



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΔΥΤΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ**

**UNIVERSITY OF WEST ATTICA**

**ΣΧΟΛΗ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ**

**ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ ΚΑΙ ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ**

**Π.Μ.Σ Διαχείριση Γης και Real Estate**

**Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία**

**ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ-ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ**



**Εμμανουήλ Παυλής**

**ΑΜ: 22104**

**Επιβλέπων:**

**Dr. Γρηγόριος Γκίκας**

**Αθήνα, Μάρτιος 2025**



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΔΥΤΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ**

**UNIVERSITY OF WEST ATTICA**

**ΣΧΟΛΗ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ**

**ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ ΚΑΙ ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ**

**Π.Μ.Σ Διαχείριση Γης και Real Estate**

## **Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία**

### **ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ-ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ**

**Μέλη Εξεταστικής Επιτροπής συμπεριλαμβανομένου και του Εισηγητή**

Η μεταπτυχιακή διπλωματική εργασία εξετάστηκε επιτυχώς από την κάτωθι Εξεταστική Επιτροπή:

| <b>Α/α</b> | <b>ΟΝΟΜΑ ΕΠΩΝΥΜΟ</b>   | <b>ΒΑΘΜΙΔΑ/ΙΔΙΟΤΗΤΑ</b> | <b>ΨΗΦΙΑΚΗ ΥΠΟΓΡΑΦΗ</b> |
|------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1          | Γκίκας Γρηγόριος       | ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ               |                         |
| 2          | Ηλιοπούλου Πολυξένη    | ΟΜΟΤΙΜΗ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ      |                         |
| 3          | Μαρινάκος Κωνσταντίνος | ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ   |                         |

## ΔΗΛΩΣΗ ΣΥΓΓΡΑΦΕΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Ο κάτωθι υπογεγραμμένος Παυλής Εμμανουήλ του Παντελή, με αριθμό μητρώου 22104 φοιτητής του Προγράμματος Μεταπτυχιακών Σπουδών ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΓΗΣ ΚΑΙ REAL ESTATE του Τμήματος Μηχανικών Τοπογραφίας και Γεωπληροφορικής της Σχολής Μηχανικών του Πανεπιστημίου Δυτικής Αττικής, δηλώνω ότι:

«Είμαι συγγραφέας αυτής της μεταπτυχιακής εργασίας και ότι κάθε βοήθεια την οποία είχα για την προετοιμασία της, είναι πλήρως αναγνωρισμένη και αναφέρεται στην εργασία. Επίσης, οι όποιες πηγές από τις οποίες έκανα χρήση δεδομένων, ιδεών ή λέξεων, είτε ακριβώς είτε παραφρασμένες, αναφέρονται στο σύνολό τους, με πλήρη αναφορά στους συγγραφείς, τον εκδοτικό οίκο ή το περιοδικό, συμπεριλαμβανομένων και των πηγών που ενδεχομένως χρησιμοποιήθηκαν από το διαδίκτυο. Επίσης, βεβαιώνω ότι αυτή η εργασία έχει συγγραφεί από μένα αποκλειστικά και αποτελεί προϊόν πνευματικής ιδιοκτησίας τόσο δικής μου, όσο και του Ιδρύματος.

Παράβαση της ανωτέρω ακαδημαϊκής μου ευθύνης αποτελεί ουσιώδη λόγο για την ανάκληση του πτυχίου μου».

Ο Δηλών



(Υπογραφή)

## Αφιέρωση

Αφιερώνω τη διπλωματική αυτή στον υιό μου Ιάσονα. Είναι το πρόσωπο που με κάνει περήφανο καθημερινά, με τοποθετεί απέναντι σε νέες και όμορφες προκλήσεις και με βοηθάει όσο κανείς άλλος να βελτιώνομαι συνεχώς, σε όλα τα επίπεδα.

### **Ευχαριστίες**

Θα ήθελα να εκφράσω την ευγνωμοσύνη μου προς τον κ. Γκίκα, επιβλέποντα καθηγητή της παρούσας μεταπτυχιακής εργασίας, για τις πολύτιμες υποδείξεις, τη συνεχή υποστήριξη και την εξαιρετική συνεργασία του, που συνέβαλαν καθοριστικά στην επιτυχή ολοκλήρωση της εργασίας.

## Περίληψη

Η συγκεκριμένη εργασία έχει ως αντικείμενο την εκτίμηση ακινήτων και την ανάλυση των πιο γνωστών μεθόδων εκτίμησης της αξίας τους. Χωρίζεται σε δύο μέρη, εκ των οποίων το πρώτο σχετίζεται με τη θεωρητική της βάση, ενώ στο δεύτερο εξετάζεται μια μελέτη περίπτωσης ώστε να εισέλθουμε στο πρακτικό επίπεδο. Κατά την ανάπτυξή της, η εργασία χωρίζεται σε τρεις ενότητες.

Στην πρώτη ενότητα αναπτύσσονται οι πληροφορίες που σχετίζονται με το θεωρητικό πλαίσιο του επιστημονικού πεδίου των εκτιμήσεων. Παρουσιάζονται και αναλύονται, κατά το δυνατόν, έννοιες και παράγοντες που σχετίζονται με την εργασία. Αρχικά, δίνεται ο ορισμός του ακινήτου αλλά και περιγράφονται διάφορες μορφές ακίνητης ιδιοκτησίας. Ακολουθεί η κατηγοριοποίηση των ειδών των αξιών ακινήτων που χρησιμοποιούνται στις εκτιμήσεις ακινήτων, ενώ η ενότητα ολοκληρώνεται με μία εκτενή αναφορά στην κτηματαγορά και τους πιθανούς παράγοντες που επηρεάζουν σε σημαντικό βαθμό την τάση της.

Στην δεύτερη ενότητα, εξετάζονται τα θέματα της εκτιμητικής, ξεκινώντας με μια εισαγωγή στο αντικείμενο, τον ρόλο του και τη σημασία του για την ομαλή λειτουργία της κτηματαγοράς. Αναδεικνύουμε τον ρόλο του εκτιμητή στην όλη διαδικασία για μια δίκαιη και αποτελεσματική εκτίμηση. Αναφέρουμε και αναλύουμε σε σημαντικό βαθμό της μεθόδους εκτίμησης, τις διαφοροποιήσεις μεταξύ τους αλλά και τα κριτήρια που καθορίζουν τη χρήση τους. Τέλος, προχωρούμε στη μελέτη περίπτωσης που έχουμε επιλέξει, όπου αναλύεται μία σημαντική ιδιαιτερότητα που προέκυψε κατά τη διαδικασία της εκτίμησης, καθώς και η μεθοδολογία έρευνας που ακολουθήθηκε.

Στην τελευταία ενότητα παρουσιάζονται τα συμπεράσματα της εργασίας, τα πιθανά σφάλματα που μπορεί να προκύψουν κατά την εκτιμητική διαδικασία και τέλος, διατυπώνεται μια πρόταση για μελλοντική περαιτέρω έρευνα.

Λέξεις κλειδιά: ακίνητο, εκτίμηση, αξία, μέθοδος, επένδυση, εξ' αδιαιρέτου ιδιοκτησία, ποσοστό πλήρους κυριότητας, συντελεστής απομείωσης.

## **Abstract**

The subject of this paper is the valuation of real estate and the presentation of the most known methods of estimating its value. It is essentially divided into two parts, the first of which relates to its theoretical basis and the second one examines a case study in order to enter the practical level. In its development, it is divided into three sections.

The first section develops the information related to the theoretical framework of the field of estimation. We present, define and analyze, as far as possible, concepts and factors related to the work. We give the definition of a real estate property and the forms that a real estate property can take. We proceed, in a similar manner, to clarify the term of property and also the legal rights on it. We categorize the types of property values used in the valuation of a property and finally we make an extensive reference to the real estate market and the possible factors that significantly influence its trend.

In the second section, we introduce the issues of valuation, starting with an introduction to the subject, its role and its importance for the smooth functioning of a real estate market. We continue by highlighting the role of the appraiser in the whole process and in a fair and efficient appraisal. We mention and analyze to a considerable extent the methods of valuation, the differences between them and the criteria on the basis of which they are used. Finally, we proceed to the case study we have chosen, while also analyzing an important peculiarity that emerges during the particular appraisal process we carry out, as well as the research methodology we have followed.

The last section presents the conclusions of the paper, possible errors that may occur during the development of an estimation and finally, a proposal for future and relevant further research.

Keywords: property, appraisal, value, method, investment, undivided ownership, percentage of full ownership, depreciation factor.

## Πίνακας περιεχομένων

|                                           |               |
|-------------------------------------------|---------------|
| 1 Εισαγωγή.....                           | σελ. 1        |
| 1.1 Σκοπός της εργασίας.....              | σελ. 2        |
| 1.2 Δομή της εργασίας.....                | σελ. 2        |
| <b>ΕΝΟΤΗΤΑ Α: ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ .....</b> | <b>σελ. 4</b> |
| 2. Ακίνητα .....                          | σελ. 4        |
| 2.1 Ορισμός ακινήτου.....                 | σελ. 4        |
| 2.2 Γη και γεωτεμάχιο .....               | σελ. 5        |
| 2.3 Κατηγορίες ακινήτων.....              | σελ. 6        |
| 2.3.1 Κριτήριο η χρήση γης .....          | σελ. 6        |
| 2.3.2 Κριτήριο η χρήση του ακινήτου ..... | σελ. 7        |
| 3. Ιδιοκτησία .....                       | σελ. 9        |
| 3.1 Ορισμός ιδιοκτησίας .....             | σελ. 9        |
| 3.1.1 Οριζόντια ιδιοκτησία .....          | σελ. 10       |
| 3.1.2 Κάθετη ιδιοκτησία .....             | σελ. 11       |
| 3.2 Εμπράγματα δικαιώματα .....           | σελ. 12       |
| 3.2.1 Κυριότητα .....                     | σελ. 12       |
| 3.2.2 Ψιλή κυριότητα .....                | σελ. 13       |
| 3.2.3 Επικαρπία .....                     | σελ. 13       |
| 3.2.4 Οίκηση .....                        | σελ. 13       |
| 3.2.5 Πραγματικές δουλείες .....          | σελ. 13       |
| 3.2.6 Προσωπικές δουλείες .....           | σελ. 14       |
| 3.2.7 Ενέχυρο .....                       | σελ. 14       |
| 3.2.7 Υποθήκη .....                       | σελ. 15       |
| 4. Αξίες ακινήτων .....                   | σελ. 15       |
| 4.1 Ορισμός .....                         | σελ. 15       |
| 4.2 Είδη αξιών ακινήτων .....             | σελ. 16       |
| 4.2.1 Αγοραία αξία .....                  | σελ. 16       |
| 4.2.2 Αγοραίο μίσθωμα .....               | σελ. 16       |

|                                                                      |         |
|----------------------------------------------------------------------|---------|
| 4.2.3 Εύλογη αξία.....                                               | σελ. 17 |
| 4.2.4 Δίκαιη αξία .....                                              | σελ. 17 |
| 4.2.5 Συνεργιστική αξία .....                                        | σελ. 17 |
| 4.2.6 Αξία αναγκαστικής ρευστοποίησης .....                          | σελ. 18 |
| 4.3 Κτηματαγορά .....                                                | σελ. 18 |
| 4.3.1 Η έννοια της κτηματαγοράς .....                                | σελ. 18 |
| 4.3.2 Παράγοντες που επηρεάζουν την κτηματαγορά .....                | σελ. 19 |
| 4.3.3 Οικονομικοί παράγοντες .....                                   | σελ. 20 |
| 4.3.4 Επενδυτικοί παράγοντες .....                                   | σελ. 21 |
| 4.3.5 Πολιτικοί και κοινωνικοί παράγοντες .....                      | σελ. 24 |
| <b>ΕΝΟΤΗΤΑ Β: ΘΕΜΑΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ</b> .....                            | σελ. 27 |
| 5. Εκτιμήσεις ακινήτων .....                                         | σελ. 27 |
| 5.1 Γενικά για τις εκτιμήσεις ακινήτων .....                         | σελ. 27 |
| 5.2. Ο ρόλος της αντικειμενικής εκτίμησης .....                      | σελ. 27 |
| 5.3. Ο ρόλος του εκτιμητή .....                                      | σελ. 28 |
| 5.4. Μέθοδοι εκτίμησης ακινήτων .....                                | σελ. 29 |
| 5.4.1 Η συγκριτική μέθοδος .....                                     | σελ. 29 |
| 5.4.1 Συγκριτική μέθοδος .....                                       | σελ. 29 |
| 5.4.1 1. Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα συγκριτικής μεθόδου .....   | σελ. 32 |
| 5.4.2. Υπολειμματική μέθοδος .....                                   | σελ. 32 |
| 5.4.2 1 Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα υπολειμματικής μεθόδου ..... | σελ. 35 |
| 5.4.3 Μέθοδος κόστους αντικατάστασης .....                           | σελ. 35 |
| 5.4.4 Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος .....                      | σελ. 36 |
| 5.4.4 1 Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης .....                         | σελ. 38 |
| 5.4.4 2 Μέθοδος προεξόφλησης ταμειακών ροών .....                    | σελ. 40 |
| 6. Μελέτη περίπτωσης .....                                           | σελ. 41 |
| 6.1 Σκοπός της μελέτης .....                                         | σελ. 41 |

|                                                                         |         |
|-------------------------------------------------------------------------|---------|
| 6.2 Μεθοδολογία και πλαίσιο ανάλυσης .....                              | σελ. 41 |
| 6.3 Συνοπτική περιγραφή ακινήτου .....                                  | σελ. 42 |
| 6.3.1 Φυσικά χαρακτηριστικά του ακινήτου .....                          | σελ. 42 |
| 6.3.2 Πολεοδομική και νομική κατάσταση του ακινήτου .....               | σελ. 42 |
| 6.4 Ανάλυση κτηματαγοράς .....                                          | σελ. 43 |
| 6.4.1 Πορεία κτηματαγοράς οικιστικών ακινήτων στην Ελλάδα .....         | σελ. 43 |
| 6.4.2 Πορεία κτηματαγοράς στην τοπική αγορά .....                       | σελ. 45 |
| 6.4.3 Ιδιαιτερότητα της μελέτης περίπτωσης .....                        | σελ. 46 |
| 6.5 Μεθοδολογία εκτίμησης .....                                         | σελ. 46 |
| 6.5.1 Αναφορά των παραδοχών εκτίμησης .....                             | σελ. 46 |
| 6.5.2 Περιγραφή της μεθόδου εκτίμησης .....                             | σελ. 47 |
| 6.6 Εκτίμηση ακινήτου .....                                             | σελ. 49 |
| 6.6.1 Περιγραφή εκτιμώμενου ακινήτου .....                              | σελ. 49 |
| 6.6.2 Περιγραφή συγκριτικού ακινήτου .....                              | σελ. 50 |
| 6.6.3 Επιλεγείσες αναγωγές .....                                        | σελ. 50 |
| 6.6.4 Παρουσίαση αποτελέσματος για το 100% της Πλήρους Κυριότητας ..... | σελ. 51 |
| 6.6.5 Ιδιαιτερότητα μελέτης περίπτωσης .....                            | σελ. 51 |
| 6.6.6 Ερευνητικές μέθοδοι .....                                         | σελ. 55 |
| 6.6.7 Η συνέντευξη ως εργαλείο συγκέντρωσης δεδομένων .....             | σελ. 56 |
| 6.6.8 Εξαγωγή συμπερασμάτων .....                                       | σελ. 57 |
| <b>ΕΝΟΤΗΤΑ Γ: ΣΥΝΟΨΗ – ΠΙΘΑΝΑ ΣΦΑΛΜΑΤΑ - ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ</b> .....            | σελ. 60 |
| 7. Σύνοψη – πιθανά σφάλματα - προτάσεις .....                           | σελ. 60 |
| 7.1 Σύνοψη κυρίων ευρημάτων .....                                       | σελ. 60 |
| 7.2 Προοπτικές επένδυσης .....                                          | σελ. 60 |
| 7.3 Πιθανά σφάλματα .....                                               | σελ. 61 |
| 7.4 Προτάσεις .....                                                     | σελ. 64 |

## 1. Εισαγωγή

Απαραίτητη προϋπόθεση για την ομαλή ανάπτυξη και λειτουργία της αγοράς ακινήτων, αποτελεί ο αξιόπιστος και αποτελεσματικός τρόπος της εκτίμησης της αξίας τους, καθώς ο παράγοντας αυτός αποτελεί θεμελιώδες ζήτημα, το σημαντικότερο τις περισσότερες φορές, ώστε να λαμβάνονται οι όποιες επιχειρηματικές αποφάσεις. Ως περαιτέρω συνέπεια, διασφαλίζεται η ορθή διαχείριση πόρων από τους επενδυτές αλλά και η αντίστοιχα ορθή ανταμοιβή των πωλητών. Στα πλαίσια αυτά και ως εργαλεία για την εξυπηρέτηση του συγκεκριμένου σκοπού, υφίστανται διάφορες μέθοδοι εκτίμησης όπως η συγκριτική μέθοδος, η μέθοδος του κόστους, η μέθοδος της κεφαλαιοποίησης εσόδων κλπ, όπου η καθεμία από αυτές εφαρμόζεται ανάλογα με τον τύπο του ακινήτου και τις συνθήκες της αγοράς.

Η παρούσα μελέτη θα εξετάσει τις κυριότερες μεθόδους εκτίμησης ακινήτων, αναλύοντας τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματά τους, καθώς και τη χρήση τους σε διάφορα είδη ακινήτων. Παράλληλα, θα εξετάσουμε και μια συγκεκριμένη μελέτη περίπτωσης, ώστε να αποτυπώσουμε και πρακτικά τη χρήση της εκτιμητικής λογικής αλλά και τους λόγους που οδηγούν στην υιοθέτηση μιας ή/και περισσότερων εκτιμητικών μεθόδων.

Ο κύριος στόχος της είναι να διερευνήσουμε ποια από τις μεθόδους αυτές προσφέρει την ακριβέστερη και αποτελεσματικότερη εκτίμηση σε συνάρτηση πάντα με τον τύπο του υπό αξιολόγηση ακινήτου. Θα έχουμε τη δυνατότητα να αντιληφθούμε την πληθώρα των παραγόντων που επηρεάζουν μια εκτίμηση ακινήτου και οι οποίοι αφενός δυσχεραίνουν το έργο της εκτιμητικής, αφετέρου αποτελούν το εφαλτήριο ώστε να αναπτυχθούν νέες προβληματικές που συν τω χρόνω θα οδηγήσουν σε διορθωτικές παρεμβάσεις στις υφιστάμενες μεθόδους αλλά, πιθανώς, και σε νέα συστήματα εκτίμησης, πιο εξελιγμένα και με μεγαλύτερη ακρίβεια.

### **1.1 Σκοπός της Εργασίας.**

Ο σκοπός της παρούσας εργασίας είναι να εξετάσουμε τις σημαντικότερες μεθόδους εκτίμησης ακινήτων και να αξιολογήσουμε την αποτελεσματικότητά τους, στο μέτρο του δυνατού, ανάλογα με τις συνθήκες που υφίστανται και ουσιαστικά δρομολογούν την τάση στην αγορά ακινήτων. Θα έχουμε επίσης τη δυνατότητα να καταγράψουμε τα συγκριτικά πλεονεκτήματα τους ανάλογα με το αντικείμενο εκτίμησης αλλά και των περιορισμών που πρέπει να λάβουμε υπόψη μας κατά την πρακτική εφαρμογή τους ανά περίπτωση.

Θα μπορούσαμε συνοπτικά να ισχυριστούμε ότι με την εργασία αυτή επιδιώκουμε να:

- Προσδιορίσουμε ποια μέθοδος ή ποιος συνδυασμός μεθόδων προσφέρει την πιο αξιόπιστη εκτίμηση σε συγκεκριμένες κατηγορίες ακινήτων.
- Ερευνήσουμε και να παρουσιάσουμε τους παράγοντες που λαμβάνουμε υπόψη μας κατά τη διαδικασία επιλογής της μεθόδου που θα ακολουθήσουμε ανά περίπτωση.
- Παρουσιάσουμε και να αναλύσουμε μια μελέτη περίπτωσης με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και για την οποία υπάρχει σχετική προβληματική. Ειδικά στη χώρα μας οι εκτιμήσεις τέτοιων περιπτώσεων γίνονται περισσότερο εμπειρικά και λιγότερο βάσει σχετικών αναλύσεων.
- Τέλος, στόχος μας είναι, η εργασία να αποτελέσει ένα χρήσιμο εργαλείο για τους εκτιμητές ακινήτων, τους επενδυτές αλλά και τους πωλητές, δεδομένου ότι όλοι μαζί συνδιαμορφώνουν την αγορά, έτσι ώστε η όποια απεικόνιση της αξίας ενός ακινήτου να αντιπροσωπεύει, σε σημαντικό βαθμό τουλάχιστον, την πραγματική του αξία στο πλαίσιο της κτηματαγοράς.

### **1.2 Δομή της Εργασίας.**

Η δομή που ακολουθήσαμε στην παρούσα εργασία είναι η εξής: Το πρώτο μέρος αποτελεί το θεωρητικό πλαίσιο πάνω στο οποίο βασιστήκαμε ώστε να αναπτύξουμε τη θέση μας και την προβληματική μας. Σε αυτό το στάδιο ορίζουμε το τι θεωρούμε ακίνητο, τους τύπους ακινήτων, τι ορίζουμε ως ιδιοκτησία

και τα εμπράγματα δικαιώματα επί των ιδιοκτησιών, τα είδη κυριότητας αλλά και τις σημαντικότερες από τις δουλείες που εμφανίζονται στη βιβλιογραφία αλλά και επί των επίσημων σχετικών εγγράφων.

Στην ίδια ενότητα αναφερόμαστε και στα διάφορα είδη αξίας που αποδίδουμε σε ένα ακίνητο ενδιαφέροντος, τα οποία συνδέουμε με την κτηματαγορά και τη λειτουργία της. Αυτό γίνεται σε συνάρτηση και με την εξέταση βασικών παραγόντων λειτουργίας της τελευταίας, όπως είναι η πιστωτική πολιτική των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων, της φορολογικής μεταχείρισης της ακίνητης περιουσίας, τα κίνητρα που δίδονται από την πολιτεία, την προσφορά και τη ζήτηση επί της αγοράς αλλά και το επίπεδο των ενοικίων, που σε ευρωπαϊκό αλλά και στη χώρα μας βεβαίως, επίπεδο, δείχνει να οδηγεί σε σημαντικό βαθμό τις τιμές.

Στο δεύτερο μέρος ασχολούμαστε με το θέμα των εκτιμήσεων και τις προκλήσεις που αντιμετωπίζουμε στην προσπάθειά μας να εκτιμήσουμε ένα ακίνητο. Εξετάζουμε κάποιες βασικές εκτιμητικές μεθόδους, συγκριτική, υπολειμματική, μεθόδου εισοδήματος, άμεσης κεφαλαιοποίησης κλπ. Αυτό μας βοηθά ώστε να εντυφλήσουμε και να κατανοήσουμε καλύτερα αφενός τη χρησιμότητά τους και αφετέρου τον τρόπο διαφοροποίησής τους, ο οποίος, σε δεύτερο επίπεδο, θα αποτελέσει τον κρίσιμο παράγοντα επιλογής τους ανά περίπτωση.

Στη συνέχεια, εργαζόμαστε πάνω στη μελέτη περίπτωσης που επιλέξαμε και η οποία μας βοηθά στο να κατανοήσουμε, εκτός από τα βασικά στοιχεία μιας εκτίμησης, την πολυπλοκότητα του αντικειμένου αλλά και το πλήθος των παραγόντων που μπορεί να επηρεάσουν την εκτίμηση ενός ακινήτου. Παρουσιάζουμε τη μεθοδολογία που ακολουθήσαμε, τον τρόπο συλλογής στοιχείων για την εργασία μας, καταγράφουμε τις παραδοχές μας κατά την πρόοδο της εργασίας και φυσικά παρουσιάζουμε τα αποτελέσματά μας, τα οποία και αξιολογούμε.

## ΕΝΟΤΗΤΑ Α: ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

### 2. Ακίνητα.

#### 2.1 Ορισμός ακινήτου.

Στο άρθρο 948 του Αστικού μας Κώδικα, *«Ακίνητα είναι τα εδάφη και τα συστατικά τους μέρη (Γεωργιάδης, 2024)»*. Αυτό κατ' επέκταση σημαίνει ότι τα «ακίνητο» έχει βάση στο έδαφος και κάθε προσπάθεια μετακίνησής του μπορεί να τροποποιήσει την υπόστασή του ή/και να την καταστρέψει. Ο ορισμός αυτός, ουσιαστικά διαχωρίζει τα ακίνητα από τα κινητά προβάλλοντας ως κύριο διαφοροποιητικό στοιχείο τη σταθερότητά τους.

Ως «έδαφος» ενός ακινήτου, μίας κατοικίας για παράδειγμα που κατά τον Κώδικα θα μπορούσε να χαρακτηριστεί και ως συστατικό του μέρος, ορίζουμε ένα μέρος του συνολικού εδάφους, το οποίο έχουμε ορίσει γεωμετρικά με τις προβλεπόμενες διαδικασίες και ανήκει σε έναν ή περισσότερους ιδιοκτήτες.

Εν συνεχεία, ως συστατικά μέρη ενός ακινήτου θεωρούμε τόσο αυτά που προσδιορίζονται με βάση το άρθρο 953 του Α.Κ. βάσει του οποίου τους δίνεται χαρακτηρισμός ως *«μέρος πράγματος, που δεν μπορεί να αποχωριστεί από το κύριο πράγμα χωρίς βλάβη αυτού του ίδιου ή του κύριου πράγματος ή χωρίς αλλοίωση της ουσίας ή του προορισμού τους δεν μπορεί να είναι χωριστά αντικείμενο κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος (Γεωργιάδης, 2024) όσο και αυτά που ορίζονται βάσει του 954 του Α.Κ., και τα οποία είναι:*

- α) Τα πράγματα που συνδέονται στερεά με το έδαφος, ιδίως τα οικοδομήματα.
- β) Τα προϊόντα του ακινήτου, εφόσον συνέχονται με το έδαφος.
- γ) Το νερό κάτω από το έδαφος και η πηγή του.
- δ) οι σπόροι μόλις σπαρθούν και τα φυτά μόλις φυτευτούν.
- ε) Όλα τα κινητά που χρησιμοποιήθηκαν για την ανέγερση του ή συναρμόστηκαν σ' αυτό (Γεωργιάδης, 2024).

Σύμφωνα με το άρθρο 956 του Α.Κ., παράρτημα είναι το κινητό πράγμα το οποίο, χωρίς να είναι συστατικό του κύριου πράγματος, έχει προοριστεί να εξυπηρετεί διαρκώς τον οικονομικό του σκοπό και σύμφωνα με το 957, ένας προσωρινός αποχωρισμός του παραρτήματος από το κύριο πράγμα δεν μπορεί να του αναιρέσει τη συγκεκριμένη ιδιότητα (Γεωργιάδης, 2024).

## **2.2 Γη και Γεωτεμάχιο.**

Η Γη, το έδαφος, υποδιαιρείται σε μικρότερα μέρη τα οποία μπορούν να αποτελέσουν και αυτοτελείς εδαφικές/οικονομικές οντότητες και τις ονομάζουμε γεωτεμάχια. Θα μπορούσαμε να περιγράψουμε το γεωτεμάχιο και ως ένα συνεχόμενο τμήμα γης που διαμορφώνεται με καθορισμένα όρια και σε αυτό ασκούνται προβλεπόμενα, από τον Αστικό Κώδικα, δικαιώματα. Το γεωτεμάχιο μπορεί να είναι ιδιόκτητο, δημόσιο ή και κοινής χρήσης.

Τα γεωτεμάχια τα οποία ανήκουν σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα, σε Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου κλπ, αποτελούν τον εν δυνάμει εδαφικό χώρο επί του οποίου, κυρίως, μπορούν να διενεργηθούν συναλλαγές με μεταβιβάσεις κυριότητας. Αποτελεί δηλαδή ουσιαστικά τη βάση της αγοράς ακινήτων. Ως όρο, το γεωτεμάχιο μπορεί να το συναντήσουμε σε διάφορες μορφές, ανάλογα το που βρίσκεται αλλά και τη χρήση του. Κάποιες, βασικότερες από αυτές τις μορφές, είναι οι εξής:

**Οικόπεδο:** Πρόκειται ουσιαστικά για γεωτεμάχια εντός του αστικού ιστού.

**Αγροτεμάχιο:** Χαρακτηρίζουμε έτσι τα αγροτικά γεωτεμάχια.

**Δασοτεμάχιο:** Είναι το γεωτεμάχιο που είναι μέσα σε δασική έκταση.

**Κληροτεμάχιο:** Αποκαλείται έτσι μια ειδική κατηγορία γεωτεμαχίων, τα οποία εδόθησαν με παραχωρητήριο από το ελληνικό δημόσιο σε ακτήμονες ως αγροτικός κλήρος και με σκοπό την παραγωγική τους εκμετάλλευση και τον προσπορισμό των κληρούχων (Ζεντέλης, 2015).

## **2.3 Κατηγορίες ακινήτων.**

Η γη και τα ακίνητα, ανάλογα με τη χρήση του χώρου στον οποίο βρίσκονται αλλά και τον σκοπό, οικονομικό ή άλλο που εν τέλει εξυπηρετούν, ταξινομούνται σε διάφορες κατηγορίες. Σε γενικές γραμμές, διατηρούμε διακριτές πολιτικές γης για τα ακίνητα, ανάλογα με την κατηγορία που τα εντάσσουμε. Για τις ανάγκες της μελέτης μας θα εξετάσουμε τις δύο σημαντικότερες από αυτές, που διαφοροποιούνται ανάλογα με την οπτική και την κύρια χρήση του ακινήτου.

### **2.3.1 Κριτήριο η χρήση γης.**

Η πρώτη κατηγορία έχει ως βασικό κριτήριο τη χρήση γης που ισχύει στην περιοχή στην οποία βρίσκεται το ακίνητο αναφοράς. Στη χώρα μας, διακρίνουμε τρεις βασικές κατηγορίες χρήσης του χώρου. Πρόκειται για τον αστικό, τον αγροτικό και το δασικό χώρο. Η ασκούμενη πολιτική γης, σε κάθε περίπτωση, εξειδικεύεται στα επί μέρους αντικείμενα ή θέματα που πραγματεύεται, λαμβάνοντας υπόψη και πιθανές ιδιαιτερότητες κάθε κατηγορίας. Θα πρέπει να επισημάνουμε πάντως, ότι και στο εσωτερικό των χώρων με τις τρεις βασικές χρήσεις, μπορούμε να διακρίνουμε επιμέρους διαβαθμίσεις με διάφορα κριτήρια, όπως αυτά του πληθυσμού για παράδειγμα. Επομένως, οι τρεις βασικές κατηγορίες γεωτεμαχίων ανάλογα με τη χρήση γης, είναι οι κάτωθι:

- Τα γεωτεμάχια του αστικού χώρου ή αλλιώς των αστικών οικοπέδων, που μπορούν να γίνουν αντικείμενο εκμετάλλευσης, βάσει του κείμενου, στον χώρο που εδράζονται, πολεοδομικού σχεδιασμού και κανονισμού. Τα οικόπεδα αυτά είναι διαπιστωμένων και καταγεγραμμένων διαστάσεων και βρίσκονται εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως. Τα συγκεκριμένα μπορεί να είναι εκμεταλλεύσιμα για τους ιδιοκτήτες τους ή να βρίσκονται σε καθεστώς απαλλοτρίωσης, είτε να αποτελούν δημόσιους χώρους που χρησιμοποιούνται κοινωφελώς.
- Τα γεωτεμάχια του αγροτικού χώρου, τα οποία διαχωρίζονται και αυτά σε δύο μεγάλες κατηγορίες. Αυτά τα οποία ακολουθούν τις ισχύουσες διατάξεις για την εκτός σχεδίου δόμηση και εκείνα τα οποία δεν

ακολουθιών τις αναφερόμενες διατάξεις και χαρακτηρίζονται ως αυθαίρετα.

- Τα γεωτεμάχια του δασικού χώρου, για τα οποία ο νομοθέτης έχει προβλέψει καθορισμένη και αποκλειστική χρήση (Κιόχος, 2010).

Σε ένα δεύτερο επίπεδο, διακρίνουμε τις βασικές κατηγορίες ακινήτων ανάλογα, πλέον, με τον περιβάλλοντα χώρο στον οποίο εδράζονται. Κατ' αυτόν τον τρόπο, προχωρούμε σε έναν ακόμα διαχωρισμό ως εξής:

- Αστικά ακίνητα ονομάζουμε αυτά τα οποία βρίσκονται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης ή εντός οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων.
- Ακίνητα τα οποία βρίσκονται εντός ζώνης πεντακοσίων μέτρων από τα όρια του σχεδίου πόλης.
- Παραλιακά ακίνητα που βρίσκονται εντός ζώνης πλάτους πεντακοσίων μέτρων από την γραμμή της παραλίας ή της παράχθιας ζώνης.
- Αγροτικά ακίνητα, η χρήση των οποίων προορίζεται για αγροτική, κτηνοτροφική ή γεωργική εκμετάλλευση.
- Δασικά ακίνητα, χαρακτηριζόμενα έτσι επειδή βρίσκονται σε δασική έκταση ή μέσα σε δάσος.

### **2.3.2 Κριτήριο η χρήση του ακινήτου.**

Ένα ακόμα κριτήριο κατηγοριοποίησης των ακινήτων είναι αυτό που διαμορφώνεται βάσει της χρήσης του εκάστοτε ακινήτου. Έτσι, ανάλογα και με τη χρήση των κτιρίων που βρίσκονται επί των γεωτεμαχίων, τα ακίνητα διακρίνονται σε 5 κύριες κατηγορίες (Παπαορφανός, 2018):

- Ακίνητα τα οποία χρησιμοποιούνται για οικιστική χρήση.
- Ακίνητα τα οποία χρησιμοποιούνται για επαγγελματική χρήση.
- Ακίνητα τα οποία χρησιμοποιούνται τόσο για επαγγελματική όσο και για οικιστική χρήση.
- Ακίνητα ειδικής χρήσης (σχολεία, νοσοκομεία, θέατρα, εκκλησίες κ.λ.π).

- Ακίνητα διατηρητέα.

Μέσα από τις παραπάνω αναφερόμενες κατηγορίες, προκύπτουν αναλυτικότερες διαφοροποιήσεις, τις οποίες μπορούμε να διακρίνουμε σε πολύ μεγάλο βαθμό μελετώντας τα είδη ακινήτων όπως αυτά αναφέρονται κατά τη συμπλήρωση του Ε9, βάσει της ελληνικής νομοθεσίας. Βάσει λοιπόν της κατηγοριοποίησης με κριτήριο τη χρήση του ακινήτου, προκύπτουν οι εξής κατηγορίες:

Διαμέρισμα.

Μονοκατοικία.

Επαγγελματικές στέγες (καταστήματα, γραφεία, κ.λ.π. ).

Οικόπεδα.

Ξενοδοχεία και τουριστικές εγκαταστάσεις.

Βιοτεχνικά και βιομηχανικά κτίρια.

Κτίρια εκπαιδευτηρίων.

Κτιριακές εγκαταστάσεις νοσηλευτηρίων.

Κτίρια αθλητικών εγκαταστάσεων.

Θέατρα, κινηματογράφοι, εκθεσιακά συνεδριακά κέντρα κ.λ.π.

Γεωργικά και κτηνοτροφικά κτίρια.

Αποθήκες.

Σταθμοί αυτοκινήτων.

Θέσεις στάθμευσης.

### 3. Ιδιοκτησία.

Στο άρθρο 17 του ελληνικού συντάγματος διαβάζουμε ότι, *«η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του Κράτους, τα δικαιώματα όμως που απορρέουν από αυτή δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος και κανένας δε στερείται την ιδιοκτησία του, παρά μόνο για δημόσια ωφέλεια που έχει αποδειχθεί με τον προσήκοντα τρόπο (Σωτηρέλης, Ξηρός, 2020)»*.

Ο Χάρτης Θεμελιωδών Δικαιωμάτων Δικαιωμάτων της Ε.Ε μας πληροφορεί στο άρθρο 17 επίσης, αναφερόμενος στις ελευθερίες των πολιτών πως, *«Κάθε πρόσωπο δικαιούται να είναι κύριος των νομίμως κτηθέντων αγαθών του, να τα χρησιμοποιεί, να τα διαθέτει και να τα κληροδοτεί. Κανείς δεν μπορεί να στερείται την ιδιοκτησία του, παρά μόνον για λόγους δημόσιας ωφέλειας, στις περιπτώσεις και υπό τις προϋποθέσεις που προβλέπονται στο νόμο και έναντι δίκαιης και έγκαιρης αποζημίωσης για την απώλειά της. Η χρήση των αγαθών μπορεί να υπόκειται σε περιορισμούς από το νόμο, εφόσον αυτό είναι αναγκαίο προς το γενικό συμφέρον (Χάρτης των Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της Ε.Ε, 2007)»*.

Από τις δύο αυτές βιβλιογραφικές αναφορές, καταλαβαίνουμε πόσο σημαντικό είναι το δικαίωμα στην ιδιοκτησία τόσο σε εθνικό όσο και σε ευρωπαϊκό επίπεδο, βάσει συνταγματικών διατάξεων αλλά και νομοθετικών πράξεων. Οι σχεδόν πανομοιότυπες αναφορές και στα δύο πολύ σημαντικά αυτά έγγραφα, φανερώνουν εύγλωττα τη σπουδαιότητα που αποδίδεται στο συγκεκριμένο δικαίωμα αφού, ίσως, αποτελεί την ακρογωνιαία λίθο του παγκόσμιου οικονομικού συστήματος. Ο πλουτισμός, έκφανση του οποίου είναι και η κατοχή ακίνητης περιουσίας, αποτελεί κατά πολλούς το ισχυρό εκείνο κίνητρο που κινεί το κυρίαρχο οικονομικό – παραγωγικό σύστημα.

#### 3.1 Ορισμός της Ιδιοκτησίας.

Ο Αριστοτέλης, στα «Πολιτικά» του, βιβλίο Β', μας βεβαιώνει ότι *«δε δύναται κανείς να πει πόσο μεγάλη είναι η ηδονή κάποιου ώστε να θεωρεί δικό του κάτι το οποίο κατέχει, γιατί είναι φυσική μία τέτοια ροπή και δεν είναι κάποιο μάταιο αίσθημα (Αριστοτέλους Πολιτικά, 1975)»*.

Η σχολή του φυσικού Δικαίου και κυρίως ο John Locke, κατά τον 17<sup>ο</sup> αιώνα, ασχολείται με την προσπάθεια φιλοσοφικής θεμελίωσης της ιδιοκτησίας, ως ενός από τα θεμελιώδη ατομικά δικαιώματα, μαζί με την προστασία της ζωής και της ελευθερίας του ατόμου. Έχοντας αυτή την αφετηρία, διατείνεται ότι το δικαίωμα αυτό στην κυριότητα, το απόλυτο δικαίωμα στη χρήση και εκμετάλλευση ενός πράγματος που νομικά του ανήκει, θα πρέπει επίσης να προστατεύεται τόσο συνταγματικά, όσο και νομοθετικά (Τζον Λοκ, *Δεύτερη Πραγματεία περί Κυβερνήσεως*, 1999).

Φυσικά, θα μπορούσαμε να καταγράψουμε πολλές απόψεις σχετικά με τον ορισμό και τη φύση της ιδιοκτησίας, φθάνοντας μέχρι και την άποψη του γνωστού αναρχικού θεωρητικού, Πιερ Ζοζέφ Προυντόν, ο οποίος διατείνεται ότι η ιδιοκτησία είναι κλοπή. Επειδή όμως η εργασία μας δεν έχει φιλοσοφικό περιεχόμενο ούτε τη φιλοδοξία να εισέλθει σε αυτό το πεδίο, θα θεωρήσουμε ως θεωρητικό υπόβαθρο της ιδιοκτησίας την τάση του ανθρώπου να την αποκτά, να την αξιοποιεί κατά το δοκούν αλλά σύννομα καθώς και την ανάγκη το θεμελιώδες δικαίωμά του αυτό να προστατεύεται συνταγματικά.

### **3.1.1 Οριζόντια Ιδιοκτησία.**

Ως οριζόντια ιδιοκτησία στην ελληνική νομοθεσία ορίζεται η «*διηρημένη κατά ορόφους ή μέρη αυτών ιδιοκτησία επί του αυτού οικοδομήματος*». Η ιδιοκτησία αυτή, αποτελείται από δύο κύρια στοιχεία: α) την αποκλειστική κυριότητα σε όροφο οικοδομής β) από την συγκυριότητα στα κοινά μέρη του συνόλου του οικοδομήματος<sup>1</sup>.

Η οριζόντια ιδιοκτησία συμπεριλαμβάνεται σε ένα νομικό καθεστώς που αφορά την κυριότητα και χρήση διαμερισμάτων ή και ανεξάρτητων μονάδων μέσα σε ένα κτίριο, στο οποίο κάθε ιδιοκτήτης κατέχει πλήρη και αποκλειστική κυριότητα ενός τμήματος του κτιρίου (π.χ. ενός διαμερίσματος), αλλά μοιράζεται τους όποιους κοινόχρηστους χώρους μαζί με άλλους ιδιοκτήτες. Αυτά τα δύο είναι και τα βασικά της χαρακτηριστικά.

---

<sup>1</sup> <https://www.kodiko.gr/nomothesia/document/579677/nomos-3741-1929> ημερομηνία πρόσβασης 20/10/2024

### **3.1.2 Κάθετη Ιδιοκτησία.**

Η κάθετη ιδιοκτησία είναι πιο περίπλοκη από την οριζόντια καθώς μπορεί να αποτελεί και ένα συγκεκριμένο τύπων ιδιοκτησιών, διαφόρων αυτοτελών κτισμάτων επί ενός οικοπέδου. Συναντάμε τον συγκεκριμένο νομικό και πολεοδομικό όρο σε περιπτώσεις που αφορούν την ιδιοκτησία ανεξάρτητων τμημάτων ενός οικοπέδου ή κτιρίου, τα οποία ανήκουν σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες και είναι διαρθρωμένα κάθετα, δηλαδή σε διαφορετικά επίπεδα. Η κάθετη ιδιοκτησία συναντάται συνήθως σε πολυώροφα κτίρια ή πολυκατοικίες, όπου κάθε όροφος ή τμήμα του οικοπέδου αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία, αλλά όλοι οι ιδιοκτήτες μοιράζονται κοινόχρηστα μέρη του οικοπέδου ή του κτιρίου.

Τον συγκεκριμένο τύπο ιδιοκτησίας τον συναντάμε σε δύο μορφές: Στην πρώτη, το κάθε διαφορετικό οικοδόμημα το οποίο έχει κτιστεί σε ενιαίο οικόπεδο με τα άλλα οικοδομήματα, ανήκει σε έναν ή περισσότερους από τους συνιδιοκτήτες του οικοπέδου, χωρίς όμως να υπάρχει και οριζόντια διαίρεση σε ορόφους ή διαμερίσματα ορόφων. Στη δεύτερη περίπτωση που είναι και πολυπλοκότερη, το κάθε διαφορετικό οικοδόμημα που όμως έχει κτιστεί σε ενιαίο οικόπεδο με τα υπόλοιπα ανήκει σε έναν ή περισσότερους από τους συνιδιοκτήτες του οικοπέδου, αλλά υφίσταται ταυτόχρονα και οριζόντια διαίρεση σε ορόφους ή ακόμα και σε διαμερίσματα ορόφων. Συμπερασματικά, στην περίπτωση της κάθετης ιδιοκτησίας δημιουργούνται μεταξύ των συνιδιοκτητών του ίδιου οικοδομήματος σχέσεις οι οποίες αφορούν τη λειτουργικότητα του συγκεκριμένου και μόνο οικοδομήματος, αλλά ταυτόχρονα και λόγω του κοινού οικοπέδου, δημιουργούνται σχέσεις και με τους ιδιοκτήτες των υπολοίπων κάθετων ιδιοκτησιών επ' αυτού (Γεωργιάδης, 2024).

### **3.2 Εμπράγματα δικαιώματα.**

Το άρθρο 973 του Α.Κ ορίζει τα εμπράγματα δικαιώματα ως εκείνα τα οποία παρέχουν εξουσία άμεση και εναντίον όλων πάνω στο πράγμα και είναι η κυριότητα, οι δουλείες, το ενέχυρο και η υποθήκη (Γεωργιάδης, 2024). Με τον τρόπο αυτόν παρέχουν στον κάτοχό τους τη δυνατότητα της κυριότητας, της χρήσης, ή της διαχείρισης του ακινήτου. Τα δικαιώματα αυτά ρυθμίζονται από τον Αστικό Κώδικα και έχουν σημαντικό νομικό βάρος.

#### **3.2.1 Κυριότητα.**

Κυριότητα ακινήτου, είναι η νομική αναγνώριση πλήρους εξουσία πάνω σε αυτό. Η κυριότητα είναι, από τα εμπράγματα δικαιώματα, το μόνο πλήρες δικαίωμα αλλά η άσκησή του έχει κάποιους περιορισμούς αφού δε θα πρέπει να αντιβαίνει το νομικό πλαίσιο ή να αγνοεί δικαιώματα τρίτων. Ειδικότερα, η κυριότητα πρέπει να είναι:

Σύννομη. Η εξουσία πάνω στο ακίνητο πρέπει να έχει αποκτηθεί σύννομα.

Άμεση. Ο κύριος του ακινήτου απολαμβάνει όλα τα πλεονεκτήματα και τις χρησιμότητες του ακινήτου, χωρίς να παρεμβάλλεται η βούληση άλλου προσώπου.

Καθολική. Η εξουσία αυτή περιλαμβάνει το ακίνητο ως προς όλες τις χρησιμότητές του και γενικά τείνει προς κάθε δυνατή ενέργεια πάνω στο ακίνητο, εφόσον δεν προσκρούει στο νόμο ή και σε δικαιώματα τρίτων.

Σε σχέση με το περιεχόμενο της εκάστοτε κυριότητας ενός ακινήτου και την εξουσία που αυτή ασκεί, οι εξουσίες δε θα πρέπει να αντικρούουν το γενικότερο συμφέρον. Κατ' αυτόν τον τρόπο, όταν αυτό είναι αναγκαίο, επιβάλλονται περιορισμοί είτε από δικαιώματα τρίτων, είτε απ' ευθείας από τον νόμο.

Το γεγονός αυτό έχει ως συνέπεια να οδηγούμαστε σε κάποιους περιορισμούς κυριότητας. Οι όποιοι, από τον νόμο ή από δικαιώματα τρίτων, επιβαλλόμενοι περιορισμοί επιβάλλονται στον ιδιοκτήτη του ακινήτου, δεν πρέπει να γίνονται αντιληπτοί ως ενέργεια που καταλύει την εξουσία του επί του ακινήτου, αλλά ως μια σύννομη ενέργεια που παρεμποδίζει την πλήρη άσκηση αυτής (Ζεντέλης, 2015).

### **3.2.2 Ψιλή Κυριότητα.**

Το συγκεκριμένο είδος κυριότητας αποτελεί τμήμα της πλήρους κυριότητας. Ο ψιλός κύριος έχει την κυριότητα του ακινήτου, αλλά δεν έχει το δικαίωμα να το χρησιμοποιεί ή να απολαμβάνει οφέλη που προκύπτουν από αυτά (π.χ. ενοίκια). Η ψιλή κυριότητα ενσωματώνεται με την επικαρπία δημιουργώντας πλήρη δικαιώματα επί του ακινήτου, με τη λήξη της επικαρπίας.

### **3.2.3 Επικαρπία.**

Η επικαρπία Ακινήτου συμπεριλαμβάνεται στις προσωπικές δουλείες επί των ακινήτων. Αποτελεί ισχυρό εμπράγματο δικαίωμα το οποίο δίνει τη δυνατότητα στον δικαιούχο της δουλείας για πλήρη χρήση και εκμετάλλευση του ακινήτου και εκεί περιορίζεται η χρήση του. Στον «ψιλό κύριο», τον κάτοχο του δικαιώματος της ψιλής κυριότητας δηλαδή, παραμένουν όλες εκείνες οι εξουσίες οι οποίες δεν εμποδίζουν την άσκηση της επικαρπίας από τον επικαρπωτή.

### **3.2.4 Οίκηση.**

Μία ακόμη προσωπική δουλεία επί ακινήτου είναι εκείνη της οίκησης. Ουσιαστικά, πρόκειται για δικαίωμα που αποκτά κάποιο φυσικό πρόσωπο ώστε να κατοικεί σε ακίνητο κυριότητας τρίτου, ο οποίος τρίτος έχει παραχωρήσει φυσικά το δικαίωμα αυτό. Η ουσιώδης, πρακτική διαφορά με την προσωπική δουλεία της επικαρπίας είναι ότι με την οίκηση δε δίνεται το δικαίωμα εκμετάλλευσης με οποιονδήποτε τρόπο του ακινήτου. Ο νόμος ορίζει ότι ο δικαιούχος πρέπει να είναι φυσικό πρόσωπο που με αυτό τον τρόπο καλύπτει οικιστικές του ανάγκες και μάλιστα η χρήση του θα πρέπει να είναι χρήση πρώτης κατοικίας.

### **3.2.5 Πραγματικές Δουλείες.**

Όταν αναφερόμαστε σε πραγματικές δουλείες, κυρίως αυτό αφορά τη χρήση ενός ακινήτου από τον κάτοχο κάποιου άλλου γειτονικού ακινήτου. Η δουλεία «διέλευσης» είναι ένα τέτοιο παράδειγμα, δηλαδή το δικαίωμα διέλευσης μέσα από το γειτονικό ακίνητο, η δουλεία άντλησης ύδατος κλπ. Οι πραγματικές δουλείες ρυθμίζονται από τα άρθρα 1118-1141 του αστικού κώδικα. Στο άρθρο 1118 του Α.Κ

μας δίνεται και ο ορισμός της «Πραγματικής Δουλείας» ως εξής: *«Πάνω σε ακίνητο μπορεί να αποκτηθεί εμπράγματο δικαίωμα υπέρ του εκάστοτε κυρίου άλλου ακινήτου, που να του παρέχει κάποια ωφέλεια (πραγματική δουλεία)»* (Γεωργιάδης, 2024). Με το 1119, γίνεται ακόμα πιο κατανοητή η ουσία της πραγματικής δουλείας διασαφηνίζοντας ότι, *«με την πραγματική δουλεία ο κύριος του δουλεύοντος φέρει το βάρος είτε να ανέχεται κάποια χρησιμοποίηση του ακινήτου του από τον κύριο του δεσπόζοντος είτε να παραλείπει ορισμένες πράξεις, τις οποίες θα είχε δικαίωμα να επιχειρεί ως κύριος»* (Γεωργιάδης, 2024)». Το 1121 τέλος, μας πληροφορεί πως, *«Οι πραγματικές δουλείες συνιστώνται με δικαιοπραξία ή με χρησικτησία»* (Γεωργιάδης, 2024)».

### **3.2.6 Προσωπικές Δουλείες.**

Αναφερθήκαμε ήδη στις κυριότερες προσωπικές δουλείες, ήτοι στην επικαρπία και την οίκηση. Εκτός από τις προαναφερθέντες όμως, υπάρχουν και οι «περιορισμένες προσωπικές δουλείες», οι οποίες δίνουν τη δυνατότητα μόνο για περιορισμένη χρήση του πράγματος.

Στην κατηγορία αυτή ουσιαστικά συμπεριλαμβάνεται κάθε άλλη δουλεία, εξαιρουμένης της επικαρπία και της οίκησης και δίνει τη δυνατότητα ορισμένης εξουσίας σε ξένο ακίνητο. Θα πρέπει επίσης να επισημάνουμε ότι το δικαίωμα αυτό που προκύπτει είναι υπέρ προσώπου, Φυσικού ή Νομικού και όχι υπέρ έτερου ακινήτου. Επίσης, η δουλείες αυτού του είδους συστήνονται επί του συνόλου του ακινήτου, δεν μπορούν να μεταβιβαστούν και παύουν να υφίστανται όταν εκλείψει το άτομο υπέρ του οποίου έχει συσταθεί, εφόσον δεν έχει προβλεφθεί κάτι διαφορετικό (Γεωργιάδης, 2024).

### **3.2.7 Ενέχυρο.**

Το ενέχυρο αποτελεί εμπράγματο δικαίωμα αλλά προς εξασφάλιση χρέους και συνήθως, η εγγύηση αυτή παρέχεται και αφορά κινητά πράγματα. Στις περιπτώσεις αυτές, ο οφειλέτης παραχωρεί το ενέχυρο στον δανειστή και στην περίπτωση που ο οφειλέτης δεν αποπληρώσει την οφειλή σε προκαθορισμένο χρονικό διάστημα, ο δανειστής δύναται να εκποιήσει το ενέχυρο. Τέτοιας μορφής ενέχυρα θα

μπορούσαν να είναι κοσμήματα αλλά και αυτοκίνητα, ομόλογα, μετοχές κλπ (Γεωργιάδης, 2024).

### **3.2.8 Υποθήκη.**

Η υποθήκη αποτελεί επίσης εμπράγματο δικαίωμα το οποίο επίσης παρέχεται στον δανειστή για εξασφάλιση οφειλής και αφορά ακίνητη περιουσία του οφειλέτη, (οικόπεδο, διαμέρισμα, κατοικία, βιομηχανικό κτίριο, αποθήκες κλπ). Ο οφειλέτης, παραχωρώντας την υποθήκη επί του ακινήτου παραμένει κύριος επ' αυτού και απολαμβάνει τα δικαιώματα της κυριότητας που έχει επί του ακινήτου, με τους περιορισμούς που του επιβάλει η ύπαρξη της υποθήκης. Στην περίπτωση όμως που δεν πληρωθεί το χρέος, τότε ο δανειστής έχει το δικαίωμα να κατασχέσει το ακίνητο και να το εκποιήσει προκειμένου να εξασφαλίσει την αποπληρωμή των οφειλομένων ή μέρους αυτών.

## **4. Αξίες ακινήτων.**

### **4.1 Ορισμός.**

Αναφερόμενοι και προσπαθώντας να ορίσουμε την αξία ενός ακινήτου, αποδεχόμαστε πως το εξετάζουμε ως ένα κεφαλαιουχικό αγαθό το οποίο αποτιμάται σε χρηματική αξία, βάσει κάποιων κανόνων της αντίστοιχης αγοράς, με κυριότερο αυτόν της προσφοράς και της ζήτησης. Η χρηματική αξία αυτή προκύπτει με διάφορους τρόπους και κυρίως για τις υπηρεσίες που προσφέρει βάσει της χρήσης του ή/και για τα προσδοκώμενα μελλοντικά οφέλη που μπορεί να αποφέρει η κατοχή του. Η χρηματική αποτίμησή του, συνεκτιμά τόσο το έδαφος το οποίο είναι συνδεδεμένο με την ιδιοκτησία, όσο τις όποιες ενέργειες κρίθηκαν απαραίτητο να πραγματοποιηθούν ώστε να βρεθεί στην επιθυμητή κατάσταση αλλά και τα κτίσματα τα οποία, πιθανώς, εν συνεχεία προστέθηκαν. Εν κατακλείδι, συνεκτιμείται και κοστολογείται ένα σύνολο ενεργειών, εργασιών, κινδύνων αλλά και επιχειρηματικών προσδοκιών, προκειμένου να αποτιμηθεί στην αγορά πλέον της συγκυρίας στην κτηματαγορά, ανά δεδομένη χρονική στιγμή.

## **4.2 Είδη αξιών ακινήτων.**

Η πολυπλοκότητα που παρουσιάζει η όλη προσπάθεια αποτίμησης ενός ακινήτου, τα διάφορα είδη ακινήτων, οι πολλαπλές χρήσεις κλπ, έχουν ως αποτέλεσμα να χρησιμοποιούνται διάφοροι τρόποι υπολογισμού της αξίας τους. Η επιλογή του κάθε έναν από αυτούς είναι επίσης μία διαδικασία σύνθετη, όσο και αν στη σύγχρονη εκτιμητική έχουν δημιουργηθεί κάποια σχετικά πρότυπα. Τις διαφορές αυτές αξίες παραθέτουμε παρακάτω.

### **4.2.1 Αγοραία Αξία.**

Η θεωρητική βάση της συγκεκριμένης επιλογής εδράζεται στη λογική υπόθεση ότι η αγοραία αξία μπορεί να προκύψει από τη γνώση αντίστοιχων αξιών ακινήτων, τα οποία προσιδιάζουν σημαντικά με το ακίνητο αναφοράς. Η σημαντικότερη προϋπόθεση που τίθεται ώστε να εφαρμοστεί η συγκεκριμένη μέθοδος, είναι η αγορά ακινήτων αναφοράς να είναι ενεργή με όρους προσφοράς και ζήτησης, ώστε να είναι αξιόπιστα και τα δεδομένα που θα χρησιμοποιηθούν. Η ουσία της προσέγγισης βασίζεται επίσης στην λογική αρχή ότι, οι καλά πληροφορημένοι αγοραστές δε θα δαπανήσουν για την αγορά ενός ακινήτου ποσό μεγαλύτερο απ' ό,τι θα πλήρωναν για ένα άλλο σχεδόν όμοιο το οποίο είναι διαθέσιμο στην αγορά (Ζεντέλης 2015).

Πρόκειται ουσιαστικά για την αξία βάσει της οποίας πραγματοποιείται η μεγάλη πλειοψηφία των εκτιμήσεων στην ελληνική, τουλάχιστον, κτηματαγορά. Ο συγκεκριμένος, θεωρείται και ως ο αντιπροσωπευτικότερος τρόπος αποτίμησης της αξίας ενός ακινήτου.

### **4.2.2 Αγοραίο Μίσθωμα.**

Η μέθοδος αυτή υπολογίζει το «αποτιμηθέν ποσό μισθώματος στο οποίο πρέπει να μισθωθεί το ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου εκμισθωτή και ενός πρόθυμου μισθωτή σύμφωνα με τους όρους του συμφωνητικού μίσθωσης σε συνήθη συναλλακτική κίνηση μετά από εύλογη προώθηση, όπου τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν, το καθένα ξεχωριστά, ενεργήσει με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό (Παπαορφανός, 2018)».

#### 4.2.3 Εύλογη Αξία.

Η εταιρεία «Alpha Αστικά Ακίνητα», της Alpha Bank, σε περιληπτικό σημείωμα σχετικό με την εκτίμηση 24 ακινήτων της, ενημερώνει τους ενδιαφερόμενους ότι η ενέργεια αυτή βασίστηκε στον υπολογισμό της εύλογης αξίας τους. Αυτή, σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020), ορίζεται ως: *«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 (Tegona, 2020)»*.

Η αξία που θα προκύψει, θα μπορούσε να διαφέρει αρκετά από αυτή που θα προέκυπτε με τη μέθοδο της αγοραίας αξίας και για τον λόγο αυτό η χρήση της γίνεται σε ιδιαίτερες περιπτώσεις. Χρησιμοποιείται κυρίως στις λογιστικές καταστάσεις εταιρειών, ώστε να αποτιμηθεί κάποιο πάγιο.

#### 4.2.4 Δίκαιη Αξία.

Η εταιρεία RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), αποτελεί έναν διεθνώς αναγνωρισμένο επαγγελματικό οργανισμό εκτιμητών και πραγματογνωμόνων της Μεγάλης Βρετανίας. Σύμφωνα με τον ορισμό που δίνει στη «Δίκαιη Αξία» (equitable value), αυτή ορίζεται ως *«το εκτιμώμενο τίμημα για τη μεταβίβαση ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρέωσης μεταξύ αναγνωρισμένων γνωστών και πρόθυμων μερών, το οποίο αντανακλά τα αντίστοιχα συμφέροντα των εν λόγω μερών (Rics, 2023)»*.

#### 4.2.5 Συνεργιστική Αξία.

Πρόκειται για μια αξία με ιδιαιτερότητα καθώς ουσιαστικά συνθέτει τις αξίες δύο ή/και περισσότερων περιουσιακών στοιχείων, με την αξία όμως που προκύπτει να είναι μεγαλύτερη από το άθροισμα των συγκεκριμένων επιμέρους αξιών. Είναι περιπτώσεις στις οποίες υπάρχει ξεχωριστό ενδιαφέρον από τον δυνητικό αγοραστή, αφού με κάποιον τρόπο θεωρεί ότι το αναφερόμενο περιουσιακό στοιχείο θα προσφέρει στον ίδιο σημαντική προστιθέμενη αξία σε συνδυασμό με κάποιο άλλο ακίνητο ενδιαφέροντός του ή/και ιδιοκτησίας του.

#### **4.2.6 Αξία Αναγκαστικής Ρευστοποίησης.**

Ενώ με την αγοραία αξία, εκτός των άλλων, ο πωλητής ρευστοποιεί ουσιαστικά ένα περιουσιακό του στοιχείο στην τιμή που αντανakλά τα επίπεδα της αγοράς, η «αξία αναγκαστικής ρευστοποίησης» διαφοροποιείται. Αντανakλά μια μορφή αξίας ρευστοποίησης στην οποία ένα περιουσιακό στοιχείο ή περιουσιακά στοιχεία θεωρείται ότι θα πωληθούν σε λιγότερο από ένα εύλογο χρονικό διάστημα έκθεσης στην αγορά. Πολλώ δε μάλλον, όταν οι συνθήκες αναγκαστικής ρευστοποίησης συμπεριλαμβάνουν ένα πρόγραμμα πλειστηριασμού, προϋπόθεση του οποίου είναι η επιβολή κατάσχεσης επί του ακινήτου, όροι που λειτουργούν είτε αποτρεπτικά για τους δυνητικά αγοραστές ή τους δημιουργούν την πεποίθηση ότι μπορούν να επιβάλλουν χαμηλότερη τιμή πράξης. Όπως είναι αντιληπτό, η προκύπτουσα από τη συγκεκριμένη διαδικασία αξία, θα είναι χαμηλότερη σε σχέση με μία πώληση που θα πραγματοποιηθεί μέσω της διαδικασίας ομαλής ρευστοποίησης.

#### **4.3 Κτηματαγορά.**

##### **4.3.1 Η έννοια της κτηματαγοράς.**

«Η γη δε χάνει ποτέ την αξία της», ακούγαμε συνήθως από τους γονείς μας αλλά και τους γονείς αυτών. Ένα ιδιότυπο παρατηρητήριο τιμών ακινήτων, όπου η παρατήρηση και η εμπειρία σχετικά με τις τιμές τους, οδηγούσαν σε αυτό το συμπέρασμα. Τα πολύπλοκα διαγράμματα και οι μεγάλες βάσεις δεδομένων, ιστορικά στοιχεία, μοντέλα για προβλέψεις, όλα αχρείαστα. Το «εμπειρικό μοντέλο», αλάνθαστο...

Τα ακίνητα, αρχικά και σχεδόν αποκλειστικά αποτελούσαν το μέσο που κάλυπτε μία από τις βασικότερες ανθρώπινες ανάγκες. Τη στέγαση όταν μιλάμε για οικία και τη σίτιση όταν μιλάμε για καλλιέργειες. Βεβαίως και με το πέρασμα των αιώνων η εκμετάλλευση των ακινήτων εξελίχθηκε, με αποτέλεσμα να αποτελεί, πλέον, ένα από τα βασικότερα και ασφαλέστερα, ίσως, μακροπρόθεσμα επενδυτικά προϊόντα.

Η κατοχή ακίνητης περιουσίας λοιπόν μπορεί να αποτελεί και μία επενδυτική κίνηση, η απόδοση της οποίας θα μπορεί να εκφρασθεί τόσο με όρους εσόδων (ενοίκια κλπ), όσο και με όρους αύξησης κεφαλαίου, όταν αυξάνεται η τιμή των

ακινήτων. Στο σημείο αυτό υπεισέρχεται η έννοια της κτηματαγοράς, ως το πεδίο εκείνο στο οποίο διαμορφώνεται η τιμή τους. Ο Κιόχος Π, μας δίνει ένα συνοπτικό ορισμό της ως ένα σύνολο θεσμών, σχέσεων και κανόνων, η οποία μέσα από έναν κατάλληλο μηχανισμό διαμόρφωσης τιμών, όπου ο νόμος της προσφοράς και της ζήτησης κυριαρχεί, προωθούνται και πραγματοποιούνται πράξεις ακινήτων μεταξύ αγοραστών και πωλητών (Κιόχος, 2010).

#### **4.3.2 Παράγοντες που επηρεάζουν την κτηματαγορά.**

Καθώς ο κύριος στόχος της αγοράς ακινήτων είναι η δημιουργία υπεραξίας στον κλάδο, η δημιουργία επενδυτικών ευκαιριών και η αξιοποίηση όλων των αναπτυξιακών δυνατοτήτων, δημιουργεί μια πολύ δυναμική αγορά. Ως παρεπόμενο της δυναμικότητας αυτής, προκύπτει και μια μεγάλη «ευαισθησία» σε πολλούς εξωτερικούς παράγοντες. Η ευαισθησία αυτή την καθιστά ευμετάβλητη, κάτι που σημαίνει ότι ενέχει σημαντικούς κινδύνους αλλά και εξίσου σημαντικές ευκαιρίες για κέρδη.

Όπως σε όλες τις θεσμοθετημένες αγορές έτσι και στην αγορά ακινήτων, οι εξελίξεις σχετικά με την τάση της οδηγούνται από την προσφορά και τη ζήτηση. Εκεί ουσιαστικά καταλήγουν όλοι οι επιμέρους παράγοντες που διαδραματίζουν ρόλο στον τομέα. Θα αναφέρουμε τους κυριότερους από αυτούς και θα προσπαθήσουμε να τους κατηγοριοποιήσουμε συνοπτικά. Μέσα από αυτό το πρίσμα λοιπόν, διακρίνουμε:

- Τον χρηματοδοτικό τομέα, ο οποίος επηρεάζει άμεσα την απαραίτητη για την ανάπτυξη, ρευστότητα της κτηματαγοράς.
- Το κράτος, το οποίο μπορεί με τις όποιες παρεμβάσεις του να δημιουργήσει κλίμα θετικό ή αρνητικό. Οι νομοθετικές παρεμβάσεις της πολιτείας, όπως έχουμε δει και στο παρελθόν, αποτελούν πολύ καθοριστικό παράγοντα για την τάση της κτηματαγοράς.
- Τα επενδυτικά κεφάλαια. Είναι ο παράγοντας που κινείται συνεχώς για την εύρεση ευκαιριών στην αγορά ακινήτων, διαβλέπει την τάση τόσο μακροπρόθεσμα όσο και βραχυπρόθεσμα και αποβλέπει στη μεγιστοποίηση των κερδών του. Είναι αυτός που, κυρίως, επηρεάζει την

πλευρά της ζήτησης με ό,τι αυτό συνεπάγεται για τη διαμόρφωση των τιμών.

- Τους κοινωνικούς παράγοντες. Κάθε κοινωνία έχει τις ιδιαιτερότητές της. Αυτές, μπορεί να επηρεάζουν και την αντίληψη των μελών της όσον αφορά τόσο τις επενδύσεις σε ακίνητα όσο και την επιθυμία τους να αποκτήσουν τη δική τους ιδιοκτησία. Επιπροσθέτως, η δημογραφική κατάσταση μιας χώρας επίσης είναι σημαντικός παράγοντας, μεταξύ άλλων.

#### **4.3.3 Οικονομικοί παράγοντες.**

Οι οικονομικοί παράγοντες είναι αυτοί που διαδραματίζουν τον σημαντικότερο, ίσως, ρόλο. Ανάλογα με την πορεία τους, προσαρμόζονται οι δείκτες της προσφοράς και της ζήτησης και κατ' επέκταση και οι τιμές της αγοράς. Από αυτούς θα ξεχωρίσουμε:

- Την οικονομική ανάπτυξη ή επιβράδυνση που παρουσιάζει μια οικονομία. Μια ευημερούσα οικονομία δημιουργεί διαθέσιμο εισόδημα για τα νοικοκυριά, επενδυτικό ενδιαφέρον που κατά ένα ποσοστό τουλάχιστον θα στραφεί στην αγορά ακινήτων, θα αυξήσει τη ζήτηση, συνεπώς και τις τιμές τους.
- Η ανάπτυξη των πράσινων ακινήτων συμβάλλει στην αειφόρο ανάπτυξη, καθώς συνδυάζει την οικονομική πρόοδο με την προστασία του περιβάλλοντος, μειώνοντας το ενεργειακό αποτύπωμα και προωθώντας βιώσιμες κατασκευαστικές πρακτικές (Gkikas et al, 2024).
- Την πιστωτική πολιτική των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων. Βλέπουμε στην ελληνική πραγματικότητα, τα τελευταία 15 έτη, ότι οι τράπεζες ακολουθούν περιοριστική πολιτική χορηγήσεων. Η ύπαρξη πολλών επισφαλειών από μη εξυπηρετούμενα δάνεια που είχαν στα χαρτοφυλάκιά τους, τα αλληπάλληλα «τεστ αντοχής» από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, οι ζημιές που κατέγραφαν για σειρά ετών, η ανάγκη για συνεχείς ανακεφαλαιοποιήσεις, η απαίτηση διατήρησης από αυτές σημαντικών ρευστών χρηματικών διαθεσίμων κλπ, μείωσαν δραματικά

τις χορηγήσεις τους και κατά συνέπεια και τη ζήτηση ακινήτων (Alpha Bank, 2024).

- Τα τραπεζικά επιτόκια. Η αύξηση των επιτοκίων, αυτονόητα αποτρέπει δυνητικούς αγοραστές να δανειστούν ώστε να αποκτήσουν κάποιο ακίνητο, είτε για οίκηση, είτε για επένδυση. Αντίθετα, τα χαμηλά επιτόκια είναι ενθαρρυντικός παράγοντας, εμπεριέχουν μικρότερο κίνδυνο για τον δανειολήπτη, βραχυπρόθεσμα τουλάχιστον, και ωθούν την κινητικότητα στην κτηματαγορά (Γκίκας, Χυζ, 2020).

#### **4.3.4 Επενδυτικοί παράγοντες.**

Τα επενδυτικά κεφάλαια, έχει παρατηρηθεί ότι κινούνται διττά στην αγορά. Η ρευστότητά τους, τους δίνει τη δυνατότητα αφενός να είναι ευέλικτα και να προσαρμόζονται πιο άμεσα στις όποιες νέες συνθήκες παρουσιαστούν, αφετέρου, το οικονομικό τους μέγεθος, αρκετές φορές, τα καθιστά ικανά να διαμορφώσουν τάσεις, ειδικά σε αγορές που δεν είναι ώριμες. Τα ίδια συγκριτικά πλεονεκτήματα μπορεί να τους παράσχουν και μία ακόμη σημαντική δυνατότητα. Αυτή της άντλησης της πληροφόρησης που θα τα φέρει ένα βήμα μπροστά από τον ανταγωνισμό. Σε διάφορα επενδυτικά επίπεδα συνηθίζεται η φράση «αγόρασε στη φήμη και πούλα στην είδηση». Είναι αυτό ακριβώς. Οι «δυνατοί» της αγοράς, προηγούνται της είδησης αν δεν είναι οι ίδιοι που τη δημιουργούν. Άλλωστε, αυτός είναι ο ρόλος και των περίφημων «roadshows», στα οποία κατά καιρούς η ελληνική κυβέρνηση παρέχει πληροφόρηση για τα μελλούμενα στην παγκόσμια επενδυτική κοινότητα, ώστε να προσελκύσει το ενδιαφέρον τους και να ελκύσει μέρος της κεφαλαιακή τους ρευστότητας (Ναυτεμπορική, 2024).

Οι επενδυτές αυτοί, πολύ συχνά και ανάλογα με τις προοπτικές τόσο της χώρας σε γενικότερο επίπεδο, όσο και των επιμέρους τομέων εντός της οικονομικής αλυσίδας της χώρας, στοχεύουν σε συγκεκριμένες κατηγορίες ακινήτων όπως οικιστικά ή εμπορικά ακίνητα, βιομηχανικές μονάδες, τουριστικά ακίνητα κλπ. Οι επενδύσεις αυτές μπορεί να είναι τέτοιας δυναμικής ώστε να ενισχύσουν ολόκληρους κλάδους της οικονομίας, να προσελκύσουν ακόμα περισσότερα

κεφάλαια, να οδηγήσουν σε ραγδαία αύξηση των τιμών σε κάποιες περιοχές, να βοηθήσουν στην ανάπτυξη άλλων και γενικότερα να καθοδηγήσουν την αγορά.

Τα επενδυτικά αυτά κεφάλαια, δεν έχουν όλα τον ίδιο χαρακτήρα και δεν θέτουν στόχους με τον ίδιο τρόπο. Οι επενδυτές που κάθε χώρα θα επιθυμούσε, είναι αυτοί που θέτουν μακροπρόθεσμους στόχους ώστε να «δεσμευθούν» κατά κάποιο τρόπο με τη χώρα και την επένδυση. Εκείνοι οι οποίοι βλέπουν την χώρα με βραχυχρόνιο ορίζοντα, συνήθως είναι αυτοί που αναζητούν κερδοσκοπικές ευκαιρίες χωρίς να προσφέρουν κάτι το ιδιαίτερο στην κτηματαγορά, απεναντίας κάποιες φορές είναι οι βασικοί υπεύθυνοι για τις περίφημες «φούσκες» στις τιμές των ακινήτων. Έχει διαπιστωθεί ότι, εκτός από τον χρονικό ορίζοντα της επένδυσης, αυτά τα κεφάλαια συχνά υιοθετούν διαφορετικές στρατηγικές για να μεγιστοποιήσουν την απόδοσή τους, όπως:

**Αγορά και διακράτηση (buy and hold):** Πρόκειται για επενδυτική στρατηγική με σκοπό, κυρίως, την απόκτηση ακινήτων προς ενοικίαση, έτσι ώστε να εξασφαλίσουν εισόδημα μακροπρόθεσμα αλλά και με την προσδοκία να αυξήσουν την αξία του ακινήτου επένδυσης με την πάροδο του χρόνου. Στην πρώτη περίπτωση, οι επενδυτές που υιοθετούν αυτή τη στρατηγική έχοντας ερευνήσει διεξοδικά τις ανάγκες της αγοράς ή διαβλέποντας τις μελλοντικές της ανάγκες, προτιμούν την επένδυση σε ακίνητα που μπορούν να τους εξασφαλίσουν σταθερό εισόδημα μέσω ενοικίων. Τα ενοίκια αυτά παρέχουν μία συνεχή, ικανοποιητική χρηματοροή, η οποία θα μπορεί να καλύπτει τόσο τα όποια λειτουργικά έξοδα, όσο και να αποφέρει το αναμενόμενο καθαρό κέρδος στον επενδυτή. Για να επιτευχθεί ταυτόχρονα και ο στόχος της αύξησης της αξίας του ακινήτου, παραμερίζοντας άλλους παράγοντες που δεν μπορούν να επηρεαστούν από τον επενδυτή, πραγματοποιείται μια προσεκτική επιλογή ώστε η επένδυση να είναι σε πεδίο και τόπο που δε θα υπάρχει κορεσμός και ταυτόχρονα θα υφίστανται προοπτικές εξέλιξης και ανόδου των τιμών (Lake, 2020).

**Ανακαίνιση και πώληση (fix and flip):** Πρόκειται για μια στρατηγική η οποία συνοψίζεται στην εύρεση, αγορά, ανακαίνιση ακινήτων και την πώλησή τους σε υψηλότερη τιμή. Όπως καταλαβαίνουμε και από τον ορισμό της, πρόκειται για μια

επένδυση με βραχυχρόνιο ορίζοντα. Ο προφανής επενδυτικός στόχος της συγκεκριμένης στρατηγικής είναι η γρήγορη επιστροφή των επενδυθέντων κεφαλαίων, μαζί με το απαιτούμενο κέρδος βεβαίως. Για την επίτευξη του στόχου, συνήθως επιλέγονται ακίνητα τα οποία έχουν τη δυνατότητα με εργασίες ανακαίνισης ή/και επιδιόρθωσης να αυξήσουν σημαντικά την προστιθεμένη αξία του ακινήτου. Ο τρίτος στρατηγικός στόχος είναι η άμεση, κατά το δυνατόν, πώληση του ακινήτου, ώστε να απεμπλακεί ο επενδυτής από τις υποχρεώσεις, οικονομικές και γραφειοκρατικές, τις οποίες συνεπάγεται η ιδιοκτησία ενός ακινήτου.

Ένα πλεονέκτημα της συγκεκριμένης επενδυτικής στρατηγικής είναι ότι σε αντίθεση με τη μακροπρόθεσμη κατοχή ακινήτων, λόγω του ότι τα επενδυθέντα κεφάλαια επιστρέφουν άμεσα μαζί με τα όποια κέρδη, δίνει τη δυνατότητα στον επενδυτή να επαναλάβει την ενέργεια περισσότερες φορές. Η θετική πλευρά σε αυτή την περίπτωση είναι ότι, πιθανότατα, θα έχουμε ως ένα από τα αποτελέσματα των επανεπενδύσεων την αναβάθμιση της ποιότητας των ακινήτων, με ό,τι αυτό συνεπάγεται για την ευρύτερη περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο (Juhasz, 2024).

**Ανάπτυξη έργων:** Κατασκευή νέων ακινήτων με σκοπό την πώληση ή την ενοικίαση. Όπως γίνεται κατανοητό, πρόκειται για την υιοθέτηση μιας μακροχρόνιας επένδυσης και εμπλοκής σε μια ιδιαίτερα πολύπλοκη διαδικασία, ιδιαίτερα στη χώρα μας. Η συγκεκριμένη στρατηγική αποτελεί σημαντικό παράγοντα της αγοράς ακινήτων και περιλαμβάνει πολλαπλά στάδια, από τον σχεδιασμό και την απόκτηση γης έως την κατασκευή και την εμπορική διάθεση των ακινήτων.

Τα πλεονεκτήματα για την οικονομία σε μια χώρα είναι ξεκάθαρα τόσο σε επίπεδο οικονομικό, άμεσα με την πληρωμή φόρων κλπ, όσο και έμμεσα με την απασχόληση εργαζομένων, ελεύθερων επαγγελματιών κλπ, για την περάτωση του έργου. Οι ευεργετικές συνέπειες διαχέονται επίσης τόσο σε τοπικό επίπεδο όσο και συντεχνιακό. Πρόκειται για επενδυτικό τύπο σε ακίνητα που όλοι επιθυμούν, με κάποιες βασικές προϋποθέσεις βεβαίως. Για να επιτύχει ένα τέτοιο επενδυτικό σχέδιο πρέπει να έχει προηγηθεί πολύ καλή έρευνα, να γίνει πολύ προσεκτική

διαχείριση κόστους, ορθή εκτίμηση του απαιτούμενου χρόνου αποπεράτωσης αλλά και του σχεδίου απόσβεσης της επένδυσης και αποκομιδής του προσδοκώμενου κέρδους.

#### **4.3.5 Πολιτικοί και κοινωνικοί παράγοντες.**

Οι πολιτικοί και κοινωνικοί παράγοντες επηρεάζουν σημαντικά την τάση της κτηματαγοράς, όπως και τους δείκτες της προσφοράς και της ζήτησης που τη διέπουν. Οι κυβερνητικές πολιτικές, όπως αυτές αντανakλώνται στις νομοθετικές ρυθμίσεις αλλά και οι γενικότερες πολιτικές αποφάσεις, όχι απαραίτητα αποκλειστικά πολεοδομικού χαρακτήρα, έχουν άμεσες και έμμεσες επιπτώσεις στην ανάπτυξη της κτηματαγοράς και τη συμπεριφορά των επενδυτών. Μερικοί από τους βασικούς παράγοντες αυτούς είναι:

**Φορολογική πολιτική.** Η φορολογία αποτελεί κρίσιμο παράγοντα για την κτηματαγορά. Οι φόροι διακράτησης ακίνητης περιουσίας, οι φόροι μεταβίβασης και ο νέος φόρος υπεραξίας στη χώρα μας, επηρεάζουν ουσιαστικά όλο τον κύκλο ζωής ενός ακινήτου στα χέρια ενός επενδυτή. Από τη στιγμή της απόκτησης έως και τη στιγμή της μεταπώλησης.

**Νομοθεσία περί Ακινήτων και Κανονισμοί Δόμησης.** Οι πολεοδομικοί κανονισμοί, (συντελεστές δόμησης, συντελεστές κάλυψης κλπ), οι χωροταξικές προβλέψεις, καθορίζουν επίσης την προσφορά και ζήτηση στην αγορά ακινήτων. Μια αυστηρή ή γραφειοκρατική διαδικασία αδειοδότησης έχει ως αποτέλεσμα να επιβραδύνει τις νέες επενδύσεις και να αυξήσει το κόστος κατασκευής.

**Πολιτικές Στέγασης.** Οι κρατικές πολιτικές στέγασης και κοινωνικής κατοικίας έχουν επίσης πολύ μεγάλη επιρροή στην προσφορά και τη ζήτηση και συνεπώς στις τιμές των ακινήτων. Η πολιτεία, ως νομοθετική και εκτελεστική εξουσία, μπορεί να επηρεάσει την αγορά, ανάλογα με την κατεύθυνση προς την οποία θέλει να την οδηγήσει, μέσω των πολιτικών επιλογών της στον συγκεκριμένο τομέα.

**Δημόσιες Επενδύσεις και Υποδομές.** Οι κυβερνητικές δαπάνες σε έργα υποδομών, όπως παρατηρούμε χαρακτηριστικά στη χώρα μας τα τελευταία χρόνια με παράδειγμα τους σταθμούς του ΜΕΤΡΟ, έχουν πολλαπλά και ευεργετικά

αποτελέσματα τόσο στην ποιότητα της ζωής των πολιτών, όσο και στην αναβάθμιση των σχετικών περιοχών, την αύξηση της ζήτησης κατοικιών σε αυτές και συνεπώς και στην αύξηση των τιμών τους.

**Πολιτική Μετανάστευσης και Ξένες Επενδύσεις.** Οι πολιτικές που αφορούν τις βίζες (όπως η "χρυσή βίζα") επηρεάζουν επίσης τη ζήτηση για ακίνητα, ιδιαίτερα σε αστικές περιοχές και τουριστικούς προορισμούς. Τα συγκεκριμένα προγράμματα, προσφέρουν άδεια παραμονής σε ξένους επενδυτές οι οποίοι αγοράζουν ακίνητα σε μια χώρα. Βάσει του νόμου της προσφοράς και της ζήτησης, αποτέλεσμα αυτών των επιλογών είναι η αύξηση της ζήτησης άρα και η αύξηση των τιμών των ακινήτων.

Επίσης, η εισροή εκατοντάδων χιλιάδων παράτυπων μεταναστών στη χώρα, η ανάγκη εγκατάστασής τους, τα κονδύλια που χρησιμοποιήθηκαν για τον λόγο αυτόν, οι δεκάδες Μ.Κ.Ο που δραστηριοποιήθηκαν στον χώρο ενοικιάζοντας κτίρια ολόκληρα για αυτό τον σκοπό στα αστικά κέντρα, επίσης επηρεάζουν, έχοντας ως αποτέλεσμα τη μείωση προσφοράς ακινήτων για πώληση, με το αποτέλεσμα να είναι το αναμενόμενο, δηλαδή αυτό της κλιμάκωσης των τιμών.

**Κτηματολόγιο.** Οι αγορές αλλά και οι επενδυτές στις κτηματαγορές, επιθυμούν την ξεκάθαρη και εύκολη πρόσβαση στην πληροφόρηση και το ιδιοκτησιακό καθεστώς ενός ακινήτου ενδιαφέροντος. Το ελληνικό κτηματολόγιο, αν και ακόμα δεν έχει περατωθεί στο σύνολο της χώρας αλλά και εκεί που υπάρχουν στοιχεία υπάρχουν περιθώρια βελτίωσης, κινείται προς τη συγκεκριμένη κατεύθυνση. Αναμφίβολα, πρόκειται για μια πολεοδομική επιλογή που δημιουργεί καλύτερες συνθήκες και ασφαλέστερο επενδυτικό περιβάλλον.

**AirBNB.** Η συγκεκριμένη τάση της τελευταίας δεκαετίας έχει σημαντικές επιπτώσεις τόσο στον τουριστικό τομέα, όσο και στις τιμές των ακινήτων. Οι διαφαινόμενες ευκαιρίες στον χώρο της βραχυπρόθεσμης μίσθωσης για σημαντικό εισόδημα, έστρεψαν ένα σημαντικό ποσοστό ιδιοκτητών ακινήτων προς αυτή την κατεύθυνση. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα τη μείωση προσφοράς τόσο για πωλήσεις όσο και για μακροπρόθεσμες ενοικιάσεις, γεγονότα που συνέβαλλαν και στην αύξηση των τιμών των ακινήτων. Πρέπει όμως να επισημάνουμε ότι η τάση αυτή,

έχει και σημαντικές κοινωνικές παρενέργειες, που αφορούν ιδίως τις ιδιαίτερα μεγάλες αυξήσεις στις τιμές των ενοικίων, με αποτέλεσμα να αναμένονται παρεμβάσεις στο νομοθετικό πλαίσιο που να αφορούν τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις.

## ΕΝΟΤΗΤΑ Β: ΘΕΜΑΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ.

### 5. Εκτιμήσεις ακινήτων.

#### 5.1 Γενικά για τις εκτιμήσεις ακινήτων.

Ο σύλλογος εκτιμητών Ελλάδος, στην προσπάθειά του να ορίσει το τι είναι εκτίμηση, μας την προσδιορίζει «*ως τον αντικειμενικό και αμερόληπτο προσδιορισμό της αξίας, ενός πλήρως ορισμένου περιουσιακού στοιχείου ή δικαιώματος επ' αυτού, για ένα συγκεκριμένο σκοπό, σε μια ορισμένη χρονική στιγμή, με βάση τα οικονομικά στοιχεία της κτηματαγοράς, τους παράγοντες που επηρεάζουν τη μεταβολή αξιών των ακινήτων, χρησιμοποιώντας τις κατάλληλες αρχές, βάσεις, μεθοδολογίες και παραδοχές των ευρωπαϊκών (EVS) ή των διεθνών (IVS) εκτιμητικών προτύπων, τηρώντας την κείμενη νομοθεσία και τους αντίστοιχους κανόνες δεοντολογίας και συμπεριφοράς (Παπαορφανός, 2018)*».

Όσο όμως και αν ο ορισμός αυτός προσδίδει στην εκτιμητική στοιχεία αντικειμενικότητας, στην πραγματικότητα, το υποκειμενικό στοιχείο σε μια εκτίμηση είναι πολύ σημαντικό επίσης. Αποτελεί λοιπόν ένα συγκερασμό επιστημονικών μεθόδων, μαθηματικών αναλύσεων, επεξεργασίας στατιστικών στοιχείων κλπ. Την ουσιαστική και πρακτική γνώση της κτηματαγοράς όμως, την έχει ή θα πρέπει να την έχει, ο εκάστοτε εκτιμητής. Ο συνδυασμός αυτός είναι απαραίτητος αν θέλουμε να έχουμε εκτιμήσεις που όντως να αντανakλούν την αξία του εκάστοτε ακινήτου ενδιαφέροντος στην κτηματαγορά,

#### 5.2 Ο ρόλος της αντικειμενικής εκτίμησης.

Η σωστή εκτίμηση ενός ακινήτου είναι σημαντική για διάφορους λόγους, αφού ουσιαστικά καθορίζει σε σημαντικό ποσοστό τις αποφάσεις τόσο των αγοραστών και πωλητών όσο και των τραπεζών, επενδυτών και ασφαλιστικών εταιρειών. Οι βασικότεροι λόγοι είναι οι εξής:

**Ορθή Τιμολόγηση:** Μια ακριβής εκτίμηση διασφαλίζει ότι το ακίνητο θα αποτιμηθεί σωστά στην αγορά ακινήτων. Αυτό διευκολύνει τις πράξεις αγοροπωλησίας και μειώνει τον χρόνο που θα χρειαστεί για την πράξη.

**Δίκαιη Χρηματοδότηση:** Οι τράπεζες βασίζονται στην εκτίμηση ακινήτου για να προσδιορίσουν το ποσό του δανείου που μπορούν να παρέχουν. Μια ακριβής εκτίμηση μειώνει τον κίνδυνο για όλα τα εμπλεκόμενα μέρη, διασφαλίζει ότι ο αγοραστής λαμβάνει δάνειο σε επιτρεπτά επίπεδα και με τον τρόπο αυτόν αποφεύγονται υπερβολές που έχουν αντίκτυπο στη χρηματαγορά γενικότερα.

**Οικονομικός Σχεδιασμός:** Η σωστή εκτίμηση επιτρέπει στους ιδιοκτήτες να γνωρίζουν την πραγματική αξία του ακινήτου τους, κάτι που είναι σημαντικό για τον οικονομικό τους προγραμματισμό, είτε σκοπεύουν να το πωλήσουν, είτε να το μισθώσουν ή και να το χρησιμοποιήσουν ως επενδυτικό περιουσιακό στοιχείο.

**Αποφυγή Δικαστικών Συγκρούσεων:** Σε πάρα πολλές περιπτώσεις, όπως αυτές που αφορούν επιχειρηματικές διαφορές, περιπτώσεις κληρονομιάς κλπ, η αντικειμενική εκτίμηση του ακινήτου μπορεί να συνδράμει στην αποφυγή διαφωνιών και πιθανών δικαστικών διαφορών.

**Υπολογισμός Φορολογικών Υποχρεώσεων:** Η εκτίμηση της αξίας επηρεάζει τη φορολογία ακίνητης περιουσίας στις μεταβιβαστικές πράξεις. Έτσι, μια ακριβής εκτίμηση αποτρέπει τις υπερβολικές φορολογικές επιβαρύνσεις ή, αντίθετα, την πιθανότητα κυρώσεων λόγω υποτιμημένων δηλώσεων.

Συμπερασματικά, μια σωστή εκτίμηση είναι πολύ σημαντικό στοιχείο καθώς εξασφαλίζει την ισορροπία και τη διαφάνεια στην κτηματαγορά, προστατεύοντας συνολικά τα συμφέροντα τόσο των ιδιοκτητών όσο των επενδυτών αλλά και του δημοσίου.

### **5.3 Ο ρόλος του εκτιμητή.**

Από τα παραπάνω, μπορούμε εύκολα να συμπεράνουμε ότι η συγκεκριμένη ενέργεια, αυτή της διαδικασίας της εκτίμησης της αξίας ενός ακινήτου δηλαδή, πρέπει απαραίτητα να διενεργείται από εξειδικευμένους επαγγελματίες. Το αντικείμενο είναι τέτοιο που παρέχει τη δυνατότητα οι άνθρωποι αυτοί να προέρχονται από διαφορετικά επαγγελματικά πεδία, είτε αυτοί είναι μηχανικοί, είτε οικονομολόγοι ή και με οποιαδήποτε άλλη σχετική εξειδίκευση. Αυτό, σε αντίθεση με προγενέστερες προβλέψεις βάσει των οποίων οι εκτιμήσεις ακινήτων

στη χώρα μας πραγματοποιούνται από επαγγελματίες που ανήκαν στο Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.), το οποίο όμως με απόφαση του Ν.4152/09-05-13 έχει διακόψει την παροχή υπηρεσιών του. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα να δοθεί η δυνατότητα ώστε η διαδικασία αυτή να εκτελείται πλέον από ανεξάρτητους επαγγελματίες οι οποίοι είναι εγγεγραμμένοι στο μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικής Πολιτικής του Υπουργείου Οικονομικών (Μπαρκίτζογλου, 2012).

#### **5.4 Μέθοδοι εκτίμησης ακινήτων.**

Η εκτίμηση ακινήτων βασίζεται σε διάφορες μεθόδους που χρησιμοποιούνται για να υπολογιστεί η αγοραία αξία ενός ακινήτου (Hyz, Γκίκας, 2024). Κάθε μέθοδος έχει τα ιδιαίτερα δικά της χαρακτηριστικά και είναι κατάλληλη ανάλογα με τον τύπο και τη χρήση του ακινήτου, καθώς και την αγορά στην οποία βρίσκεται. Αυτό είναι επακόλουθο του πολυπαραγοντικού χαρακτήρα της κτηματαγοράς και των ιδιαιτεροτήτων που παρουσιάζονται ανά περίπτωση.

Σε κάθε περίπτωση πάντως και στη βάση της κάθε εκτίμησης, υπάρχει ένα απολύτως απαραίτητο, σε κάθε περίπτωση, στοιχείο. Αυτό της «Βέλτιστης Χρήσης» ενός ακινήτου. Το κριτήριο αυτό είναι το βασικότερο, αφού η σωστή επιλογή του αποτελεί απολύτως αναγκαία προϋπόθεση για μια αξιόπιστη εκτίμηση η οποία θα προσδιορίσει και το ζητούμενο της κάθε εκτίμησης, αυτό δηλαδή της αγοραίας του αξίας, ενώ αντίθετα, η λάθος επιλογή χρήσης οδηγεί με βεβαιότητα σε λάθος αποτίμησή του.

##### **5.4.1 Συγκριτική Μέθοδος.**

Ίσως πρόκειται για τη σημαντικότερη από τις μεθόδους εκτίμησης ακινήτων που εξετάζουμε. Η χρησιμότητα αυτή έγκειται στο ότι είναι πολύ λίγες οι πράξεις μεταβίβασης ακινήτων που πραγματοποιούνται χωρίς να μελετώνται δεδομένα από την κτηματαγορά. Στη συγκεκριμένη περίπτωση ο εκτιμητής χρησιμοποιεί, ώστε να προσδιορίσει την αξία ενός ακινήτου που του έχει ανατεθεί προς εκτίμηση, στοιχεία από τις ήδη πραγματοποιημένες συναλλαγές με ακίνητα τα οποία είχαν κατά το δυνατόν παρόμοια χαρακτηριστικά με το ακίνητο έρευνας. Βεβαίως, επειδή είναι πολύ δύσκολο έως αδύνατο να βρεθούν πανομοιότυπα ακίνητα,

χρησιμοποιούνται διάφορες προσαρμογές με συντελεστές που έχουν παρατηρηθεί στην πράξη ότι επηρεάζουν τις πράξεις ακινήτων.

Απολύτως απαραίτητη προϋπόθεση ώστε να προχωρήσουμε σε εκτίμηση βάσει της συγκεκριμένης μεθόδου αποτελεί η ύπαρξη αντιπροσωπευτικής αγοράς. Αυτό σημαίνει ότι θα πρέπει να είναι διαθέσιμος ένας σημαντικός αριθμός των συγκεκριμένων συναλλαγών στην περιοχή που εδράζεται το εκτιμώμενο αντικείμενο έρευνας και πάντα υπό την προϋπόθεση ότι η όποια πηγή πληροφόρησης είναι αξιόπιστη.

Η συγκριτική μέθοδος λοιπόν, καταλήγει στην εκτίμηση της αξίας ενός ακινήτου μέσα από την άμεση σύγκρισή του με άλλα παρόμοια ακίνητα εφαρμόζοντας διάφορες παραδοχές και συντελεστές, ώστε να εξομαλύνουμε διαφοροποιήσεις που προκύπτουν από διαφορετικά χαρακτηριστικά όπως όροφος, θέα, ύπαρξη θέσης στάθμευσης κλπ. Συνήθως, η συγκεκριμένη μέθοδος χρησιμοποιείται, στις περισσότερες περιπτώσεις, για διαμερίσματα, μεζονέτες, οικόπεδα, αγροτεμάχια, καταστήματα, επαγγελματικές στέγες, επαγγελματικά κτίρια μεικτής χρήσης, κλπ. Η εμπειρία του εκτιμητή είναι σημαντική σε κάθε περίπτωση αλλά κυρίως κατά την ανάλυση πραγματικών συναλλαγών σε ακίνητα με χαρακτηριστικά παρόμοια με εκείνο που εκτιμάται. Αυτό, επειδή όλοι γνωρίζουμε τις παθογένειες του συστήματος και το πλήθος των λόγων για τους οποίους είτε οι αγοραστές είτε οι πωλητές είτε και οι δύο μαζί, συμφωνούν ώστε είτε να υποεκτιμήσουν, είτε να υπερεκτιμήσουν την πράξη.

Η βασική διαδικασία της μεθόδου συγκριτικών στοιχείων είναι η εξής:

- Επισήμανση ιδιαίτερων χαρακτηριστικών που επηρεάζουν την αξία του εκτιμώμενου ακινήτου.
- Πιθανός εντοπισμός πρόσφατων πράξεων παρόμοιων ακινήτων.
- Συγκέντρωση δεδομένων για ακίνητα προς πώληση με χαρακτηριστικά που είναι περίπου όμοια.
- Καθορισμός των συγκριτικών στοιχείων που θα χρησιμοποιηθούν κατά τη διαδικασία εξομάλυνσης των διαφορών.

- Δημιουργία πίνακα όπου θα λάβουν χώρα οι απαραίτητες μεταβολές βάσει των συντελεστών προσαρμογής που έχει αποφασίσει να χρησιμοποιήσει ο εκτιμητής.
- Εφαρμογή των αποτελεσμάτων στο υπό εκτίμηση ακίνητο για τον προσδιορισμό της αξίας του αλλά και έρευνα σύγκρισης του αποτελέσματος με δεδομένα της αγοράς, ώστε να διαπιστωθεί ότι δεν χρειάζεται περαιτέρω διερεύνηση, προς εύρεση πιθανών λαθών (Tegona 2024).

Μία από τις βασικές παραδοχές στις εκτιμήσεις του είδους, είναι και αυτή της ορθολογικής λειτουργίας της αγοράς που θεωρεί πως ο δυνητικός αγοραστής δεν θα πλήρωνε για ένα ακίνητο μεγαλύτερο χρηματικό ποσό από όσο θα πλήρωνε για την απόκτηση ενός άλλου ίδιου. Πρακτικά βέβαια, δε θα συναντήσουμε ποτέ απόλυτη ομοιότητα. Στην εκτιμητική λοιπόν, αυτές οι διαφορές είναι και αυτές που κυρίως διαφοροποιούν την αξία και έχουν να κάνουν, κυρίως, με:

**Φυσικούς παράγοντες.** Αναφέρονται στη θέση του ακινήτου, τοποθεσία στο ευρύτερο φυσικό περιβάλλον, αν πρόκειται για αστικό ακίνητο βασικός παράγοντας είναι και η πρόσβαση σε υπηρεσίες, δημόσια μεταφορικά μέσα, πάρκα κλπ.

**Πολεοδομικοί παράγοντες.** Αφορούν την πολεοδομική πραγματικότητα στην οποία εντάσσεται το υπό εκτίμηση ακίνητο. Ο ισχύων οικοδομικός κανονισμός, οι όροι δόμησης του ακινήτου, η πολεοδομική αρτιότητά του, ο συντελεστής δόμησης της περιοχής, ο συντελεστής κάλυψης του οικοπέδου, κλπ, είναι κάποιοι από τους βασικούς παράγοντες που πρέπει να συνεκτιμηθούν.

**Νομικοί παράγοντες.** Αφορούν τη νομική κατάσταση, το ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου, πιθανές δουλείες, εμπράγματα ή/και προσωπικά δικαιώματα, ξεκάθαροι τίτλοι ιδιοκτησίας κλπ, επίσης επηρεάζουν την αξία ενός ακινήτου.

#### 5.4.1.1 Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα Συγκριτικής Μεθόδου.

| ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ                                                                                                                                                                                                                                                                | ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Απλή κατανόηση</li> <li>• Απλή μεθοδολογία</li> <li>• Απαιτούνται ελάχιστες γνώσεις</li> <li>• Λαμβάνει υπόψη της τιμές πρόσφατων συναλλαγών</li> <li>• Εφαρμόζεται παγκοσμίως, κυρίως σε εκτιμήσεις οικιστικών ακινήτων</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Προϋποθέτει ύπαρξη ρευστής κτηματαγοράς</li> <li>• Προϋποθέτει πρόσβαση σε βάσεις πράξεων</li> <li>• Αδυναμία εύρεσης παρόμοιων ακινήτων.</li> <li>• Πολλές προσαρμογές</li> <li>• Μη αξιόπιστα αποτελέσματα</li> <li>• Δεν μπορεί εύκολα να συγκριθεί το κόστος ευκαιρίας</li> <li>• Υποκειμενική γνώση εκτιμητή</li> </ul> |

**Πίνακας 1.** Γκίκας Γ., Διδακτικές Σημειώσεις «Τεχνικοοικονομική Μελέτη».

#### 5.4.2 Υπολειμματική Μέθοδος.

Η συγκριτική μέθοδος είναι, όπως ήδη παρατηρήσαμε, η πλέον κατάλληλη για να προσεγγίσουμε την αξία ενός ακινήτου, στο μέτρο που διαθέτουμε επαρκή στοιχεία συναλλαγών για ακίνητα αντίστοιχα με το υπό εξέταση. Ωστόσο, υπάρχουν περιπτώσεις που τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά ενός ακινήτου είναι τέτοια, που η προσέγγιση της αξίας του μέσω της συγκεκριμένης μεθόδου είναι επισφαλής. Ένας εκτιμητής, συχνά καλείται να αποτιμήσει ακίνητα που είναι σε πολύ κακή κατάσταση και ως εκ τούτου δεν μπορούν να προσφέρουν καμία ουσιαστική πρόσοδο στους ιδιοκτήτες τους, αντιθέτως, η κατοχή τους έχει ως μοναδικό αποτέλεσμα σε επίπεδο χρηματικών ροών, μόνο την άντληση ρευστότητας από αυτούς.

Στην περίπτωση αυτή, δίνεται στον εκτιμητή η δυνατότητα να χρησιμοποιήσει την υπολειμματική μέθοδο ώστε να προσδιορίσει την αξία ενός ακινήτου μέσω της ευρύτερης αξίας του και των όποιων δυνατοτήτων και εναλλακτικών του προσδίδει η θέση του, η χωροταξική του τοποθέτηση, οι πολεοδομικοί κανόνες που το

διέπουν κλπ, ώστε να αξιοποιηθεί με τον καλύτερο δυνατό τρόπο. Σε αυτές τις περιπτώσεις, αλλά όχι μόνο σε αυτές, η εκτίμηση μέσω της υπολειμματικής μεθόδου θα μπορούσε να αποτελέσει την ορθότερη επιλογή για τον εκτιμητή είτε χρησιμοποιώντας τη μεμονωμένα είτε σε συνδυασμό με κάποια άλλη εκτιμητική μέθοδο.

Ουσιαστικά, με την υπολειμματική μέθοδο υπολογίζουμε το ύψος της συνολικής επένδυσης που θα πρέπει να πραγματοποιήσει ένας επενδυτής ώστε να δημιουργήσει τη μεγαλύτερη δυνατή υπεραξία, η οποία θα του αποφέρει τα επιθυμητά οφέλη αλλά και τις επιθυμητές θετικές χρηματοροές. Για να κατανοήσουμε ακόμα περισσότερο τη μέθοδο αυτή θα προσπαθήσουμε να καταγράψουμε, πολύ συνοπτικά, τις βασικές περιπτώσεις χρήσης της. Αυτές είναι:

- Όταν επιδιώκουμε να προσδιορίσουμε την αξία ενός οικοπέδου. Βεβαίως, στην περίπτωση αυτή, θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί και η συγκριτική μέθοδος. Όταν όμως δε διαθέτουμε επαρκή συγκριτικά στοιχεία πώλησης αντίστοιχων περιουσιακών στοιχείων στην ευρύτερη περιοχή, αλλά υπάρχουν στοιχεία από πράξεις πώλησης ή μίσθωσης ακινήτων, εμπορικών ή οικιστικών, η υπολειμματική μέθοδος εκτίμησης είναι η πλέον κατάλληλη. Ουσιαστικά και σε γενικές γραμμές, υπολογίζουμε το κόστος της επιλεγόμενης κατασκευής, αφού λάβουμε υπόψη και τη χρήση που θα της αποδώσουμε και το έσοδο από πιθανή πώληση ή τα εισοδήματα που θα μας αποφέρει από πιθανή μίσθωση. Λειτουργώντας αφαιρετικά, η θετική διαφορά που θα προκύψει θεωρητικά αποτελεί την αξία του οικοπέδου.
- Στην περίπτωση οικοπέδου με ημιτελή κτίσματα, ακολουθούμε την ίδια λογική. Η παραδοχή που έχουμε σε αυτό το σενάριο είναι, ότι η υπάρχουσα κατασκευή είναι ποιοτικά τέτοια που ανταποκρίνεται στη χρήση που θέλουμε να αποδώσουμε αφενός και ότι έχουμε καλύψει τις πολεοδομικές δυνατότητες, συντελεστές κάλυψης, δόμησης κλπ, του οικοπέδου. Στην περίπτωση που αυτά δεν ισχύουν σωρευτικά, θα πρέπει να επεξεργαστούν εναλλακτικά επενδυτικά σενάρια.

- Στον προσδιορισμό της αξίας διατηρητέου κτηρίου που απαγορεύεται η κατεδάφιση του και παράλληλα απαιτούνται κεφάλαια ώστε να έρθει σε μορφή τέτοια που να είναι εφικτή η επενδυτική προοπτική. Η επιπλέον ιδιαιτερότητα σε σχέση με την περίπτωση που αναφέραμε και αφορά την ύπαρξη ημιτελών κτισμάτων, έγκειται στο ότι στην περίπτωση των διατηρητέων δεν εξετάζουμε την πιθανότητα εξάντλησης των περιθωρίων δόμησης κλπ, παρά μόνο σε εξαιρετικές περιπτώσεις.

Όσον αφορά τώρα το καθαρά πρακτικό επίπεδο και τα βασικά στάδια εφαρμογής της υπολειμματικής μεθόδου, συνοπτικά θα αναφέρουμε τα παρακάτω:

1. Η επιλογή του σεναρίου βέλτιστης χρήσης και αξιοποίησης του ακινήτου.
2. Υπολογισμός των συνολικών εσόδων τα οποία υπολογίζουμε ότι θα προκύψουν από την πώληση του προϊόντος που θα προκύψει μετά την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου.
3. Υπολογισμός του απαιτούμενου επενδυτικού κεφαλαίου που θα απαιτηθεί ώστε να υλοποιηθεί το επενδυτικό σχέδιο (Γκίκας, Χυζ, 2022).
4. Υπολογισμός του επιχειρηματικού οφέλους που θα προκύψει μετά και την υλοποίηση του συνολικού επενδυτικού πλάνου.
5. Αφαιρετικά εκτιμάται η εναπομείνασα αξία του αρχικού ακινήτου αφού αφαιρεθούν από το σύνολο των εσόδων που θα προκύψουν, το σύνολο των εξόδων που δαπανήθηκαν έως την ολοκλήρωση του επιχειρηματικού πλάνου.
6. Τέλος, θα πρέπει η όποια αποτίμηση να πραγματοποιηθεί με όρους παρούσας αξίας, ώστε να ανταποκρίνεται στην πραγματική χρηματοοικονομική πραγματικότητα της περιόδου. Στην ενέργεια αυτή απαραίτητη είναι και η προεξόφληση της εναπομείνασας αξίας του ακινήτου, με ένα συντελεστή που να συνυπολογίζει και το κόστος ευκαιρίας από αναλόγου μεγέθους και κινδύνου επενδύσεις (Rics 2022).

#### 5.4.2.1 Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα Υπολειμματικής Μεθόδου

| ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Συνυπολογίζει:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>α) ενδεχόμενη λήψη δανείου</li> <li>β) έξοδα αξιοποίησης οικοπέδου</li> <li>γ) πιθανές αστοχίες</li> <li>δ) το κόστος ευκαιρίας</li> <li>ε) τα έσοδα του εργολάβου</li> </ul> </li> <li>• Εστιάζει στην εκτίμηση αξίας γης</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Προϋποθέτει τον συνδυασμό με κάποια άλλη μέθοδο</li> <li>• Αδυναμία εύρεσης παρόμοιων ακινήτων.</li> <li>• Πολλές προσαρμογές</li> <li>• Μη αξιόπιστα αποτελέσματα</li> </ul> |

**Πίνακας 2.** Γκίκας Γ.,(2020) Διδακτικές Σημειώσεις «Τεχνικοοικονομική Μελέτη».

Συμπερασματικά, για τη συγκεκριμένη μέθοδο πρέπει να γίνεται πολύ προσεκτική χρήση και εφαρμογή της αφού χρησιμοποιείται μεγάλος αριθμός παραδοχών, ιδιαίτερα ευαίσθητων σε πολλούς και διάφορους παράγοντες και ως εκ τούτου, μικρές αλλαγές στην επιλογή των παραδοχών εκ μέρους του εκτιμητή μπορούν να διαφοροποιήσουν κατά πολύ το αποτέλεσμα αυτής.

#### 5.4.3 Μέθοδος Κόστους Αντικατάστασης.

Σύμφωνα με τη μέθοδο του κόστους αντικατάστασης ή απαξιωμένου κόστους (Depreciation Cost Method), μπορούμε να υπολογίσουμε την αξία ενός ακινήτου λαμβάνοντας υπόψη το συνολικό κόστος κατασκευής του με τιμές κατά την περίοδο υπολογισμού, πλέον του εργολαβικού και επενδυτικού οφέλους, προσθέτοντας την αξία της γης την οποία μπορούμε να υπολογίσουμε και με τη συγκριτική μέθοδο και στη συνέχεια, αφαιρώντας τη συνολική απαξίωση που έχει αυτό υποστεί λόγω της γενικότερης χρήσης του, πιθανής πλημμελούς συντήρησής του καθώς και κάθε άλλου παράγοντα που μπορεί να λειτουργεί απομειωτικά στην αξία του.

Η προσέγγιση αυτή εδράζεται στη βασική οικονομική παραδοχή κατά την οποία, ο αγοραστής δεν είναι διατεθειμένος να επενδύσει σε ένα περιουσιακό στοιχείο ποσό μεγαλύτερο από αυτό του το κόστους απόκτησης ενός άλλου ίσης χρησιμότητας. Τη χρησιμοποιούμε, κυρίως, για τις περιπτώσεις ακινήτων για τα

οποία δεν είναι εφικτή η εύρεση αντίστοιχων ακινήτων στην περιοχή (π.χ. εκκλησία, μουσείο, σχολείο, βιβλιοθήκη) ή/και από την ιδιαιτερότητα της χρήσης τους, λόγω της οποίας δεν μπορούν να προκύψουν συγκριτικά στοιχεία κλπ. Θα μπορούσαμε να τα ονομάσουμε και ακίνητα ειδικού ενδιαφέροντος για συγκεκριμένη χρήση (Κιόχος, 2010).

Για την εφαρμογή της μεθόδου, ο εκτιμητής θα πρέπει να εφαρμόσει τα εξής στάδια:

1. Μελέτη όλων των αναγκαίων στοιχείων που αφορούν το προς εκτίμηση ακινήτου αλλά και πραγματοποίηση αυτοψίας.
2. Εκτίμηση της αξίας γης στην οποία βρίσκεται το ακίνητο και για την οποία συνήθως χρησιμοποιείται η συγκριτική μέθοδος. Βασική παράμετρος ότι δεν υπολογίζουμε αξία σε πιθανά κτίσματα επ' αυτής.
3. Στο επόμενο στάδιο, πραγματοποιείται υπολογισμός του συνολικού κόστους κατασκευής, του νέου κτηρίου το οποίο θα κατασκευαστεί σύμφωνα με τον σχεδιασμό.
4. Υπολογισμός της συνολικής απαξίωσης του υπάρχοντος κτηρίου λόγω της χρήσης που έχει υποστεί αλλά και πιθανών άλλων αιτιών.
5. Σε αυτό το στάδιο, προσδιορίζεται η αξία του υφιστάμενου ακινήτου. Αυτή προκύπτει αν από το κόστος κατασκευής που έχουμε υπολογίσει ότι θα κοστίσει η νέα κατασκευή και με τρέχουσες τιμές, αφαιρεθεί η συνολική αποσβεσμένη αξία του υπάρχοντος.
6. Τέλος, εξετάζουμε την πιθανή ύπαρξη υπεραξίας, λόγω πολεοδομικών κανόνων που μπορεί να εκμεταλλευτεί ο νέος κατασκευαστής.

Συνεπώς, η αξία ενός ακινήτου, χρησιμοποιώντας τη συγκεκριμένη μέθοδο, μπορεί να προσδιοριστεί ως εξής: Αξία Ακινήτου = Αξία Γης + Αξία Υπάρχοντος Κτηρίου + πιθανή υπεραξία.

#### **5.4.4 Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος.**

Τα ακίνητα αγοράζονται είτε για ιδιόχρηση είτε ως επενδυτική κίνηση. Σε κάθε περίπτωση, ο επενδυτής αναμένει κάποια ωφελήματα, είτε αυτά είναι άμεσα είτε

έμμεσα. Το έργο του εκτιμητή είναι να εκφράσει τα ωφελήματα αυτά με οικονομικούς όρους, έτσι ώστε ο επενδυτής να έχει κατά το δυνατόν σαφέστερη εικόνα σε σχέση με τη σχεδιαζόμενη επένδυση αλλά και την πιθανή ύπαρξη εναλλακτικών και επιλογών μεταξύ αυτών.

Η ουσία της αναφερόμενης μεθόδου, μιλώντας για ένα σοβαρό επενδυτικό πλαίσιο, έγκειται στον επιτυχή υπολογισμό προβλεπόμενων εσόδων με τη μορφή εισερχόμενων χρηματοροών, ως αποτέλεσμα μίας επενδυτικής κίνησης. Πρόκειται δηλαδή για μια επένδυση στην κτηματαγορά με κύριο στόχο το εισόδημα που θα έχει ο επενδυτής από τη χρήση του ακινήτου. Σε αυτές τις περιπτώσεις λοιπόν ακολουθείται η μέθοδος της κεφαλαιοποίησης εισοδήματος, η οποία συνδυάζει την ανάγκη της εκτίμησης της αγοραίας αξίας του ακινήτου με τον υπολογισμό του μελλοντικού εισοδήματος που αυτό θα παράγει. Όπως γίνεται κατανοητό, βασική παράμετρος και εδώ, είναι η επιλογή της βέλτιστης χρήσης.

Η μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος βρίσκει εφαρμογή σε αρκετά είδη ακινήτων αλλά αποτελεί, ίσως, τη μοναδική αξιόπιστη εκτιμητική επιλογή όταν το αντικείμενο εκτίμησης είναι ένα ξενοδοχείο, ένα θέατρο, ένα εμπορικό κατάστημα κλπ. Με αυτόν τον τρόπο, η εκτίμηση της παρούσας αξίας ενός ακινήτου συνδέεται με δύο, κυρίως, παράγοντες. Με το εισόδημα που αποδίδει και με τον συντελεστή κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται για τη μετατροπή του εισοδήματος σε κεφαλαιοποιημένη αξία. Η επιλογή του συντελεστή κεφαλαιοποίησης είναι από τα πιο σημαντικά στάδια κατά την εφαρμογή της μεθόδου, καθώς από αυτόν εξαρτάται, εν μέρει, η προβλεπόμενη αξία βάσει της οποίας θα αξιολογηθεί, κατ' ουσία, η επενδυτική κίνηση, ενώ παράλληλα ο καθορισμός του απαιτεί πολυεπίπεδη και αξιόπιστη πληροφόρηση (Καρανικόλας, 2010).

Τα τέσσερα απολύτως απαραίτητα στάδια που ο εκτιμητής ακολουθεί χρησιμοποιώντας τη Μέθοδο Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος είναι:

- Δεδομένου ότι πρόκειται για εισόδημα, αναζητούνται αξιόπιστα στοιχεία σχετικά με τα ποσοστά χρόνου ενοικίασης ή το αντίστροφο (χρόνου κενότητας), ώστε να γίνουν οι απαραίτητες αναγωγές επί του χρόνου του επενδυτικού πλάνου που εξετάζεται. Ως συνέπεια της συγκεκριμένης

ενέργειας, γίνεται και ένας πρώτος υπολογισμός θετικών χρηματοροών για την οριζόμενη περίοδο.

- Στο επόμενο στάδιο, συλλέγονται και προβάλλονται στο επενδυτικό σχέδιο διάφορα κόστη που θα προκύψουν από την όποια λειτουργία έχει επιλεγεί (φόροι, λειτουργικά έξοδα, ασφάλιστρα κλπ).
- Στη συνέχεια, θα πρέπει να εκτιμηθεί η υπόλοιπη οικονομική ζωή του κτηρίου για να προσδιοριστεί η πιθανή διάρκεια του εισοδήματος. Βεβαίως, θα μπορούσε η αναφερόμενη οικονομική του ζωή να είναι μεγαλύτερης διάρκειας από το επενδυτικό πλάνο, συνεπώς η εναπομείνασα αξία του στη λήξη της επένδυσης, θα συνυπολογιστεί.
- Στο τελευταίο στάδιο, επιλέγεται η κατάλληλη μέθοδο κεφαλαιοποίησης αλλά και ο απαιτούμενος συντελεστής κεφαλαιοποίησης. Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης (Yield), αποτελεί ένα δείκτη ο οποίος μετατρέπει το εισόδημα που παράγει μία επένδυση σε ακίνητα, σε ποσοστό επί του επενδυθέντος κεφαλαίου.

#### 5.4.4.1 Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης.

Η μέθοδος της άμεσης κεφαλαιοποίησης, αποτελεί τη μία από τις δύο κύριες εκτιμητικές τεχνικές στην προσπάθεια να εκτιμηθεί, μέσω της μεθόδου εισοδήματος, ένα ακίνητο. Τρεις είναι οι κύριοι παράγοντες της μεθόδου αυτής. Είναι το ετήσιο μίσθωμα που αποφέρει η επένδυση, ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης και η εκτιμώμενη αξία του ερευνώμενου ακινήτου. Η σχέση που τους συνδέει είναι η: **Αξία του Ακινήτου = Ετήσιο Μίσθωμα / Συντελεστή Κεφαλαιοποίησης**. Η συγκεκριμένη σχέση θα μπορούσε να διαμορφωθεί και ως **Αξία του Ακινήτου = Ετήσιο Μίσθωμα / (Συντελεστή Κεφαλαιοποίησης – Ρυθμός Μεγέθυνσης της Οικονομίας)** (Appraisal Institute, 2013).

Στην παραπάνω σχέση, ο παράγοντας «*Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης*» είναι πολύ σημαντικός, δεν μπορεί να προσδιοριστεί εύκολα και είναι ιδιαίτερα «ευαίσθητος», αφού μία μικρή απόκλιση σε αυτό μπορεί να έχει ως συνέπεια μεγάλες αποκλίσεις στο παραγόμενο αποτέλεσμα. Αποτελεί τον βασικό συντελεστή της μεθόδου και επηρεάζεται μακροοικονομικά τόσο από το επιτόκιο της ΕΚΤ, όσο

και από τον πληθωρισμό της χώρας επένδυσης. Από επιμέρους παράγοντες, επηρεάζεται από πολλούς οι οποίοι σχετίζονται τόσο με το ίδιο το ακίνητο, όσο και την περιοχή στην οποία εδράζεται, όπως η άνοδος των τιμών των ακινήτων, η αποσβεσμένη αξία του ακινήτου, η χρήση του, ο κίνδυνος σε περίπτωση μίσθωσης κλπ.

Σύμφωνα με το The Appraisal of Real Estate, για τον υπολογισμό του κατάλληλου συντελεστή κεφαλαιοποίησης, ανάλογα με τα δεδομένα που έχουμε και τον βαθμό αξιοπιστίας τους, μπορούμε να χρησιμοποιήσουμε τέσσερις τεχνικές (Appraisal Institute, 2013).

1. Η πρώτη χρησιμοποιεί δεδομένα που αντλούνται από συγκριτικές πωλήσεις. Εδώ πρέπει να έχουμε πολύ προσεκτική επιλογή των περιπτώσεων βάσει των οποίων θα προχωρήσουν στις απαραίτητες προσαρμογές και θα ορίσει ο εκτιμητής τον συντελεστή κεφαλαιοποίησης για το ακίνητο ενδιαφέροντος.
2. Διαμόρφωση του συντελεστή λαμβάνοντας υπόψη τόσο τον ενυπόθηκο δανεισμό που χρησιμοποιήθηκε για να χρηματοδοτηθεί μέρος της επένδυσης, όσο και τα ίδια Κεφάλαια. Η σχέση που προκύπτει, έχει ως εξής: **Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης** = Αναλογία του ενυπόθηκου δανείου και της αξίας του προσημειωμένου ακινήτου **X** τον λόγο ετήσιας εξυπηρέτησης του χρέους προς το συνολικό ποσό του δανείου + το απαλλαγμένο από χρέος ποσοστό επένδυσης **X** τον λόγο της προ φόρων ετήσιας ταμειακής ροής προς τα ίδια κεφάλαια που επενδύθηκαν.
3. Υπολογισμός του συντελεστή που προκύπτει από δεδομένα του ίδιου του ακινήτου, δηλαδή συνεισφορά γης και κτιριακών εγκαταστάσεων. Η σχέση που προκύπτει, διαμορφώνεται: **Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης** = Αξία του οικοπέδου ως ποσοστό της συνολικής αξίας του ακινήτου **X** τον λόγο του εισοδήματος του οικοπέδου προς τη συνολική αξία του ακινήτου + την αξία του κτηρίου ως ποσοστό της συνολικής αξίας του ακινήτου **X** τον λόγο του εισοδήματος του κτηρίου προς τη συνολική αξία του ακινήτου.
4. Υπολογισμός βάσει της μεθόδου κάλυψης του χρέους. Με αυτή την τεχνική εκτίμησης, μπορούμε να υπολογίσουμε το συνολικό επιτόκιο κεφαλαιοποίησης πολλαπλασιάζοντας τον δείκτη δανείου (αναλογία του

ενυπόθηκου δανείου με την αξία του προσημειωμένου ακινήτου) με τον δείκτη κάλυψης του χρέους και με τη σταθερά εξυπηρέτησης του χρέους (λόγος ετήσιας εξυπηρέτησης του χρέους προς το συνολικό ποσό του δανείου).

#### 5.4.4.2 Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών.

Η μέθοδος της προεξόφλησης ταμειακών ροών αποτελεί τη δεύτερη κύρια εκτιμητική τεχνική στην προσπάθεια να εκτιμηθεί, μέσω της μεθόδου εισοδήματος, ένα ακίνητο ενδιαφέροντος. Η αγοραία αξία του ακινήτου προκύπτει, σύμφωνα με την λογική του μοντέλου, ως το άθροισμα των προσόδων που προκύπτουν από τα μισθώματα αθροίζοντας την υπολειμματική αξία του ακινήτου στο τέλος της «χρήσιμης» ζωής του (Hyz, Γκίκας, 2024). Με βάση το μοντέλο προεξόφλησης ταμειακών ροών προκύπτει η αγοραία αξία του ακινήτου με την βοήθεια του ακόλουθου τύπου:  $V = A1/(1+R) + A2/(1+R)^2 + A3/(1+R)^3 + \dots + An/(1+R)^n + S/(1+R)^n$ .

όπου: **V** είναι η αγοραία αξία του ακινήτου.

«**A1,A2,...,At,...,An**», είναι οι ταμειακές ροές για κάθε έτος.

Το «**n**» αντιπροσωπεύει τις αναμενόμενες περιόδους ιδιοκτησίας.

«**R**» είναι το προεξοφλητικό επιτόκιο.

Και «**S**» η καθαρή τιμή πώλησης της υπολειμματικής αξίας ενός ακινήτου μετά από *n* περιόδους.

Από τον τύπο που παραθέσαμε μπορούμε εύκολα να διακρίνουμε και τη μεθοδολογία που είναι απαραίτητο να ακολουθηθεί ώστε να φθάσουμε στο επιθυμητό αποτέλεσμα, που δεν είναι άλλο από μια ακριβή, κατά το δυνατόν, εκτίμηση της αξίας της επένδυσης. Η μεθοδολογία λοιπόν, είναι η εξής:

Στο πρώτο στάδιο, πρέπει να υπολογιστούν οι καθαρές ταμειακές ροές για κάθε έτος από το συνολικό διάστημα που έχει τεθεί ως χρονικός ορίζοντας της επένδυσης. Ως δεύτερη ενέργεια, πρέπει να καθοριστεί το επιτόκιο προεξόφλησης. Στη συνέχεια πρέπει να υπολογιστεί η παρούσα αξία των καθαρών ταμειακών ροών και στο τελευταίο στάδιο θα υπολογιστεί η υπολειμματική αξία του ακινήτου, όπως

αυτή θα έχει διαμορφωθεί στο τέλος του επενδυτικού μας σχεδίου. Εφόσον πάντως αναμένονται χρηματικές ροές και μετά το πέρας της περιόδου, αυτές υπολογίζονται στην Υπολειμματική Αξία(S) του ακινήτου.

Το επιτόκιο προεξόφλησης στη μέθοδο προεξόφλησης ταμειακών ροών καθορίζεται είτε από το κόστος κεφαλαίου, είτε από το «Target Rate of Return». Ο όρος αυτός αποδίδει την ελάχιστη αποδεκτή απόδοση που αναμένει ο επενδυτής για την επενδυτική του ενέργεια αλλά και για το επενδυτικό ρίσκο που ανέλαβε (Rics, 2022). Ως συντελεστής κεφαλαιοποίησης στην περίπτωση της υπολειμματικής αξίας, χρησιμοποιείται η απόδοση εξόδου (exit yield) και υπολογίζεται ως το επιτόκιο μηδενικού κινδύνου + το επιτόκιο κινδύνου αγοράς ακινήτων + το επιτόκιο κατηγορίας + το επιτόκιο ειδικών κινδύνων (για το ακίνητο) – την ετήσια αύξηση εσόδων –απαξίωση του ακινήτου (Hyz, Γκίκας, 2024).

## **6. Μελέτη περίπτωσης.**

### **6.1 Σκοπός της μελέτης.**

Ο σκοπός για τον οποίο θα διενεργηθεί η εκτίμηση για την οποία εδόθη εντολή, είναι η ενημέρωση των δικαστικών αρχών, των πιστωτών αλλά και του κληρονόμου με τη διαδικασία του ευεργετήματος της απογραφής, για την αγοραία αξία του 50% της Π.Κ ενός διαμερίσματος στον Πειραιά.

### **6.2 Μεθοδολογία και πλαίσιο ανάλυσης**

Η βάση αξίας που θα χρησιμοποιήσουμε, είναι η αγοραία αξία και η οποία ορίζεται, σύμφωνα με το προτεινόμενο οδηγό των εκτιμητικών προτύπων του RICS (Rics, 2024) ως «το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση θα μπορούσε να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με τους συνήθεις όρους της αγοράς, ύστερα από κατάλληλη εμπορική προώθηση, και όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

Κατά τη διάρκεια της διαδικασίας, θα πραγματοποιηθεί αυτοψία στο εκτιμώμενο διαμέρισμα ώστε να διαπιστωθεί η τρέχουσα κατάστασή του καθώς δεν έχει κατοικηθεί περί τα 10 έτη, σύμφωνα με τη δήλωση του κληρονόμου. Ταυτόχρονα

θα εκτιμηθεί και η ευρύτερη περιοχή, ώστε η εκτίμηση να βασιστεί σε πληρέστερη πληροφόρηση. Στο επόμενο επίπεδο θα πραγματοποιηθεί η απαραίτητη νομική και πολεοδομική ταύτιση του ακινήτου ώστε να μειωθούν οι παραδοχές στις οποίες θα βασιστεί η εκτίμησή μας.

Η συλλογή στοιχείων από άλλα ακίνητα της περιοχής προς πώληση και η ανάλυσή τους, θα είναι το επόμενο βήμα μας, μαζί με την επιλογή της κατάλληλης εκτιμητικής μεθόδου που θα χρησιμοποιήσουμε. Στο τελευταίο στάδιο, θα γίνουν οι απαραίτητες προσαρμογές των δεδομένων μας και θα εκτιμήσουμε το περιουσιακό στοιχείο.

### **6.3 Συνοπτική περιγραφή του ακινήτου.**

#### **6.3.1 Φυσικά χαρακτηριστικά του ακινήτου.**

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Παπαφλέσσα 102 στον Πειραιά. Η δόμησή της συγκεκριμένης περιοχής συνίσταται κυρίως σε οικιστικά ακίνητα. Το οικοπέδο είναι 180 τ.μ και ο συντελεστής δόμησης 2,1. Το διαμέρισμα είναι 2<sup>ου</sup> ορόφου και είναι 74 τ.μ., κατασκευής του 2002. Η πολυκατοικία είναι τριώροφη.

Πρόκειται για κατασκευή 23 ετών. Στο ισόγειο του κτιρίου υπάρχει πυλωτή που αντιστοιχεί σε μία θέση στάθμευσης ανά όροφο. Επιπροσθέτως, υπάρχει σύστημα θέρμανσης με ανεξάρτητους μετρητές και λειτουργία.

#### **6.3.2 Πολεοδομική και νομική κατάσταση του ακινήτου.**

Η οικοδομή έχει ανεγερθεί βάσει της υπ' αριθμ. 3123/22-11-2000 οικοδομικής άδειας της πολεοδομίας Πειραιά. Προσκομίστηκαν όλα τα απαραίτητα πολεοδομικά σχέδια και πραγματοποιήθηκε η απαραίτητη έρευνα από την οποία προκύπτει ότι το ακίνητο είναι νομίμως υφιστάμενο ως προς τους όρους δόμησης και κάλυψής του αλλά και με τους όρους χρήσης του, με βάση τοπικές διατάξεις και νόμους.

Από νομικής πλευράς, το ακίνητο ανήκει σε άτομο που έχει αποβιώσει. Από περαιτέρω έρευνα, δεν προέκυψε έγκαιρη αποποίηση κληρονομιάς από τους δύο κληρονόμους, ο ένας εκ των οποίων αδιαφορεί για την όποια διαδικασία και έχει

δηλώσει ότι δεν προτίθεται να προχωρήσει καμία σχετική ενέργεια για την τυπική αποδοχή. Ο εντολέας μας, εγκαίρως απεδέχθη το 50% της Π.Κ που του αναλογεί επί του αναφερόμενου διαμερίσματος, βάσει της διαδικασίας της «επ' ωφελεία απογραφής».

Από έρευνα επί του κτηματολογίου και του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου, ευρέθησαν τρεις εγγραφές προσημείωσης, συνολικού βάρους 80.000€ και από έρευνα στον Τειρεσία, συνολικές οφειλές 122.354€. Τέλος, δεν ευρέθη κανένας άλλος περιορισμός ή δουλεία επί του ακινήτου.

#### **6.4 Ανάλυση κτηματαγοράς.**

##### **6.4.1 Πορεία κτηματαγοράς οικιστικών ακινήτων στην Ελλάδα.**

Ήδη στο κεφ. 4.3 αναφέραμε τους οικονομικούς, πολιτικούς και κοινωνικούς παράγοντες που επηρεάζουν την κτηματαγορά και καθορίζουν, σε σημαντικότητα βαθμό, την πορεία της. Από την έναρξη της ελληνικής κρίσης και για μια δεκαετία περίπου, η πορεία της τιμής των ακινήτων ήταν πτωτική και μάλιστα έντονα κατά διαστήματα. Από το 2018 και μετά όμως η πορεία αυτή άλλαξε και οι τιμές άρχισαν και πάλι να κινούνται ανοδικά. Φαίνεται μάλιστα ότι πλέον είμαστε κοντά στα ιστορικά υψηλά (ΤτΕ, 2024).

Σύμφωνα με ένα πρόσφατο οικονομικό δελτίο της Alpha Bank, στη χώρα μας καταγράφηκε η τρίτη μεγαλύτερη αύξηση στις τιμές πώλησης κατοικιών κατά τη διάρκεια του πρώτου τριμήνου του 2024 μεταξύ των χωρών της Ε.Ε (Alpha Bank, 2024). Συγκεκριμένα, η άνοδος άγγιξε το 10,4%, πίσω μόνο από την Πολωνία και τη Βουλγαρία, όπου οι τιμές σημείωσαν ετήσια αύξηση κατά 18% και 16% αντίστοιχα. Σύμφωνα με το ίδιο δελτίο, ο δείκτης τιμών πώλησης κατοικιών στην Ελλάδα, όπως αυτός δημοσιεύεται από την Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ), έχει σημειώσει συνολική αύξηση κατά 66% από το τρίτο τρίμηνο του 2017, που ήταν το χαμηλότερο σημείο της αγοράς, μέχρι και το φετινό πρώτο τρίμηνο. Μόνο κατά το 2023, η μέση πανελλαδική αύξηση άγγιξε το 13,8%, προτού υποχωρήσει ελαφρώς σε 10,4% τους πρώτους τρεις μήνες του έτους.

ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ (ΙΣΤΟΡΙΚΕΣ ΣΕΙΡΕΣ)

| <b>Αστικές Περιοχές</b><br><b>Urban Areas</b><br><b>(1997=100)</b> |                 |       |       |       |                                         |                                      |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------|-------|-------|-------|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| Έτος/Year                                                          | Τρίμηνο/Quarter |       |       |       | Μέσος<br>Ετήσιος<br>/ Annual<br>Average | (%)<br>Μεταβολή<br>/ Change<br><br>% |
|                                                                    | I               | II    | III   | IV    |                                         |                                      |
| 2004                                                               | 190,6           | 191,6 | 193,3 | 198,0 | 193,4                                   | #ΑΝΑΦ!                               |
| 2005                                                               | 205,2           | 211,6 | 216,9 | 224,1 | 214,5                                   | 10,9                                 |
| 2006                                                               | 233,3           | 238,8 | 243,6 | 253,4 | 242,3                                   | 13,0                                 |
| 2007                                                               | 254,1           | 256,0 | 258,8 | 260,2 | 257,3                                   | 6,2                                  |
| 2008                                                               | 260,8           | 261,0 | 261,4 | 261,0 | 261,1                                   | 1,5                                  |
| 2009                                                               | 250,3           | 250,7 | 248,3 | 250,1 | 249,8                                   | -4,3                                 |
| 2010                                                               | 247,2           | 241,9 | 234,1 | 232,5 | 238,9                                   | -4,4                                 |
| 2011                                                               | 232,4           | 229,0 | 224,5 | 217,0 | 225,7                                   | -5,5                                 |
| 2012                                                               | 207,8           | 203,2 | 196,5 | 189,3 | 199,2                                   | -11,8                                |
| 2013                                                               | 184,7           | 179,1 | 175,7 | 170,2 | 177,4                                   | -10,9                                |
| 2014                                                               | 166,6           | 163,7 | 162,3 | 160,5 | 163,3                                   | -8,0                                 |
| 2015                                                               | 159,8           | 155,4 | 152,6 | 152,1 | 155,0                                   | -5,1                                 |
| 2016                                                               | 152,5           | 151,5 | 150,4 | 150,5 | 151,2                                   | -2,4                                 |
| 2017                                                               | 149,6           | 149,6 | 149,5 | 149,5 | 149,6                                   | -1,1                                 |
| 2018                                                               | 149,9           | 151,6 | 153,0 | 154,8 | 152,3                                   | 1,8                                  |
| 2019                                                               | 158,6           | 163,1 | 166,0 | 166,5 | 163,5                                   | 7,4                                  |
| 2020                                                               | 169,8           | 171,0 | 172,5 | 172,0 | 171,3                                   | 4,8                                  |
| 2021                                                               | 177,6           | 183,2 | 188,7 | 190,5 | 185,0                                   | 8,0                                  |
| 2022                                                               | 196,4           | 203,3 | 213,0 | 219,0 | 207,9                                   | 12,4                                 |
| 2023*                                                              | 227,7           | 234,3 | 241,1 | 246,4 | 237,4                                   | 14,2                                 |
| 2024*                                                              | 252,4           | 255,4 | ---   | ---   | ---                                     | ---                                  |

Πίνακας 3.

Πηγές: Τράπεζα της Ελλάδος στοιχεία που συγκεντρώνονται από τα πιστωτικά ιδρύματα (από το 2006 και μετά, μόνο διαμερίσματα) και σταθμισμένος δείκτης με βάση το απόθεμα των κατοικιών στην Αθήνα και τις λοιπές αστικές περιοχές (έως το 2005, όλα τα είδη κατοικιών)  
<https://www.bankofgreece.gr/statistika/agora-akinhtwn/deiktes-timwn-oikistikwn-kai-epaggelmatikwn-akinhtwnwn> .

\* Προσωρινά στοιχεία.

Sources: Bank of Greece based on data collected by the credit institutions (2006-onwards, apartments only) and weighted index according to the stock of houses in Athens and in other urban areas (up to 2005, all dwellings).

Η διαφοροποίηση αυτή εδράζεται στο γεγονός ότι η ελληνική κτηματαγορά, λόγω της κρίσης που υπέστη, δεν ακολούθησε την πορεία των υπόλοιπων αγορών κατά τη δική τους άνοδο την προηγούμενη περίοδο. Ένας ακόμη λόγος είναι και το γεγονός πως η οικονομική μας ανάπτυξη είναι πλέον σημαντικά υψηλότερη σε σχέση με τον ευρωπαϊκό μέσο όρο, τάση που συνεχίζεται και το 2024. Αυτό βεβαίως συνεπάγεται ότι υπάρχει και αύξηση της ζήτησης ακινήτων, συνεπώς και των τιμών

τους. Εν κατακλείδι, εκτιμάται ότι η ελληνική κτηματαγορά έχει ακόμα κάποια περιθώρια ανόδου παρά το γεγονός ότι υπάρχει σχετική σταθεροποίηση σε ευρωπαϊκό επίπεδο.

#### **6.4.2 Πορεία κτηματαγοράς στην τοπική αγορά.**

Σημαντική είναι η άνοδος που έχει καταγραφεί στις τιμές των ακινήτων προς πώληση στον Πειραιά, καθώς πρόκειται για την μεγαλύτερη αύξηση στην Αττική, σύμφωνα με τις πιο πρόσφατες καταγραφές για το β' τρίμηνο του 2024. Στην πόλη έχουν υλοποιηθεί σημαντικά έργα υποδομής τα οποία δημιουργούν νέες προοπτικές για την πόλη συνολικά. Παραθέτουμε τις σημαντικότερες:

**Επέκταση της γραμμής 3 του Μετρό.** Όπως και σε αντίστοιχες περιπτώσεις άλλων περιοχών, το έργο αναβαθμίζει σημαντικά την ποιότητα ζωής των πολιτών της πόλης και συντομεύει κατά πολύ τις αποστάσεις με πολλές από τις περιοχές της Αττικής. Το γεγονός αντανακλάται και στη μεταβολή των τιμών των ακινήτων της πόλης.

**Η ανάπλαση στην περιοχή του Μικρολίμανου** αλλά και ο ουρανοξύστης του Πειραιά, το **Piraeus Tower**, που άνοιξε πρόσφατα τις πύλες του και είναι το δεύτερο υψηλότερο κτίριο της Ελλάδας, μετέτρεψαν προς το θετικότερο την εικόνα της πόλης. Η πόλη διαθέτει πλέον περισσότερους λόγους για τους οποίους κάποιος θα θέλει να μετακινηθεί προς τα εκεί είτε για λόγους αναψυχής, είτε για βραχυχρόνια διαμονή αλλά και για μακροχρόνια.

Παράλληλα, δε θα πρέπει να μας διαφεύγει ότι πρόκειται για το μεγαλύτερο λιμάνι της χώρας και ένα από τα μεγαλύτερα της Μεσογείου. **Η είσοδος της Cosco στον ΟΛΠ**, έχει μετατρέψει το λιμάνι σε σημαντικότερο κόμβο διακίνησης εμπορευμάτων στην Ευρώπη. Το γεγονός αυτό, δε θα μπορούσε παρά να επηρεάσει θετικά τις τιμές των ακινήτων στην περιοχή, τόσο στα επαγγελματικά ακίνητα όσο και στα οικιστικά.

Στην πόλη, ειδικά τα τελευταία δύο περίπου έτη, παρατηρείται κατακόρυφη αύξηση των τιμών στις κατοικίες και για έναν ακόμη λόγο. Πρόκειται για τη διατήρηση του κατώτατου ορίου για την απόκτηση της **golden visa**, που αφορά

πολίτες εκτός Ε.Ε που επιθυμούν μακροχρόνια άδεια παραμονής σε αυτή, στις 250.000 ευρώ. Ενδεικτικό είναι το γεγονός ότι και κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2024, στον Πειραιά παρουσιάστηκε η μεγαλύτερη αύξηση τιμών πώλησης κατά 28,9% σε σύγκριση με το δεύτερο τρίμηνο του 2023 (Επαγγελματικό Επιμελητήριο Αθηνών, 2024). Πιο συγκεκριμένα, το Β' τρίμηνο του 2024, η μέση τιμή πώλησης κατοικίας στην πόλη, ανήλθε στα 2.471€ ανά τ.μ., από 1.917€ πέρσι. Βεβαίως, η πολύ μεγάλη αύξηση, στις 800.000€ πλέον για την «Golden Visa» που ισχύει από την 1<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου του 2024, πιθανότατα θα συμβάλλει σε κάποια αποκλιμάκωση των τιμών ή του ποσοστού αύξησής τους.

### **6.4.3 Ιδιαιτερότητα της μελέτης περίπτωσης.**

Πριν περάσουμε στην εκτίμηση του ακινήτου που μας ενδιαφέρει, πρέπει να επισημάνουμε την κύρια ιδιαιτερότητα που αφορά τη συγκεκριμένη ενέργεια και τη διαφοροποιεί από πολλές άλλες αντίστοιχες. Αυτή δεν είναι άλλη από το γεγονός ότι καλούμαστε να εκτιμήσουμε ποσοστό μιας πλήρους κυριότητας.

Στα πλαίσια μιας διπλωματικής εργασίας, δεν μπορούμε να εργαστούμε με υπεραπλουστεύσεις. Αυτός είναι και ο λόγος που δεν προσεγγίζουμε την μελέτη περίπτωσης με μια αυτονόητη ποσοστιαία προσαρμογή από την οποία θα προέκυπτε μια, από πρώτης όψεως, εύλογη αγοραία αξία. Η περαιτέρω εμβάθυνση και διερεύνηση του συγκεκριμένου θέματος, θα μας οδηγήσει, θεωρούμε, στη θέση ότι η υιοθέτηση μιας τέτοιας λογικής δεν είναι η ορθότερη.

## **6.5 Μεθοδολογία εκτίμησης.**

### **6.5.1 Αναφορά των παραδοχών της εκτίμησης.**

Όπως έχουμε αναφέρει, για να εκτιμήσουμε το περιουσιακό στοιχείο που μας έχει ανατεθεί, θα χρησιμοποιήσουμε τη συγκριτική μέθοδο. Η αποτίμηση που θα προκύψει συμπεριλαμβάνει κάποιες βασικές παραδοχές, οι οποίες είναι σχεδόν αδύνατον να καλυφθούν στα πλαίσια μιας εκτιμητικής προσπάθειας. Τις περισσότερες φορές, η συμβολαιογραφική, νομική και τεχνική έρευνα στη διαδικασία μιας αγοροπωλησίας, είναι αυτή που αναδεικνύει πιθανά προβλήματα

και τα οποία θα ήταν μια πολύ δαπανηρή υπόθεση ώστε να ερευνηθούν στα πλαίσια μιας εκτιμητικής διαδικασίας.

Στην περίπτωση του προς εκτίμηση ακινήτου μας, παραθέτουμε τις εξής παραδοχές της εκτίμησής μας:

Αν και έχουν ελεγχθεί οι τίτλοι, δεν έχει γίνει ενδελεχής νομικός έλεγχος σχετικά με πιθανές αμφισβητήσεις κληρονομικών δικαιωμάτων παλαιότερων ετών.

Θεωρούμε ορθά τα δεδομένα από τα σχέδια που μας παρουσιάστηκαν και κατ' επέκταση, δεν προβήκαμε σε εμβαδομέτρηση του γηπέδου και του κτιρίου.

Θεωρούμε ότι το ακίνητο έχει εν τέλει κατασκευαστεί σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις, ότι οι οικοδομικές άδειες είναι ορθώς εκδοθείσες, δεν έχουν ανακληθεί και ότι δεν υπάρχουν τυχόν επαχθείς χαρακτηρισμοί (πολεοδομικοί, αρχαιολογικοί, κλπ).

Θεωρούμε δεδομένη τη στατική επάρκεια του κτιρίου, την άρτια λειτουργία των εγκαταστάσεων και παροχών ηλεκτρικού ρεύματος και ύδρευσης, καθώς και λοιπών εγκαταστάσεων απαραίτητων για την ομαλή λειτουργία του υπό εκτίμηση ακινήτου.

Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίζονται τυχόν φόροι ή άλλες δαπάνες (νομικές, πολεοδομικές κλπ), που μπορεί να προκύψουν σε περίπτωση πώλησης του ακινήτου.

#### **6.5.2 Περιγραφή της μεθόδου εκτίμησης.**

Η συγκριτική μέθοδος αποτελεί από τις σημαντικότερες μεθόδους εκτίμησης και έχει ευρεία χρήση, καθώς τα δεδομένα που χρησιμοποιεί για την εξαγωγή συμπερασμάτων προέρχονται από την ίδια την αγορά και ως εκ τούτου, θεωρούνται, σε σημαντικό βαθμό τουλάχιστον, αξιόπιστα. Ο προσδιορισμός της αξίας βάσει της μεθόδου, λαμβάνει υπόψη είτε τετελεσμένες πράξεις στην αγορά, είτε ζητούμενες τιμές για ακίνητα που ομοιάζουν σε σημαντικό βαθμό ως προς τον τόπο, τα χαρακτηριστικά κλπ, με το εκτιμώμενο ακίνητο. Δύο βασικές προϋποθέσεις υιοθέτησης της συγκριτικής μεθόδου σε μια εκτίμηση είναι αφενός η ύπαρξη

αντιπροσωπευτικής αγοράς, δηλαδή ικανοποιητικού αριθμού συναλλαγών αφετέρου η αξιοπιστία των πηγών από τις οποίες αντλούμε τα ακίνητα που θα επιλέξουμε, ώστε να πραγματοποιήσουμε, με τις κατάλληλες αναγωγές, την εκτίμηση (Παπαορφανός, 2018).

Σύμφωνα με τον Μπαρκίτζογλου, στο πρώτο στάδιο πραγματοποιείται η συγκέντρωση και μελέτη των δεδομένων και των εγγράφων που αφορούν το προς εκτίμηση ακίνητο και ακολουθεί η μελέτη κάποιων βασικών στοιχείων όπως είναι οι τίτλοι ιδιοκτησίας, τοπογραφικά διαγράμματα και άλλα στοιχεία τα οποία αφορούν χαρακτηριστικά του ακινήτου από τεχνικής και νομικής απόψεως (Μπαρκίτζογλου, 2012).

Στο επόμενο στάδιο πραγματοποιείται, εφόσον αυτό είναι δυνατόν, η αυτοψία του ακινήτου ώστε να υπάρξει εικόνα για την ποιότητα κατασκευής της ιδιοκτησίας, για τη θέση του, αν έχει θέα αλλά και άλλα βασικά χαρακτηριστικά που επηρεάζουν την αξία του. Με τον τρόπο αυτό ο εκτιμητής αποκτά προσωπική άποψη και διευκολύνεται το έργο του, όταν φθάσει στο στάδιο των αναγωγών κατά την εκτίμηση του ακινήτου.

Ακολουθεί ενδελεχή έρευνα της κτηματαγοράς στην ευρύτερη περιοχή που βρίσκεται το εκτιμώμενο διαμέρισμα, γεγονός που είναι πολύ σημαντικό για την όλη διαδικασία. Στόχος, η συλλογή από αξιόπιστων στοιχείων τα οποία αφορούν την αξία παρόμοιων διαμερισμάτων τα οποία πωλήθηκαν στην περιοχή. Αξιόπιστα θεωρούνται τα συμβόλαια πράξεων αγοράς ακινήτων που ομοιάζουν, αγγελίες μεσιτικών, τιμές που ζητούνται από κατασκευαστές, εργολάβους κλπ.

Στο τελευταίο στάδιο, πραγματοποιούνται οι απαραίτητες αναγωγές, με βάση τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου, σε αντιστοιχία με αυτά των προς σύγκριση ακινήτων που έχουμε επιλέξει στο προηγούμενο στάδιο. Σε πρακτικό επίπεδο, κάθε χαρακτηριστικό της εκτιμώμενης ιδιοκτησίας συγκρίνεται με το αντίστοιχο των συγκρινόμενων και αναπροσαρμόζεται η αξία του με τρόπο που αντιστοιχεί στις αναγωγές που έχουν επιλεγεί.

## 6.6 Εκτίμηση ακινήτου.

### 6.6.1 Περιγραφή εκτιμώμενου ακινήτου.

Το ακίνητο το οποίο καλούμαστε να εκτιμήσουμε έχει τα παρακάτω κύρια χαρακτηριστικά, βάσει των οποίων θα πραγματοποιήσουμε την εκτίμηση, αντιπαραβάλλοντάς τα με τα χαρακτηριστικά των ακινήτων που έχουμε επιλέξει και για τα οποία έχουμε ως κύριο δεδομένο είτε μια τιμή μεταβίβασης είτε μια τιμή ζήτησης ώστε να δεχθεί ο όποιος πωλητής να μεταβιβάσει την ιδιοκτησία τους.

| Είδος:           | Διαμέρισμα               |
|------------------|--------------------------|
| Διεύθυνση:       | Παπαφλέσσα 102, Πειραιάς |
| Περιοχή:         | Ευαγγελίστρια, Πειραιάς  |
| Έτος κατασκευής: | 2002                     |
| Επιφάνεια:       | 74 τ.μ.                  |
| Όροφος:          | 2ος                      |
| Θέση στάθμευσης: | Ναι                      |
| Αποθήκη:         | Ναι                      |
| Ανακαίνιση:      | Όχι                      |
| Θέα:             | Όχι                      |

### 6.6.2 Περιγραφή συγκριτικών ακινήτων.

| α/<br>α | Διεύθυνση         | Τιμή<br>Πώλησης | Επιφάνεια | Όροφος  | Έτος<br>Κατασκευής | Περιγραφή                                                           | Είδος<br>τιμής | Τιμή/τ.<br>μ. |
|---------|-------------------|-----------------|-----------|---------|--------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| 1       | Μουσσών<br>32     | 114.000         | 76        | Ισόγειο | 2012               | Χωρίς θέα, όχι ανακαινισμένο, με αποθήκη και με θέση στάθμευσης.    | Ζητού<br>μενη  | 1.500         |
| 2       | Σκρα 44           | 93.500          | 55        | 4ος     | 2000               | Χωρίς θέα, ανακαινισμένο, με αποθήκη και με θέση στάθμευσης.        | Ζητού<br>μενη  | 1.700         |
| 3       | Δεληγιώργη<br>28  | 160.000         | 84        | 2       | 2009               | Χωρίς θέα, όχι ανακαινισμένο, με αποθήκη και με θέση στάθμευσης.    | Ζητού<br>μενη  | 1.905         |
| 4       | Λουκά<br>Ράλλη 37 | 73.000          | 66        | Ισόγειο | 1976               | Χωρίς θέα, όχι ανακαινισμένο, χωρίς αποθήκη, χωρίς θέση στάθμευσης. | Ζητού<br>μενη  | 1.106         |

### 6.6.3 Επιλεγείσες Αναγωγές.

Η ενέργεια που απαιτείται, αφού συλλεχθούν τα στοιχεία των ακινήτων που θα χρησιμοποιήσουμε ως συγκριτικά, είναι να πραγματοποιηθούν οι απαραίτητες αναγωγές τους επί των συγκρινόμενων. Με τον τρόπο αυτό, τα χαρακτηριστικά που παρουσιάζουν διαφοροποίηση, θα υποστούν ένα είδος προσαρμογής, ώστε, πλέον, να μπορούν να συγκριθούν οι συγκρινόμενες με την εκτιμώμενη ιδιοκτησία, κάτω από ένα κοινό παρονομαστή.

Η αναπροσαρμογή στις τιμές του κάθε χαρακτηριστικού κατά την εξέλιξη της διαδικασίας, έχει ως αποτέλεσμα αντίστοιχα να αναπροσαρμόζεται και η αξία (€/τ.μ.) του κάθε συγκρινόμενου διαμερίσματος. Στην κατάληξη της όλης διαδικασίας, προκύπτει ένας μέσος όρος ανά τ/μ, ο οποίος χρησιμοποιείται προκειμένου να αποτιμηθεί η αξία της εκτιμώμενης ιδιοκτησίας.

Οι αναγωγές που θα χρησιμοποιήσουμε για τις ανάγκες εκτίμησης του επιλεγμένου ακινήτου, παρατίθενται παρακάτω:

| Αναγωγές                  |             |               |
|---------------------------|-------------|---------------|
| Χαρακτηριστικό            | Συντελεστής | Σχόλια        |
| Επιφάνεια/Μέγεθος         | 1%          | ανά 5 τ.μ.    |
| Όροφος                    | 3%          | ανά όροφο     |
| Έτος Κατασκευής           | 1%          | ανά έτος      |
| Κατάσταση                 | 5%          | ανά κατηγορία |
| Προσόψεως                 | 10%         |               |
| Ανακαίνιση                | 7,5%        |               |
| Περιθώριο διαπραγμάτευσης | 10%         |               |

#### 6.6.4 Παρουσίαση αποτελέσματος για το 100% της Πλήρους Κυριότητας.

Μετά την επιλογή των αναγωγών βάσει των οποίων θα πραγματοποιήσουμε τη συγκριτική διαδικασία, προκύπτουν τα εξής δεδομένα:

| α/α | Επιφάνεια (τ.μ) | Ποσοστό Προσαρμογής | Όροφος  | Ποσοστό Προσαρμογής | Έτος Κατασκευής | Ποσοστό Προσαρμογής | Ανακαίνιση | Ποσοστό Προσαρμογής | Είδος τιμής | Ποσοστό Προσαρμογής | Τιμή/τ.μ | Τιμή/τ.μ.    |
|-----|-----------------|---------------------|---------|---------------------|-----------------|---------------------|------------|---------------------|-------------|---------------------|----------|--------------|
| 1   | 76              | 0                   | Ισόγειο | 6%                  | 2012            | -10%                | Όχι        | 0%                  | Ζητούμενη   | -10%                | 1.500    | <b>1.290</b> |
| 2   | 50              | -4%                 | 4ος     | -6%                 | 2000            | 2%                  | Όχι<br>NAI | 0%                  | Ζητούμενη   | -10%                | 1.700    | <b>1.394</b> |
| 3   | 84              | 2%                  | 2ος     | 0%                  | 2009            | -7%                 | Όχι        | 0%                  | Ζητούμενη   | -10%                | 1.905    | <b>1.619</b> |
| 4   | 66              | -1%                 | Ισόγειο | 6%                  | 1976            | 26%                 | NAI<br>OXI | -7,5%               | Ζητούμενη   | -10%                | 1.442    | <b>1.637</b> |
|     |                 |                     |         |                     |                 |                     |            |                     |             |                     |          | <b>1.485</b> |

Μετά τις απαραίτητες αναγωγές και τους σχετικούς υπολογισμούς, προκύπτει μία μέση τιμή ανά τ/μ 1.485€. Συνεπώς, το εκτιμώμενο διαμέρισμα στο 100% της Πλήρους Κυριότητάς του, εκτιμάται  $74 \text{ τ.μ} \times 1.485\text{€} = 109.890\text{€}$ , στρογγυλοποιημένο ποσό 110.000€.

#### Ιδιαιτερότητα μελέτης περίπτωσης.

Η μελέτη μας έχει την ιδιαιτερότητα ότι αφορά εκτίμηση του 50% της πλήρους κυριότητας του εκτιμώμενου ακινήτου. Ο εύκολος και απλός τρόπος εκτίμησής του θα ήταν ένας απλός πολλαπλασιασμός με το ποσοστό που κατέχει ο εντολέας της εκτίμησης. Στην ουσία της όμως η περίπτωση που εξετάζουμε είναι σημαντικά

πολυπλοκότερη. Θα παραθέσουμε τρεις πρακτικές δυσκολίες με σημαντικές όμως οικονομικές προεκτάσεις που πρέπει, κατά τη γνώμη μας, να ληφθούν πολύ σοβαρά υπόψη κατά την εκτίμηση της ιδιοκτησίας.

**Κατοικία.** Έχοντας το 50% της ιδιοκτησίας ενός διαμερίσματος και με δεδομένο ότι δεν υπάρχει κάποια συμφωνία με τον/τους κάτοχο/ους του υπολοίπου ποσοστού ή ακόμα χειρότερα έχουμε χάσει την απαραίτητη, για πιθανή συναίνεση, επαφή, το ακίνητο δε μπορεί να αποτελέσει κατοικία, συνεπώς υπάρχει ένα διαφυγόν έμμεσο έσοδο. Αυτό ισχύει ακόμα και στην περίπτωση που θα υποχρεωνόταν ο εντολέας μας να πληρώσει ένα ενοίκιο για το υπόλοιπο 50% ώστε να κατοικήσει στο εκτιμώμενο διαμέρισμα.

**Πώληση.** Ο κάτοχος του εξ' αδιαιρέτου ποσοστού δεν μπορεί να προβεί σε πώληση του ακινήτου χωρίς τη συναίνεση των υπολοίπων. Βεβαίως, σε εξαιρετικές περιπτώσεις θα μπορούσε να ενδιαφερθεί κάποιος για αγορά του ποσοστού αλλά είναι σχεδόν βέβαιο ότι ελάχιστοι θα ενδιαφέρονταν για ποσοστό ακινήτου αν δεν επρόκειτο για ακίνητο ειδικού ενδιαφέροντος για τον πιθανό αγοραστή και δεν είχε, με κάποιο τρόπο, εξασφαλίσει το υπόλοιπο ποσοστό ή αν αγόραζε πολύ χαμηλά. Σε αυτή την περίπτωση θα μπορούσε να καλύψει τόσο το κόστος ευκαιρίας από τα κεφάλαια που θα επένδυε και δε θα ήταν ανταποδοτικά για μεγάλο χρονικό διάστημα ακόμα και αν οδηγούσε την υπόθεση δικαστικά σε αγωγή διανομής, όσο και το ρίσκο να ενδιαφερθεί κάποιος άλλος για την απόκτηση της ιδιοκτησίας μέσω του πλειστηριασμού, εφόσον φθάναμε στην αγωγή διανομής.

Σε κάθε περίπτωση, είναι βέβαιο ότι ο πλειστηριασμός αποτελεί μια πολύ κακή επιλογή καθώς συνηθίζεται μέσω της διαδικασίας αυτής τα τιμήματα να είναι χαμηλότερα της πραγματικής εμπορικής αξίας των προς ρευστοποίηση ακινήτων. Αυτό συμβαίνει κυρίως λόγω του ρίσκου που αναλαμβάνει ο πλειοδότης αφού αφενός ο τεχνικός έλεγχος των ακινήτων αυτών δεν είναι υποχρεωτικός συνεπώς μελλοντικά θα μπορούσαν να προκύψουν σημαντικά και κοστοβόρα θέματα επί της ιδιοκτησίας, αφετέρου έχει παρατηρηθεί ότι κάποιοι από τους ιδιοκτήτες που χάνουν κατ' αυτόν τον τρόπο τις ιδιοκτησίες τους προβαίνουν σε καταστροφές πριν τις εγκαταλείψουν.

Το Επαγγελματικό Επιμελητήριο Αθηνών, μας πληροφορεί ότι στις περιπτώσεις πλειστηριασμών ακινήτων έχουμε ποσοστό αναστολών κατά περίπου 50% και από το εναπομείναν υπόλοιπο 50%, οι άγονοι ανέρχονται σε ποσοστό περίπου 66% (Ε,Ε,Α., 2024). Από τα ποσοστά αυτά, εύκολα μπορεί να συμπεράνει κάποιος τις πιθανότητες να κατακυρωθεί στον πλειστηριασμό ένα ακίνητο ή να πωληθεί μέρος αυτού. Επιπροσθέτως, θα πρέπει να τονίσουμε ότι από το μειωμένο, όπως επιχειρηματολογήσαμε, εκπλειστηρίασμα, θα πρέπει να αφαιρεθούν και όλα τα έξοδα για τη διενέργεια του πλειστηριασμού, συνεπώς και η αγωγή διανομής γίνεται, για έναν ακόμη λόγο, οικονομικά ασύμφορη λύση και προκρίνεται μόνο ως έσχατη.

**Ενοικίαση.** Ένα διαμέρισμα, εκτός από τις προαναφερόμενες χρήσεις, θα μπορούσε να αποφέρει εισόδημα στον/στους ιδιοκτήτη/τες του μέσω της ενοικιάσεώς του, βραχυχρόνιας ή μακροχρόνιας. Και σε αυτή την περίπτωση όμως, όπου υπάρχει εξ' αδιαιρέτου ιδιοκτησία χωρίς συμπεφωνημένες αποφάσεις, είναι ανέφικτη αυτή η επιλογή. Αυτό σημαίνει ότι ο ιδιοκτήτης μέρους της ιδιοκτησίας δεν έχει τη δυνατότητα να εκμεταλλευτεί οικονομικά την ιδιοκτησία του ούτε σε αυτή την περίπτωση.

Συμπερασματικά, ενώ στην περίπτωση που ο ιδιοκτήτης μιας ακίνητης ιδιοκτησίας είναι ένας υπάρχουν σημαντικές επενδυτικές, άμεσες ή έμμεσες, επιλογές, κάτι τέτοιο δεν ισχύει στην περίπτωση που εξετάζουμε. Αυτό σημαίνει ότι υπάρχει στέρηση ορθολογικών επενδυτικών επιλογών και το μόνο που μπορεί να ελπίζει ο ιδιοκτήτης ποσοστού επί ακινήτου είναι είτε να υπάρξει συμφωνία μέσω υποχωρήσεων κάτι που μάλλον σημαίνει οικονομική ζημία ή δικαστικός αγώνας και διαμάχες ώστε να εκπλειστηριαστεί και να αποφέρει, εν τέλει, ένα σημαντικά χαμηλότερο, από το αναμενόμενο βάσει της πραγματικής του αξίας εις όλον, ποσό.

Είναι όμως αυτή η έλλειψη των επενδυτικών επιλογών το μόνο παρεπόμενο; Είναι η απώλεια εσόδων η μόνη οικονομική ζημία; Δυστυχώς, για ιδιοκτήτες που βρίσκονται σε αυτή τη θέση, υπάρχει και άλλη μία αρνητική παράμετρος. Είναι αυτή των αρνητικών χρηματοροών. Στην περίπτωση που εξετάζουμε, το εκτιμώμενο ακίνητο είναι ένα διαμέρισμα 2<sup>ου</sup> ορόφου μιας πολυκατοικίας. Ο εντολέας της

εκτίμησης λοιπόν, είτε έχει τη δυνατότητα να το εκμεταλλευτεί οικονομικά είτε όχι, έχει οικονομικές υποχρεώσεις είτε σε ετήσια βάση είτε σε μηνιαία. Στην πρώτη περίπτωση έχουμε τον φόρο ιδιοκτησίας (ΕΝΦΙΑ). Στη δεύτερη περίπτωση έχουμε δημοτικούς φόρους, κοινόχρηστα κλπ. Βλέπουμε λοιπόν, ότι η ιδιοκτησία ακινήτων με ποσοστό, δεν είναι μια εύκολα διαχειρίσιμη υπόθεση. Απεναντίας, μπορεί να του προκαλέσει σημαντικά οικονομικά προβλήματα και σημαντικές χρηματικές εκροές για μεγάλο χρονικό διάστημα.

Με βάση τις παραπάνω αναφερόμενες επισημάνσεις, είναι μάλλον φανερό ότι η επιλογή σε μια εκτίμηση που θα επιμερίζει στα διάφορα ποσοστά ιδιοκτησίας το 100% της εμπορικής της αξίας, σύμφωνα με την ποσόστωση επί της ιδιοκτησίας, μάλλον θα υπερτιμούσε τις επιμέρους αξίες. Για τον λόγο αυτό χρησιμοποιούνται, κατά περίπτωση, διάφοροι συντελεστές απομείωσης κατά την εκτίμηση αυτού του είδους των ιδιοκτησιών. Σε πρακτικό επίπεδο λοιπόν, αναγνωρίζεται η ιδιαιτερότητα αυτή και γίνεται προσπάθεια να αποτιμηθεί.

Όπως και στην εκτίμηση ενός ακινήτου γενικά, έτσι και σε αυτή, σημαντικό ρόλο έχει η εμπειρία και η γνώση του εκτιμητή, ο υποκειμενικός παράγοντας δηλαδή. Αυτό, ως συνέπεια του ότι δεν υπάρχει κάποιος γενικός κανόνας που να πρέπει να ακολουθηθεί υποχρεωτικά καθώς και το σύστημα αντικειμενικών αξιών προτείνει ένα μάλλον υψηλό, για το επίπεδο της αγοράς, 0,9. Αυτό βεβαίως δεν είναι εκτός λογικής, καθώς κάθε περίπτωση μπορεί να είναι διαφορετική, με τις δικές της ιδιαιτερότητες. Μία τέτοια ιδιοκτησία αντιμετωπίζεται διαφορετικά όταν είναι αστικό ακίνητο και πιθανότατα διαφορετικό σε μια μικρή επαρχιακή πόλη. Ίσως πάλι, ακόμα και σε μια αστική ιδιοκτησία, είναι διαφορετικό να είναι πολλοί οι ιδιοκτήτες και διαφορετικό να είναι δύο. Αλλά και στη δεύτερη περίπτωση, άλλου βαθμού δυσκολία υπάρχει όταν μιλάμε για δύο συγγενείς με καλή σχέση, άλλη με κακή σχέση και άλλη αν ένας από τους κληρονόμους είναι για παράδειγμα στο εξωτερικό και δεν υπάρχει κάποια γραμμή επικοινωνίας.

Όλα τα παραπάνω περιγράφουν μια προβληματική στην οποία πρέπει να δοθούν απαντήσεις, δίκαιες κατά το δυνατόν. Το ερώτημα που προκύπτει λοιπόν είναι για τον συντελεστή απομείωσης που θα πρέπει να χρησιμοποιείται σε αυτές τις

περιπτώσεις. Προκειμένου λοιπόν να ολοκληρωθεί η εκτίμηση του ακινήτου που ερευνούμε, θα πρέπει και εμείς με τη σειρά μας να χρησιμοποιήσουμε έναν τέτοιο συντελεστή. Το αμέσως επόμενο και εύλογο ερώτημα είναι να επιχειρηματολογήσουμε σχετικά με την επιλογή μας. Γιατί αυτός και όχι κάποιος άλλος; Πώς η όποια επιλογή μας δε διατρέχει τον κίνδυνο να χαρακτηριστεί αυθαίρετη, σε σημαντικό τουλάχιστον βαθμό;

#### **6.6.6 Ερευνητικές μέθοδοι.**

Οι σύγχρονες ερευνητικές μέθοδοι διακρίνονται σε ποιοτικές και ποσοτικές. Οι ποσοτικές καταγράφουν, μελετούν και αναλύουν την συχνότητα εμφάνισης του φαινομένου το οποίο ερευνάται.

Οι ποσοτικές έρευνες λοιπόν, έχουν ως βασικό τους στόχο την ανάδειξη των παραγόντων που επηρεάζουν τα ερευνώμενα φαινόμενα και την εξαγωγή γενικών συμπερασμάτων για αυτά. Κατά την πρακτική τους εφαρμογή, πραγματοποιείται χρήση αριθμητικών δεδομένων που έχουν συλλεχθεί και η στατιστική τους ανάλυση. Η χρήση των ποσοτικών ερευνών πραγματοποιείται κατά κύριο λόγο σε δειγματοληπτικές έρευνες, κύριο εργαλείο των οποίων αποτελεί το ερωτηματολόγιο.

Η ροή λοιπόν σε μια ποσοτική έρευνα έχει ως αφετηρία έναν επιστημονικά αποδεκτό τρόπο συλλογής ενός ικανοποιητικού αριθμού δεδομένων. Στην εξέλιξη της διαδικασίας, τα δεδομένα αυτά καταγράφονται με τέτοιο τρόπο ώστε μετατρέπονται σε μετρήσιμες ποσότητες. Στην συνέχεια, ακολουθεί η στατιστική ανάλυσή τους με τη χρήση στατιστικών εφαρμογών, ακολουθεί η εξαγωγή των όποιων αποτελεσμάτων και η διατύπωση των συμπερασμάτων της έρευνας (Παπάνης, 2012).

Οι ποιοτικές από την άλλη πλευρά, αναφέρονται στο είδος του φαινομένου (Bird, Hammersley, Gomm, Woods, 1999). Τα κυριότερα χαρακτηριστικά στις ποιοτικές μεθόδους, είναι ότι ο ερευνητής, σε πολλές περιπτώσεις, αυτό είναι άλλωστε ο κύριος στόχος, μπορεί να κατανοήσει καλύτερα την πληροφόρηση που λαμβάνει. Ο ερευνητής που ακολουθεί την ποιοτική μέθοδο έρευνας έχει ως κύριο έργο να

παίρνει συνεντεύξεις, να παρατηρεί, να κρατά σημειώσεις, να περιγράφει και να ερμηνεύει τα φαινόμενα όπως ακριβώς τα αντιλαμβάνεται.

Μία από τις σημαντικότερες ικανότητες που πρέπει να έχει ο ερευνητής, είναι να συνδυάσει με ένα λογικό τρόπο, δεδομένα, στοιχεία και καταστάσεις ώστε να καταλήξει σε ένα λογικό συμπέρασμα. Σημαντικό ρόλο διαδραματίζει λοιπόν ο ίδιος ο ερευνητής, πολύ σημαντικότερο από ότι σε μία έρευνα ποσοτικού χαρακτήρα. Η προτεραιοποίηση και σταχυολόγηση πλήθους πληροφοριών ώστε να διακρίνει τι είναι σημαντικό για την έρευνά του, άπτεται των ικανοτήτων του. Εδώ βέβαια είναι και το σημείο στο οποίο ο ερευνητής θα πρέπει να αποκλείσει τις προσωπικές του απόψεις και να λειτουργήσει με τρόπο αντικειμενικό καθώς, οι ποιοτικές μέθοδοι σε μεγάλο βαθμό επηρεάζονται από την κουλτούρα του ερευνητή και το σημείο αυτό είναι και η μεγαλύτερη πρόκληση για τον ίδιο.

#### **6.6.7 Η συνέντευξη ως εργαλείο συγκέντρωσης δεδομένων.**

Η μέθοδος συλλογής δεδομένων την οποία επιλέξαμε ώστε να προσεγγίσουμε το ερευνητικό μας ερώτημα, σχετικά με τον συντελεστή απομείωσης που θα χρησιμοποιήσουμε ώστε να εκτιμήσουμε το 50% της Π.Κ του ακινήτου, είναι αυτή της μη δομημένης συνέντευξης. Η επιλογή αυτή έχει ως βάση το ότι προκρίναμε την ανάπτυξη μιας ελεύθερης συζήτησης, στοχεύοντας στη συλλογή συγκεκριμένων πληροφοριών. Η επιλογή αυτή επίσης διακρίνεται από τη μέγιστη ευελιξία που προσφέρει ως προς τη διερεύνηση του ερευνητικού ερωτήματος αλλά και τη δυνατότητα στον ερευνητή να επανέρχεται ανάλογα με την ανατροφοδότηση που λαμβάνει ώστε να διευκρινίζει σημεία τα οποία θεωρεί κάπως ασαφή. Η συγκεκριμένη προσέγγιση θεωρείται η πλέον κατάλληλη όταν το αντικείμενο εργασίας, χαρακτηρίζεται από πολυπλοκότητα.

Σε μια έρευνα που χρησιμοποιεί το συγκεκριμένο εργαλείο συλλογής δεδομένων, ο ερευνητής πρέπει να επιλέξει ένα αντιπροσωπευτικό δείγμα συνεντευξιζόμενων. Στην περίπτωσή μας, επιλέξαμε τρεις εκτιμητές από δύο διαφορετικές εταιρείες παροχής της συγκεκριμένης υπηρεσίας, με τη μία μάλιστα να σχετίζεται άμεσα με εταιρεία διαχείρισης κόκκινων δανείων. Προκειμένου να έχουμε πληρέστερη άποψη αλλά και τις θέσεις από τους κύριους ενδιαφερόμενους,

επιλέξαμε και δύο στελέχη από εταιρείες που δραστηριοποιούνται στις επενδύσεις ακινήτων, η μία εκ των οποίων ανήκει σε χρηματοπιστωτικό όμιλο.

Η ενασχόληση του ερευνητή με τον τραπεζικό χώρο αλλά και τη διαχείριση δανείων, διευκόλυνε σημαντικά την προσπάθειά προσέγγισης στελεχών από τους αναφερόμενους χώρους. Για τους ίδιους λόγους, δεν υπήρξε ιδιαίτερη δυσκολία στον προσδιορισμό του τόπου και του χρόνου των συνεντεύξεων. Επίσης, η άμεση προσέγγιση και η δημιουργία κλίματος εμπιστοσύνης, παράγοντες πολύ σημαντικοί ώστε να αντληθεί η απαιτούμενη πληροφόρηση (Bird, Hammersley, Gomm, Woods, 1999), ευνοήθηκαν κατά τον ίδιο τρόπο.

Η επιλογή της μεθόδου συλλογής δεδομένων της «Μη Δομημένης Συνέντευξης», οδήγησε στην υιοθέτηση ερωτήσεων «ανοικτού τύπου». Ειδικότερα, έγινε σημαντική προσπάθεια ώστε τα ερωτήματα να είναι ξεκάθαρα και στοχευμένα, ενώ πραγματοποιήθηκαν και αρκετά διευκρινιστικά, όπου αυτό κρίθηκε απαραίτητο. Επιπροσθέτως, ζητήθηκε η θέση τους ως αυτόνομα οικονομικά δρώντα άτομα, ανεξάρτητα του επαγγελματικού εκτιμητικού τους ρόλου.

#### **6.6.8 Εξαγωγή συμπερασμάτων.**

Συμπερασματικά, δεδομένης της μελέτης του πεδίου των εκτιμήσεων της αξίας των ακινήτων και την πιο συγκεκριμένη ενασχόληση που απαιτήθηκε λόγω της μελέτης περίπτωσης που επιλέξαμε, προέκυψαν τα παρακάτω συμπεράσματα:

- Η διαδικασία της εκτίμησης είναι μια περίπλοκη εργασία η οποία αποτελεί έναν συνδυασμό γνώσεων αλλά και αντίληψης από τον εκτιμητή.
- Η μεγάλη ποικιλία των ειδών ακινήτων, οι πολλές χρήσεις που αυτά μπορεί να έχουν, οι πολλοί λόγοι για τους οποίους ζητείται μια εκτίμηση, έχουν ως αποτέλεσμα τη δημιουργία πολλών μεθόδων εκτίμησης. Αυτές κατηγοριοποιούνται και χρησιμοποιούνται η καθεμία ξεχωριστά αλλά και σε συνδυασμό.
- Η μέθοδος που συχνότερα χρησιμοποιείται είναι η συγκριτική. Η αξιοπιστία της, βεβαίως, επηρεάζεται σε πολύ μεγάλο βαθμό από το

βάθος της αγοράς και από το πλήθος των αναπροσαρμογών που χρειάζονται κατά τη χρήση της. Το σημαντικότερο όμως συμπέρασμα είναι ότι ανεξάρτητα από το επίπεδο ανάπτυξης της εκτιμητικής, εν τέλει, καταλήγει να ακολουθεί την αγορά αναπτύσσοντας νέες τεχνικές παρακολούθησής της.

- Η υπολειμματική μέθοδος χρησιμοποιείται συνήθως για αστικά ανεκμετάλλευτα ή κενά οικοπέδα τα οποία εμπεριέχουν εργολαβικό ενδιαφέρον. Στην περίπτωση αυτή, δίνεται στον εκτιμητή η δυνατότητα να χρησιμοποιήσει τη συγκεκριμένη μέθοδο ώστε να προσδιορίσει την αξία ενός ακινήτου μέσω της ευρύτερης αξίας του και των όποιων δυνατοτήτων και εναλλακτικών του προσδίδει η θέση του, η χωροταξική του τοποθέτηση, οι πολεοδομικοί κανόνες που το διέπουν κλπ, ώστε να αξιοποιηθεί με τον καλύτερο δυνατό τρόπο. Θα μπορούσε να συγκριθεί με ένα επιχειρηματικό business plan, με τα στάδια της επένδυσης, της ανάπτυξης και του αποτελέσματος.
- Η μέθοδος κεφαλαιοποίησης του εισοδήματος χρησιμοποιείται συχνά για ακίνητα με επενδυτικό ενδιαφέρον. Η ουσία της αναφερόμενης μεθόδου, μιλώντας για ένα σοβαρό επενδυτικό πλαίσιο, έγκειται στον επιτυχή υπολογισμό προβλεπόμενων εσόδων με τη μορφή εισερχόμενων χρηματοροών, ως αποτέλεσμα μίας επενδυτικής κίνησης. Πρόκειται δηλαδή για μια επένδυση στην κτηματαγορά με κύριο στόχο το εισόδημα που θα έχει ο επενδυτής από τη χρήση του ακινήτου. Τον σημαντικότερο ίσως ρόλο, στην εξαγωγή αξιόπιστης εκτίμησης, έχει η επιλογή του συντελεστή κεφαλαιοποίησης καθώς αυτό επηρεάζει σε μεγάλο ποσοστό το αποτέλεσμα της.
- Η υποκειμενικότητα του εκτιμητή όταν προβαίνει σε μια εκτίμηση ακινήτου υφίσταται αναμφίβολα. Ομοίως και η απουσία μιας σε σημαντικό βαθμό τυποποιημένης μορφής εκτίμησης για τις συγκεκριμένες, τουλάχιστον, περιπτώσεις. Ο τρόπος αντιμετώπισης είχε σημαντικές διαφοροποιήσεις και εδράζονταν, κυρίως, σε προσωπικές/εκτιμητικές εμπειρίες. Ο συντελεστής προσαρμογής που,

από τους εκτιμητές προκρίθηκε, είχε ένα εύρος 20 ποσοστιαίων μονάδων, από 0,6-0,8.

- Η κύρια επισήμανση είναι ότι στις συγκεκριμένες περιπτώσεις, που δεν εμφανίζονται με μεγάλη συχνότητα, σημαντικό ρόλο στην εκτίμηση διαδραματίζει και τυχόν πληροφόρηση που δε σχετίζεται με το ακίνητο και κυρίως αφορά τους λοιπούς ιδιοκτήτες. Γενικότερα, αυτό που έγινε εύκολα αντιληπτό, είναι ο μεγάλος βαθμός υποκειμενικότητας της εκτιμητικής ενέργειας. Η σπανιότητα της εμφάνισης των περιπτώσεων αυτών, εκτίμηση δηλαδή ποσοστού εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας, ίσως είναι και ο λόγος που δεν έχουν εμφανιστεί μεθοδικές προσπάθειες ώστε να βρεθούν κοινοί τρόποι αντιμετώπισής τους.
- Από την πλευρά των επενδυτών και ως επενδυτικό προϊόν, ουσιαστικά οι περιπτώσεις αυτές βρίσκονται εκτός ενδιαφέροντος. Βεβαίως, αναφέρθηκε ότι δε θα τους άφηνε αδιάφορους κάποια πολύ μεγάλη ευκαιρία με προοπτική μεσοπρόθεσμης, έστω, λύσης. Και σε αυτή όμως την περίπτωση, μόνο όταν και στο χειρότερο δυνατό σενάριο δε θα υπήρχαν απώλειες τόσο κεφαλαίου όσο και του κόστους ευκαιρίας, έστω μακροπρόθεσμα. Γενικότερα, τονίστηκε ιδιαίτερα ότι ως επενδυτές, ο στόχος τους είναι η τοποθέτηση κεφαλαίων σε μια ιδιοκτησία με τη συντομότερη δυνατόν αποεπένδυση με την αποκομιδή των κεφαλαίων και των προϋπολογισμένων, τουλάχιστον, κερδών. Στις περιπτώσεις όμως των εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησιών, είναι τόσοι πολλοί οι απροσδιόριστοι παράγοντες που επηρεάζουν την εξέλιξη της επένδυσης, που τους υποχρεώνουν, ουσιαστικά, τις τοποθετούν στα όρια των ενδιαφερόντων τους.

Ως αποτέλεσμα όσων εξετάσαμε και καταγράψαμε, θα υιοθετήσουμε ως ποσοστό προσαρμογής το 70%. Πρόκειται, ουσιαστικά, για τον μέσο όρο των ποσοστών που μας εδόθη. Ως συνέπεια της επιλογής αυτής, η τιμή του εκτιμώμενου ακινήτου προσδιορίζεται από τον τύπο:  $110.000 \cdot 0,5 \cdot 0,7 = \underline{\underline{38.500\text{€}}}$ .

## ΕΝΟΤΗΤΑ Γ: ΣΥΝΟΨΗ - ΠΙΘΑΝΑ ΣΦΑΛΜΑΤΑ - ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

### 7 Σύνοψη – Πιθανά σφάλματα - Προτάσεις.

#### 7.1 Σύνοψη κύριων ευρημάτων.

Εξετάσαμε την περίπτωση εκτίμησης του 50% της Π.Κ ενός διαμερίσματος στον Πειραιά. Η επιλογή μας αυτή είχε ως στόχο να προσπαθήσει να ερευνήσει μία περίπτωση που δε συναντάται συχνά στην αγορά και να τη φωτίσει, κατά το δυνατόν βέβαια. Από την έρευνά μας αυτή προέκυψαν:

Το σημαντικότερο, σε σχέση με την εκτίμηση του 100% μιας ιδιοκτησίας, ποσοστό υποκειμενικότητας του εκτιμητή ως παράγοντα που προσδιορίζει το τελικό αποτέλεσμα.

Η επιφυλακτικότητα και των ίδιων των εκτιμητών σχετικά με την πραγματική αποτίμηση των συγκεκριμένων ιδιοκτησιών.

Η ύπαρξη πολλών αστάθμητων παραγόντων που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αξία της.

Ένα ποσοστιαίο εύρος απομείωσης της αξίας της ιδιοκτησίας, όπως αυτό αποτυπώνεται από τους συνεντευξιαζόμενους εκτιμητές, μεταξύ 20%-40%.

Η απουσία τυποποιημένων, αντίστοιχων τουλάχιστον με αυτών που χρησιμοποιούνται όταν υπάρχει ιδιοκτησία 100% στην Π.Κ., μεθόδων αποτίμησης των εξ αδιαιρέτων με ποσοστά επί της Π.Κ.

#### 7.2 Προοπτικές επένδυσης.

Τα συμπεράσματα των συνεντεύξεων που λάβαμε, δεδομένου ότι οι ερωτώμενοι ήταν τόσο από την πλευρά των εκτιμητών όσο και των επενδυτών, θεωρούμε ότι έχουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον. Ως επενδυτικό προϊόν και όχι απλά ως αντικείμενο εκτίμησης όπως έγινε κατά το πρώτο μέρος της συνέντευξης από αυτούς, ζητήσαμε να το αντιμετωπίσουν και οι εκτιμητές.

Τόσο οι μεν όσο και οι δε, παρουσίασαν πολλές επιφυλάξεις για την αγορά ενός εξ αδιαιρέτου ακινήτου και σε ποσοστό επί αυτού. Ιδιαίτερα οι επενδυτές τείνουν

να εξετάζουν μια τέτοια αγορά μόνο σε πολύ εξαιρετικές περιπτώσεις, δηλαδή με προοπτικές σημαντικού κέρδους και κάτω από συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Σχεδόν μετά βεβαιότητας, είναι έξω από τα άμεσα επενδυτικά τους ενδιαφέροντα. Αυτό πιθανότατα είναι αποτέλεσμα της βαθύτερης γνώσης που έχουν για την πολυπλοκότητα αυτών των υποθέσεων. Η πολυπλοκότητα αυτή μπορεί να αφορά κυρίως νομικά αλλά και πολεοδομικά θέματα με αβέβαιο χρονοδιάγραμμα επίλυσης αλλά και ενδοοικογενειακές προκλήσεις, οι οποίες πολλές φορές είναι πολύ δύσκολο να υπερκεραστούν.

Στο ερώτημα που απευθύναμε προς τους εκτιμητές συνεντευξιαζόμενους αν θα επένδυαν δικά τους κεφάλαια σε μια τέτοια περίπτωση, παρουσιάστηκαν ακόμα πιο επιφυλακτικοί. Βεβαίως, αν με κάποιο τρόπο πείθονταν ότι πρόκειται για μια πολύ μεγάλη ευκαιρία, δήλωσαν ότι εν τέλει θα το εξέταζαν αν και με σχετική επιφυλακτικότητα.

Ως τελικό συμπέρασμα και σε σχέση με τη μελέτη περίπτωσης που εξετάζουμε, τα συμπεράσματα είναι μάλλον αναμενόμενα. Ως επενδυτικό προϊόν δεν παρουσιάζει ενδιαφέρον παρά μόνο σε ιδιαίτερες περιπτώσεις.

### **7.3 Πιθανά σφάλματα.**

Η μελέτη εκτίμησης της αξίας του ακινήτου που εξετάσαμε και για το αρχικό μέρος όπου αποτιμήσαμε το 100% της πλήρης κυριότητάς του, επιτεύχθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από το Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S.) και το The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA), για θέματα σχετικά με εκτιμήσεις ακινήτων, σε διεθνή κλίμακα και σε συνεργασία με την Incorporated Society of Valuers and Auctioneers (I.S.V.A.).

Η ακρίβεια της εκτίμησης πρέπει να αντιμετωπίζεται κριτικά, όπως κάθε άλλη ενέργεια που βασίζεται σε σειρά παραδοχών και επηρεάζεται σε σημαντικό βαθμό από τον υποκειμενικό παράγοντα, τον εκτιμητή. Η γνώση της κτηματαγοράς, η εμπειρία στις εκτιμήσεις αλλά και στις ιδιαιτερότητες της κάθε περιοχής ή τύπου ακινήτων, διαδραματίζει καθοριστικό ρόλο σε μια, κατά το δυνατόν, αξιόπιστη εκτίμηση. Αντιμετωπίζοντας κατ' αυτόν τον τρόπο λοιπόν τη διαδικασία, θα

αναφέρουμε κάποιους σημαντικούς παράγοντες που θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε μια λανθασμένη εκτίμηση, κατηγοριοποιώντας τους (ΕΛ.Ι.Ε, 2006):

Ανακρίβεια στη Συλλογή Δεδομένων.

**Ελλιπής ή λανθασμένη πληροφόρηση:** Όταν τα δεδομένα για τα συγκριτικά ακίνητα που χρησιμοποιούνται σε μια διαδικασία εκτίμησης (π.χ., τιμές πώλησης, εμβαδόν, κατάσταση) είναι ανακριβή ή ελλιπή, τότε πιθανότατα και η εκτίμηση θα είναι εσφαλμένη.

**Λάθος στοιχεία για το υπό εκτίμηση ακίνητο:** Εσφαλμένα χαρακτηριστικά, όπως λάθος εμβαδόν, αριθμός δωματίων ή κατάσταση, επηρεάζουν την εκτίμηση.

Λανθασμένη Επιλογή Συγκριτικών Ακινήτων

**Ανεπαρκής αριθμός συγκριτικών:** Εάν ο αριθμός των συγκριτικών δε φθάνει τον ελάχιστο αποδεκτό, η εκτίμηση γίνεται λιγότερο αξιόπιστη.

**Ασυμβατότητα:** Αναφερόμαστε στην περίπτωση κατά την οποία, τα συγκριτικά ακίνητα δεν ομοιάζουν σε σημαντικό βαθμό με το υπό εκτίμηση ακίνητο (διαφορές σε τοποθεσία, μέγεθος, κατάσταση κλπ.).

**Παλαιά δεδομένα:** Η επισήμανση αναφέρεται σε μη επικαιροποιημένες τιμές που χρησιμοποιούμε για τα συγκριτικά ακίνητα.

Σφάλματα στην Εφαρμογή Αναγωγών.

**Ανεπαρκείς ή υπερβολικές προσαρμογές:** Αν τα χαρακτηριστικά (π.χ., μέγεθος, ηλικία, κατάσταση) βάσει των οποίων πραγματοποιούνται οι αναγωγές είναι ανακριβείς, η εκτίμηση χάνει σημαντικό μέρος της αξιοπιστίας της.

Μερική γνώση Τοπικών Ιδιαιτεροτήτων.

**Αγνόηση μικροαγορών:** Η έλλειψη καλής γνώσης μεταξύ επιμέρους αγορών μιας περιοχής, μπορεί επίσης να οδηγήσει σε σφάλματα (π.χ., διαφορά εμπορικότητας σε διαφορετικά σημεία της ίδιας περιοχής).

**Περιβαλλοντικοί παράγοντες:** Η αγνόηση παραμέτρων όπως θέα, θόρυβος, πρόσβαση σε ΜΜΜ ή έργα υποδομής, μπορεί να αλλοιώσει την εκτίμηση.

Λανθασμένη εκτίμηση των συνθηκών της αγοράς.

**Μη έγκυρη κατανόηση της αγοράς:** Ελλιπής ενημέρωση για τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς (π.χ., ζήτηση, προσφορά, τάσεις).

**Λάθος εκτίμηση οικονομικών παραγόντων:** Παράγοντες όπως οι επιτόκια, η φορολογία και η οικονομική κατάσταση μπορεί να μη ληφθούν υπόψη σωστά.

Υποκειμενικές Εκτιμήσεις

**Προκαταλήψεις:** Η υποκειμενική αντίληψη του εκτιμητή για μια περιοχή ή ένα ακίνητο μπορεί να επηρεάσει αρνητικά την αντικειμενικότητα.

**Σκοπιμότητα:** Σε ορισμένες περιπτώσεις, μπορεί να υπάρχει πρόθεση υπερεκτίμησης ή υποεκτίμησης (π.χ., για δάνειο ή φορολογικούς λόγους).

Παραβλέψεις Νομικών και Πολεοδομικών Ζητημάτων

**Νομικές εκκρεμότητες:** Κατασχέσεις, εκκρεμότητες τίτλων πιθανές δουλειές, που μπορεί να μην ληφθούν υπόψη.

**Παραβιάσεις πολεοδομικών κανόνων:** Πολεοδομικές παρανομίες (π.χ., αυθαίρετες κατασκευές) που αν αγνοηθούν οδηγούν σε λανθασμένες αξίες.

Τεχνικά Σφάλματα

**Λάθος υπολογισμοί:** Λανθασμένοι μαθηματικοί υπολογισμοί στις αναγωγές ή στις τιμές ανά τ.μ.

**Χρήση αναξιόπιστων εργαλείων:** Λάθη στη χρήση λογισμικού ή εκτιμητικών μοντέλων.

#### **7.4 Προτάσεις.**

Κατά την έρευνα που πραγματοποιήσαμε και αναλύοντας τα δεδομένα της μελέτης περίπτωσης που επιλέξαμε, αναδείξαμε κάποια από τα σημαντικότερα πιθανά σφάλματα τα οποία δύναται να προκύψουν κατά την εκτιμητική διαδικασία αλλά και το πλήθος ιδιαιτεροτήτων που αφορούν τα εξ' αδιαιρέτου ακίνητα με ποσοστά επί της Π.Κ. Στο πλαίσιο αυτό, προτείνεται μία μελλοντική μελέτη η οποία θα έχει ως ερευνητικό αντικείμενο τον αποτελεσματικότερο προσδιορισμό ενός συντελεστή κοινά αποδεκτού, ο οποίος θα επιβάλλεται επί της αξίας του 100% της Π.Κ μιας ιδιοκτησίας. Στόχος πρέπει να είναι, ο συντελεστής αυτός να αντανakλά την πραγματική εικόνα και αντίληψη που υπάρχει στην κτηματαγορά, ώστε κατ' επέκταση να απεικονίζει ακριβέστερα τις εμπορικές αξίες των συγκεκριμένων ιδιοκτησιών.

## Βιβλιογραφία

- Αληφαντής Γ., Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων, , Αθήνα, Εκδόσεις: Παμίσιος, 2009
- Αριστοτέλης, Αριστοτέλους Πολιτικά Βιβλίο Β', Αθήνα, Εκδόσεις ΠΑΠΥΡΟΣ, 1975
- Γεωργιάδης Γ., Αστικός Κώδικας, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, 2024
- Γκίκας, Γ., Χυζ, Α. Εγχειρίδιο Σύγχρονης Χρηματοοικονομικής» Εκδόσεις Broken Hill, 2020
- Γκίκας, Γ., Χυζ, Α. Αξιολόγηση Επενδυτικών Σχεδίων και Μελέτες Σκοπιμότητας» Εκδόσεις Broken Hill, 2022
- Γκίκας, Γ., Διδακτικές Σημειώσεις «Τεχνικοοικονομική Μελέτη», Πανεπιστήμιο Δυτικής Αττικής, 2020
- ΕΛ.Ι.Ε, Κίνδυνοι και συνήθη σφάλματα στις εκτιμήσεις ακινήτων, Αθήνα, Εκδόσεις: ΕΛ.Ι.Ε 2006
- Ζεντέλη Π., real estate, Αθήνα, Σύνδεσμος Ελληνικών Ακαδημαϊκών Βιβλιοθηκών, 2015
- Καρανικόλας Ν., Η εκτίμηση των ακινήτων, Θεσσαλονίκη, Εκδόσεις Δίσιγμα, 2010
- Κιόχος Π., Εισαγωγή στην εκτίμηση των ακινήτων & Μέθοδοι αποτίμησης της Αξίας αυτών, Αθήνα, Κιόχου Ελένη, 2010
- Λοκ Τζον, Δεύτερη Πραγματεία περί Κυβερνήσεως, Αθήνα, Εκδόσεις ΓΝΩΣΗ, 1999
- Μέγκος Α., Οικονομοτεχνικές μέθοδοι Εκτίμησης Ακινήτων, Αθήνα, Σεμινάριο ΕΝ.Ι.Ε, 2007
- Μέγκος Α., Είδη Αξιών και η χρήση τους στις Τράπεζες, Αθήνα, Ημερίδα ΕΝ.Ι.Ε «Τράπεζες και Εκτιμήσεις, 2006
- Μπαρκίτζογλου Χ., Εισαγωγή στις εκτιμήσεις ακινήτων, Θεσσαλονίκη, εισήγηση σε ημερίδα ΤΕΕ, 2012
- Παπάνης Ε., Μεθοδολογία Έρευνας και Διαδίκτυο, Αθήνα, Σιδέρη, 2012
- Παπαορφανός Α., Εκτιμήσεις Ακίνητης Περιουσίας, Αθήνα, Σύλλογος Εκτιμητών Ελλάδος, 2018

Σωτηρέλης Γ., – Ξηρός Θ., Σύνταγμα της Ελλάδας και Κανονισμός της Βουλής, Αθήνα, Εκδόσεις Σάκκουλα, 2020

Χαραλαμπίδης Χ., Μεθοδολογία Εκτιμήσεων για την Ακίνητη Περιουσία, Αθήνα, ΕΝ.Ι.Ε., 2011

Appraisal Institute, The Appraisal of Real Estate, Chicago, 14th Edition, 2013

Bird, M., Hammersley, M., Gomm, R., & Woods, P., , Εκπαιδευτική Έρευνα στην Πράξη, Εγχειρίδιο Μελέτης, (μτφ. Ε. Φράγκου), Πάτρα, ΕΑΠ, 1999

Gkikas, A., Salmon, I., Sahinidis, A., & Sepetis, A. (2024). Greening Human Capital: A Catalyst for Organizational and Environmental Resilience. In The Role of the Public Sector in Building Social and Economic Resilience: A Public Finance Approach (pp. 133-155). Cham: Springer Nature Switzerland.

Hyz, A., Γκίκας, Γ., Χρηματοοικονομική, Broken Hill Publishers, 2024

Scarret D. Εκτίμηση ακινήτων – οι πέντε μέθοδοι, Αθήνα, Εκδόσεις Κλειδάριθμος, Μετάφραση: Κατσαντώνη Δ., Επιμέλεια Ελληνικής Έκδοσης: Καρρά Σ., Κωνσταντακόπουλος Θ., Μαράκης Μ., 2012

## Διαδικτυακοί Τόποι

Χάρτης Θεμελιωδών Δικαιωμάτων Ε.Ε, <https://fra.europa.eu/el/eu-charter/article/17-dikaioma-idioktisias> ημερομηνία πρόσβασης 19/10/2024

<https://www.kodiko.gr/nomothesia/document/579677/nomos-3741-1929> ημερομηνία πρόσβασης 20/10/2024

Tegova [https://www.alpharealestateservices.gr/files/30\\_06\\_2022.pdf](https://www.alpharealestateservices.gr/files/30_06_2022.pdf) ημερομηνία πρόσβασης 20/10/2024

Rics Valuation [https://www.rics.org/content/dam/ricsglobal/documents/standards/rics-valuation-global-standards-uk-national-supplement-oct23\\_191023.pdf](https://www.rics.org/content/dam/ricsglobal/documents/standards/rics-valuation-global-standards-uk-national-supplement-oct23_191023.pdf) ημερομηνία πρόσβασης 20/10/2024

Alpha Bank <https://www.alpha.gr/-/media/AlphaGr/Files/Group/Agores/Weekly-economic-report/2024/weekly21062024.pdf> ημερομηνία πρόσβασης 22/10/2024

Lake R., <https://money.usnews.com/investing/real-estate-investments/articles/rules-for-buy-and-hold-real-estate-investing> ημερομηνία πρόσβασης 23/10/2024

Ναυτεμπορική <https://www.naftemporiki.gr/business/1584853/ependytikes-eykairies-kai-road-shows-se-londino-konstantinoypoli-athina/> ημερομηνία πρόσβασης 23/10/2024

Juhasz P., <https://pluxa-property.co.uk/property-investors/a-complete-guide-to-fix-and-flip-strategy-in-property-investment/> ημερομηνία πρόσβασης 23/10/2024

[https://tegova.org/static/6fcfcf8925de6430f2b81e7f8a402623/Download%20EVS%202020%20\(1806%20KB\).pdf](https://tegova.org/static/6fcfcf8925de6430f2b81e7f8a402623/Download%20EVS%202020%20(1806%20KB).pdf) ημερ/νία πρόσβασης 02/11/2024

[https://www.rics.org/content/dam/ricsglobal/documents/standards/ivsc\\_effective\\_31\\_jan\\_2022.pdf](https://www.rics.org/content/dam/ricsglobal/documents/standards/ivsc_effective_31_jan_2022.pdf) ημερομηνία πρόσβασης 03/11/2024

[https://www.rics.org/content/dam/ricsglobal/documents/standards/ivsc\\_effective\\_31\\_jan\\_2022.pdf](https://www.rics.org/content/dam/ricsglobal/documents/standards/ivsc_effective_31_jan_2022.pdf) ημερομηνία πρόσβασης 03/11/2024

Rics <https://www.rics.org/profession-standards/rics-standards-and-guidance/sector-standards/valuation-standards/red-book/red-book-global> ημερομηνία πρόσβασης 03/11/2024

Τράπεζα της Ελλάδος <https://www.bankofgreece.gr/statistika/agora-akinhtwn/deiktes-timwn-oikistikwn-kai-epaggelmatikwn-akinhtwnwn> ημερομηνία πρόσβασης 01/12/2024

Alpha Bank <https://www.alpha.gr/-/media/AlphaGr/Files/Group/Agores/Weekly-economic-report/2024/weekly21062024.pdf> ημερομηνία πρόσβασης 01/12/2024

Παρατηρητήριο Τιμών Ακινήτων, <https://www.eea.gr/arthra-eea/ktimatomesitiki-agora-ayxisi-kata-29-stis-times-ton-akiniton-stin-attiki-sto-deytero-examino-toy-etoys/> ημερομηνία πρόσβασης 01/12/2024

Επαγγελματικό Επιμελητήριο Αθηνών <https://www.eea.gr/arthra-eea/piezei-i-komision-gia-pleistiriamois-ginontai-ligoi-kai-kataligoyn-agonoi/> ημερομηνία πρόσβασης 9/12/2024