερα στα μη ρυθμιζόμενα τμήματα αυτής.

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

Ο εκτιμητής που εκτιμά μια κατοικία που ενοικιάζεται ή είναι κατάλληλη για ενοικίαση μπορεί να λάβει υπόψη:

- Το καθεστώς που διέπει το μίσθωμα και άλλους βασικούς όρους του μισθωτηρίου συμβολαίου για την τρέχουσα μίσθωση ή τυχόν μελλοντική επαναμίσθωση.
- Το τρέχον μίσθωμα και πώς μπορεί να αναπροσαρμοσθεί καθώς και το μίσθωμα για νέα μίσθωση.
- Η ικανότητα γρήγορης επαναμίσθωσης και τους όρους αυτής.
- Προοπτικές και απαιτούμενος χρόνος όπου τα κενά ακίνητα θα είναι διαθέσιμα με την αντίστοιχη αβεβαιότητα αλλά και τις δυνατότητες πρόωρης μίσθωσης.
- Οποιαδήποτε νομοθεσία κάτω από την οποία ο μισθωτής δύναται να επεκτείνει τη μίσθωση ή έχει το δικαίωμα πρώτης προτίμησης ή το δικαίωμα να αγοράσει το μίσθιο.
- Τα στοιχεία σχετικά με τη δυνατότητα μίσθωσης και την αξία ως κενό.
- Τη διαθεσιμότητα και τη δυνατότητα δανειοδότησης για τη μίσθωση ακινήτου.
- Την τρέχουσα κατάσταση και τις προσδοκίες της αγοράς ή νομικές απαιτήσεις για να βελτιωθεί.

ΕΕΠΕ 8 Πλημμύρες και εκτίμηση ακινήτου

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

Το συμπέρασμα είναι ότι δεν αποτελεί καθήκον των εκτιμητών να προφη τεύουν 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.

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

ΜΕΡΟΣ VIII- Ευρωπαϊκός Κώδικας Μέτρησης

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

Ευρωπαϊκός κώδικας μέτρησης

Ο παρών κώδικας δεν προσδιορίζει πώς πρέπει να επιμετρούνται λεπτομερώς τα διάφορα είδη ακινήτων αφού αυτό εξαρτάται από τις τοπικές συνθήκες, τα πρότυπα και τους κανονισμούς.

Συνήθως οι μετρήσεις γίνονται και καταγράφονται στο μετρικό σύστημα, ωστόσο μεμονωμένες χώρες μπορούν να χρησιμοποιήσουν το αυτοκρατορικό σύστημα (British Imperial) ή ακόμη και τοπικές μονάδες

Απόσταση - μέτρηση μήκους και εκφράζεται σε μέτρα (μ)

Επιφάνεια - μέτρηση δύο διαστάσεων και εκφράζεται σε τετραγωνικά μέτρα (τμ)

Όγκος - μέτρηση τριών διαστάσεων και εκφράζεται σε κυβικά μέτρα (μ3)

Οι μεγαλύτερες εκτάσεις, τα αγροτικά ακίνητα και τα παλαιότερα κτίρια συνήθως έχουν ακανόνιστο σχήμα - προσοχή στην ακριβή μέτρηση με χρήση τοπογραφικών διαγραμμάτων/ψηφιακών χαρτών - η επιφάνεια μπορεί να εκφράζεται σε εκτάρια.

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

Ευρωπαϊκός κώδικας μέτρησης

Ορισμοί

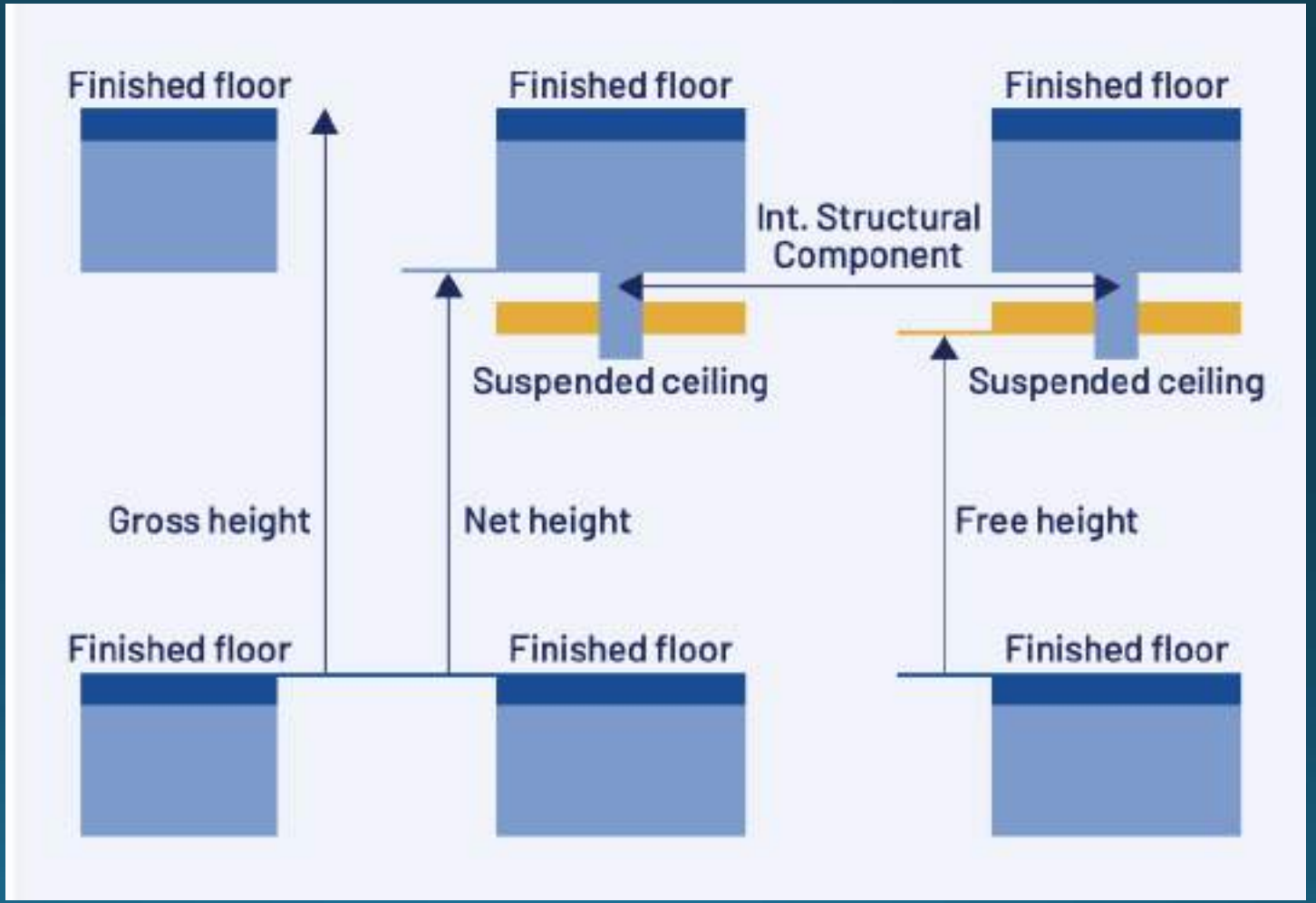
ΜΙΚΤΟ ΜΗΚΟΣ

ΚΑΘΑΡΟ ΜΗΚΟΣ

ΜΙΚΤΟ ΥΨΟΣ

ΚΑΘΑΡΟ ΥΨΟΣ

ΕΛΕΥΘΕΡΟ ΥΨΟΣ



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

Ευρωπαϊκός κώδικας μέτρησης

Επιφάνειες και όγκοι

- Οι μικτές επιφάνειες προσδιορίζονται χρησιμοποιώντας τα μικτά μήκη
- Οι καθαρές επιφάνειες προσδιορίζονται χρησιμοποιώντας τα καθαρά μήκη
- Οι μικτοί όγκοι προσδιορίζονται χρησιμοποιώντας τα μικτά μήκη
- Οι καθαροί όγκοι προσδιορίζονται χρησιμοποιώντας τα καθαρά μήκη

Τυπικά ζητήματα

- Ενδεχομένως η επιφάνεια όπως προκύπτει από καταγραφές για τον εκτιμητή να μην είναι η ορθή (παλαιότερες καταγραφές).

- Σε περίπτωση εργασίας με βάση παλαιότερα αρχεία και καταγραφές, όπως εκτίμηση χωρίς αυτοψία, τα δεδομένα αναφορικά με τις μετρήσεις θα ισχύουν όπως ληφθήκαν την ημερομηνία που καταγράφηκαν και υπόκειται όχι μόνο σε αλλαγές που έχουν επέλθει έκτοτε, αλλά και σε παραλείψεις/σφάλματα κατά τη συλλογή τους.

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

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

Ευρωπαϊκός κώδικας μέτρησης



<u>Ειδικοί ορισμοί των δομημένων επιφανειών</u>

Επιφάνεια Γηπέδου
Κέλυφος κτιρίου
Αποτύπωμα ή κάλυψη του κτιρίου
Μικτή επιφάνεια ορόφου (ΜΕΟ)
Επιφάνεια Εξωτερικής Κατασκευής
Εσωτερική Επιφάνεια Ορόφου (ΕΕΟ)
Επιφάνεια Εσωτερικής Κατασκευής
Καθαρή Επιφάνεια Ορόφου (ΚΕΟ)
Μικτή Εκμισθωμένη Επιφάνεια (ΜΕΕ)

Επιφάνειες Τεχνικών Υπηρεσιών (ΤΕ), Κυκλοφορίας (ΕΚ), Εγκαταστάσεων (ΕΕ)

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.

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

Ευρωπαϊκός κώδικας

Χωρισμός σε ζώνες

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.

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

ΜΕΡΟΣ ΙΧ- Αναγνώριση των Επαγγελματικών Προσόντων από την TEGOVA

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

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

ΜΕΡΟΣ Χ- Νομοθεσία Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) και Εκτίμηση Ακίνητης Περιουσίας

Εκτιμήσεις ακινήτων που απαιτούνται από τη νομοθεσία της ΕΕ

Κλίμα και Περιβάλλον

Αμίαντος

Ενέργεια

Εκτίμηση ακινήτων και φορολογία

Χρονοδιάγραμμα της νομοθεσίας της ΕΕ

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

Ευχαριστώ για την προσοχή σας