

Ελληνικές Εκτιμητικές Οδηγίες

1η έκδοση

Νοέμβριος 2019



Πίνακας περιεχομένων

Πίνακας περιεχομένων.....	2
Σημείωμα του Προέδρου του Δ.Σ. του Σ.ΕΚ.Ε.....	4
Εισαγωγή.....	6
Ελληνική Εκτιμητική Οδηγία 1 – Εκτιμήσεις με σκοπό άλλο από τον τραπεζικό δανεισμό.....	9
1.1 Εισαγωγή.....	9
1.2 Σκοπός.....	13
1.3 Νομοθετικό πλαίσιο / Διαδικασία πλειστηριασμού.....	14
1.4 Σχόλια.....	17
Ελληνική Εκτιμητική Οδηγία 2 – Αντικειμενικός Προσδιορισμός Αξίας Ακινήτων.....	20
2.1 Εισαγωγή.....	20
2.2 Σύστημα Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων.....	21
2.3 Αναθεώρηση Συστήματος Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων.....	25
2.4 Προοπτικές.....	28
Ελληνική Εκτιμητική Οδηγία 3 – Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα.....	32
3.1 Εισαγωγή.....	32
3.2 Εύλογη Αξία.....	32
Ελληνική Εκτιμητική Οδηγία 4 – Δεσμεύσεις και Εκτιμήσεις ακινήτων.....	36
4.1 Εισαγωγή.....	36
4.2 Πολεοδομικός Σχεδιασμός – Ειδικά Διατάγματα.....	36
4.3 Περιορισμοί με βάση τις πολεοδομικές διατάξεις.....	40
4.3.1 Γενικές πολεοδομικές διατάξεις.....	40
4.3.2 Επιτρεπόμενες χρήσεις γης.....	40
4.3.3 Σχόλια.....	41
4.4 Περιοχές ειδικής προστασίας (ΠΕΠ).....	42
4.4.1 Δασικές ή αναδασωτές εκτάσεις.....	42
4.4.1.1 Γενικά.....	42
4.4.1.2 Σχόλια.....	45
4.4.2 Αιγιαλός και Παραλία.....	45
4.4.2.1 Γενικά.....	45
4.4.2.2 Ορισμοί.....	46
4.4.2.3 Σχόλια.....	48
4.4.3 Ρέματα.....	49
4.4.3.1 Γενικά.....	49
4.4.3.2 Νομοθεσία.....	49
4.4.3.3 Σχόλια.....	50
4.4.4.1 Προστατευόμενες περιοχές Εθνικής Νομοθεσίας.....	51
Δίκτυο ζωνών προστασίας Natura.....	52
4.4.4.2 Υγρότοποι Διεθνούς Σημασίας (Σύμβαση RAMSAR).....	53
4.4.4.3 Σχόλια.....	54
4.4.5 Αρχαιολογία.....	54
4.4.5.1 Γενικά.....	54
4.4.5.2 Σχόλια.....	55
4.4.6 Λοιποί Περιορισμοί.....	55
4.4.7 Εισφορές σε γη και χρήμα.....	56

4.4.7.1	Γενικά	56
4.4.7.2	Σχόλια.....	58
Ελληνική Εκτιμητική Οδηγία 5 - Αυθαίρετες κατασκευές		59
5.1	Γενικά	59
5.2	Ορισμοί	61
5.3	Σχόλια	65
Ελληνική Εκτιμητική Οδηγία 6 - Διατηρητέα Κτήρια		67
6.1	Εισαγωγή.....	67
6.2	Σκοπός.....	68
6.3	Ορισμοί/Θεσμικό Πλαίσιο	68
6.4	Σχόλια	70
6.5	Μέθοδοι Εκτίμησης	72

Σημείωμα του Προέδρου του Δ.Σ. του Σ.ΕΚ.Ε.

Είναι χαρά μου να προλογίζω τη πρώτη έκδοση των Ελληνικών Εκτιμητικών Οδηγιών, που αποτελούν συνέχεια των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων και βρίσκονται σε πλήρη εναρμόνιση με αυτά, αποτελώντας συμπληρωματικές οδηγίες, προσαρμοσμένες στα ελληνικά δεδομένα.

Οι πιστοποιημένοι εκτιμητές - μέλη του Συλλόγου Εκτιμητών Ελλάδος εκτιμητές οφείλουν να προάγουν τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα και τις Ελληνικές Εκτιμητικές Οδηγίες, στα πλαίσια της διαφάνειας, συνέπειας και ακεραιότητας. Οφείλουν να συμμορφώνονται με τον κώδικα συμπεριφοράς του Συλλόγου και τον Κώδικα Δεοντολογίας και Συμπεριφοράς Ευρωπαϊκών Εκτιμητών της TEGoVA.

Στα ΕΕΠ τονίζεται η ανάγκη για αμεροληψία και διαφάνεια, αναφέροντας ότι οι γνωμοδοτήσεις για την αξία πρέπει να διατυπώνονται με διαφανή και σαφή τρόπο, ενώ παράλληλα αναφέρεται ότι οι εκτιμήσεις πρέπει να εκπονούνται από επαρκώς καταρτισμένα άτομα που θα επιδείξουν επαγγελματικά προσόντα, γνώσεις και ανεξαρτησία. Ο εκτιμητής πρέπει να μπορεί να επιδείξει επαγγελματικά προσόντα, γνώσεις και ικανότητες κατάλληλες για το είδος και το εύρος της εκτίμησης που αναλαμβάνει και θα πρέπει να εκθέτει όλους τους παράγοντες που μπορεί να επηρεάσουν μια αντικειμενική αποτίμηση.

Στόχος του Δ.Σ. του Σ.ΕΚ.Ε είναι αφενός να προστατεύσει την ανεξαρτησία του εκτιμητή και αφετέρου να διασφαλίσει την αντικειμενικότητα και την αμεροληψία των εκτιμήσεων που εκπονούνται.

Παρόλα αυτά, οι εταιρείες παροχής εκτιμητικών υπηρεσιών και οι εκτιμητές ως φυσικά πρόσωπα, μπορούν να περιέλθουν σε διαδικασία διένεξης για διάφορους λόγους, όπως η παροχή εσφαλμένων συμβουλών ή εντολών, αμέλειας ή παραλείψεων που προκαλούν την απώλεια χρημάτων από έναν πελάτη. Είναι γεγονός ότι ένα σημαντικό σφάλμα εκτίμησης μπορεί να οδηγήσει σε οικονομική ζημία ένα από τα ενδιαφερόμενα μέρη. Η επαγγελματική αστική ασφάλιση αποτελεί έναν τρόπο για να προστατευθεί ο εκτιμητής, από τέτοιες καταστάσεις και για τον λόγο αυτό ο Σύλλογος προτρέπει τα μέλη του να καλυφθούν με ασφάλιση επαγγελματικής ευθύνης.

Από την άλλη, μία εμπειρισταωμένη εκτίμηση αποτελεί βασικό συστατικό του ορθολογικού και συνετού δανεισμού της ακίνητης περιουσίας, συμβάλλοντας στη

χορήγηση αξιόπιστων, καλά τεκμηριωμένων δανείων και άρα σε μία αναβαθμισμένη πολιτική δανεισμού και ένα υγιές και σταθερό Τραπεζικό σύστημα. Ως εκ τούτου, οι εκτιμητές διαδραματίζουν σημαντικό ρόλο σε αυτή τη διαδικασία. Οι ίδιες απαιτήσεις ισχύουν και για τη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας.

Η άποψη του εκτιμητή για την αξία ενός περιουσιακού στοιχείου πρέπει να είναι αποτέλεσμα μιας τυποποιημένης, συστηματικής διαδικασίας, που οδηγεί σε μια εμπειριστατωμένη έκθεση η οποία περιέχει την αξία που θα χρησιμοποιήσει ο ενδιαφερόμενος. Η περιγραφή του εκτιμώμενου περιουσιακού στοιχείου με συστηματικό, τυποποιημένο τρόπο, η εφαρμογή των μεθοδολογιών, η επεξεργασία των στοιχείων της έρευνας αγοράς και οι προσαρμογές / αναγωγές που εφαρμόζονται, αποτελούν σημαντικά στοιχεία για τη διαμόρφωση της αγοραίας αξίας και τελικά μιας αξιόπιστης έκθεσης εκτίμησης.

Στο πλαίσιο αυτό, θα πρέπει να τονιστεί ότι οι πωλήσεις, που έχουν πραγματοποιηθεί περί το χρόνο αυτοψίας και εκτίμησης του περιουσιακού στοιχείου, επηρεάζουν την τελικά διαμορφούμενη αξία. Τα ακίνητα που διατίθενται στην αγορά μπορούν να εισαχθούν ως συγκριτικά στοιχεία, καταδεικνύοντας τις γενικές συνθήκες στην αγορά. Με εφαρμογή κατάλληλων αναγωγών μπορούν να οδηγήσουν στον προσδιορισμό της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου. Ο συνδυασμός της σύγκρισης των πωλήσεων και της εισοδηματικής προσέγγισης περιορίζει σημαντικά το περιθώριο σφάλματος στην εκτίμηση. Η προσέγγιση κόστους δεν χρησιμοποιείται ευρέως, εκτός από τις περιπτώσεις που δεν υφίστανται συγκριτικά στοιχεία λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του εκτιμώμενου ή όταν η αξία της γης είναι σημαντική.

Ο εκτιμητής πρέπει να είναι σε θέση να επιδεικνύει επαγγελματική ικανότητα, γνώση, επιμέλεια και συμπεριφορά ήθους ανάλογη με τον τύπο της εκτίμησης και πρέπει να είναι σε θέση να αποκαλύπτει κάθε παράγοντα που θα μπορούσε να θέσει σε κίνδυνο μια αντικειμενική αξιολόγηση. Κάθε εκτίμηση πρέπει να παρέχει μια ενημερωμένη και ανεξάρτητη γνωμοδότηση αξίας που να υποστηρίζεται από μια αναγνωρισμένη μεθοδολογία.

Ως Πρόεδρος του Δ.Σ. του Συλλόγου Εκτιμητών Ελλάδος θα ήθελα να καλωσορίσω αυτή την προσπάθεια και να επισημάνω ότι κάθε νέα έκδοση θα βελτιώνει την ποιότητα της προηγούμενης.

Αλέξανδρος Βασιλείου, REV

Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου του Συλλόγου Εκτιμητών Ελλάδος

Εισαγωγή

Το πλαίσιο και το περιεχόμενο των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (ΕΕΠ 2016, 8η έκδοση), έχει καθοριστεί μετά από έρευνα, συνεχείς διαβουλεύσεις και αλληλεπίδραση, προκειμένου να καλύψει τις ποικίλες ανάγκες των 63 κρατών μελών της TEGoVA (TMA) και να συνεχίσουν να είναι επικεντρωμένα σε αρχές υψηλού επιπέδου.

Για την εκπλήρωση των στόχων αυτών η 8η έκδοση των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων ακολουθεί την κατεύθυνση των προηγούμενων εκδόσεων, ενημερωμένη κατά την ισχύουσα και τη νέα Ευρωπαϊκή νομοθεσία, αναγνωρίζοντας ότι η νομοθεσία της ΕΕ αποτελεί την πηγή προέλευσης του αυξανόμενου ποσοστού εγχώριων νομοθεσιών σχετικών με την εκτίμηση της ακίνητης περιουσίας.

Τα ΕΕΠ 2016 παρέχουν εναρμονισμένα Ευρωπαϊκά Πρότυπα, οδηγίες και τεχνική πληροφόρηση για χρήση από όλους τους τομείς που είναι σχετικοί με το Ευρωπαϊκό εκτιμητικό επάγγελμα.

Το παρόν εγχειρίδιο αποτελεί την πρώτη έκδοση των Ελληνικών Εκτιμητικών Οδηγιών. Οι Ελληνικές Εκτιμητικές Οδηγίες αποτελούν συνέχεια των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων, βρίσκονται σε πλήρη εναρμόνιση με αυτά. Αποτελούν συμπληρωματικές οδηγίες, προσαρμοσμένες στα ελληνικά δεδομένα. Πραγματεύονται θέματα τα οποία δεν αναπτύσσονται επαρκώς από τα Ευρωπαϊκά Πρότυπα καθώς αποτελούν ιδιαιτερότητα της Ελληνικής πραγματικότητας.

Οι Οδηγίες αυτές αντανακλούν την ελληνική νομολογία, τη νομοθεσία, τους κανονισμούς και τις γενικά αποδεκτές πρακτικές που ισχύουν στην Ελλάδα και που ισχύουν κατά το χρόνο έκδοσής τους. Εξυπακούεται ότι στα πλαίσια ενός εγχειριδίου οδηγιών για έναν εκτιμητή, δεν είναι δυνατόν να συμπεριληφθεί το σύνολο της τεράστιας, πολύπλοκης και συνεχώς μεταβαλλόμενης Ελληνικής Νομοθεσίας. Σκοπός του παρόντος είναι αφενός η αφύπνιση του εκτιμητή, έτσι ώστε να εξοικειωθεί με τα γνωστικά πεδία που πραγματεύονται οι Οδηγίες τα οποία δύναται να επηρεάσουν την αξία του εκτιμώμενου ακινήτου και αφετέρου να προσφέρουν μεγαλύτερη διαφάνεια, καλύτερη κατανόηση και συστάσεις στους εκτιμητές σχετικά με την αντιμετώπισή τους.

Σημειώνεται ότι, κατά την ανάθεση της εντολής ο εκτιμητής καλείται να ζητήσει από τον πελάτη τα απαραίτητα στοιχεία προκειμένου να εκπονήσει την εκτίμηση. Λαμβάνοντας υπόψη τα στοιχεία που έχει στη διάθεσή του μπορεί να απευθυνθεί σε αρμόδιες υπηρεσίες και να χρησιμοποιήσει αντίστοιχες μηχανές αναζήτησης στο διαδίκτυο όποτε αυτό κρίνεται απαραίτητο ανάλογα με το είδος και το σκοπό της εκτίμησης, όπως αναγράφεται στην εντολή. Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να αναγράφονται οι παραδοχές και επιφυλάξεις βάσει των οποίων συντάχθηκε η εκτίμηση.

Οι εκτιμητές οφείλουν να προάγουν τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα και τις Ελληνικές Εκτιμητικές Οδηγίες, στα πλαίσια της διαφάνειας, συνέπειας, ακεραιότητας και να προσπαθούν, εντός των νομικών πλαισίων, να εξασφαλίζουν την υιοθέτηση αυτών. Αποτελεί ευθύνη του κάθε εκτιμητή να διαπιστώνει εάν υπάρχουν τυχόν αλλαγές της νομολογίας ή της νομοθεσίας μετά την ημερομηνία έκδοσης του παρόντος εγχειριδίου, οι οποίες επηρεάζουν τις οδηγίες ή τις πληροφορίες του εγγράφου αυτού.

Ως Ελληνική Εκτιμητική Οδηγία νοείται το Έγγραφο το οποίο παρέχει συστάσεις ή προσεγγίσεις σε θέματα που ή δεν αναπτύσσονται διεξοδικά από τα Ευρωπαϊκά Πρότυπα ή δεν εξετάζονται από αυτά, λόγω τοπικών ιδιαιτεροτήτων.

Οι οδηγίες αυτές δεν έχουν αξιώσεις πρωτότυπης επιστημονικής συγγραφής και σκοπός της είναι στις παραγράφους που ακολουθούν να εξοικειώσει τον εκτιμητή με ορισμούς, έννοιες και μεθοδολογίες που αφορούν θέματα σχετικά με τις εκτιμήσεις ακινήτων.

Σε αυτήν την πρώτη έκδοση παρατίθενται τοπικές νομικές ή ρυθμιστικές απαιτήσεις που προκύπτουν κατά την εκπόνηση εκτιμήσεων περιουσιακών στοιχείων που εντάσσονται σε μία από τις παρακάτω κατηγορίες ή επηρεάζονται από αυτήν:

- Εκτιμήσεις με σκοπό άλλο από τον τραπεζικό δανεισμό
- Αντικειμενικός Προσδιορισμός Αξίας Ακινήτων
- Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα
- Δεσμεύσεις και Εκτιμήσεις ακινήτων
- Αυθαίρετες κατασκευές
- Διατηρητέα Κτήρια

Τα παραπάνω αποτελούν γνωστικά πεδία, που η αποσαφήνισή τους θεωρείται κρίσιμη για την εκπόνηση μιας αξιόπιστης εκτίμησης.

Η πρώτη έκδοση των Ελληνικών Εκτιμητικών Οδηγιών ισχύει από την ημερομηνία δημοσίευσης, το Νοέμβριο του 2019.

Η δημοσίευση αυτή κατέστη δυνατή χάρη στη σημαντική στήριξη, χρόνο και τεχνογνωσία ατόμων εγνωσμένου κύρους, που αποτελούν μέλη του Συλλόγου Εκτιμητών Ελλάδος.

Ως επιστημονική επιτροπή, αλλά και εκ μέρους των αφανών συναδέλφων που στήριξαν το έργο αυτό, θα θέλαμε να εκφράσουμε την πεποίθησή μας ότι οι οδηγίες αυτές θα γίνουν κτήμα των Ελλήνων Εκτιμητών, με την πίστη ότι η εφαρμογή τους σε συνδυασμό με τα ΕΕΠ στην καθημερινή άσκηση του επαγγέλματος θα εξασφαλίσει υψηλό επίπεδο ποιότητας και αξιοπιστία των παραγόμενων εκτιμήσεων προς όφελος τόσο της Οικονομίας όσο και των ίδιων των Εκτιμητών.

Μέλοι Επιστημονικής Επιτροπής Σ.ΕΚ.Ε

- Ελένη Αδαμοπούλου, REV, Τοπογράφος Μηχανικός ΕΜΠ
- Παρασκευή Κυπριανού, REV, Πολιτικός Μηχανικός, MSc
- Αναστάσιος Λαμπρόπουλος REV, Δρ. ATM ΕΜΠ, ΕΔΙΠ ΕΜΠ
- Βασιλική Τσιτούρη, REV Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ, Εξωτ. Συνεργάτης E.T.E., Cerved Property Services, Πειραιώς Real Estate, Alpha Αστικά Ακίνητα
- Κυριακή Χονδροπούλου, REV, Πολιτικός Μηχανικός, MSc

Ελληνική Εκτιμητική Οδηγία 1 – Εκτιμήσεις με σκοπό άλλο από τον τραπεζικό δανεισμό

1.1 Εισαγωγή

Σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα «ένας από τους ελάχιστους δεσμευτικούς όρους που πρέπει να συμφωνείται μεταξύ εντολέα και πελάτη είναι ο σκοπός της εκτίμησης. Καθώς ο σκοπός της εκτίμησης καθορίζει τη βάση ή τις βάσεις της αξίας που πρέπει να ληφθούν, είναι σημαντικό να υπάρχει σαφήνεια. Είναι συνετό να γίνεται αναφορά στο ότι η έκθεση εκτίμησης αφορά μόνο το συγκεκριμένο σκοπό για τον οποίο συντάχθηκε.»

Η πλειονότητα των εκτιμήσεων που εκπονούνται στη χώρα μας αφορούν εκτιμήσεις με σκοπό τον τραπεζικό δανεισμό. Οι εκτιμήσεις αυτές, κατά κύριο λόγο, πραγματοποιούνται σε συγκεκριμένα έντυπα εκτιμήσεων, με προκαθορισμένα πεδία, έτσι ώστε να διασφαλίζεται η σαφήνεια της έκθεσης και να ενισχύεται η συνάφεια του κειμένου μέσω της χρήσης τυποποιημένων ορισμών, παρατηρήσεων και μεθοδολογιών. Οι εκτιμήσεις αυτές συνάδουν με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα και διασφαλίζουν την εκπόνηση τεκμηριωμένων εκθέσεων Εκτίμησης.

Υπάρχει όμως και ένας σημαντικός αριθμός εκτιμήσεων, οι οποίες δεν αφορούν τραπεζικό δανεισμό, οι οποίες συντάσσονται σε ελεύθερο κείμενο και οι οποίες απαιτούν την ευρύτατη και σε βάθος γνώση τριών βασικών γνωστικών πεδίων, νομικών, πολεοδομικών και οικονομικών.

Οι εκθέσεις που συντάσσονται για όλους τους ως άνω αναφερόμενους σκοπούς οφείλουν να είναι πλήρεις, σαφείς, περιεκτικές και αξιόπιστες. Λόγω των ιδιαιτεροτήτων των εκτιμώμενων ακινήτων, οι εκτιμήσεις αυτές απαιτούν ιδιαίτερη προσοχή από τον εκτιμητή, ο οποίος πρέπει να είναι αμερόληπτος και αντικειμενικός.

Τέτοιες εκθέσεις είναι:

- Ο προσδιορισμός της αγοραίας ή μισθωτικής αξίας, είτε για την αγορά ή πώληση ενός ακινήτου, είτε για την μίσθωση ή την εκμίσθωσή του

Οι εκτιμητές, γενικότερα, μπορούν να εμπλακούν τόσο κατά τη φάση αγοράς ή εκμίσθωσης ενός ακινήτου μέσω της διαπραγμάτευσης δανείου, του διακανονισμού της τιμής, αλλά και κατά τη φάση διαχείρισης κάποιου ακινήτου, προτείνοντας λύσεις οι οποίες αφορούν την απόδοση ενός ακινήτου και την μεγιστοποίηση της αξίας του. Μεγάλος αριθμός εκτιμήσεων αφορά σε προσδιορισμό της αξίας είτε για αγορά είτε για πώληση ενός ακινήτου (γήπεδο, κατάσταση, κατοικία κλπ). Σκοπός του εκτιμητή, είναι να προσδιορίσει με ακρίβεια το χρηματικό αντάλλαγμα που αφορά σε επικείμενη συναλλαγή. Αντίστοιχα, η ίδια λειτουργία είναι αναγκαία και για τον προσδιορισμό του τιμήματος πώλησης που πρέπει να ζητηθεί από έναν πωλητή, για την προώθηση του ακινήτου. Ο στόχος παραμένει ο ίδιος και στην περίπτωση μίσθωσης, όπου ο προσδιορισμός του εύλογου μισθώματος είναι απαραίτητος για μία δίκαιη συναλλαγή μεταξύ μισθωτή και εκμισθωτή.

- Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας για λογιστικούς σκοπούς, όπως και αναλύεται στην Ελληνική Εκτιμητική Οδηγία 3

Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα έχουν σχεδόν εδραιωθεί παγκοσμίως. Η ανάγκη για εύχρηστες οικονομικές καταστάσεις, οδήγησε την αγορά στην εδραίωση αυτή, καθώς οι οικονομικές οντότητες έπρεπε να προσαρμοστούν σε μία νέα πραγματικότητα και να τα υιοθετήσουν, για να μπορέσουν να είναι ανταγωνιστικές στην αγορά εργασίας. Μία από τις μεγαλύτερες αλλαγές που καθιερώθηκαν στη λογιστική επιστήμη με την εφαρμογή των ΔΛΠ, είναι η χρήση της εύλογης αξίας ως βάση εκτίμησης και επιμέτρησης στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού μιας οντότητας. Ο ρόλος της Εύλογης αξίας που καλείται πλέον ο εκτιμητής να προσδιορίσει, είναι καθοριστικός στη λογιστική, αφού μεταβολές σε αυτή επηρεάζουν τόσο τα αποτελέσματα της χρήσης ή και μελλοντικών χρήσεων, όσο και την εικόνα ολόκληρου του ισολογισμού την χρήση. Η αποτίμηση των ακινήτων αφορά και όσες εταιρείες έχουν στο ενεργητικό τους (πάγια) ακίνητα διότι η αποτίμηση της εταιρείας είναι άμεσα συνδεδεμένη με την αποτίμηση των ακινήτων (είτε αυτά ιδιοχρησιμοποιούνται είτε μισθώνονται, είτε εκμισθώνονται).

- Οι εκτιμήσεις για δικαστική χρήση

Μεγάλος είναι ο αριθμός των εκτιμήσεων ακινήτων που αφορούν σε δικαστική χρήση. Στις περιπτώσεις αυτές περιλαμβάνονται αντιδικίες, δικαστικές διενέξεις, διανομές, απαλλοτριώσεις, ρυμοτομήσεις, αποζημιώσεις, ανταλλαγές, αμφισβητήσεις, διαιτησίες, ρύθμιση οφειλών για υπερχρεωμένα νοικοκυριά κ.α. Πολλές φορές η εκτίμηση των ακινήτων αποτελεί αντικείμενο διαιτησίας για

αποζημιώσεις που οφείλει το Δημόσιο ή άλλος συνιδιοκτήτης ή ακόμα και ένα πιστωτής. Η ορθή εκτίμηση της κινητής και ακίνητης περιουσίας είναι δυνατόν να μεγιστοποιήσει τα οφέλη από τον δικαστικό αγώνα.

Στην περίπτωση π.χ. της Απαλλοτρίωσης, η εκτίμηση (προσδιορισμός) της αγοραίας αξίας, προβλέπεται πριν και μετά τις απαλλοτριώσεις για τον υπολογισμό της αποζημίωσης από το Δημόσιο. Για την ρύθμιση οφειλών για υπερχρεωμένα νοικοκυριά είναι απαραίτητη η εκτίμηση του ακινήτου από πιστοποιημένο εκτιμητή, προκειμένου να επιτευχθεί έγκυρο και δίκαιο αποτέλεσμα. Η εκτίμηση του αγοραίου μισθώματος είναι σημαντική στην περίπτωση που είτε ο μισθωτής είτε ο εκμισθωτής προσφύγουν στο δικαστήριο για την επίλυση των μισθωτικών τους διαφορών, προκειμένου να επιτευχθεί αναπροσαρμογή του μισθώματος, καθώς η αρχική μίσθωση είχε συναφθεί με διαφορετικούς όρους, από αυτούς που ισχύουν σήμερα. Επιπλέον προβλέπεται η εργασία του πιστοποιημένου εκτιμητή και σε περιπτώσεις όπως, πληροφόρησης του δικαστηρίου και των διαδίκων για το ύψος της αξίας ακινήτων προκειμένου να ληφθούν αποφάσεις σχετικά με διαιτησίες και διανομές, αλλά και συμβατικές διενέξεις.

- Οι εκτιμήσεις που απευθύνονται στον Δημόσιο Τομέα (Δημόσιοι Οργανισμοί και Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης)

Η ανάγκη αξιολόγησης των περιουσιακών στοιχείων του δημόσιου τομέα αυξάνεται σε όλο τον κόσμο. Όλο και περισσότερο οι κυβερνήσεις απαιτούν από τους φορείς του δημόσιου τομέα να παράγουν λογαριασμούς σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και αυτό περιλαμβάνει την απαίτηση να καταγράφονται ορισμένα περιουσιακά στοιχεία στην τρέχουσα αξία τους. Οι αποτιμήσεις απαιτούνται για σκοπούς άλλους από την χρηματοοικονομική πληροφόρηση, συμπεριλαμβανομένης της ιδιωτικοποίησης των κυβερνητικών επιχειρήσεων.

Αν και πολλά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται από φορείς του δημόσιου τομέα είναι παρόμοια με εκείνα που κατέχονται στον ιδιωτικό τομέα και ανταλλάσσονται αρκετά συχνά για να δημιουργήσουν άμεσα όφελος στα κρατικά ταμεία, ο δημόσιος τομέας διαθέτει επίσης πολλά εξειδικευμένα περιουσιακά στοιχεία τα οποία, σπάνια, ανταλλάσσονται στην αγορά.

Τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα περιέχουν αρχές που ισχύουν γενικά για την αποτίμηση όλων των τύπων περιουσιακών στοιχείων, συμπεριλαμβανομένων εκείνων του δημόσιου τομέα. Παρόλα αυτά είναι σημαντικό να τονιστεί ότι πρέπει να λαμβάνεται σοβαρά υπόψη η ιδιαιτερότητα και μοναδικότητα αυτών των

περιουσιακών στοιχείων και να αναγνωρίζεται η δυσκολία στην εκτίμηση εξειδικευμένων περιουσιακών στοιχείων.

- Οι εκτιμήσεις για επενδυτικούς σκοπούς

Σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα, αξία επένδυσης είναι η αξία ενός περιουσιακού στοιχείου για τον ιδιοκτήτη του ή ένα πιθανό αγοραστή για μια μεμονωμένη επένδυση ή τους επιχειρηματικούς του στόχους. Οι επενδύσεις σε ακίνητα είναι μία πολύ σημαντική αγορά και παρά την ανησυχία για τις οικονομικές συνθήκες, οι επενδυτές δεν παύουν να αναζητούν κερδοφορία, συνδυάζοντας ισχυρές και ενεργές καθώς και ανακάμπουσες αγορές, όσον αφορά στην τοποθεσία και το είδος της ιδιοκτησίας. Ο εκτιμητής καλείται να εκπονήσει μία έκθεση με βάση την επενδυτική αξία, δηλαδή την αξία ενός ακινήτου για έναν συγκεκριμένο ενδιαφερόμενο αγοραστή (με τις δικές του απαιτήσεις και παραδοχές), για επένδυση, ιδιόχρηση ή λειτουργικούς σκοπούς. Τα επενδυτικά ακίνητα μπορούν να είναι είτε ακίνητα αποπερατωμένα που ήδη παράγουν εισόδημα είτε ακίνητα που βρίσκονται σε στάδιο ανάπτυξης είτε ακίνητα που κατέχονται για μελλοντική ανάπτυξη. Για την αποτίμηση της επενδυτικής αξίας ο εκτιμητής συνήθως χρησιμοποιεί τη μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) ή ανάλογες τεχνικές.

- Οι εκτιμήσεις που αφορούν εκπλειστηριαζόμενα ακίνητα και απευθύνονται σε δικαστικούς επιμελητές

Στη χώρα μας, οι κατασχέσεις ακινήτων ιδιωτών από το Δημόσιο και οι πλειστηριασμοί αυτών αποτελούν ένα από τα σημαντικότερα προβλήματα της ελληνικής αγοράς ακίνητης περιουσίας και μείζον κοινωνικό ζήτημα, με αποτέλεσμα να δημιουργείται ένας τεράστιος όγκος ακινήτων, όπου σε μια αδύναμη αγορά, όπως είναι η ελληνική, καθίσταται δύσκολη η ρευστοποίησή τους.

Η αύξηση της διαθεσιμότητας σε μια αγορά που χαρακτηρίζεται από χαμηλή ζήτηση καθώς και η ποιότητα των εκπλειστηριαζόμενων ακινήτων επηρεάζει σημαντικά την αξία τους.

Τα ακίνητα που καταλήγουν να εκπλειστηριάζονται χαρακτηρίζονται από μεγάλη παλαιότητα, μη επαρκή συντήρηση, με εμφανή τα σημάδια εγκατάλειψης, απαιτώντας υψηλό κόστος επισκευών, αποκατάστασης, εκσυγχρονισμού και βελτίωσης. Προνομιούχα ακίνητα που, λόγω συγκεκριμένων χαρακτηριστικών τους, καθίστανται εμπορεύσιμα (πχ σημαντική θέση, τουριστική χρήση κ.α.) δεν έχουν την

ίδια αντιμετώπιση με τα προαναφερθέντα και συνήθως δεν φτάνουν στο τελικό στάδιο του πλειστηριασμού.

1.2 Σκοπός

Ο σκοπός της εκτιμητικής οδηγίας είναι αφενός να εξοικειώσει τον εκτιμητή με τα δεδομένα της Ελληνικής πραγματικότητας και τα προβλεπόμενα από τη Νομοθεσία και αφετέρου να επιστήσει την προσοχή σχετικά με την διαδικασία που ακολουθείται, σε ότι αφορά στις εκτιμήσεις που αφορούν εκπλειστηριαζόμενα ακίνητα.

Οι πλειστηριασμοί αποτελούν μια νέα πρακτική/εργαλείο για την αντιμετώπιση των μη εξυπηρετούμενων δανείων, μετά από προειδοποίηση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για τις περιπτώσεις που δεν επιτευχθεί επίλυση μέσω εξωδικαστικού συμβιβασμού.

Κατά κανόνα, του δικαστικού πλειστηριασμού προηγείται κατάσχεση, η οποία είναι μια πράξη μέσω της οποίας ο πιστωτής ή η αρμόδια αρχή προσδιορίζει και δεσμεύει τα περιουσιακά στοιχεία που είναι κατάλληλα να οδηγήσουν σε διευθέτηση της οφειλής. Σε κατάσχεση υπόκεινται ακίνητα και κινητά περιουσιακά στοιχεία, καθώς και υποχρεώσεις που διατηρεί ο οφειλέτης έναντι τρίτων.

Πλειστηριασμός είναι μία διαδικασία κατά την οποία περιουσιακά στοιχεία (συνήθως) ή και δικαιώματα του οφειλέτη εκποιούνται (πωλούνται) δημόσια προκειμένου να ικανοποιήσουν οι δανειστές τους τις αξιώσεις του κατ' αυτού. Ένας από τους δανειστές του κατ' ου η εκτέλεση οφειλέτη (αυτού που η περιουσία εκπλειστηριάζεται) είναι ο επισπεύδων, δηλαδή αυτός που κινεί τη διαδικασία του πλειστηριασμού. Οι υπόλοιποι δανειστές του οφειλέτη αναγγέλλονται στον πλειστηριασμό και ικανοποιούνται από το πλειστηρίασμα (το ποσό που θα επιτευχθεί από την πώληση του πράγματος μέσω του πλειστηριασμού). Για να επισπευσθεί πλειστηριασμός απαιτείται η ύπαρξη εκτελεστού τίτλου, όπως είναι η διαταγή πληρωμής, κατά της οποίας ο οφειλέτης μπορεί να ασκήσει ανακοπή και, εάν αυτή ευδοκιμήσει, να αποφύγει τον πλειστηριασμό.

Στα κράτη μέλη της ΕΕ προβλέπονται διάφορα είδη δικαστικών πλειστηριασμών, με το σχετικό νομικό πλαίσιο να καθορίζεται από την εκάστοτε εφαρμοστέα εθνική νομοθεσία. Σε ορισμένα κράτη μέλη της ΕΕ υφίσταται η δυνατότητα διαδικτυακής διεξαγωγής των δικαστικών πλειστηριασμών, με αποτέλεσμα να αποφεύγεται η ανάγκη αυτοπρόσωπης παρουσίας των εμπλεκόμενων προσώπων ενώπιον δικαστή, δικαστηρίου ή άλλου δημόσιου ή ιδιωτικού φορέα. Οι δικαστικοί πλειστηριασμοί διενεργούνται συνήθως υπό τη διεύθυνση δικαστή, ο οποίος μπορεί

να αναθέσει τη διεξαγωγή της πράξης της πώλησης σε τρίτο (ανεξάρτητο επαγγελματία ή εταιρεία που θα έχει εξουσιοδοτηθεί ειδικά για την εκτέλεση του εν λόγω καθήκοντος). Ωστόσο, η διενέργεια των δικαστικών πλειστηριασμών μπορεί να ανατίθεται εξ ολοκλήρου σε άλλα πρόσωπα όπως για παράδειγμα, σε δικαστικό επιμελητή ή άλλη αρχή εκτέλεσης. Σε κάθε περίπτωση, πριν από τη διενέργεια δικαστικού πλειστηριασμού προηγείται, κατά κανόνα, η δέουσα δημοσιοποίησή του.

Στην Ελλάδα αν και έχει δημιουργηθεί η ηλεκτρονική πλατφόρμα eauction, προσφέρει περιορισμένη πληροφόρηση για το είδος των ακινήτων και δεν έχει ακόμα λειτουργήσει αποτελεσματικά ως εργαλείο που θα ενεργοποιήσει τη ζήτηση από υποψήφιους αγοραστές. Σημειώνεται ότι οι τράπεζες προχωρούν στη διασύνδεση της ηλεκτρονικής πλατφόρμας eauction με δικές τους πλατφόρμες, μέσω των οποίων παρέχουν πρόσθετες πληροφορίες.

1.3 Νομοθετικό πλαίσιο / Διαδικασία πλειστηριασμού

Στον Νόμο 4549/14.6.2018 (Α'105) που αφορά στις διατάξεις για την ολοκλήρωση της Συμφωνίας Δημοσιονομικών Στόχων & των Διαρθρωτικών Μεταρρυθμίσεων – Μεσοπρόθεσμο Πλαίσιο Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2019-2022 που τροποποίησε τον νόμο 3869/2010 για τη Ρύθμιση των οφειλών υπερχρεωμένων φυσικών προσώπων, στο άρθρο 62, προβλέπεται μεταξύ άλλων η δυνατότητα των διαδίκων να ζητούν να ληφθεί υπόψη στη διαδικασία η αγοραία και όχι η αντικειμενική αξία.

Στις κατασχέσεις που έχουν κοινοποιηθεί μέχρι τις 31.12.2015 τα πάντα προσδιορίζονται σύμφωνα με τον παλαιό Κ.Πολ.Δ, δηλαδή η τιμή Α' προσφοράς λαμβάνεται σύμφωνα με την αντικειμενική αξία.

Ενώ έως το τέλος του 2015 με το ν. 4335/2015 η τιμή εκκίνησης του πλειστηριασμού ήταν τουλάχιστον τα 2/3 της αντικειμενική αξίας του εκπλειστηριαζόμενου ακινήτου, από το 2016, με την αναμόρφωση του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας αναφορικά με τους πλειστηριασμούς, η τιμή εκκίνησης προσδιορίζεται με βάση την αγοραία αξία που ισχύει κατά το χρόνο της κατάσχεσης και η οποία προκύπτει από την εκτίμηση του δικαστικού επιμελητή που πραγματοποιεί την κατάσχεση του ακινήτου.

Σύμφωνα με το ν.4335/23.7.2015 (Α'87) που αφορά στα επείγοντα μέτρα εφαρμογής του ν.4334/23.7.2015 ως βάση εκτίμησης του υπό κατάσχεση ακινήτου οριζόταν η Αγοραία Αξία.

Επισημαίνεται ότι η αγοραία αξία των ακινήτων αποτελεί την πιο αποτελεσματική, δίκαιη και πολιτικά ορθή μέθοδο υπολογισμού της αξίας του ακινήτου για τις ανάγκες

του πλειστηριασμού, στηρίζεται σε επιστημονικώς αποδεκτά και αδιάβλητα κριτήρια υπολογισμού και είναι η αξία που αντανάκλα τις πραγματικές συνθήκες της αγοράς. Αυτή η μέθοδος άλλωστε αποτελεί και την πρακτική των περισσότερων χωρών του δυτικού κόσμου.

Ο τρόπος προσδιορισμού της αγοραίας αξίας του ακινήτου που κατάσχεται με τον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας και ο καθορισμός του αρμοδίου οργάνου προσδιορισμού της αξίας ορίζεται με βάση του Π.Δ. 59/27.5.2016 (Α' 95) ως εξής:

- Ως αρμόδιο όργανο προσδιορισμού της αγοραίας αξίας του ακινήτου που κατάσχεται είναι ο δικαστικός επιμελητής, ο οποίος για το σκοπό αυτό, υποχρεούται να προσλάβει κατά την κρίση του, πιστοποιημένο εκτιμητή, φυσικό ή νομικό πρόσωπο, το οποίο περιλαμβάνεται στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών που τηρείται στη Διεύθυνση Οικονομικού Συντονισμού και Μακροοικονομικών Προβλέψεων της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικής Πολιτικής του Υπουργείου Οικονομικών και είναι δημοσιευμένο στην ιστοσελίδα του ίδιου Υπουργείου.
- Ο Πιστοποιημένος εκτιμητής οφείλει, εντός της προθεσμίας που του τίθεται, να συντάξει εγγράφως και να παραδώσει την εκτίμησή του στον δικαστικό επιμελητή, σύμφωνα με τα ευρωπαϊκά ή διεθνή αναγνωρισμένα εκτιμητικά πρότυπα, δεσμευόμενος παράλληλα για την πιστή τήρηση του Κώδικα Δεοντολογίας, ο οποίος θεσπίστηκε με τη με αριθμό 19928/292/10-5-2013 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών (Β'1147).

- Η αμοιβή για τη διενέργεια της εκτιμήσεως καθορίζεται εκ των προτέρων ελεύθερα μετά από έγγραφη συμφωνία για την ανάθεση του έργου. Στην συμφωνία αναφέρεται ο σκοπός καθώς και το αντικείμενο της εκτίμησης. Υπόχρεος για την καταβολή της αμοιβής είναι ο επισπεύδων την αναγκαστική εκτέλεση. Το ποσό βαρύνει, τελικώς εκείνον κατά του οποίου στρέφεται η εκτέλεση.
- Η έναρξη ισχύος του εν λόγω διατάγματος είναι η 1η Ιουνίου 2016 και αφορά στις κατασχέσεις των υποθέσεων που η κοινοποίηση της επιταγής έγινε μετά την 1.1.2016.

Το κατασχεμένο ακίνητο, όπως ορίζεται στο άρθρο 993 του Ν.4335/2015 πρέπει ύστερα από επιτόπια μετάβαση του δικαστικού επιμελητή, να περιγράφεται με ακρίβεια ως προς το είδος, τη θέση, τα όρια και την έκτασή του, με τα συστατικά και τα παραρτήματα που κατασχέθηκαν, ώστε να μη γεννιέται αμφιβολία για την ταυτότητά του.

Για την εκτίμηση της αξίας του ακινήτου, που κατάσχεται, λαμβάνεται υπόψη η αγοραία του αξία, όπως αυτή προσδιορίζεται κατά το χρόνο της κατάσχεσης.

Σημειώνεται ότι ο δικαστικός επιμελητής έχει τη δυνατότητα να επέμβει στην αγοραία αξία του εκπλειστηριαζόμενου που έχει προσδιοριστεί από τον πιστοποιημένο εκτιμητή, αν αυτό είναι προς όφελος του οφειλέτη, μόνο με αύξηση αυτής. Οποιαδήποτε παρέμβαση με μείωση της αξίας δύναται να προσβληθεί νομικά καθώς ως χαμηλότερη βάση εκκίνησης του πλειστηριασμού αποτελεί η αγοραία αξία που προκύπτει από την έκθεση του πιστοποιημένου εκτιμητή.

Σε περίπτωση όπου ζητηθεί από τον εκτιμητή να προσκομίσει έκθεση εκτίμησης με χρόνο εκτίμησης μεταγενέστερο της ημερομηνίας ορισμού διενέργειας του τελευταίου πλειστηριασμού (άρθ. 23, ν.4549/2018), η έκθεση εκτίμησης πραγματοποιείται εφόσον ο εκτιμητής διαθέτει στοιχεία και συνηγορεί στη μείωση του τιμήματος βασιζόμενος σε τυχόν πράξεις μεταβίβασης ακινήτων της περιοχής ή άλλα εμπορικά συγκριτικά στοιχεία.

Επιπρόσθετα, υπάρχει απαίτηση βάσει του ν. 3869/3.8.2010 (Α' 130) που αφορά στη ρύθμιση των οφειλών υπερχρεωμένων φυσικών προσώπων και άλλες διατάξεις, (γνωστός ως νόμος Κατσέλη), στην εκτίμηση εκτός της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου να προσδιορίζεται λόγω της αναγκαστικής εκποίησης του ακινήτου και η Αξία Αναγκαστικής Πώλησης.

Επομένως, προς διευκόλυνση του ρόλου των δικαστών, για τις περιπτώσεις του άρθ. 23, ν. 4549/2018 και του ν. 3869/3.8.2010 (Α' 130), μπορεί να προσδιορισθεί η Αξία Αναγκαστικής Πώλησης και να αναφερθεί στην έκθεση ως ποσοστό της Αγοραίας Αξίας συνυπολογίζοντας το γεγονός ότι το ακίνητο πρέπει να διατεθεί άμεσα προς εκποίηση δηλαδή χωρίς ικανό χρόνο διάθεσής του.

Όπως αναφέρεται και στα ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα, η Αξία Αναγκαστικής Πώλησης δεν αποτελεί βάση εκτίμησης της αξίας αλλά ένα παράδειγμα της Αγοραίας Αξίας με την ειδική παραδοχή της προσδιορισμένης αλλά περιορισμένης χρονικής περιόδου προώθησης του ακινήτου. Όταν εντοπιστούν όλοι οι σχετικοί περιορισμοί, μπορεί να θεωρηθεί ως αποτίμηση της Αγοραίας Αξίας με την Ειδική Παραδοχή για μια προσδιορισμένη αλλά περιορισμένη χρονική περίοδο προώθησης του ακινήτου. Έτσι, ο εκτιμητής δεν πρέπει να κάνει την εκτίμηση με βάση την αξία αναγκαστικής πώλησης, αλλά στη βάση της Αγοραίας Αξίας σύμφωνα με αναφερόμενες και συγκεκριμένες ειδικές παραδοχές που αφορούν τη συγκεκριμένη περίπτωση. Για το λόγο αυτό η Αξία Αναγκαστικής Πώλησης υπολογίζεται ως ένα ποσοστό της Αγοραίας Αξίας. Τέλος, είναι απαραίτητο να προσδιοριστούν με σαφήνεια οι λόγοι για τον προσδιορισμό της αξίας αυτής, συμπεριλαμβανομένων των συνεπειών της μη πώλησης εντός της καθορισμένης περιόδου, καθορίζοντας κατάλληλες παραδοχές. Εάν οι περιστάσεις αυτές δεν υπάρχουν κατά την ημερομηνία εκτίμησης, οι παραδοχές αυτές πρέπει να προσδιορίζονται σαφώς ως ειδικές παραδοχές.

1.4 Σχόλια

Οι εκθέσεις εκτίμησης που ανατίθενται από δικαστικούς επιμελητές και αφορούν εκπλειστηριαζόμενα ακίνητα ακολουθούν κοινούς κανόνες, διαδικασίες και πρακτικές με όλες τις συνήθεις εκτιμήσεις. Ωστόσο λόγω των ιδιαιτεροτήτων τους τόσο γενικών (πολιτικών, οικονομικών, κοινωνικών) όσο και ειδικών (φύση ανάθεσης, έλλειψη στοιχείων κ.α.) αποτελούν μία διαδικασία που είναι πολύπλοκη και απαιτεί τον συνδυασμό πολλών γνωστικών πεδίων, ικανοτήτων και παρατηρητικότητας.

Στην εν λόγω οδηγία δεν παρουσιάζεται η διαδικασία εκτίμησης ενός ακινήτου καθώς καλύπτεται πλήρως στα ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα. Παρόλα αυτά είναι σκόπιμο να αναφερθούμε στις δυσκολίες που παρουσιάζονται, στην πλειονότητα των περιπτώσεων, κατά τη διαδικασία εκτίμησης εκπλειστηριαζόμενων ακινήτων:

- Η επικοινωνία με τον πελάτη καθίσταται αδύνατη.
- Η επιθεώρηση του ακινήτου γίνεται μόνο με εξωτερική παρατήρηση.

- Δεν υφίσταται βάση δεδομένων και τα στοιχεία ελέγχου που διατίθενται, όπως τίτλοι, οικοδομικές άδειες, εγκεκριμένα σχέδια αδειάς, είναι ελλιπή. Ως εκ τούτου, υπάρχει σημαντική δυσκολία στο να διαπιστωθεί η πραγματική κατάσταση του ακινήτου (όσον αφορά στο μέγεθος, στις αυθαίρετες επιφάνειες, στη χρήση, στην ποιότητα κατασκευής, στην κατάσταση συντήρησής του κ.α.). Εκτός από την γνώση της πραγματικής κατάστασης του ακινήτου, οι ανωτέρω ελλείψεις δυσχεραίνουν, σε κάποιες περιπτώσεις, ακόμα και τον εντοπισμό του περιουσιακού στοιχείου.
- Δεν πραγματοποιείται νομικός έλεγχος του ακινήτου.
- Ο πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου είναι αδύνατος. Επισημαίνεται ότι γενικά στις υποχρεώσεις του εκτιμητή είναι ο προσδιορισμός και η καταγραφή όλων των αυθαιρεσιών που ενδέχεται να υφίστανται στην ιδιοκτησία και συνιστάται να γίνεται αναφορά στο κόστος τακτοποίησης που απαιτείται, βάσει του Ν.4495/2017 που αφορά στον έλεγχο και την προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος για να καταστεί το ακίνητο νομίμως υφιστάμενο.

Με βάση τα παραπάνω που αφορούν στις δυσκολίες και ιδιαιτερότητες εκτίμησης πλειστηριαζόμενων ακινήτων, προκειμένου ο πιστοποιημένος εκτιμητής να προσδιορίσει την Αγοραία Αξία του ακινήτου καθώς και την Αξία Αναγκαστικής Εκποίησης, με τον κατά το δυνατό πιο αξιόπιστο τρόπο, θα πρέπει να εξαντλεί και να αξιοποιεί στο μέγιστο βαθμό τις διαθέσιμες πηγές πληροφόρησης που του παρέχονται. Συνιστάται η ευρεία έρευνα της περιοχής, η εκτενής αποτύπωση και καταγραφή των χαρακτηριστικών του εκπλειστηριαζόμενου ακινήτου από την εξωτερική παρατήρηση, σε συνδυασμό με την χρήση διαδικτυακών μέσων/εργαλείων όπως ορθοφωτοχάρτες κτηματολογίου, google maps, street view κλπ.

Είναι πολύ σημαντικό να εξαντλούνται όλες οι δυνατές πηγές πληροφόρησης και ανεύρεσης στοιχείων ελέγχου για το εκάστοτε περιουσιακό στοιχείο, σε συνεργασία με τον δικαστικό επιμελητή, αναγνωρίζοντας και την επιπρόσθετη δυσκολία που υφίσταται από την έναρξη ισχύος του Γενικού Κανονισμού για την Προστασία Δεδομένων (ΕΕ) 2016/679.

Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να γίνεται ιδιαίτερη αναφορά, με σαφήνεια, στις παραδοχές που λαμβάνονται και στους ελέγχους που δεν είναι εφικτό να πραγματοποιηθούν, λόγω έλλειψης στοιχείων.

Ενδεικτικά αναφέρονται παραδοχές που αφορούν τόσο στο πολεοδομικό καθεστώς όσο και στην κατάσταση συντήρησης του εκπλειστηριαζόμενου ακινήτου όπως να είναι ελεύθερο βαρών, διεκδικήσεων, περιοριστικών μέτρων καθώς και ελεύθερο από

οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση, να έχει ανεγερθεί σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες πολεοδομικές χρήσεις και κανονισμούς και να μην επηρεάζεται από τρέχουσες ή ενδεχόμενες μελλοντικές πολεοδομικές ρυθμίσεις. Επιπλέον συνίσταται η αναφορά στην εκπόνηση ή μη στατικού ελέγχου του κτηρίου, των εγκαταστάσεών του ή του περιβάλλοντος χώρου και ότι δεν διενεργήθηκε ενδελεχής έλεγχος στα υλικά κατασκευής του.

Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει η έκθεση εκτίμησης που θα παραδίδεται στον Δικαστικό επιμελητή να συμμορφώνεται με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα και τον Κώδικα Δεοντολογίας της TEGOVA.

Ελληνική Εκτιμητική Οδηγία 2 – Αντικειμενικός Προσδιορισμός Αξίας Ακινήτων

2.1 Εισαγωγή

Κάθε ακίνητο είναι μοναδικό ως προϊόν. Όσο πανομοιότυπα κι αν είναι δύο ή περισσότερα ακίνητα, πάντα θα διαφέρουν μεταξύ τους σε ένα ή περισσότερα χαρακτηριστικά τους, ακόμα κι αν αυτό είναι μόνο η κατάσταση διατήρησής τους ή η φυσική, λειτουργική ή οικονομική τους απαξίωση. Ως εκ τούτου συνάγεται πως υπάρχουν απεριόριστοι παράγοντες που επηρεάζουν άμεσα ή έμμεσα, περισσότερο ή λιγότερο και διαφοροποιούν την αξία του ενός ακινήτου σε σχέση με τα υπόλοιπα, οι οποίοι επιδρούν ιεραρχικά σε επίπεδο χώρας, πόλης, τμήματος πόλης και Ακινήτου. Για το λόγο αυτό και ένα ακίνητο ως προϊόν δε μπορεί να «τιμολογηθεί» ενιαία, αλλά η αξία του προκύπτει είτε βάσει των κανόνων της αγοράς, είτε ως αποτέλεσμα προσέγγισης π.χ. μέσω εκτίμησής της.

Υπάρχουν πολλά είδη αξιών που μπορεί να περιγράψουν ένα ακίνητο. Από αυτά, εκτός της Αγοραίας Αξίας (Market Value) που χρησιμοποιείται συνηθέστερα, βάσει των Ευρωπαϊκών και Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων, χρησιμοποιούνται κυρίως η Εύλογη Αξία (Fair Value), η Ειδική Αξία (Special Value), η Πρόσθετη Αξία (Synergistic/Marriage Value), η Επενδυτική Αξία (Investment Value or Worth), η Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού (Mortgage Lending Value), η Ασφαλιστέα Αξία (Insurable Value), η Αξία Εναλλακτικής Χρήσης (Alternative Use Value), η Αξία Αναγκαστικής Πώλησης (Forced Sale Value) και το Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost), ως βάσεις αξίας.

Για δημοσιονομικούς σκοπούς στην Ελλάδα, χρησιμοποιείται κυρίως η αξία που προκύπτει από το Σύστημα Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων (ΣΑΠΑΑ) του Υπουργείου Οικονομικών.

Μέχρι το 1985, ο προσδιορισμός της φορολογητέας αξίας των ακινήτων γινόταν με χρήση συγκριτικών στοιχείων από αγοραπωλησίες ομοειδών ακινήτων. Οι τιμές αυτές όπως και τα βασικά χαρακτηριστικά των ακινήτων καταγράφονταν στο **«Βιβλίο Τιμών Μεταβιβαζόμενων Ακινήτων»** της Δ/σης Φορολογίας Κεφαλαίου, όπου η αναζήτηση γινόταν με αρχικό στοιχείο αναζήτησης το όνομα του δρόμου όπου βρίσκεται το ακίνητο. Το σύστημα αυτό ήταν σωστό επί της αρχής, ενώ επέτρεπε και τη δημιουργία μητρώου τιμών αγοράς, κάτι που σήμερα εκλείπει. Εκτός όμως της περιορισμένης λειτουργίας του στις περιπτώσεις όπου είχε εφαρμογή η συγκριτική μέθοδος, επέτρεπε και μία σχετική υποκειμενικότητα στην ερμηνεία του,

κάτι που οδήγησε στον σχεδιασμό και την υλοποίηση ενός αντικειμενικότερου συστήματος υπολογισμού φορολογητέων αξιών.

Σταδιακά από το 1985 και μετά λοιπόν, τέθηκε σε ισχύ το **Σύστημα Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων**, βάσει του Ν.1249/03.04.1982 (ΦΕΚ.43Α/05.04.1982), όπως αυτός τροποποιήθηκε με τον Ν.1473/07.09.1984 (ΦΕΚ.127Α/07.09.1984). Από το άρθρο 41 φαίνεται πως αρχικά εφαρμόστηκε: «Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που μεταβιβάζονται με αντάλλαγμα ή αιτία θανάτου, δωρεάς ή προίκας, λαβαίνονται υπόψη οι τιμές εκκίνησης, που είναι καθορισμένες από πριν, κατά ζώνες ή οικοδομικά τετράγωνα και κατ' είδος ακινήτου όπως αστικό ακίνητο, μονοκατοικία, διαμέρισμα, κατάσταση, αγρόκτημα και άλλα». Σήμερα, έχει επιπλέον συμπληρωθεί, τροποποιηθεί κι ενημερωθεί με πληθώρα Νόμων και Αποφάσεων, έχοντας εφαρμογή σχεδόν στο σύνολο της χώρας.

2.2 Σύστημα Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων

Το Σ.Α.Π.Α.Α. αποτελείται από 4 υποσυστήματα, τα οποία καλύπτουν όλες τις περιπτώσεις ακινήτων για τα οποία χρειάζεται ο προσδιορισμός της φορολογητέας τους αξίας:

- Το **Υποσύστημα Αντικειμενικών Αξιών Ακινήτων (ΑΑΑ)** το οποίο άρχισε να εφαρμόζεται από το 1985, βάσει των Ν.1249/03.04.1982 και Ν.1473/07.09.1984 και αφορά σε 5 βασικές κατηγορίες ακινήτων που βρίσκονται εντός σχεδίου, προσδιορίζοντας τη συνολική αξία της ανωδομής και της γης που της αναλογεί.

Τα έντυπα για τους 5 αυτούς τύπους ακινήτων είναι:

1. Κατοικία ή Διαμέρισμα
2. Επαγγελματική Στέγη
3. Οικόπεδο
4. Αποθήκη
5. Θέση Στάθμευσης Αυτοκινήτου

Τα έντυπα αυτά χρησιμοποιούνται:

- Αυτοτελώς για κάθε ιδιοκτησία μιας και περιλαμβάνουν και την αντίστοιχη γη
 - Αθροιστικά σε περίπτωση ύπαρξης παρακολουθημάτων
 - Αθροιστικά σε περίπτωση πολλαπλών επιπέδων (πχ: μεζονέτα)
- το **Υποσύστημα Αντικειμενικών Αξιών Κτισμάτων (ΑΑ-ΚΤ)** το οποίο άρχισε να εφαρμόζεται το 1996, βάσει του άρθ.10 του Ν.2386/06.03.1996 (ΦΕΚ.43Α/07.03.1996) και αφορά σε:

i. ειδικά κτίσματα που βρίσκονται εντός σχεδίου
ii. όλα τα κτίσματα που βρίσκονται εκτός σχεδίου
και προσδιορίζει μόνο την αξία της ανωδομής. Τα έντυπα για αυτούς τους 9 τύπους ακινήτων είναι:

- K1. Κατοικία πλην μονοκατοικίας
- K2. Μονοκατοικία
- K3. Κτίρια Γραφείων - Καταστημάτων (Επαγγελματική Στέγη)
- K4. Σταθμοί Αυτοκινήτων - Βιομηχανικά & Βιοτεχνικά Κτίρια
- K5. Γεωργικά & Κτηνοτροφικά Κτίρια - Αποθήκες
- K6. Ξενοδοχεία & Τουριστικές Εγκαταστάσεις - Νοσηλευτήρια & Ευαγή Ιδρύματα
- K7. Εκπαιδευτήρια
- K8. Αθλητικές Εγκαταστάσεις
- K9. Κτίρια που δεν υπάγονται στις προηγούμενες κατηγορίες

Τα έντυπα αυτά χρησιμοποιούνται σε συνδυασμό με:

- ο Το έντυπο 3 (οικόπεδο) του ΑΑΑ, αθροιστικά, για τα εντός σχεδίου ακίνητα
- ο Το έντυπο ΑΑ-ΓΗΣ, αθροιστικά, για τα εκτός σχεδίου ακίνητα
- το **Υποσύστημα Αντικειμενικών Αξιών Γης (ΑΑ-ΓΗΣ)**, το οποίο άρχισε να εφαρμόζεται το 2000, βάσει των αποφάσεων 1144814/26361 & 1144816/26362 (ΦΕΚ.1328Β/31.12.1998) και 1121210/6271/ΔΤΥ27.12.1999 (ΦΕΚ.2260Β/31.12.1999) και αφορά στην εκτός σχεδίου γη, προσδιορίζει μόνο την αξία της γης με τη χρήση ενός μόνο εντύπου (σε συνδυασμό με τα έντυπα Κ1-Κ9, όταν υφίσταται και κτίσμα) και
- το **Υποσύστημα Συγκριτικών Στοιχείων**, που αφορά στις περιοχές εντός σχεδίου (συνήθως εντός οικισμών) όπου δεν έχει ακόμα εφαρμογή το ΣΑΠΑΑ, καθώς και σε εκτός σχεδίου περιοχές με ειδικούς όρους δόμησης και προσδιορίζει μόνο την αξία της γης. Δε χρησιμοποιούνται ειδικά έντυπα, και πραγματοποιείται από τον εκάστοτε Έφορο βάσει συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων εντός των διοικητικών ορίων του υπό εκτίμηση ακινήτου.

Ο προσδιορισμός της αντικειμενικής αξίας πραγματοποιείται αναλόγως του είδους και της θέσης του κάθε ακινήτου, με επιλογή συνδυαστικά των κατάλληλων εντύπων, πινάκων και χαρτών, συνήθως με την ακόλουθη σειρά:

- Εντοπισμός της θέσης του Ακινήτου -> επιλογή κατάλληλου υποσυστήματος
 - ο εντός σχεδίου, εντός συστήματος ΑΠΑΑ -> ΑΑΑ για το σύνολο

- εντός σχεδίου & εντός συστήματος ΑΠΑΑ, με ειδική χρήση κτίσματος -> AAA για το οικόπεδο & AA-KT για τα κτίσματα
- εντός σχεδίου & εκτός συστήματος ΑΠΑΑ -> συγκριτικά στοιχεία για το οικόπεδο & AA-KT για τα κτίσματα
- εκτός σχεδίου, χωρίς ειδικούς όρους δόμησης -> AA-ΓΗΣ για το οικόπεδο & AA-KT για τα κτίσματα
- εκτός σχεδίου, με ειδικούς όρους δόμησης -> συγκριτικά στοιχεία για το οικόπεδο & AA-KT για τα κτίσματα
- Προσδιορισμός κατηγορίας / τύπου Ακινήτου -> επιλογή κατάλληλων εντύπων
- Άντληση Στοιχείων από:
 - Χάρτες (Ζώνη ΑΠΑΑ, ΣΑΟ κλπ) - <https://www1.gsis.gr/gsp/dhpe/faces/OvMaps.jspx>
 - Πίνακες (Τιμή Ζώνης, Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου / Εμπορικότητας / Οικοπέδου / Εκμετάλλευσης Ισογείου, Αρχική Βασική Αξία, Ειδική Βασική Αξία κλπ) - <https://minfin.gr/web/a-t-epaa/pinakes-antikeimenikon-axion1>
- Συμπλήρωση Εντύπων (αναλογικά ή ηλεκτρονικά) και προσδιορισμός της συνολικής Αντικειμενικής Αξίας - <https://www1.gsis.gr/gsp/dhpe/faces/first?amp>

Ειδικότερα για το **Υποσύστημα AAA** -το οποίο αφορά στα ακίνητα με αθροιστικά τη μεγαλύτερη αξία- πρόκειται για ένα Ζωνικό Σύστημα ανά Δήμο ή Δημοτικό Διαμέρισμα ή Οικισμό, το οποίο περιλαμβάνει Κυκλικές και Γραμμικές Ζώνες (κατά μήκος της μίας ή και των δύο πλευρών ενός δρόμου ή τμήματός του), για την κάθε μία από τις οποίες έχει οριστεί μία ενιαία τιμή αφετηρίας. Ονομάζεται Τιμή Ζώνης (Τ.Ζ.) και αντιστοιχεί στην αξία ανά τ.μ., ενός ιδεατού ακινήτου αναφοράς, ενός νεόδμητου, μεσαίου διαμερίσματος Α΄ ορόφου με Σ.Ε.=1, συνολικά για το κτίσμα και το ποσοστό του οικοπέδου που του αναλογεί.

Η Τιμή Ζώνης, πολλαπλασιαζόμενη με το εμβαδόν του ακινήτου και προκαθορισμένους αυξητικούς ή μειωτικούς συντελεστές -για κάθε έναν από τους παράγοντες που διαφοροποιούν το εξεταζόμενο ακίνητο από το ακίνητο αναφοράς- δίνει τελικά την Αντικειμενική Αξία του ακινήτου. Ο προσδιορισμός λοιπόν της αντικειμενικής αξίας μπορεί να γίνει με τον εξής τύπο: $V_{ANT} = T.Z. \cdot E \cdot x_{ij}$, όπου x_{ij} συντελεστές που αυξομειώνουν την Τ.Ζ. Κάποιες από τις κατηγορίες των παραγόντων αυτών είναι η Πρόσοψη (θέση στον όροφο), ο Όροφος, η Επιφάνεια, η Παλαιότητα, οι Ειδικές Συνθήκες (απαλλοτριωτέο, διατηρητέο κλπ), το στάδιο Αποπεράτωσης, ο Τρόπος Κατασκευής, ο Εξοπλισμός και η Συνιδιοκτησία.

Εκτός από την Τιμή Ζώνης και τους προαναφερθέντες συντελεστές των παραγόντων που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων, το ΣΑΠΑΑ αποτελείται και από μία σειρά άλλων συντελεστών, εμφανών ή αφανών οι οποίοι συνοψίζονται στους εξής:

- **Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.)**, είναι ο συντελεστής που εκφράζει τη δυνατότητα οικοδομικής εκμετάλλευσης του οικοπέδου. Συνήθως συμπίπτει με το συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.) του οικοπέδου, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά στους σχετικούς πίνακες.
- **Συντελεστής Εμπορικότητας (Σ.Ε.)**, είναι ο συντελεστής (μεγαλύτερος ή ίσος με τη μονάδα) που εκφράζει την εμπορικότητα ενός δρόμου ή ενός τμήματος δρόμου μιας συγκεκριμένης ζώνης. Οι τιμές του δίνονται στους σχετικούς πίνακες αναλυτικά ανά δρόμο. Στους δρόμους στους οποίους δε γίνεται αναφορά ισχύει: Σ.Ε. = 1.
- **Συντελεστής Οικοπέδου (Σ.Ο.)**, είναι ο συντελεστής που προσδιορίζει την αξία του οικοπέδου. Προσδιορίζεται ανά ζώνη στους σχετικούς πίνακες και είναι μικρότερος ή ίσος ή μεγαλύτερος από τη μονάδα.
- **Συντελεστής εκμετάλλευσης ισογείου (Κ)**, είναι ο συντελεστής που προσδιορίζει το μέγεθος εκμετάλλευσης του ισογείου ενός ακινήτου. Είναι συνάρτηση του συντελεστή αξιοποίησης του οικοπέδου (Σ.Α.Ο.) και του Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.) του οικοπέδου, όπως προκύπτει από σχετικό πίνακα.
- **Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.)**, είναι η ανά τετραγωνικό μέτρο (μ²) αξία οικοπέδου που έχει πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο, με Σ.Ε.= 1,0. Είναι συνάρτηση της Τιμής Ζώνης (Τ.Ζ.) και του συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου (Σ.Α.Ο.), όπως προκύπτει από σχετικό πίνακα.
- **Ποσοστό συμμετοχής Οικοπέδου (Σ.Σ.Ο.)**, είναι το ποσοστό συμμετοχής του οικοπέδου στην αξία του τελικού προϊόντος, του οποίου η αναγραφή στους πίνακες του συστήματος δεν είναι απαραίτητη, παραμένει όμως σαν εργαλείο ανάλυσης, παρακολούθησης και ανάπτυξης του Συστήματος.

Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο Φορολογίας Ακινήτων της Πανελληνίας Ομοσπονδίας Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΠΟΜΙΔΑ) - https://www.pomida.gr/paratiritirio_foron.php, από τους περίπου 45 φόρους, τέλη & δικαιώματα που βαρύνουν την Ακίνητη Περιουσία, περίπου οι 20 σχετίζονται με τις Αντικειμενικές Αξίες κι επηρεάζονται από τις μεταβολές τους, και αφορούν σε:

- **Τεκμαρτά εισοδήματα από ακίνητα**, όπως: Ελάχιστο τεκμαρτό εισόδημα από εκμίσθωση/δωρεάν παραχώρηση χρήσης ακινήτου, Τεκμαρτό εισόδημα

ιδιοχρησιμοποίησης επαγγελματικής στέγης και Αντικειμενική δαπάνη ("τεκμήριο") διαβίωσης σε ιδιόκτητη ή μισθωμένη α'+ β' κατοικία.

- **Ετήσιοι φόροι επί της κατοχής ακινήτων**, όπως: Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) ανά περιουσιακό στοιχείο, Συμπληρωματικός φόρος επί συνόλου περιουσίας, Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ) και Φόρος Ακίνητης Περιουσίας Υπεράκτιων Εταιριών.
- **Φόροι - τέλη κατά τη μεταβίβαση ακινήτων από επαχθή αιτία**, όπως: Φ.Π.Α. στην αγορά νεόδμητων κτισμάτων και στην αντιπαροχή (επί αξίας κτισμάτων), Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων, Φόρος Μεταβίβασης / Χρησικτησίας με Δημοτικό Φόρο 3% και Φόρο υπέρ Νομαρχιακών Ταμείων Οδοποιίας, Φόρος Ανταλλαγής - συνένωσης οικοπέδων, Φόρος Διανομής Ακινήτων, Δημοτικός φόρος μεταβίβασης ακινήτων και Αναλογικό τέλος μεταγραφής μεταβιβαστικών συμβολαίων
- **Φόροι κατά τη μεταβίβαση από χαριστική αιτία (κληρονομιά-γονική παροχή-δωρεά)**, όπως: Φόρος Κληρονομιάς ή Γονικής Παροχής ακινήτων, Φόρος Δωρεάς ακινήτων και Αναλογικό τέλος μεταγραφής δωρεών και γονικών παροχών
- **Κτηματολόγιο - Πολεοδομικά πρόστιμα & εισφορές**, όπως: Αναλογικό τέλος κτηματογράφησης προς το "Ελληνικό Κτηματολόγιο", Πολεοδομικά πρόστιμα κατασκευής ή διατήρησης αυθαιρέτων (Ν.4495/2017) και Εισφορές σε γη & χρήμα για ένταξη σε Σχέδιο Πόλεων (Ν.1337/83 - 4315/14).

Επίσης όμως, με τη μεταβολή των Αντικειμενικών Αξιών επηρεάζεται και μία σειρά άλλων δεδομένων, ορίων, προϋποθέσεων κλπ, όπως:

- αμοιβές Δικηγόρων, Συμβολαιογράφων κλπ,
- αποζημιώσεις (σε κάποιες περιπτώσεις απαλλοτριώσεων κλπ),
- όριο υποχρέωσης παράστασης δικηγόρου σε μεταβίβαση ακινήτου,
- όριο επιλεξιμότητας υπαγωγής σε προγράμματα επιδοτήσεων ή χρηματοδοτήσεων όπως το «Εξοικονόμηση κατ' οίκον» κλπ.

2.3 Αναθεώρηση Συστήματος Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων

Τα όρια των Ζωνών του Συστήματος, οι Τιμές Ζώνης, καθώς και οι συντελεστές του Συστήματος, προκύπτουν από απολογιστική μελέτη της αγοράς ακινήτων κάθε περιοχής, κατόπιν πολιτικής απόφασης. Η αρχική πρόβλεψη για αναθεώρηση του Συστήματος ήταν κάθε δύο χρόνια, κάτι που στην πράξη δεν εφαρμόστηκε, λόγω των

ιδιαίτερων δυσκολιών που προκύπτουν από την ίδια τη φύση της προβλεπόμενης αναθεώρησης.

Οι χρονικές στιγμές αναπροσαρμογής του Σ.Α.Π.Α.Α. εμφανίζονται στον ακόλουθο πίνακα.

01.01.1985	15.03.1986	05.01.1987	16.08.1988	02.01.1991	21.01.1993
02.10.1995	01.01.1998	05.03.2001	01.01.2006	01.03.2007	21.05.2015

Ενδεικτικό της δυσκολίας αναθεώρησης του ΣΑΠΑΑ είναι ότι η τελευταία αναλυτική μαζική αναθεώρηση του συστήματος πραγματοποιήθηκε τον Μάρτιο του 2007 (**ΦΕΚ 269B/28.02.2007** - Απόφαση 1020564/487/00ΤΥ/Δ' /27.02.2007: «*Αναπροσαρμογή τιμών του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των με οποιαδήποτε αιτία μεταβιβαζομένων ακινήτων, που βρίσκονται σε περιοχές εντός σχεδίου όλων των περιφερειών της χώρας*»), κι έκτοτε (εκτός κάποιων προσαρμογών τοπικού χαρακτήρα) έχουν γίνει δύο αναπροσαρμογές μερικού χαρακτήρα που δημοσιεύτηκαν στα:

- **ΦΕΚ 48B/20.01.2016** (ΠΟΛ. 1009/18.01.2016): «*Αναπροσαρμογή τιμών του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των με οποιαδήποτε αιτία μεταβιβαζομένων ακινήτων, που βρίσκονται σε περιοχές εντός σχεδίου όλης της Χώρας*».

Η ιδιαιτερότητα αυτής της αναπροσαρμογή ήταν πως αφορούσε μόνο τις Τιμές Ζώνης και τους Συντελεστές Εμπορικότητας, οι τιμές των οποίων προέκυψαν «οριζοντίως» για όλη τη χώρα, αντικαθιστώντας απλά αρχικές τιμές με νέες μειωμένες. Η αναπροσαρμογή αυτή προέκυψε κατόπιν σχετικών αποφάσεων του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣΤΕ.ΟΛ 4003/2014 και ΣΤΕ. ΟΛ 4446/2015) και είχε αναδρομική ισχύ από 21.05.2015.

- **ΦΕΚ 2192B/12.06.2018** (ΠΟΛ. 1113/12.06.2018): «*Αναπροσαρμογή των τιμών εκκίνησης που προβλέπονται στις παρ. 1 και 2 του άρθρου 1 της αριθμ. 1067780/82/Γ0013/09.06.1994 (B' 549) απόφασης του Υπουργού Οικονομικών για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των με οποιαδήποτε αιτία μεταβιβαζομένων ακινήτων, που βρίσκονται σε περιοχές εντός σχεδίου όλης της Χώρας κατά το αντικειμενικό σύστημα*».

Η ιδιαιτερότητα της αναπροσαρμογής αυτής ήταν πως αφορούσε μόνο τις Τιμές Ζώνης, οι οποίες προέκυψαν βάσει εισηγήσεων Πιστοποιημένων Εκτιμητών από το σχετικό Μητρώο του Υπουργείου Οικονομικών (<https://www.minfin.gr/web/g.g.->

[oikonomikes-politikes/metroo-pistopoiemenon-ektimeton](#)), στατιστικής επεξεργασίας και τελικής γνωμοδότησης αρμοδίων επιτροπών του Υπουργείου Οικονομικών και είχε ισχύ από 01.01.2019.

Με δεδομένο ότι σε μία μεταβίβαση, η φορολόγηση του ακινήτου γίνεται επί της υψηλότερης εκ της Αντικειμενικής Αξίας και της Αξίας που αναγράφεται στο συμβόλαιο, στην πρώτη περίπτωση προκύπτει απώλεια φορολογικών εσόδων για το κράτος, ενώ στη δεύτερη περίπτωση προκύπτει υπερφορολόγηση της ακίνητης περιουσίας χωρίς πραγματικό αντίκρισμα. Γενικά ισχύει:

- $V_{\text{ΦΟΡ}} \geq V_{\text{ΑΝΤ}}$: Η φορολογητέα αξία είναι μεγαλύτερη ή ίση της αντικειμενικής
- Φορολογητέα Αξία = \max (Αντικειμενική Αξία, Τιμή Συμβολαίου)

Η τιμή που αναγράφεται στο συμβόλαιο, δεν ισούται απαραίτητα με την τιμή πώλησης του ακινήτου και κατά συνέπεια με την Αγοραία του Αξία, μιας και η δήλωσή της είναι ελεύθερη, δεν υπόκειται σε περιορισμούς ή ελέγχους, ενώ και η τιμή πώλησης δεν είναι γνωστή παρά μόνο στα δύο (ή περισσότερα) συμβαλλόμενα μέρη και στους μεσίτες που πιθανώς μεσολάβησαν. Αυτό σε συνδυασμό με την μέχρι πρότινος υψηλή φορολογία μεταβίβασης (8%-10%) δημιούργησαν μία «κουλτούρα» δήλωσης χαμηλής τιμής συμβολαίου, στις περισσότερες περιπτώσεις ίσης με την προκύπτουσα μικρότερη Αντικειμενική Αξία.

Αποτέλεσμα των παραπάνω είναι το να μην υπάρχει δυνατότητα συσχέτισης μεταξύ Αντικειμενικών Αξιών με τις Αγοραίες, οι οποίες στο παρελθόν μπορεί να διαμορφώνονταν ακόμα και στο 200%-300% των Αντικειμενικών ανάλογα με το είδος του ακινήτου, την περιοχή και τη χρονική στιγμή του προσδιορισμού σε σχέση με τη χρονική στιγμή αναθεώρησης του Συστήματος, ενώ σήμερα (με εκτιμώμενη πτώση της μέσης αξίας οικιστικών ακινήτων στο 42% από το 2009) μπορεί να διαμορφώνονται ακόμα και στο 50% ή και χαμηλότερα, αναλόγως και χωρίς να μπορούν να συσχετιστούν άμεσα με κάποιον κανονικό τρόπο ή αλγόριθμο.

Ένα άλλο πρόβλημα που δημιουργείται αφορά στον τραπεζικό δανεισμό και ειδικά στα στεγαστικά δάνεια, από τη στιγμή που το εκάστοτε Χρηματοπιστωτικό Ίδρυμα δε μπορεί να συνάψει δανειακή σύμβαση για αγορά ακινήτου σε ποσό που υπερβαίνει τη δηλωθείσα τιμή πώλησης ή τιμή συμβολαίου (LoanToValue: LTV>1), ακόμα και αν η εκτίμηση αγοραίας αξίας που θα πραγματοποιήσει το ΧΠΙ υποδεικνύει ότι το αιτούμενο ποσό δανείου είναι εύλογο και ανταποκρίνεται στην αγοραία αξία του ακινήτου.

Το πρόβλημα αυτό προσπάθησε να αντιμετωπίσει ο **N.4127/23.07.2013** (ΦΕΚ 167Α/23.07.2013): «Φορολογία εισοδήματος, επείγοντα μέτρα εφαρμογής του ν.

4046/2012, του ν. 4093/2012 και του ν. 4127/2013 και άλλες διατάξεις», ο οποίος επανεισήγαγε το φόρο υπεραξίας, και ο οποίος θα λειτουργούσε παράλληλα με τον Φόρο Μεταβίβασης Ακινήτων φορολογώντας το υπερτίμημα που (πιθανώς) θα προέκυπτε μεταξύ δύο διαδοχικών συναλλαγών (εξαλείφοντας έτσι το κίνητρο δήλωσης χαμηλής αξίας) με ισχύ από 01.01.2014. Η μη δυνατότητα εφαρμογής του από Συμβολαιογράφους και Εφόρους, οδήγησε σε αναστολή μεταβιβάσεων έως ότου η ΠΟΛ.1122/28.04.2014 όπου τροποποιήθηκε ώστε να είναι δυνατή η εφαρμογή του, εγκαταλείφθηκε όμως και πάλι λόγω της σε εξέλιξη οικονομικής κρίσης παίρνοντας διαδοχικές αναστολές εφαρμογής. Σήμερα έχει ανασταλεί «για ένα ακόμα φορολογικό έτος, μέχρι και 31.12.2019, η φορολόγηση της υπεραξίας από μεταβίβαση με επαχθή αιτία ακίνητης περιουσίας που προβλέπεται από το άρθρο 41 του ν. 4172/2013».

2.4 Προοπτικές

Το βασικό πρόβλημα που δημιουργείται από τη μη γνώση / δημοσιοποίηση των τιμών πώλησης των ακινήτων, είναι ότι δε μπορεί να δημιουργηθεί ένα αξιόπιστο Μητρώο Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων, βάσει των παρατηρήσεων του οποίου θα «ρυθμιζόταν» η αγορά ακινήτων και θα μπορούσαν να επιβληθούν δικαιότερες φορολογητέες αξίες σε αυτά. Παρ' όλα αυτά, με τον Ν. 4484/2017 (ΦΕΚ 110Α/01.08.2017) «Προσαρμογή της Ελληνικής Νομοθεσίας στις διατάξεις της Οδηγίας (ΕΕ) 2016/881 και άλλες διατάξεις» ορίζεται πως στη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών τηρείται σε ηλεκτρονική μορφή Μητρώο Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων, το οποίο υποστηρίζεται τεχνικά από τη Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων και Διοικητικής Υποστήριξης του Υπουργείου με αποκλειστικό σκοπό την εξαγωγή στατιστικών συμπερασμάτων και την παρακολούθηση της αγοράς ακινήτων. Τα στοιχεία κάθε μεταβίβασης συλλέγονται, κατά περίπτωση, από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.), τα Κτηματολογικά Γραφεία ή τους συμπράττοντες Συμβολαιογράφους, σύμφωνα και με την ΠΟΛ. 1040/2018 εγκύκλιο της ΑΑΔΕ «Καθορισμός των πηγών και του είδους των στοιχείων που συλλέγονται, της κατηγορίας των στοιχείων που δημοσιεύονται, καθώς και του χρόνου τήρησης των στοιχείων στο Μητρώο Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων».

Το Μητρώο <https://www1.gsis.gr/dsae2/trxregistry/faces/pages/mainmenu/edit.xhtml> είναι σε ισχύ από 01.03.2017 - και όταν συγκεντρώσει ικανό αριθμό παρατηρήσεων, θα μπορεί να κριθεί η αξιοπιστία του και η δυνατότητα συνεισφοράς του.

Σε επιπλέον προβλήματα εκ της δομής, αλλά και της λειτουργίας του Συστήματος συγκαταλέγονται:

- Η στρέβλωση της αγοράς ακινήτων με τη μη επιστημονικά τεκμηριωμένη τροποποίηση των Τιμών Ζώνης για την άσκηση κοινωνικής και φορολογικής πολιτικής, αντί αυτό να πραγματοποιείται με τον κατάλληλο χειρισμό των συντελεστών φορολόγησης.
- Ο αυθαίρετος ορισμός των συντελεστών αυξομείωσης του κάθε παράγοντα που επηρεάζει την αξία των ακινήτων, οριζόντια για όλη τη χώρα και όλους τους τύπους ακινήτων, χωρίς αυτό να προκύπτει από στατιστικές διαδικασίες και αναλύσεις.
- Η σύνδεση καθαρά φορολογικών πρακτικών (πχ αύξηση φόρου μεγαλύτερων ακινήτων ή μέγιστη παλαιότητα ακινήτων στα 26 έτη) με διαδικασίες προσδιορισμού αξίας ακινήτων.
- Η μη συμμετοχή της χωρικής διάστασης των ακινήτων, εντός της κάθε Ζώνης, στη διαφοροποίηση της αξίας τους.
- Η μη συχνή και περιοδική αναθεώρηση του Συστήματος, η οποία οδηγεί σε έντονες στρεβλώσεις την αγορά, λίγο πριν και λίγο μετά την ημερομηνία αναπροσαρμογής, μεγιστοποιώντας κι ελαχιστοποιώντας αντίστοιχα τη ζήτηση και τις σχετικές πράξεις.

Σε επιπλέον προβλήματα εκ των ιδιαιτεροτήτων της Ελληνικής πραγματικότητας συγκαταλέγονται:

- Δεν υπάρχουν επίσημα & οργανωμένα δεδομένα τιμών πώλησης (sales prices), ενώ κύρια πηγή συγκριτικών στοιχείων για την προσέγγιση αξίας ακινήτων αποτελούν οι «ζητούμενες τιμές» από αγγελίες, καθώς και πληροφορίες από μεσίτες. Μοναδική προσέγγιση αγοραίων αξιών αποτελούν οι εκτιμήσεις από τα ΧΠΙ, στο βαθμό αξιοπιστίας που αυτές έχουν και στο βαθμό που είναι οργανωμένες, διαθέσιμες και αναζητήσιμες.
- Οι λίγες (έως μηδενικές για κάποιες περιοχές) αγοραπωλησίες ακινήτων δεν προσφέρουν σταθερή βάση καθορισμού αξιών και άρα δεν μπορούν να οδηγήσουν σε αναμφισβήτητες αγοραίες αξίες.
- Το Εθνικό Κτηματολόγιο που θα μπορούσε να αποτελέσει τη βάση του Συστήματος Φορολογίας Ακινήτων βρίσκεται σε φάση εξέλιξης με σημαντικό ορίζοντα ολοκλήρωσης. Αντίστοιχα τα υπόλοιπα τηρούμενα «Μητρώα» ακινήτων (Ε9 - περιουσιολόγιο, Απογραφή Κτηρίων ΕΛΣΤΑΤ, στοιχεία μετρητών ΔΕΔΔΗΕ, στοιχεία εκτιμήσεων από την ΤτΕ) είτε δεν είναι διαθέσιμα για λόγους προσωπικών δεδομένων, είτε δεν έχουν δυνατότητα να διασυνδεθούν με τα υπόλοιπα Μητρώα και στοιχεία αυτών.

- Η πολεοδομική και κτηριοδομική νομοθεσία χαρακτηρίζεται από μεγάλη πολυπλοκότητα
- Συνολικά όπως αναφέρθηκε 45 περίπου φόροι και τέλη επί ακινήτων επιβαρύνουν σημαντικά την ιδιοκτησία ακίνητης περιουσίας
- Έχουν αυξηθεί σημαντικά τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια, καθώς και τα ακίνητα που έχουν οδηγηθεί ή αναμένεται να οδηγηθούν σε πλειστηριασμό.

Αν και οποιοδήποτε μαζικό σύστημα προσδιορισμού ή εκτίμησης αξίας ακινήτων δε μπορεί να προσδιορίσει ακριβώς την αγοραία αξία του κάθε ακινήτου, το ζητούμενο είναι να την προσεγγίσει σε τέτοιο βαθμό που να ανταποκρίνεται όσο το δυνατόν περισσότερο στην πραγματικότητα, και να καθιστά τη φορολογία δίκαιη. Συνεπώς, προκύπτει η ανάγκη αναθεώρησης του Συστήματος, ώστε να εδράζεται σε σύγχρονες επιστημονικές τεχνολογίες, μεθόδους και τεχνικές, διεθνώς αναγνωρισμένες και αποδεκτές, αξιοποιώντας πραγματικά δεδομένα της αγοράς ακινήτων, αυτοματοποιημένα με τη μικρότερη δυνατή ανθρώπινη παρέμβαση, βάσει στατιστικής επεξεργασίας κι επαλήθευσης.

Με τον **N.4549/14.06.2018** (ΦΕΚ 105Α/14.06.2018 - άρθρο 127) ιδρύθηκε το **Αυτοτελές Τμήμα Εκτιμήσεων και Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων** το οποίο μεταξύ άλλων, έχει ως στόχο τη συλλογή και ανάλυση στοιχείων σχετικών με αξίες ακινήτων, τη δημιουργία πινάκων αξιών ακινήτων, τη γεωχωρική απεικόνιση των αξιών, την αναμόρφωση (εξέλιξη-αναβάθμιση-επέκταση) του ΣΑΠΑΑ μέσω του καθορισμού των συντελεστών και των λοιπών παραμέτρων του, τη μέριμνα για τη σύνταξη και τον έλεγχο μελετών εκτίμησης αξίας δημοσίων ακινήτων και εθνικών κληροδοτημάτων, τη διαχείριση, ενημέρωση, παραμετροποίηση και τεχνική υποστήριξη του Ολοκληρωμένου Πληροφοριακού Συστήματος Μαζικών Εκτιμήσεων Ακινήτων της Γεωστατιστικής Υποδομής της Γ.Γ.Π.Σ., την οργάνωση των διαδικασιών και την αναθεώρηση του νομικού πλαισίου της φορολογίας ακίνητης περιουσίας στη χώρα μας.

Στο πλαίσιο αυτό, βρίσκεται ήδη σε εξέλιξη μία σειρά Έργων και επαφών με όλους τους σχετικούς Φορείς του Δημοσίου και του Ιδιωτικού Τομέα, τα οποία συνδυαστικά με τα αποτελέσματα της Τεχνικής Βοήθειας της Ευρωπαϊκής Ένωσης που συνδράμει την προσπάθεια τα τελευταία χρόνια, αναμένεται σύντομα να δώσουν αποτελέσματα για την αναβάθμιση του ΣΑΠΑΑ, καθώς και για τη μετεξέλιξη του σε Σύστημα Μαζικών Εκτιμήσεων Αξιών Ακινήτων (CAMA System).

Εξάλλου, η εξίσωση των αγοραίων και των αντικειμενικών τιμών των ακινήτων αποτελεί απαίτηση των ευρωπαϊκών θεσμών, από την εποχή του πρώτου

μνημονίου. Όπως ορίζει ο χάρτης των μεταμνημονιακών δεσμεύσεων, το 2020, οι αντικειμενικές αξίες θα έχουν υποκατασταθεί από ένα νέο σύστημα αγοραίων αξιών.

Ελληνική Εκτιμητική Οδηγία 3 – Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα

3.1 Εισαγωγή

Ο νόμος 4308/2014 «Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, συναφείς ρυθμίσεις και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 251Α/24.11.2014) εφαρμόζεται από 01.01.2015 και δημιουργήθηκε σε μια προσπάθεια εναρμόνισης του λογιστικού συστήματος της χώρας μας με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα.

Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα δημιουργήθηκαν μετά την παρατήρηση του φαινομένου της μεγέθυνσης των επιχειρήσεων, όπου οι μέτοχοι των επιχειρήσεων δεν ήταν απαραίτητα και μέλη του διοικητικού συμβουλίου. Οι μέτοχοι όμως και οι εν δυνάμει επενδυτές θα πρέπει να έχουν αξιόπιστη πληροφόρηση και στοιχεία για τις εν λόγω επιχειρήσεις. Κάτω από αυτές τις συνθήκες γεννήθηκε η ανάγκη της δημιουργίας ενός ολοκληρωμένου συστήματος παροχής οικονομικών πληροφοριών, ενός οργανωμένου συστήματος λογιστικής παρακολούθησης και ομοιόμορφης εμφάνισης του περιεχομένου των λογαριασμών σε εθνικό αλλά και σε διεθνές επίπεδο. Βασική προϋπόθεση για της επίτευξη των ως άνω είναι η θέσπιση και υιοθέτηση αρχών, διαδικασιών και λογιστικών προτύπων, τα οποία δεν παραμένουν στατικά, αλλά εξελίσσονται δυναμικά, με τη μεταβολή των οικονομικών συνθηκών.

Στη χώρα μας, στα πλαίσια της προσπάθειας ανταπόκρισης της λογιστικής επιστήμης, με τις αρχές και τους κανόνες που τη διέπουν, αλλά και της ισχύουσας νομοθεσίας, στις σύγχρονες απαιτήσεις, δημιουργήθηκαν τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, ώστε να εξασφαλίζεται μια ενιαία και ομοιόμορφη αντιμετώπιση των λογιστικών θεμάτων, να επιτευχθεί καλύτερη πληροφόρηση των χρηστών μέσω των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, αλλά κυρίως να εναρμονίζεται και να συγκλίνει το λογιστικό σύστημα της χώρας μας με τα διεθνή λογιστικά συστήματα.

3.2 Εύλογη Αξία

Με το νόμο 4308/2014 καταργείται, μεταξύ άλλων, ο Κώδικας Φορολογικής Απεικόνισης Συναλλαγών, το Π.Δ. 1123/1980 (ΦΕΚ Α 283/15-12-1980) περί εφαρμογής του Ελληνικού Γενικού Λογιστικού Σχεδίου, οι λογιστικές διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920 και σειρά άλλων διατάξεων νόμων.

Ο νόμος 4308/2014, που αποτελείται από 8 κεφάλαια και 44 άρθρα και τέσσερα παραρτήματα, περιλαμβάνει σε ένα ενιαίο νόμο όλες τις σχετικές με τη λογιστική διατάξεις, απλοποιεί τις διαδικασίες και ενσωματώνει πλήρως το λογιστικό σκέλος της κωδικοποιημένης Οδηγίας 2013/34/ΕΕ με σκοπό την απλοποίηση των ετήσιων λογαριασμών και των ενοποιημένων λογαριασμών όσον αφορά τις υποχρεώσεις χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, σε σχέση με τα ισχύοντα, καθώς και τη μείωση των διοικητικών επιβαρύνσεων των επιχειρήσεων.

Σημαντική καινοτομία του νέου νόμου αποτελεί η δυνατότητα των οντοτήτων να επιμετρούν τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις τους στην εύλογη αξία (fair value), όταν αυτή καθίσταται αξιόπιστα εφικτή.

Συγκεκριμένα, σύμφωνα με το Άρθρο 24 του Κεφαλαίου 5 του Ν. 4308/2014: *«παρέχεται η δυνατότητα τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις να επιμετρώνται μεταγενέστερα της αρχικής τους αναγνώρισης στην εύλογη αξία τους. Όταν ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση ενός κονδυλίου του ισολογισμού επιμετράται, σύμφωνα με το άρθρο αυτό, όλα τα επιμέρους περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις παρόμοιας φύσης του σχετικού κονδυλίου επιμετρώνται στην εύλογη αξία. Η επιμέτρηση, σύμφωνα με το παρόν άρθρο γίνεται μόνο όταν η εύλογη αξία ενός περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Όταν η εύλογη αξία ενός περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης δεν μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα, το στοιχείο αυτό επιμετράται με τη μέθοδο του κόστους».*

Σύμφωνα με το σχετικό ορισμό του Παραρτήματος Α, εύλογη αξία ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρέωσης είναι αντίστοιχα η τιμή ανταλλαγής ή διακανονισμού, μεταξύ πρόθυμων και ενήμερων μερών που ενεργούν υπό κανονικές στην αγορά συνθήκες, κατά την ημερομηνία μέτρησης.

Σύμφωνα με το άρθρο 24:

«Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ορίζεται ως εξής: α) Η αγοραία αξία, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών στοιχείων για τα οποία υπάρχει αγορά που δημιουργεί αξιόπιστες τιμές. β) Εάν η αγοραία αξία δεν είναι άμεσα διαθέσιμη για ένα στοιχείο, αλλά μπορεί να εντοπιστεί για συστατικά του στοιχείου ή για ένα παρόμοιο στοιχείο, η εύλογη αξία μπορεί να προσδιοριστεί από τα συστατικά στοιχεία ή το παρόμοιο στοιχείο. γ) Στην περίπτωση χρηματοοικονομικών στοιχείων για τα οποία δεν μπορεί να εντοπιστεί μια αξιόπιστη

αγορά, η αξία που προκύπτει από γενικά αποδεκτά μοντέλα και τεχνικές μέτρησης, υπό τον όρο ότι αυτά τα μοντέλα και οι τεχνικές διασφαλίζουν μια εύλογη εκτίμηση της αγοραίας αξίας».

Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας αναφέρεται σε:

- Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα
 - α) Κέρδη (θετικές διαφορές) από την επιμέτρηση των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων στην εύλογη αξία τους αναγνωρίζονται, κατά στοιχείο ακινήτου, ως διαφορά στην καθαρή θέση στην περίοδο που προκύπτουν.
 - β) Ζημιές (αρνητικές διαφορές) από την επιμέτρηση των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων στην εύλογη αξία τους πρώτα συμψηφίζουν τυχόν υπάρχουσα θετική διαφορά εύλογης αξίας της καθαρής θέσης κατά περιουσιακό στοιχείο και το απομένον ποσό αναγνωρίζεται ως ζημία απομείωσης στα αποτελέσματα της περιόδου που προκύπτει.
 - γ) Το ποσό των θετικών διαφορών εύλογης αξίας (κέρδος) της καθαρής θέσης μπορεί να μεταφέρεται κατευθείαν στα αποτελέσματα εις νέον, στο βαθμό που το σχετικό ποσό έχει καταστεί πραγματοποιημένο. Η μεταφορά γίνεται είτε σταδιακά, καθώς το περιουσιακό στοιχείο αποσβένεται, είτε εφάπαξ κατά τη διαγραφή ή την καθ' οιονδήποτε τρόπο διάθεση του στοιχείου από το οποίο προέρχεται η σχετική διαφορά.
 - δ) Η εύλογη αξία ενός στοιχείου, εφόσον έχει επιλεγεί η εν λόγω μέθοδος για την επιμέτρησή του, επανεκτιμάται τουλάχιστον ανά τετραετία και σε κάθε περίπτωση όταν οι συνθήκες της αγοράς υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία του στοιχείου διαφέρει σημαντικά από την εύλογη αξία του.
 - ε) Η εύλογη αξία ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων εκτιμάται κανονικά από επαγγελματία εκτιμητή που διαθέτει τα κατάλληλα προσόντα, λαμβάνοντας υπόψη δεδομένα της αγοράς και, σύμφωνα με τις αρχές των προτύπων του κλάδου της εκτιμητικής.
 - στ) Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα που παρακολουθούνται σε εύλογες αξίες υπόκεινται σε απόσβεση όταν έχουν περιορισμένη ωφέλιμη ζωή. Η απόσβεση αυτή υπολογίζεται με βάση την αναπροσαρμοσμένη αξία.
- Επενδυτικά ακίνητα

α) Οι διαφορές από την επιμέτρηση των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία τους αναγνωρίζονται ως κέρδη ή ζημιές στα αποτελέσματα της περιόδου που προκύπτουν.

β) Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων προσδιορίζεται τουλάχιστον ανά διετία και σε κάθε περίπτωση όταν οι συνθήκες της αγοράς υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία του στοιχείου διαφέρει σημαντικά από την εύλογη αξία του.

γ) Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων εκτιμάται κανονικά από επαγγελματία εκτιμητή που διαθέτει τα κατάλληλα προσόντα, λαμβάνοντας υπόψη δεδομένα της αγοράς και σύμφωνα με τις αρχές των προτύπων του κλάδου της εκτιμητικής.

δ) Όταν τα επενδυτικά ακίνητα επιμετρώνται στην εύλογη αξία δεν υπόκεινται σε απόσβεση.

Άλλα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για τα οποία προσδιορίζεται εύλογη αξία είναι:

- Βιολογικά περιουσιακά στοιχεία
- Αποθέματα εμπορευμάτων
- Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία
- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του εμπορικού χαρτοφυλακίου και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που αποτελούν μέρος του εμπορικού χαρτοφυλακίου
- Παράγωγα για αντιστάθμιση

Η διαδικασία προσδιορισμού της εύλογης αξίας του ακινήτου και του επιμερισμού της αξίας μεταξύ γης και κτηρίων περιγράφεται αναλυτικά στα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS2016).

Ελληνική Εκτιμητική Οδηγία 4 – Δεσμεύσεις και Εκτιμήσεις ακινήτων

4.1 Εισαγωγή

Στα ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα αναγράφονται αναλυτικά οι γενικοί παράγοντες που μπορεί να επηρεάσουν την αξία ενός ακινήτου. Λόγω όμως των ιδιαιτεροτήτων κάθε χώρας, ενδέχεται να υπάρχει ανάγκη εξέτασης και περαιτέρω δεσμευτικών παραγόντων.

Καθώς η χώρα μας διαθέτει μια πολυδαίδαλη πολεοδομική νομοθεσία, ο εκτιμητής, κατά την προσπάθεια προσέγγισης της αξίας ενός ακινήτου, βρίσκεται αντιμέτωπος με ειδικούς παράγοντες που ενδέχεται να επηρεάσουν την αξία αυτού. Στην παρούσα οδηγία, οι παράγοντες αυτοί θα έχουν τη γενική ονομασία «**δεσμεύσεις**».

Στις παραγράφους που ακολουθούν, γίνεται συνοπτική παρουσίαση των κυριότερων δεσμεύσεων. Στο πλαίσιο αυτό παρατίθενται κάποιες γενικές πληροφορίες και συστάσεις ως μία βάση εκκίνησης της έρευνας του εκτιμητή και της διαδικασίας της βέλτιστης προσέγγισης της αξίας ενός ακινήτου.

Οι κυριότεροι παράγοντες που είναι δυνατό να αποτελέσουν δέσμευση για ένα ακίνητο αποτελούν ο χαρακτηρισμός ως δασικού ή αναδασωτέου τμήματος ή όλου του γηπέδου, η ύπαρξη ή όχι οριοθετημένου αιγιαλού, παραλίας ή ρέματος, η γειτνίαση με σιδηροδρομικές γραμμές, γραμμές μετρό, καλώδια υψηλής τάσης ΔΕΗ, οι ζώνες προστασίας ορεινών όγκων, ποταμών και παραποτάμων, χρήσεις γης, οφειλόμενες εισφορές σε γη και χρήμα, η αρχαιολογία κλπ.

4.2 Πολεοδομικός Σχεδιασμός – Ειδικά Διατάγματα

Δεδομένης της πολυπλοκότητας της ελληνικής πολεοδομικής νομοθεσίας, στη συνέχεια θα γίνει επιγραμματική αναφορά σε μερικά βασικά σημεία του πολεοδομικού σχεδιασμού, που συναντώνται συχνά και είναι χρήσιμο να τα γνωρίζει ένας εκτιμητής.

Πιο συγκεκριμένα, με τις κατευθύνσεις της χωροταξικής, της περιβαλλοντικής και της οικιστικής πολιτικής, προκύπτει ο πολεοδομικός σχεδιασμός, που υλοποιείται με την εφαρμογή και της πολεοδομικής νομοθεσίας.

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός αφορά κυρίως στην ένταξη των περιοχών εντός σχεδίου, με την έγκριση ρυμοτομικών σχεδίων, που καθορίζουν τους κοινόχρηστους

και τους οικοδομήσιμους χώρους (τα οικοδομικά τετράγωνα), τις χρήσεις γης και τους όρους δόμησης. Υπό μερική έννοια πολεοδομικός σχεδιασμός γίνεται και για τις εκτός σχεδίου περιοχές, με τον καθορισμό των όρων δόμησης και με ειδικά διατάγματα που καθορίζουν τις χρήσεις γης, ειδικές ζώνες προστασίας, υποχρεωτικές αποστάσεις, όρους δόμησης, κλπ.

Το δομημένο περιβάλλον παράγεται ή πρέπει να παράγεται σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς, που με ένα πλήθος παραμέτρων οριοθετούν και διασφαλίζουν την εφαρμογή της Οικιστικής Πολιτικής και του Πολεοδομικού Σχεδιασμού.

Η Πολεοδομική νομοθεσία με τους γενικούς και ειδικούς κανονισμούς δόμησης, οριοθετεί αντικειμενικά δεδομένα και δεσμεύσεις για την προστασία του περιβάλλοντος και την ποιότητα των κατασκευών. Έτσι, αντικείμενο της Πολεοδομικής Νομοθεσίας είναι η υλοποίηση της Οικιστικής Πολιτικής (τρόπος ανάπτυξης του Αστικού και περιαστικού χώρου), με κύρια σημεία, όπως ορίζονται εκ του Συντάγματος, την προστασία της ιδιοκτησίας και την προστασία του περιβάλλοντος.

Οι σχέσεις και οι αντιθέσεις μεταξύ ατομικών – ιδιωτικών και γενικών συμφερόντων, ρυθμίζονται από ένα πολύπλοκο σύστημα Νόμων, Προεδρικών Διαταγμάτων (ΠΔ), Υπουργικών Αποφάσεων (ΥΑ), και κανονισμών, μεταξύ των οποίων:

- διατάξεις που ρυθμίζουν τα μέγιστα επιτρεπόμενα όρια δόμησης (πχ ΓΟΚ, ΝΟΚ, Διατάξεις εκτός σχεδίου, Ειδικά Διατάγματα όρων δόμησης κατά περιοχή),
- τις ποιοτικές παραμέτρους των κτιρίων και των κατασκευών (Κανονισμοί όπως Αντισεισμικός, Κτιριοδομικός, Πυροπροστασίας)
- ζητήματα σχετικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς, που ρυθμίζονται από το Αστικό Δίκαιο, και τέλος
- διατάξεις που ρυθμίζουν τις Διοικητικές Διαδικασίες και τις αρμοδιότητες, για την εφαρμογή της Πολεοδομικής Νομοθεσίας

Πληροφοριακά παραθέτουμε τα κάτωθι, τονίζοντας ότι οι διάφοροι νόμοι που αναφέρονται δίδονται ως βάση έρευνας για τον εκτιμητή, δεδομένου ότι μπορεί να υπάρχουν και μεταγενέστερες τροποποιήσεις αυτών.

α. Χωροταξικό Σχέδιο Ν.360/76 & Ν.2742/99 (εθνικό, περιφερειακό ή ειδικό χωροταξικό σχέδιο). Γενικές κατευθύνσεις προγραμματισμού οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης, αλλά και για την προστασία του περιβάλλοντος

Γενικό πλαίσιο χωροταξικού σχεδιασμού, με κατευθύνσεις σε Εθνικό επίπεδο (ΦΕΚ-128/Α/3-7-08 «Έγκριση του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης»)

β. Ρυθμιστικό Σχέδιο ΝΔ 1262/72 & Ν.2508/97

Κανόνες διαμόρφωσης & ανάπτυξης περιοχής με συγκεκριμένους στόχους.

Τα ρυθμιστικά σχέδια με οριοθετημένη περιβάλλουσα περιοχή ελέγχου, αποτελούν μικρότερη εφαρμογή των χωροταξικών σχεδίων σε μια συγκεκριμένη αστική οικιστική περιοχή, μια πόλη. Π.χ. Ρυθμιστικό σχέδιο Αθήνας, Ν4277/2014 (ΦΕΚ 156^Α/2014).

- γ. Περιβάλλον: Ν.1650/86 & Αποφ-ΗΠ.15393/2332/02 ΦΕΚ-1022/Β/5-8-02**
Κατάταξη δημόσιων και ιδιωτικών έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες σύμφωνα με το Αρθ-3 του Ν-1650/86 όπως αντικαταστάθηκε με το Αρθ-1 του Ν-3010/02, "Εναρμόνιση του Ν-1650/86 με τις οδηγίες ΕΕ-11/97 & ΕΕ-61/96" (ΦΕΚ-91/Α/02). Κανόνες προστασίας του περιβάλλοντος, που υλοποιείται με την περιβαλλοντική αδειοδότηση κατά κατηγορίες έργων.

Η προκαταρκτική περιβαλλοντική εκτίμηση (ΠΠΕ) είναι η προμελέτη με βάση την οποία εκδίδεται η γνωμοδότηση για την προκαταρκτική περιβαλλοντική εκτίμηση και αξιολόγηση (ΠΠΕΑ), και αποτελεί την κατ' αρχήν άποψη της Διοίκησης για την εκτέλεση του συγκεκριμένου έργου – Α' φάση

Η μελέτη περιβαλλοντικών όρων (ΜΠΕ), είναι η μελέτη με βάση την οποία εκδίδεται η Απόφαση (ΚΥΑ ή Γεν. Δ/ντή Περιφέρειας ή Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης), με την οποία εγκρίνονται οι περιβαλλοντικοί όροι (ΕΠΟ), που περιλαμβάνει μέτρα, όρους και περιορισμούς για την κατασκευή και λειτουργία του έργου.

- δ. Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ)** άρθ.2 Ν.1337/83 & άρθ.4 Ν.2508/97 Γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης και εκτίμησης αναγκών κατά πολεοδομική ενότητα αστικής περιοχής ενός ΟΤΑ

- ε. Σχέδιο Χωρικής & Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ)**
Ν.2508/97 άρθρο 5: Αποτελεί γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης και εκτίμησης αναγκών κατά πολεοδομική ενότητα μη αστικής περιοχής ενός ΟΤΑ, Ειδικά το ΣΧΟΟΑΠ αποτελεί εργαλείο σχεδιασμού του Ν2508/97 και ισοδυναμεί με Γ.Π.Σ. του μη αστικού χώρου, εφόσον οι αντίστοιχοι οικισμοί είναι όλοι μικρότεροι των 2000 κατοίκων.

στ. Πολεοδομική μελέτη– Ρυμοτομικό Σχέδιο για εντός σχεδίου περιοχή άρθ.1 & 2 ΝΔ 17-7-23, άρθ.6 & 7 Ν.1337/83, άρθ.7Ν.2508/97

Με Προεδρικά Διατάγματα εγκρίνεται το ρυμοτομικό σχέδιο και οι όροι δόμησης για περιοχές που εντάσσονται στο σχέδιο:

- Ρυμοτομικά προ του '83 (παλαιά), που εγκρίθηκαν με τις διατάξεις του ΝΔ 17/7/23 - η εφαρμογή τους γίνεται τμηματικά με την ανοικοδόμηση, με πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημιώσεων
- Ρυμοτομικά μετά το '83 (νέα), που εγκρίνονται με τις διατάξεις του Ν.1337/83 – η εφαρμογή τους γίνεται με συνολική τακτοποίηση με την Πράξη Εφαρμογής (ΠΕ). Η πράξη εφαρμογής είναι διοικητική ενέργεια με την οποία γίνεται η εφαρμογή της Πολεοδομικής Μελέτης και γίνεται οριστική και αμετάκλητη μετά την κύρωσή της, επιτρέποντας την έκδοση αδειών δόμησης. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις μπορεί να συνταχθεί και για μεμονωμένη ιδιοκτησία, πάντως δε σε ολόκληρη την πλευρά του Ο.Τ.

ζ. Δόμηση Εκτός Σχεδίου: Με ΠΔ εγκρίνονται οι όροι και περιορισμοί δόμησης για εκτός σχεδίου περιοχές, και ισχύουν :

- **Γενικά Εκτός Σχεδίου** όταν δεν υπάρχουν ειδικές ρυθμίσεις, ισχύουν:
 - το **ΠΔ 24/31-5-85 ΦΕΚ 270 Δ΄** -Τροποποίηση & συμπλήρωση με τα **Άρθρα 10 & 13 παρ.23 Ν.3212/03, &**
 - το **ΠΔ 6-10-78 ΦΕΚ 538 Δ΄** -Εξακολουθούν να ισχύουν μόνο τα άρθρα 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16 & 17, με τυχόν μεταγενέστερες τροποποιήσεις τους

• Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου– ΖΟΕ- άρθρο 29 Ν. 1337/83

Οι ΖΟΕ είναι περιαστικές περιοχές εκτός σχεδίου, γύρω από πόλεις και οικισμούς και κατά μήκος ακτών ή σε περιοχές ειδικής προστασίας και σε αυτές ελέγχεται αυστηρά η χρήση γης και οι κατατμήσεις . Με Προεδρικά Διατάγματα καθορίζονται οι όροι και περιορισμοί χρήσεως γης ή άλλοι όροι και περιορισμοί, που επιβάλλονται μέσα στις ΖΟΕ **και ιδιαίτερα το όριο εμβαδού, κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση της γης.**

• Ζώνη Πόλεων & Οικισμών 500 μ. άρθρο 14 ΝΔ '23 (άρθρο 410 Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας)- ΦΕΚ 228^Α/93.

Είναι **εκτός σχεδίου** περιοχή σε ζώνη 500μ γύρω από τα όρια των οικισμών προ του '23 και των ρυμοτομικών που είναι εγκεκριμένα με τις διατάξεις του ΝΔ '23. Σε αυτή δύναται η οικοδόμηση με όρια αρτιότητας κατά παρέκκλιση που εξαρτώνται από τις ημερομηνίες που δημιουργήθηκαν τα αγροτεμάχια.

η. Ειδικά διατάγματα σε εκτός σχεδίου περιοχές, καθορίζουν:

- ζώνες προστασίας αρχαιολογικών χώρων (ζώνη Α απολύτου προστασίας και ζώνη Β ελεγχόμενης δόμησης)
- προστατευόμενες περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, που εμπίπτουν σε όρια Ramsar, Δίκτυα Natura 2000, εθνικούς δρυμούς, αισθητικά δάση & διατηρητέα μνημεία της φύσης, και σε κοινοτικά ή εθνικά προγράμματα ή σχέδια περιβαλλοντικής σημασίας

4.3 Περιορισμοί με βάση τις πολεοδομικές διατάξεις

4.3.1 Γενικές πολεοδομικές διατάξεις.

Οι γενικές πολεοδομικές διατάξεις ανάπτυξης ενός ακινήτου καθορίζονται σήμερα από:

- Τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (Ν.Ο.Κ.) Ν4067/2012 (ΦΕΚ 79 Α/9-4-2012)
- Λοιπές διατάξεις εκτός σχεδίου
- Ειδικά διατάγματα όρων δόμησης ανά περιοχή.

4.3.2 Επιτρεπόμενες χρήσεις γης

Οι περιορισμοί χρήσεων γης επιβάλλονται με Π.Δ. (Προεδρικά Διατάγματα) ή άλλες νομοθετικές ρυθμίσεις όπως:

- με Ζ.Ο.Ε.,
- ή με Γ.Π.Σ. ή ΣΧΟΟΑΠ,
- ή με το Π.Δ. των όρων δόμησης της περιοχής,
- ή από ειδικά δ/τα εντός ή εκτός σχεδίου ή εντός οικισμών,
- ή από άλλες νομοθετικές ρυθμίσεις για κατηγορίες ειδικών χρήσεων, όπως με το άρθ.4 παρ.7 του Ν.3325/05 (δυνατότητα απαγόρευσης ορισμένων χρήσεων ή επιβολής ειδικών όρων, για λόγους χωροταξικού σχεδιασμού ή προστασίας του περιβάλλοντος), ή σχετικά με τις απαιτούμενες αποστάσεις μεταξύ χρήσεων [Βιομηχανία από εκπαίδευση, υγεία, ψυχαγωγικές δραστηριότητες, κλπ].

Μέχρι πρόσφατα οι κατηγορίες και το περιεχόμενο των χρήσεων γης προσδιορίζονταν στο Π.Δ. από 23-2-1987 (ΦΕΚ 166Δ/6-3-1987), ενώ σήμερα προσδιορίζονται στο Π.Δ. 59 από 21-6-2018 (ΦΕΚ 114Α/29-6-2018) και συμπληρωματικά στοιχεία παρέχονται και στα συγκεκριμένα ΦΕΚ που αφορούν την έγκριση των Γ.Π.Σ., των Ζ.Ο.Ε. κλπ.

Αναλυτικότερα, με βάση το Π.Δ. 59 (ΦΕΚ 114^Α/2018) οι χρήσεις γης που ρυθμίζονται από τον ρυθμιστικό σχεδιασμό, καθορίζονται σύμφωνα με τη γενική και ειδική χωρική τους λειτουργία ως ακολούθως :

I. ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ

- Αμιγής κατοικία
- Γενική κατοικία
- Πολεοδομικό κέντρο – κεντρικές λειτουργίες πόλης – τοπικό κέντρο συνοικίας – γειτονιάς
- Τουρισμός – αναψυχή
- Κοινωφελείς λειτουργίες
- Ελεύθεροι χώροι – Αστικό Πράσινο
- Παραγωγικές δραστηριότητες υψηλής όχλησης
- Εγκαταστάσεις Αστικών Υποδομών Κοινής Ωφέλειας
- Ειδικές χρήσεις
- Αγροτική χρήση.

II. ΕΙΔΙΚΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ

Αναλυτικά στο ΦΕΚ 114^Α/29-6-2018), για κάθε μία από τις ανωτέρω γενικές κατηγορίες χρήσεων ορίζονται συγκεκριμένα οι επιτρεπόμενες κατηγορίες από την ειδική ενότητα που αφορά σαράντα επτά (47) ειδικές κατηγορίες χρήσεων.

4.3.3 Σχόλια

Συχνά και προκειμένου ένας εκτιμητής να προσδιορίσει την αξία ενός ακινήτου μέσω της δυναμικής που διαθέτει για περαιτέρω αξιοποίηση (ανάπτυξη, ανάπτυξη ή και ανακατασκευή ενός ακινήτου ακόμη και μέσω της αλλαγής της υφιστάμενης χρήσης του), θα πρέπει να υλοποιήσει ένα θεωρητικό σενάριο ανάπτυξης, λαμβάνοντας υπόψη τους επιτρεπόμενους όρους δόμησης, αλλά και τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, στην εκάστοτε περιοχή.

Μέριμνα του εκτιμητή είναι να συλλέξει τις απαραίτητες πληροφορίες (τίτλους, διαγράμματα) και κυρίως το πρόσφατο τοπογραφικό διάγραμμα του γηπέδου επί του οποίου υφίσταται ή όχι κτίσμα.

Δεδομένου όμως ότι πολλές φορές τα παρεχόμενα έγγραφα είναι ελλιπή, ο εκτιμητής θα πρέπει να συγκεντρώσει τις απαραίτητες ανά περίπτωση πληροφορίες είτε προστρέχοντας στους ανωτέρω νόμους και ΦΕΚ, είτε, εφόσον κριθεί αναγκαίο, από αρμόδιους φορείς (Πολεοδομίες, Δήμους κλπ).

Η όσο το δυνατόν ορθότερη προσέγγιση του σεναρίου ανάπτυξης βάσει των επιτρεπομένων χρήσεων γης, κρίνεται αναγκαία για τη βέλτιστη προσέγγιση της αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου.

4.4 Περιοχές ειδικής προστασίας (ΠΕΠ)

Περιοχές ειδικής προστασίας (ΠΕΠ), είναι οι περιοχές-χώροι που υπάγονται σε ίδιο νομικό καθεστώς για την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος (δάση – δασικές εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους – περιβάλλοντος, ζώνη αιγιαλού - παραλίας, ζώνη ρέματος, ποταμών - παραθαλάσσιες ή παραποτάμιες ζώνες, γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας, περιοχές προστασίας βάσει των διατάξεων των Ν.1650/86 για την προστασία του περιβάλλοντος και Ν.3937/2011 για την διατήρηση της βιοποικιλότητας, ζώνες προστασίας ορεινών όγκων κλπ.).

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία οι περιοχές ειδικής προστασίας διακρίνονται σε:

Α. Περιοχές Απολύτου Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ 1). Στις περιοχές αυτές απαγορεύεται οιαδήποτε δόμηση.

Β. Περιοχές Μερικής Εξειδικευμένης Προστασίας (ΠΕΠ 2). Στις περιοχές αυτές ανάλογα με τον επιδιωκόμενο βαθμό προστασίας, είναι δυνατό να επιτρέπονται χρήσεις, σύμφωνα με την ειδική πολεοδομική λειτουργία.

Γ. Λοιπές Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ 3).

Ακόμη δύναται να προτείνονται και περιοχές οι οποίες απαιτείται να υπαχθούν σε καθεστώς προστασίας – διατήρησης του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου, για την εξισορρόπηση αστικών επιβαρύνσεων, σύμφωνα με τις σχετικές κατευθύνσεις (ευρωπαϊκές, εθνικές) και την τεκμηρίωση του σχεδιασμού. Στις παραπάνω περιοχές ανάλογα με το χαρακτήρα τους και τον επιδιωκόμενο βαθμό προστασίας τους, είναι δυνατό να επιτρέπονται κατηγορίες χρήσεων σύμφωνα με την ειδική πολεοδομική λειτουργία τους, εφόσον δεν αντίκεινται στο καθεστώς προστασίας που τις διέπει.

4.4.1 Δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις

4.4.1.1 Γενικά

Μια από τις βασικές δεσμεύσεις που δύναται να επηρεάσουν κατά πολύ την εκτιμώμενη αξία ενός ακινήτου, είναι η περίπτωση του χαρακτηρισμού μιας έκτασης ως δασική (Ν. 998/79 & Ν.3208/03).

Κύριο εργαλείο για τον ασφαλή χαρακτηρισμό ενός γηπέδου ως δασικό, θα αποτελέσουν οι δασικοί χάρτες, όταν αυτοί καταρτιστούν και οριστικοποιηθούν για το σύνολο της χώρας.

Πληροφοριακά αναφέρουμε ότι οι δασικοί χάρτες καταρτίζονται με την οριοθέτηση των δασικών εκτάσεων από τη φωτοερμηνεία ιστορικών και πρόσφατων αεροφωτογραφιών, σύμφωνα με τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας.

Τα αποτελέσματα της οριοθέτησης αυτής εμφανίζονται σε υπόβαθρα (ορθοφωτογραφίες) πρόσφατης απεικόνισης. Στους δασικούς χάρτες εμφανίζονται οι δασικές και οι μη δασικές εκτάσεις δύο περιόδων:

- της ιστορικής – παλαιότερης περιόδου, (κατά κανόνα είναι του έτους 1945).
- της σημερινής – πρόσφατης περιόδου, η οποία στηρίζεται στη φωτοερμηνεία των πλέον πρόσφατων αεροφωτογραφιών (οι τελευταίες, μέχρι σήμερα, λήφθηκαν κατά τα έτη 2008 – 2009)

Στην ουσία, έχουμε την οπτικοποίηση – απεικόνιση δύο χρονικών στιγμών. Του 1945 και του 2008.

Τα δάση και οι δασικές εκτάσεις, ανάλογα με το είδος της ιδιοκτησίας, διακρίνονται σε **δημόσια και ιδιωτικά**, σύμφωνα με το άρθρο 9 του Ν.3208/03.

Γενικότερα και με βάση την ισχύουσα νομοθεσία το δάσος και οι δασικές εκτάσεις είναι κατά τεκμήριο δημόσια περιουσία.

Το Β.Δ. 17/29-11-1836 «περί ιδιωτικών δασών» καθιέρωσε για το δασικό χώρο το μαχητό τεκμήριο κυριότητας υπέρ του δημοσίου σε κάθε έκταση που αποτελούσε ή αποτελεί δάσος ή δασική έκταση.

Για το δασικό χώρο η απόδειξη του εμπράγματος δικαιώματος είναι ευθύνη και υποχρέωση του φυσικού ή νομικού προσώπου που το επικαλείται.

Γενικά τα εμπράγματα δικαιώματα στα δημόσια δάση δημιουργήθηκαν με χρησικτησία και με νόμο.

Ιδιωτικά δάση θεωρούνται αναμφισβήτητα εκείνα των οποίων οι τίτλοι ιδιοκτησίας, που εκδόθηκαν νόμιμα από τις τουρκικές αρχές, είχαν υποβληθεί από τους φερόμενους ως ιδιοκτήτες αυτών προς την τότε Γραμματεία των Οικονομικών, μέσα σε προθεσμία ενός έτους και αναγνωρίστηκαν από τη Γραμματεία.

Τα δάση ή οι δασικές εκτάσεις που αναμφισβήτητα ανήκουν σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα, προέκυψαν με βάση αναγνωριστικές αποφάσεις των διοικήσεων με

νόμιμη διαδικασία, με αμετάκλητες αποφάσεις των τακτικών δικαστηρίων, οι οποίες εκδόθηκαν μετά από αντιδικία, από το δημόσιο, με παραχωρητήρια του δημοσίου ή άλλης πράξης, σύμφωνα με την οποία το δημόσιο αποξενώθηκε από το δικαίωμά του.

Βασική επισήμανση είναι ότι **το δημόσιο έχει δικαίωμα προτίμησης σε θεσμοθετημένες περιπτώσεις πώλησης δασικού χώρου από ιδιώτες προς τρίτους** (αρθ. 72 Ν 998/79).

Σύμφωνα με τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας, για να χαρακτηριστεί μία έκταση ως Δασική, θα πρέπει:

- να έχει χαρακτηριστεί ως δάσος τουλάχιστον σε μία από τις δύο περιόδους που εξετάζονται κατά τη σύνταξη των Δασικών Χαρτών, ή
- να έχει χαρακτηριστεί με τελεσίδικη πράξη χαρακτηρισμού ως «Δασική», ή
- τέλος, να έχει κηρυχθεί ως αναδασωτέα, με απόφαση της Δασικής Υπηρεσίας της περιοχής.

Εκτός από την οριοθέτηση των δασικών εκτάσεων, στους Δασικούς Χάρτες απεικονίζονται και ορισμένες διοικητικές πράξεις, οι οποίες εκδίδονται από διάφορες υπηρεσίες. Αυτές οι πράξεις – όρια είναι:

- Τα όρια των εκτάσεων που έχουν κηρυχθεί δασωτές ή αναδασωτές από την αρμόδια Δασική Υπηρεσία της περιοχής.
- Τα όρια των τελεσίδικων πράξεων χαρακτηρισμού, που έχουν εκδοθεί από την αρμόδια Δασική Υπηρεσία της περιοχής.
- Τα όρια των οριοθετημένων οικισμών και εγκεκριμένων πολεοδομικών μελετών και ρυμοτομικών σχεδίων από τις αρμόδιες υπηρεσίες δόμησης (πολεοδομικά γραφεία).
- Τα όρια των εποικιστικών εκτάσεων (διανομές), από τα τμήματα εποικισμού των διευθύνσεων αγροτικής ανάπτυξης.

Θα πρέπει να τονιστεί ότι ένας δασικός χάρτης δεν διαπραγματεύεται ούτε αποτυπώνει ιδιοκτησίες και ιδιοκτησιακά θέματα, παρά μόνο αποτυπώνει τον χαρακτήρα έκτασης.

Επιπλέον αναφέρεται ότι σε περίπτωση που υπάρχει χαρακτηρισμός έκτασης ή τμήματος αυτής ως δασική :

- Γήπεδο που κατά τμήμα του είναι δασικό, δεν χάνει την αρτιότητά του, εφόσον έχει αναγνωρισθεί ως ιδιωτικό με πράξη τελεσιδικίας. Πλην όμως το δασικό

τμήμα δεν λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό της εκμετάλλευσης & της κάλυψης, εκτός αν αφορά σε χρήσεις προβλεπόμενες από το Ν.998/79. Το ανεγειρόμενο κτίσμα πρέπει να απέχει 10,00μ. από τα όρια του δασικού τμήματος. Αυτόνοητο είναι ότι το ανεγειρόμενο κτίσμα τοποθετείται στο μη δασικό τμήμα του γηπέδου και σε απόσταση 10,00 μέτρων από τα όρια του δάσους. - έγγρ.9863/18-3-04 & 81476/2000 ΔΟΚΚ, & 11613/2000 ΔΝΕ.

- Αποστάσεις κτιρίων από τα Δασικά 10μ. σύμφωνα με την παρ.5γ του Αρθ-1 του ΠΔ/24-5-85 ΦΕΚ-270/Δ/85.
- Έκδοση άδειας εντός δασών, απαιτείται για όσες κατασκευές επιτρέπονται σύμφωνα με το ΝΟΚ & άρθρο 58 παρ.5 Ν.998/79.

4.4.1.2 Σχόλια

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω κρίνεται ως καταλληλότερο, ειδικά για γήπεδα εκτός σχεδίου να πραγματοποιείται από τον εκτιμητή έλεγχος εντοπισμού της θέσης του ακινήτου στους παραπάνω χάρτες (υπό ανάρτηση ή κυρωμένους), να επισυνάπτεται απόσπασμα του χάρτη και να αναφέρεται ποιος είναι ο χαρακτηρισμός της έκτασης εφόσον το ακίνητο εντοπίστηκε.

Μέχρι την κύρωση του συνόλου των δασικών χαρτών και προκειμένου να οριστεί με σαφήνεια ο χαρακτήρας μιας έκτασης, **αλλά και το ιδιοκτησιακό καθεστώς δασικής έκτασης, απαιτείται πράξη τελεσιδικίας από το Δασαρχείο.**

Προσοχή απαιτείται και στην περίπτωση αξιολόγησης ιδιωτικού δάσους, καθώς λόγω των ειδικών προϋποθέσεων και περιορισμών, ο εκτιμητής οφείλει να είναι ιδιαίτερα προσεκτικός και επιφυλακτικός και να θέτει σαφώς τις παραδοχές με τις οποίες ολοκλήρωσε την εκτίμησή του.

4.4.2 Αιγιαλός και Παραλία

4.4.2.1 Γενικά

Η προστασία των ακτών για μια χώρα όπως η Ελλάδα, λόγω του ανάγλυφου του Ηπειρωτικού τμήματος και της πληθώρας των νησιών, έχει ιδιαίτερη σημασία. Οι ακτές της Χώρας μας αποτελούν το σπουδαιότερο φυσικό και οικολογικό απόθεμα, που χρήζει ιδιαίτερης προστασίας. Επιπλέον όλων αυτών η προστασία των ακτών έχει και εθνική σημασία αφού οι ακτές, τα λιμάνια και διάφορες άλλες εγκαταστάσεις στον αιγιαλό συμπεριλαμβάνονται στους στρατιωτικούς σχεδιασμούς για την άμυνα της Χώρας.

Σκοπός των διατάξεων περί αιγιαλού και παραλίας είναι η προστασία της φυσικής μορφολογίας των ακτογραμμών, η προστασία των ακτών από αυθαίρετες καταλήψεις και του οικιστικού περιβάλλοντος από αυθαίρετες κατασκευές, η προστασία του περιβάλλοντος των ευρύτερων περιοχών και των ευαίσθητων οικοσυστημάτων που συνήθως αναπτύσσονται κοντά στις ακτές, κυρίως όταν συμπίπτουν με εκβολές ποταμών, η διασφάλιση του κοινόχρηστου χαρακτήρα των ακτών, μέσω της ελεύθερης και απρόσκοπτης διακίνησης προς αυτές, ο έλεγχος των εγκαταστάσεων και των χρήσεων γης και τέλος η εξασφάλιση μακροπρόθεσμης βιώσιμης ανάπτυξης με σεβασμό στον άνθρωπο και το περιβάλλον.

Σημειώνεται ότι η διαχείριση και η εκμετάλλευση των αιγιαλών, μαζί με τα υπόλοιπα δημόσια κτήματα, υπάγεται πλέον στο Υπουργείο Οικονομικών.

4.4.2.2 Ορισμοί

Στον Ν.2971/01 (ΦΕΚ 285Α/2001) ορίζονται οι έννοιες του αιγιαλού και της παραλίας και πώς αυτές οριοθετούνται:

1. **«Αιγιαλός»** είναι η ζώνη της ξηράς, που βρέχεται από τη θάλασσα από τις μεγαλύτερες και συνήθεις αναβάσεις των κυμάτων της.
2. **«Παραλία»** είναι η ζώνη ξηράς που προστίθεται στον αιγιαλό, καθορίζεται δε σε πλάτος μέχρι και πενήντα (50) μέτρα από την οριογραμμή του αιγιαλού, προς εξυπηρέτηση της επικοινωνίας της ξηράς με τη θάλασσα και αντίστροφα.
3. **«Παλαιός αιγιαλός»** είναι η ζώνη της ξηράς, που προέκυψε από τη μετακίνηση της ακτογραμμής προς τη θάλασσα, οφείλεται σε φυσικές προσχώσεις ή τεχνικά έργα και προσδιορίζεται από τη νέα γραμμή αιγιαλού και το όριο του παλαιότερα υφιστάμενου αιγιαλού.
4. **«Όχθη»** των μεγάλων λιμνών και των πλευσίμων ποταμών είναι η χερσαία ζώνη, που περιστοιχίζει αυτούς και βρέχεται από τις μεγαλύτερες αλλά συνήθεις αναβάσεις των υδάτων τους.
5. **«Παρόχθια ζώνη»** των μεγάλων λιμνών και των πλευσίμων ποταμών είναι η με τη συνδρομή των προϋποθέσεων της παραγράφου 2 προστιθέμενη στην όχθη ζώνη ξηράς, που καθορίζεται σε πλάτος μέχρι και πενήντα (50) μέτρα από το προς την ξηρά όριο της όχθης.
6. **«Παλαιά όχθη»** των μεγάλων λιμνών και των πλευσίμων ποταμών είναι η ζώνη της ξηράς, που προέκυψε από τη μετακίνηση της οριογραμμής της όχθης των μεγάλων λιμνών και πλευσίμων ποταμών.

Στον ίδιο ως άνω νόμο ορίζονται επίσης ότι :

- **Ο αιγιαλός, η παραλία, η όχθη και η παρόχθια ζώνη είναι πράγματα κοινόχρηστα και ανήκουν κατά κυριότητα στο Δημόσιο, το οποίο τα προστατεύει και τα διαχειρίζεται.**
- Η προστασία του οικοσυστήματος των ζωνών αυτών είναι ευθύνη του Κράτους.
- Ο κύριος προορισμός των ζωνών αυτών είναι η ελεύθερη και ακώλυτη πρόσβαση προς αυτές. Κατ' εξαίρεση ο αιγιαλός, η παραλία, η όχθη και η παρόχθια ζώνη μπορούν να χρησιμεύσουν για κοινωφελείς περιβαλλοντικούς και πολιτιστικούς σκοπούς και για απλή χρήση της παραγράφου 1 του άρθρου 13, καθώς επίσης και για την εξυπηρέτηση υπέρτερου δημοσίου συμφέροντος.
- Στον αιγιαλό, την παραλία, την όχθη και την παρόχθια ζώνη δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτισμάτων και εν γένει κατασκευασμάτων, παρά μόνο για την επιδίωξη των σκοπών, που αναφέρονται στην προηγούμενη παράγραφο.
- **Ο παλαιός αιγιαλός και η παλαιά όχθη ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου και καταγράφονται ως δημόσια κτήματα.**

Αναφορικά με τη δόμηση εντός των ζωνών αυτών, ισχύουν τα εξής:

α. ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΑΙ ΕΚΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΩΝ (Ν.Δ. 439/70 – ΦΕΚ 36^Α/13-2-1970)

- Εντός της ζώνης παραλίας δεν επιτρέπεται η ανέγερση κανενός είδους κατασκευής.
- Τα κτίσματα τοποθετούνται σε απόσταση τουλάχιστον 30μ από το καθοριζόμενο όριο του αιγιαλού, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, εκτός αν έχει οριστεί διαφορετικά με ειδική διάταξη για την περιοχή.
- Επιπλέον σε απόσταση 500μ από την ακτή δεν επιτρέπεται κανενός είδους περίφραξη ή περιτοίχιση. Εξαίρεση μπορεί να γίνει σε περίπτωση προστασίας καλλιεργειών ή άλλων ειδικών χρήσεων.

β. ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΠΡΟ ΤΟΥ ΕΤΟΥΣ 1923 (Π.Δ.2/13-3-81 άρθρο 8 παρ. 5-9 - ΦΕΚ 138Δ και Π.Δ.19/18-9-81 άρθρο 2 παρ. 2).

- Σε περίπτωση παραλιακών οικισμών, η οικοδομή τοποθετείται σε απόσταση δέκα πέντε (15) μέτρων τουλάχιστον, από την, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, καθοριζόμενης γραμμής αιγιαλού (χειμέριο κύμα).

γ. ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΑΙ ΕΝΤΟΣ ΟΡΙΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΤΗΣ ΧΩΡΑΣ ΜΕΧΡΙ 2000 ΚΑΤΟΙΚΟΥΣ (Π.Δ. /24-4-85 Άρθρο 6 παρ. 4 (πρώην 7) - ΦΕΚ 181Δ/3-5-85)

- Σε περίπτωση παραλιακών οικισμών και εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά με ειδική διάταξη (ή τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο) η οικοδομή τοποθετείται σε απόσταση :
 - Τουλάχιστον 15 μέτρα από την καθοριζόμενη γραμμή αιγιαλού και οπωσδήποτε μετά τη γραμμή παραλίας.
 - Τουλάχιστον 50 μέτρα από την εκτιμώμενη γραμμή αιγιαλού, αν δεν έχει καθοριστεί η γραμμή αιγιαλού.

Σημειώνεται ότι εφόσον το ακίνητο βρίσκεται εντός Ζ.Ο.Ε., υφίστανται συνήθως μεγαλύτερες αποστάσεις.

4.4.2.3 Σχόλια

Προκειμένου για τον προσδιορισμό της αξίας ενός ακινήτου το οποίο πιθανά βρίσκεται εντός ζώνης αιγιαλού ή παραλίας, ο εκτιμητής καλείται να ζητήσει τα απαραίτητα στοιχεία από τον εντολέα του προκειμένου:

- να αναγνωρίσει την περιοχή και να αποφανθεί, με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία, για τον χαρακτηρισμό της.
- να εξετάσει την επιτρεπόμενη δόμηση εντός των ζωνών αυτών.
- να ερευνήσει τη νομιμότητα οποιονδήποτε κτισμάτων υπάρχουν στις ζώνες αυτές, λαμβάνοντας υπόψη τις ισχύουσες διατάξεις για περιοχές εκτός σχεδίου και εκτός οικισμών, εντός οικισμών υφιστάμενων προ του 1923 και εκτός σχεδίου και εντός ορίων οικισμών μέχρι 2000 κατοίκων.
- να λάβει υπόψη του τυχόν παραχώρηση χρήσης τέτοιων ζωνών για την οικονομική ανάπτυξη επιχείρησης ή εκτέλεση έργων, το χρονικό διάστημα που αυτές παραχωρούνται και αν υπάρχει ή όχι σχετικό αντίτιμο.
- να εξετάσει την προσβασιμότητα του ακινήτου και να λάβει υπόψη του τυχόν πρόσβαση μόνο μέσω θαλάσσης, όπως και την ύπαρξη ή όχι υποδομών και δικτύων κοινής ωφέλειας.
- να συνεκτιμήσει τα ανωτέρω αναγραφόμενα, ώστε να προσεγγίσει ορθότερα την αξία του εκτιμώμενου και τέλος
- να καταγράψει στην έκθεση τις τυχόν παραδοχές του.

4.4.3 Ρέματα

4.4.3.1 Γενικά

Ρέμα είναι κάθε φυσική διαμόρφωση του εδάφους που λειτουργεί ως αποδέκτης και αγωγός των νερών της βροχής, του χιονιού (μετά την τήξη) και των φυσικών πηγών και εξυπηρετεί την απορροή τους προς άλλους αποδέκτες μεγαλύτερης χωρητικότητας, φυσικούς ή τεχνητούς, (άλλα ρέματα, ποτάμια, λίμνες, θάλασσα κλπ.) που βρίσκονται σε χαμηλότερες στάθμες.

Τα φυσικά υδατορεύματα χωρίζονται σε τρεις κατηγορίες:

- στα εφήμερα ρέματα ή ρυάκες, που έχουν νερό μόνο όταν βρέχει,
- στους χειμάρρους, που η ροή τους είναι εποχιακή και τα οποία έχουν ορμητικές ροές νερών,
- στους ποταμούς που η ροή τους είναι συνεχής αλλά η ποσότητά τους διακυμαίνεται εποχιακά γύρω από μια μέση τιμή.

4.4.3.2 Νομοθεσία

Περιορισμοί ισχύουν και ως προς τη δόμηση γηπέδων παρακείμενων ρεμάτων (άρθρο 6 του Κτιριοδομικού κανονισμού – άρθ.349 ΚΒΠΝ).

A. Στα ρέματα των οποίων οι οριογραμμές δεν έχουν ακόμα καθοριστεί σύμφωνα με τις παραπάνω διατάξεις, η δόμηση επιτρέπεται σε απόσταση από την οριογραμμή που ορίζεται προσωρινά από την πολεοδομική υπηρεσία:

1. Μεγαλύτερη των 20μ. σύμφωνα με τους όρους δόμησης της περιοχής, χωρίς άλλους πρόσθετους περιορισμούς.
2. Μικρότερη των 20μ. μόνο εφόσον προηγουμένως έχουν εκτελεσθεί τα τεχνικά έργα που τυχόν απαιτούνται κάθε φορά για την ελεύθερη ροή των νερών και την ασφάλεια του κτιρίου και των λοιπών δομικών έργων, που πρόκειται να ανεγερθούν. Τα έργα αυτά πρέπει να έχουν εκτελεσθεί τουλάχιστον σε όλο το πρόσωπο που έχει προς το ρέμα το υπόψη οικόπεδο, να μην παρεμποδίζουν τη μελλοντική εκτέλεση έργων διευθέτησης του ρέματος και η οικοδομική άδεια χορηγείται ύστερα από έγκριση των τεχνικών έργων από την αρμόδια υπηρεσία και με την προϋπόθεση ότι θα εκτελεσθούν πριν ή παράλληλα με την ανέγερση του φέροντα οργανισμού του κτιρίου ή της εγκατάστασης που προβλέπεται στην άδεια αυτή.

B. Στα ρέματα που διαπιστώνεται ότι έχουν καταργηθεί αλλά απεικονίζονται στα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια, η δόμηση επιτρέπεται ύστερα από σχετική βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας.

Αν το ρέμα έχει αντικατασταθεί με άλλον αποδέκτη (αγωγό αποχέτευσης ή απορροής των νερών), η δόμηση επιτρέπεται μόνο εφ' όσον διαπιστωθεί κατά τον έλεγχο της μελέτης από την πολεοδομική υπηρεσία ότι δεν παραβλάπτονται οι κοινόχρηστοι αγωγοί, σύμφωνα με τις σχετικές οδηγίες της αρμόδιας για τα ρέματα υπηρεσίας.

Σε σχέση με το ιδιοκτησιακό για τα ρέματα ισχύει ότι η κυριότητα ανήκει στον κύριο του εδάφους επί του οποίου σχηματίστηκε αυτό, ενώ ρέμα διερχόμενο εντός οικοπέδου δεν δημιουργεί κατάτμηση- ανήκει στην ιδιοκτησία αν δεν έχει αφεθεί στην κοινή χρήση, εκτός της περιοχής αρμοδιότητας της ΕΥΔΑΠ.

Τυχόν αμφισβήτηση κυριότητας επιλύεται από τα Πολιτικά Δικαστήρια.

4.4.3.3 Σχόλια

Για γήπεδα που συνορεύουν με ρέματα ή διατρέχονται από ρέματα, ο εκτιμητής συνίσταται αφενός να εξετάζει αν αυτά έχουν διευθετηθεί ή όχι και στη συνέχεια να λαμβάνει υπόψη του τους όποιους περιορισμούς επιβάλλονται στη δόμηση του γηπέδου, συνεκτιμώντας και τα ανωτέρω αναγραφόμενα, ώστε να προσεγγίσει ορθότερα την αξία αυτού. Σε περίπτωση ελλιπών διαθέσιμων στοιχείων θα πρέπει να αναγράφονται οι παραδοχές και επιφυλάξεις βάσει των οποίων συντάχθηκε η εκτίμηση.

4.4.4 Προστατευόμενες περιοχές

Στην Ελλάδα, φυσικές περιοχές αναγνωρίζονται ως προστατευόμενες είτε μέσω του χαρακτηρισμού τους με βάση την ισχύουσα εθνική νομοθεσία, είτε με την κατοχύρωσή τους στο πλαίσιο διεθνών συμβάσεων τις οποίες έχει κυρώσει η χώρα και διεθνών ή Ευρωπαϊκών πρωτοβουλιών, με σκοπό τη δημιουργία ενός δικτύου προστασίας της βιοποικιλότητας της χώρας μας. Σε πολλές περιπτώσεις παρατηρείται αλληλεπικάλυψη μεταξύ των προστατευόμενων περιοχών σε εθνικό, ευρωπαϊκό και διεθνές επίπεδο.

Η Ελλάδα έχει θεσπίσει εθνικά πάρκα, περιοχές προστασίας της φύσης και περιοχές απόλυτης προστασίας, ενώ έχει συμπεριλάβει περιοχές στο δίκτυο Natura 2000 (βάσει των οδηγιών για τα άγρια πουλιά (2009/147/ΕΚ) και για τους οικοτόπους (92/43/ΕΟΚ). Το 2017 η Ελλάδα αποφάσισε τη σημαντική επέκταση, ειδικά στον

θαλάσσιο χώρο, των περιοχών Natura 2000. Επιπλέον, έχει ορίσει περιοχές προστασίας βάσει διεθνών συμβάσεων. Στο σύνολό τους, μαζί και με άλλες κατηγορίες προστατευόμενων περιοχών, όπως οι Εθνικοί Δρυμοί που έχουν οριστεί από τον Δασικό Κώδικα και την εφαρμογή της Σύμβασης Ραμσάρ, συνθέτουν το Εθνικό Σύστημα Προστατευόμενων Περιοχών.

Σημαντικά για τη βιοποικιλότητα νομοθετήματα αποτελούν:

- ο νόμος για τη διατήρηση της βιοποικιλότητας (Ν 3937/2011, ΦΕΚ Α60)
- νόμος για τους φορείς διαχείρισης προστατευόμενων περιοχών (Ν 4519/2018, ΦΕΚ Α25)
- το Προεδρικό Διάταγμα για την προστασία μικρών παράκτιων νησιωτικών υγροτόπων (ΦΕΚ ΑΑΠ 229/19.06.2012)

Η χώρα μας υποβάλλει κάθε 2 χρόνια στοιχεία για τις εθνικώς προστατευόμενες περιοχές στην Ευρωπαϊκή Υπηρεσία Περιβάλλοντος. Τα δεδομένα αναρτώνται στο Κεντρικό Αποθετήριο Δεδομένων του EIONET στο σύνδεσμο: (<http://cdr.eionet.europa.eu/gr/eea/cdda1>).

4.4.4.1 Προστατευόμενες περιοχές Εθνικής Νομοθεσίας

Σε ό,τι αφορά την εθνική νομοθεσία, η κήρυξη των προστατευόμενων περιοχών στις διάφορες κατηγορίες προστασίας βασίστηκε, έως το 1986, σε διατάξεις κυρίως του Δασικού Κώδικα. Οι Εθνικοί Δρυμοί, τα Αισθητικά Δάση και τα Διατηρητέα Μνημεία της Φύσης προβλέπονται από τον Ν. 996/1971 που αποτελεί μέρος του Ν. 86/1969 «Περί Δασικού Κώδικος». Τα Καταφύγια Άγριας Ζωής, οι Ελεγχόμενες Κυνηγετικές Περιοχές και τα Εκτροφεία θηραμάτων προβλέπονται από τον Ν. 177/75, όπως αυτός τροποποιήθηκε από τον Ν. 2637/1998. Με τον Νόμο Πλαίσιο για το Περιβάλλον (Ν. 1650/86), ορίζονται πέντε κατηγορίες προστατευόμενων περιοχών: περιοχή απόλυτης προστασίας της φύσης, περιοχή προστασίας της φύσης, εθνικό πάρκο, προστατευόμενος φυσικός σχηματισμός και προστατευόμενο τοπίο, περιοχή οικοανάπτυξης. Οι κατηγορίες προστατευόμενων περιοχών φυσικού περιβάλλοντος, σύμφωνα με την υφιστάμενη εθνική νομοθεσία, είναι οι ακόλουθες:

- Εθνικοί Δρυμοί (Ν. 996/71)
- Εθνικά Πάρκα (Ν. 1650/86)
- Αισθητικά Δάση (Ν. 996/71)
- Διατηρητέα Μνημεία της Φύσης (Ν. 996/71)
- Καταφύγια Άγριας Ζωής (Ν. 177/75, όπως αυτός τροποποιήθηκε από τον Ν. 2637/98)

- Ελεγχόμενες κυνηγετικές περιοχές (Ν. 177/75, όπως αυτός τροποποιήθηκε από τον Ν. 2637/98)
- Εκτροφεία θηραμάτων (Ν. 177/75, όπως αυτός τροποποιήθηκε από τον Ν. 2637/98)
- Περιοχές Προστασίας της Φύσης (Ν. 1650/86)
- Περιοχές Απόλυτης Προστασίας της Φύσης (Ν. 1650/86)
- Προστατευτικά Δάση (Ν. Δ 86/1969, όπως ισχύει)
- Προστατευόμενοι Φυσικοί Σχηματισμοί και Τοπία (Ν. 1650/86)
- Περιοχές Οικοανάπτυξης (Ν. 1650/86)

Δίκτυο ζωνών προστασίας Natura

Το Ευρωπαϊκό Οικολογικό Δίκτυο Natura 2000 είναι ο βασικός πυλώνας της Ευρωπαϊκής Ένωσης για την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και τη διατήρηση της βιοποικιλότητας. Το Δίκτυο Natura 2000 είναι ένα δίκτυο ζωνών προστασίας της φύσης που εκτείνεται σε ολόκληρη την Ευρωπαϊκή Κοινότητα και έχει ως στόχο να διασφαλίσει τη μακροπρόθεσμη διατήρηση των πιο πολύτιμων και των πλέον απειλούμενων ειδών και ενδιαιτημάτων της σε ικανοποιητικό επίπεδο.

Ο εθνικός κατάλογος των περιοχών της Ελλάδας που έχουν ενταχθεί στο κοινοτικό δίκτυο Natura 2000 ορίστηκαν αρχικά με το Ν.3937/2011(ΦΕΚ 60 Α/31.03.2011 ο οποίος στη συνέχεια δέχτηκε διάφορες τροποποιήσεις.

Σύμφωνα με τον Νόμο 3937/2011 για τη διατήρηση της βιοποικιλότητας, το εθνικό σύστημα προστατευόμενων περιοχών περιλαμβάνει τις εξής κατηγορίες:

- Περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης
- Περιοχές προστασίας της φύσης
- Φυσικά πάρκα και ειδικότερα: εθνικά ή περιφερειακά πάρκα. Όταν το φυσικό πάρκο ή μεγάλο τμήμα του καταλαμβάνει θαλάσσια ή δασική περιοχή ή όταν περιλαμβάνει μεγάλης σημασίας γεωτόπους, μπορεί να ονομάζεται ειδικότερα θαλάσσιο πάρκο, εθνικός ή περιφερειακός δρυμός ή γεωπάρκο, αντιστοίχως.
- Περιοχές προστασίας οικοτόπων και ειδών: Ειδικές Ζώνες Διατήρησης (Ε.Ζ.Δ.), Ζώνες Ειδικής Προστασίας (Ζ.Ε.Π.) ή Καταφύγια άγριας ζωής ή συνδυασμός αυτών.
- Προστατευόμενα τοπία και στοιχεία τοπίου ή προστατευόμενοι φυσικοί σχηματισμοί.

Πρόσφατα ολοκληρώθηκε η επικαιροποίηση του εθνικού καταλόγου του Οικολογικού Δικτύου Natura 2000 και ο ακριβέστερος προσδιορισμός των ορίων των περιοχών

του. Σήμερα, το δίκτυο Natura 2000 στην Ελλάδα καλύπτει περίπου το 28% της χερσαίας και το 20% της θαλάσσιας έκτασης της χώρας.

Με το έργο αυτό:

- Οριοθετούνται, βάσει επιστημονικών κριτηρίων και διασφαλίζονται, οι προστατευόμενες περιοχές της χώρας.
- Καθορίζονται οι ζώνες χρήσεων γης και δραστηριοτήτων εντός προστατευόμενων περιοχών.
- Εκπληρώνονται οι βασικές υποχρεώσεις της χώρας έναντι των Ευρωπαϊκών Οδηγιών για τη φύση.
- Τίθενται οι βασικοί κανόνες για έναν βιώσιμο αναπτυξιακό σχεδιασμό και για την ολοκλήρωση του πλαισίου προστασίας και διαχείρισης του φυσικού περιβάλλοντος

Ο εθνικός κατάλογος των περιοχών της Ελλάδας που έχουν ενταχθεί στο κοινοτικό δίκτυο Natura 2000 παρατίθεται στο σχετικό site του ΥΠΕΚΑ (geodata.gov.gr) όπου διατίθενται:

- ✓ Αρχείο των περιγραφικών δεδομένων Natura 2000 – Τυποποιημένα Έντυπα Δεδομένων.
- ✓ Διανυσματικά αρχεία των εξωτερικών ορίων των περιοχών Natura 2000.
- ✓ Διανυσματικά αρχεία των ορίων των τύπων οικοτόπων εντός των περιοχών Natura 2000.
- ✓ το ΦΕΚ στο οποίο ορίζεται ο τρόπος οικοδόμησης της εκάστοτε περιοχής.

4.4.4.2 Υγρότοποι Διεθνούς Σημασίας (Σύμβαση RAMSAR)

Στις 2 Φεβρουαρίου 1971 υπογράφηκε η Σύμβαση για τους Υγροτόπους στην πόλη Ραμσάρ του Ιράν, στις ακτές της Κασπίας Θάλασσας. Η Ελλάδα ήταν η έβδομη χώρα που υπέγραψε τη σύμβαση, το Δεκέμβριο του 1975 και την επικύρωσε με το Ν.Δ. 191/74 - ΦΕΚ350Α/74. Στη συνέχεια ακολούθησαν και άλλα νομοθετικά διατάγματα (Ν.1751/88 - ΦΕΚ26Α/88 & Ν.1950/91 - ΦΕΚ84Α/91).

Το επίσημο όνομα της Σύμβασης είναι **Σύμβαση για τους Υγροτόπους Διεθνούς Σημασίας ειδικά ως Ενδιστοιήματα Υδροβίων Πτηνών** (Convention on Wetlands of International Importance especially as Waterfowl Habitat) και αντανακλά τη σημασία της διατήρησης και ορθολογικής χρήσης των υγροτόπων ως ενδιστοιήματα για τα υδροβία πτηνά. Με την πάροδο του χρόνου όμως, η Σύμβαση διεύρυνε το πεδίο εφαρμογής της, αναγνωρίζοντας τους υγροτόπους ως οικοσυστήματα τα οποία είναι

πολύ σημαντικά για τη διατήρηση της βιοποικιλότητας και για την ευημερία των ανθρώπινων κοινωνιών, καλύπτοντας έτσι όλες τις πτυχές της διατήρησης και ορθολογικής χρήσης των υγροτόπων.

Η Σύμβαση Ραμσάρ αποσκοπεί στην προστασία και τη συνετή χρήση όλων των υγροτόπων μέσω τοπικών και εθνικών δράσεων και διακρατικής συνεργασίας, ως μια συνεισφορά στην αειφόρο ανάπτυξη. Στη συνθήκη περιλαμβάνονται περισσότεροι από 2.200 υγρότοποι, από τις 168 χώρες που έχουν υπογράψει τη σύμβαση.

Στην χώρα μας, βάσει της συνθήκης Ραμσάρ προστατεύονται δέκα υγρότοποι: 1) το Δέλτα Έβρου, 2) οι λίμνες Ισμαρίδα, Βιστονίδα, Πόρτο Λάγος και οι παρακείμενες λιμνοθάλασσες, 3) το Δέλτα του Νέστου και η παρακείμενη λιμνοθάλασσα, 4) η τεχνητή λίμνη Κερκίνη, 5) οι λίμνες Βόλβη και Κορώνεια, 6) το υγροτοπικό σύμπλεγμα των εκβολών των ποταμών Αξιού – Λουδία – Αλιάκμονα, 7) η λίμνη Μικρή Πρέσπα, 8) ο Αμβρακικός κόλπος, 9) η λιμνοθάλασσα Μεσολογγίου και 10) η λιμνοθάλασσα Κοτυχίου.

Ειδικά και όσον αφορά την προστατευόμενη περιοχή Δέλτα Αξιού, έχει περιληφθεί στη Σύμβαση Ραμσάρ μία έκταση 118.080 στρεμμάτων, η οποία ξεκινά από την περιοχή Χηναρού, στο παράκτιο ανάχωμα Γαλλικού – Αξιού και εκτείνεται ως τη Νέα Αγαθούπολη, στα νότια δέλτα του Αλιάκμονα.

4.4.4.3 Σχόλια

Θα πρέπει να ζητείται πρόσφατο τοπογραφικό διάγραμμα προκειμένου να εξετάζεται από τον εκτιμητή εάν η προς εκτίμηση έκταση ανήκει σε περιοχή περιβαλλοντικής προστασίας. Σε αυτή την περίπτωση καλό είναι να ανατρέχει κάθε φορά στα ισχύοντα για την κάθε περιοχή Π.Δ. ή ΚΥΑ κλπ προκειμένου να διαπιστώσει τους περιορισμούς κάτω από τους οποίους μια τέτοια έκταση μπορεί να οικοδομηθεί, ώστε να το λάβει υπόψη του στην προσέγγιση της αξίας αυτής.

4.4.5 Αρχαιολογία

4.4.5.1 Γενικά

Ο βασικός νόμος που διέπει την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς στην Ελλάδα είναι ο Ν. 3028/2002 (ΦΕΚ Α 153/28-06-2002), όπου μπορεί να ανατρέξει κανείς για πληροφορίες.

Στην εκτίμηση ενός γηπέδου ή ακινήτου, συχνά υπεισέρχεται ο απρόβλεπτος παράγοντας της αρχαιολογίας, ο οποίος όμως είναι δύσκολο να αξιολογηθεί στο

πλαίσιο μιας εκτίμησης, κυρίως λόγω του ότι η χορήγηση ή όχι άδειας συνέχισης της ανέγερσης μιας οικοδομής γίνεται κατά τη φάση των εκσκαφών, μετά από επιτόπου παράσταση εκπροσώπου της Αρχαιολογίας.

4.4.5.2 Σχόλια

Ο εκτιμητής οφείλει να ζητήσει όλα τα απαραίτητα έγγραφα που προσδιορίζουν τη θέση ενός ακινήτου και αν αυτό βρίσκεται εντός κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου.

Για την περίπτωση που τα στοιχεία αυτά είναι ελλιπή, θα πρέπει να απευθυνθεί στις αρμόδιες αρχές, ενώ υπάρχει και σχετική ιστοσελίδα με διαρκή κατάλογο των κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων και μνημείων της Ελλάδας που μπορεί να ανατρέξει.

Ο έλεγχος αυτός είναι απαραίτητος να γίνει, δεδομένου ότι η ελληνική νομοθεσία είναι εξαιρετικά αυστηρή και είτε δεν επιτρέπει την αξιοποίηση γηπέδων σε αρχαιολογικούς χώρους, είτε την επιτρέπει κάτω από ειδικούς περιορισμούς, κάτι που επηρεάζει ριζικά την αξία αυτού.

Επίσης, στις περιπτώσεις που το υπό εκτίμηση γήπεδο δεν ανήκει σε κηρυγμένο αρχαιολογικό χώρο, αλλά από τους ισχύοντες όρους δόμησης απαιτείται η έγκριση από Αρχαιολογία για τις εκσκαφές, ο εκτιμητής οφείλει να αναφέρεται στην έκθεσή του για τον κίνδυνο αυτό, που μπορεί να έχει απρόβλεπτες συνέπειες και σημαντικές χρονικές καθυστερήσεις στην αξιοποίηση του γηπέδου αυτού και η εκτίμηση θα πρέπει να ολοκληρώνεται με την παραδοχή της μη δέσμευσης λόγω αρχαιολογίας, ώστε να περιορίζονται οι ευθύνες του εκτιμητή ως προς το ύψος της εκτιμηθείσας αξίας.

4.4.6 Λοιποί Περιορισμοί

Εκτός από τις ανωτέρω περιπτώσεις περιορισμών λόγω δασικών εκτάσεων, αιγιαλού – παραλίας, ρέματος κλπ, υπάρχουν και λοιποί περιορισμοί που ορίζονται από την ισχύουσα νομοθεσία, οι σημαντικότεροι εκ των οποίων παρέχονται στη συνέχεια.

A. Εντός σχεδίου περιοχές

- απαιτείται έγκριση σε διάδρομο 40μ. από γραμμές υψηλής τάσης της ΔΕΗ (Εγκ. 118/85 & Εγκ-161/81).
- απαιτείται έγκριση για ανέγερση κτιρίου σε απόσταση 30μ. εκατέρωθεν από τις γραμμές του ΜΕΤΡΟ (έγγρ. ΔΟΚΚ 87024/04-12-2000).

B. Εκτός σχεδίου περιοχές

- απαιτείται απόσταση 15μ. από τη σιδηροδρομική γραμμή
- απαιτείται απόσταση από το Εθνικό και Επαρχιακό οδικό δίκτυο (ΠΔ 209/98 ΦΕΚ169Α που ισχύει και εντός οικισμών).
- απαιτείται απόσταση εκατέρωθεν του άξονα Φυσικού Αερίου 20μ. (Εγκ. 10/92).
- απαιτείται απόσταση από εγγειοβελτιωτικά έργα 50μ. ή λιγότερο κατόπιν εγκρίσεως (Εγκ. 21/84) από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση, κ.ά.

4.4.7 Εισφορές σε γη και χρήμα

4.4.7.1 Γενικά

Μια σημαντική δέσμευση με την οποία έρχεται συχνά αντιμέτωπος ένας εκτιμητής κατά τον υπολογισμό της αξίας ενός ακινήτου, είναι η περίπτωση να έχει ενταχθεί στο σχέδιο πόλεως με βάση τις διατάξεις του Ν1337/83 και να οφείλει εισφορές σε γη και χρήμα.

Εφόσον στην περιοχή έχει συνταχθεί και κυρωθεί πράξη εφαρμογής, οι εισφορές αυτές θα έχουν υπολογιστεί επακριβώς στον πίνακα ιδιοκτησιών που συνοδεύει την πράξη εφαρμογής.

Πιο συγκεκριμένα στον πίνακα ιδιοκτησιών αναγράφεται η τελική πλέον ιδιοκτησία του οικοπέδου, όπως αυτή διαμορφώθηκε λόγω ένταξης στο σχέδιο πόλεως και προσδιορίζονται οι οφειλόμενες εισφορές σε χρήμα και από τυχόν μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα. Οι εισφορές αναγράφονται στον πίνακα σε τ.μ. και σε μελλοντικό χρόνο ο αρμόδιος Δήμος ορίζει την τιμή μονάδας με την οποία θα γίνει η εξόφληση των εισφορών αυτών.

Για να ληφθεί ένα γήπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο σε μια τέτοια περίπτωση, θα πρέπει να έχει κυρωθεί η πράξη εφαρμογής ή να έχει εκδοθεί βεβαίωση οικοδομησιμότητας από την αρμόδια Πολεοδομία που θα επιτρέπει την οικοδόμηση του οικοπέδου πριν την κύρωση της πράξης εφαρμογής και στην οποία θα καθορίζονται οι ειδικοί όροι που επιτρέπουν κάτι τέτοιο (ορισμός επιφάνειας του οικοπέδου που θα ληφθεί υπόψη για τον υπολογισμό της δόμησης, όπως και τυχόν τμήματα που δεσμεύονται για μελλοντικές εισφορές κλπ).

Σε περίπτωση όμως που η περιοχή έχει ενταχθεί στο σχέδιο πόλεως με σχετικό ΦΕΚ, αλλά δεν έχει ακόμη συνταχθεί πράξη εφαρμογής, ή αυτή βρίσκεται υπό σύνταξη, οι οφειλόμενες εισφορές σε γη και χρήμα υπολογίζονται πλέον με βάση τα

οριζόμενα στο Ν1337/83 (ΦΕΚ 33 Α/83), όπως αυτός τροποποιήθηκε με τα οριζόμενα στο Ν4315/2014 (ΦΕΚ269Α/2014).

Στα ανωτέρω ΦΕΚ αναγράφεται ο τρόπος υπολογισμού της εισφοράς σε γη, ενώ ως εμβαδά ιδιοκτησιών της συμμετοχής σε γη λαμβάνονται τα εμβαδά που είχαν στις 28-5-2014.

Η εισφορά γης θα πραγματοποιηθεί με την πράξη εφαρμογής. Μπορεί να μετατραπεί σε ισάξια χρηματική συμμετοχή.

Για την πραγματοποίηση της μετατροπής εφαρμόζονται οι διατάξεις του αρθ. 9 του Ν1337/83 για την εισφορά σε χρήμα.

Στη συνέχεια και αφού αφαιρεθεί η εισφορά σε γη, υπολογίζεται η αναλογούσα εισφορά σε χρήμα, όπως ορίζεται στους νόμους που αναφέραμε ανωτέρω, και η αξία βάσης αντιστοιχεί στην τιμή ζώνης οικοπέδου κατά το χρόνο κύρωσης της πράξης εφαρμογής, όπως αναλυτικά αναγράφεται στο άρθρο 2 του Ν4315/2014.

Η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται με βάση το εμβαδόν της ιδιοκτησίας όπως διαμορφώνεται με την πράξη εφαρμογής Χ τιμή ζώνης οικοπέδου κατά το χρόνο κύρωσης της πράξης εφαρμογής.

Ως τιμή ζώνης του οικοπέδου για την εφαρμογή του ανωτέρω εδαφίου νοείται :

α) στις περιοχές όπου ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών, η ανά/τμ αξία του οικοπέδου η οποία προκύπτει από την Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.) , συναρτήσει της Τιμής Ζώνης (Τ.Ζ.) και του Συντελεστή Αξιοποίησης του Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.) πολλαπλασιαζόμενης με το Συντελεστή Οικοπέδου (Σ.Ο.). όπως καθορίζονται στους πίνακες τιμών των αποφάσεων του Υπουργού Οικονομικών, που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση των κείμενων διατάξεων.

β) στις περιοχές όπου δεν ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων και με την επιφύλαξη ότι δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του αρθ. 5 του Ν 4223/2013 (Α' 287), η ανά/τμ αξία των ακινήτων, όπως αυτή προσδιορίζεται από την επιτροπή του Π.Δ. 5/1986 (Α' 2).

Σημειώνεται επίσης, ότι μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής, δύναται αντί της καταβολής εισφοράς σε χρήμα να προσφέρεται τμήμα της επιφάνειας της ιδιοκτησίας ίσης αξίας (κατόπιν διορθωτικής πράξης εφαρμογής).

Τέλος θα πρέπει να σημειωθεί ότι στην παρ. 4 του αρθ. 2 του Ν 4315/2014 ορίζονται

μειώσεις σε πράξεις επιβολής εισφοράς που εκδόθηκαν μετά την 1-1-2009 και έως την έναρξη ισχύος του Ν4315/2014.

4.4.7.2 Σχόλια

Στην περίπτωση που έχει κυρωθεί η πράξη εφαρμογής ή έχει εκδοθεί βεβαίωση οικοδομησιμότητας πριν την κύρωση αυτής, ο εκτιμητής θα πρέπει να λάβει υπόψη του τα στοιχεία του πίνακα ιδιοκτησιών και να αφαιρέσει από την αξία του οικοπέδου τις οφειλόμενες εισφορές με κατάλληλη αναγωγή της επιφάνειας που ορίζει ο πίνακας σε χρηματικό ποσό, κατά χονδρική προσέγγιση και κατά παραδοχή.

Σημειώνεται ότι αν το χρηματικό ύψος της οφειλής έχει προσδιοριστεί από τον αρμόδιο Δήμο, ο εκτιμητής θα πρέπει να λάβει υπόψη του το ακριβές χρηματικό ύψος αυτών.

Σε περίπτωση όμως που η περιοχή έχει ενταχθεί στο σχέδιο πόλεως με σχετικό ΦΕΚ, αλλά δεν έχει ακόμη συνταχθεί πράξη εφαρμογής, ή αυτή βρίσκεται υπό σύνταξη αλλά δεν έχει ακόμη προσδιοριστεί πίνακας ιδιοκτησιών, ο εκτιμητής θα πρέπει να υπολογίσει κατά χονδρική προσέγγιση αυτές τις εισφορές με βάση τα οριζόμενα στους ανωτέρω νόμους και την αξία τους να την λάβει υπόψη του στην εκτιμηθείσα αξία.

Ελληνική Εκτιμητική Οδηγία 5 - Αυθαίρετες κατασκευές

5.1 Γενικά

Το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης είναι άρρηκτα συνδεδεμένο με την δημιουργία και την εξέλιξη του ελληνικού κράτους. Αποτελεί ένα είδος πρωταρχικού μηχανισμού άτυπης πολεοδομικής επέκτασης των πόλεων και απόκτησης κατοικίας.

Με τον όρο «αυθαίρετο κτίσμα» προσδιορίζεται κάθε κτίσμα που η ανοικοδόμηση του δεν διέπεται από οποιαδήποτε νομοθετική διάταξη, κανονισμό ή άλλη κανονιστική πράξη δικαίου. Η ραγδαία αστικοποίηση λόγω της αύξησης του πληθυσμού και της μετανάστευσης σε αστικά κέντρα έχει μεγεθύνει τα φαινόμενα της άναρχης ή αυθαίρετης ή παράνομης αστικής ανάπτυξης. Η αυθαίρετη αστική ανάπτυξη και οι επιπτώσεις της στην οικονομία, την κοινωνική δομή και το περιβάλλον των πόλεων, είναι φαινόμενο που εντοπίζεται ιδιαίτερα στη χώρα μας.

Οι βασικότερες αιτίες για την εμφάνιση αυθαιρέτων οικισμών, στην Ελλάδα, είναι:

- Οι ιστορικές, πολιτικές, κοινωνικές, και οικονομικές συνθήκες που οδηγούν στην αστικοποίηση.
- αύξηση του πληθυσμού ως αποτέλεσμα μαζικών μετακινήσεων πληθυσμών
- περιθωριοποίηση κοινωνικών ομάδων, φτώχεια, και έλλειψη στεγαστικής πολιτικής και εναλλακτικών λύσεων για φθηνή (οικονομικά προσιτή σε κοινωνικές ομάδες χαμηλού ή μέσου εισοδήματος) κατοικία.
- υιοθέτηση εξωπραγματικών (μη ρεαλιστικών για την χώρα) κανονισμών πολεοδομικού σχεδιασμού.
- Το πολύπλοκο και πολλές φορές αντιφατικό νομικό πλαίσιο για την διαχείριση της γης.
- Η παράνομη κατάκτηση και ανοικοδόμηση σε αγροτική γη.
- πολιτική αδυναμία ή αδιαφορία αντιμετώπισης της κατάστασης
- έλλειψη υποδομής χωρικής πληροφορίας, κτηματολογίου, και σχεδιασμού.

Οι τύποι των αυθαιρέτων κτισμάτων, στην Ελλάδα, ποικίλουν από μονοκατοικίες έως και πολυώροφα κτίρια. Αυθαίρετοι οικισμοί παρατηρούνται σε βιομηχανικές ζώνες, αγροτικές περιοχές, περιαστικές εκτός σχεδίου περιοχές, σε παραθαλάσσιες και τουριστικές περιοχές, ή σε δασικές περιοχές. Παρανομίες στην αστική ανάπτυξη

επίσης εμφανίζονται και εντός των αστικών περιοχών (περιοχών με εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο) λόγω υπερβάσεων των πολεοδομικών κανονισμών (χρήσεων γης) και οικοδομικών κανονισμών.

Το ζήτημα της αυθαίρετης δόμησης είναι ένα φαινόμενο σύνθετο με κοινωνικο-οικονομικό χαρακτήρα, πολεοδομικές και περιβαλλοντικές προεκτάσεις, το οποίο εμφανίζεται σε έναν μεγάλο αριθμό περιοχών της χώρας, με διάφορες μορφές και προκαλούμενο από έναν ακόμα μεγαλύτερο αριθμό αιτιών.

Οι βασικότεροι παράγοντες που συνήθως χαρακτηρίζουν τα αυθαίρετα κτίσματα είναι προβλήματα στο ιδιοκτησιακό, την ποιότητα και το μέγεθος / είδος των κατασκευών, έλλειψη υποδομής και υπηρεσιών κοινής ωφέλειας, και απουσία κανονισμών χρήσεων γης.

Η αυθαίρετη δόμηση στην Ελλάδα ουσιαστικά αποτελεί μια κρατική κοινωνική πολιτική κατοικίας. Το γεγονός ότι η Πολιτεία αποδέχθηκε την αυθαίρετη δόμηση και την ενσωμάτωση στην πολιτική της -σε αντίθεση με ό,τι συνέβη στις περισσότερες από τις ευρωπαϊκές χώρες- συνέβαλε σημαντικά στην ενσωμάτωση των αστικοποιούμενων πληθυσμών στην ζωή της πόλης. Οι «αυθαίρετες νέες πόλεις» που αναπτύχθηκαν στις παρυφές των αστικών κέντρων ενσωματώθηκαν σταδιακά στον αστικό ιστό, υποβαθμίζοντας βέβαια, συνολικά την οργάνωση του χώρου. Η έλλειψη υποδομής και πρασίνου, το νέφος και άλλα χαρακτηριστικά των αστικών κέντρων οφείλονται, σε μεγάλο βαθμό, στην αυθαίρετη δόμηση και τις σχέσεις της με το σύνολο του τομέα της οικοδόμησης.

Η αυθαίρετη δόμηση ίσως κατέχει την πρώτη θέση μεταξύ των θεμάτων που αφορούν στην οικοδόμηση και οργάνωση του χώρου. Προκειμένου για τον έλεγχο και περιορισμό της αυθαίρετης δόμησης, έχουν κατά καιρούς θεσπιστεί πολλά και σημαίνοντα νομοθετήματα.

Σύμφωνα με την ισχύουσα Νομοθεσία (άρθρο 22 παρ.3 του Ν 1577/1985, όπως τροποποιήθηκε με το Ν.2831/2000) κάθε κατασκευή που εκτελείται χωρίς οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας ή με άδεια που ανακλήθηκε ή κατά παράβαση των σχετικών διατάξεων είναι αυθαίρετη. Επίσης, κτήριο ή τμήμα του που δηλώθηκε με οποιεσδήποτε διατάξεις (Ν.1337/83, Ν.720/77, ΑΝ.410/68), κρίθηκε και δεν εξαιρέθηκε από την κατεδάφιση, χαρακτηρίζεται αυθαίρετο και κατεδαφιστέο από την ημερομηνία έκδοσης της απόφασης μη εξαίρεσης.

Νόμιμη γενικά είναι κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση που εκτελείται σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις και κανονισμούς που ισχύουν κατά τον χρόνο κατασκευής

της και εφόσον κατασκευάσθηκε σύμφωνα με τους όρους νόμιμης οικοδομικής άδειας ή έγκρισης, εκτός αν εμπίπτουν στις περιπτώσεις που με σχετικές διατάξεις εξαιρούνται από την υποχρέωση έκδοσης οικοδομικής άδειας.

Από 08.08.2013, όλες οι μεταβιβάσεις ακινήτων συνοδεύονται από βεβαίωση μηχανικού, η οποία βεβαιώνει ότι στο ακίνητο δεν υφίσταται αυθαίρετη κατασκευή και δεν έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση.

Σήμερα, είναι σε ισχύ ο Ν.4495/2017 (ΦΕΚ167Α'/03.11.2017) όπως τροποποιήθηκε από τον Ν.4546/2018 (ΦΕΚ101Α'/12.06.2018). Ο Ν.4495/2017 αντικατέστησε τον προγενέστερο Ν.4178/2013 (ΦΕΚ174 Α'/08.08.2013) και τον ακόμη παλαιότερο Ν.4014/11 (ΦΕΚ209Α'/21.09.11), ο οποίος κρίθηκε αντισυνταγματικός από την ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣΤΕ). Βάσει του άρθρου 82 του Ν.4495/17 *«Απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο και δεν επιτρέπεται η μίσθωση και παραχώρηση ακινήτων στα οποία έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης»*.

5.2 Ορισμοί

Σύμφωνα με το άρθρο 22 παρ.1 του ΓΟΚ '85, όπως ισχύει, για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης, απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας, για οποιαδήποτε κατασκευή, οπουδήποτε και αν βρίσκεται (εντός ή εκτός σχεδίου), ανεξάρτητα σε ποιον ανήκει (αν είναι ιδιοκτησία του Δημοσίου ή ιδιώτη) και ανεξάρτητα από το είδος της κατασκευής (μικρή ή μεγάλη, συναρμολογούμενη ή όχι, λυόμενη ή προκατασκευασμένη) και από οποιοδήποτε υλικό, με εξαίρεση για ορισμένες μικρές, μεμονωμένες, κυρίως εσωτερικές επισκευές, για τις οποίες δεν απαιτείται ούτε άδεια ούτε κάποια έγκριση.

Σε κάθε περίπτωση που δεν υπάρχει συγκεκριμένη διάταξη που να ορίζει κάποια εξαίρεση, απαιτείται οπωσδήποτε η έκδοση οικοδομικής άδειας ή έγκρισης, και οι κατασκευές που δεν καλύπτονται από απαιτούμενη άδεια ή έγκριση είναι αυθαίρετες. Εξαίρεση από την υποχρέωση έκδοσης οικοδομικής άδειας, γίνεται μόνο με σχετική νομοθετική διάταξη, και ήδη για ορισμένες κατασκευές, προβλέπεται ότι αντί της οικοδομικής άδειας απαιτείται η έκδοση κάποιας έγκρισης ή ΚΥΑ.

Νομίμως υφιστάμενο κτήριο ή τμήμα αυτού (κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση) θεωρείται (σύμφωνα με το άρθρο 23 παρ.1 του ΓΟΚ) το ακίνητο που:

- έχει ανεγερθεί με νόμιμη άδεια και σύμφωνα με τους όρους αυτής ή πρόκειται για κατασκευή που εξαιρείται από την υποχρέωση έκδοσης οικοδομικής άδειας.
- έχει χορηγηθεί νόμιμη άδεια ή νόμιμη αναθεώρηση άδειας κατά τις διατάξεις είτε της παρ.5 του Αρθ-16 Ν.1337/83, είτε της παρ.3 του Αρθ-22 του ΓΟΚ. Αφορά σε αυθαίρετα που είναι σύμφωνα με τις διατάξεις, είτε του χρόνου κατασκευής τους είτε τις ισχύουσες και εκδόθηκε άδεια νομιμοποίησης.
- υφίσταται προ 30.11.1955 (πριν από την ισχύ του ΒΔ/09.08.55 -ΓΟΚ '55).
- προϋπήρχε της εγκρίσεως του σχεδίου πόλης και συγχρόνως οποιουδήποτε κανονισμού δομήσεως στην περιοχή αυτού. Επομένως, δεν θεωρείται αυθαίρετο, κτίσμα ή κατασκευή που προϋπάρχει οποιουδήποτε πολεοδομικού κανονισμού και κανόνων δόμησης και κάθε κτίσμα που προϋπάρχει της 16.08.1923 που ίσχυσε το Διάταγμα του '23. Ειδικά στα εκτός σχεδίου ισχύει από 04.11.1928, που ίσχυσε το Διάταγμα του '28.
- κατασκευάστηκε με βάση οικοδομική άδεια, η οποία εκ των υστέρων ανακλήθηκε.

Επιπλέον, βάσει του Ν. 4495/2017, νομίμως υφιστάμενα θεωρούνται τα ακίνητα που:

- έχουν απαλλαγή από κατεδάφιση με βάση την παρ. 1 αρθ. 3 Ν720/77 : αφορά αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις εντός οικισμών προϋφιστάμενων του έτους 1923 και της περιφέρειας αυτών, εφόσον οι οικισμοί αυτοί είναι απομακρυσμένοι, ορεινοί, ή θεομηνιόπληκτοι ή βρίσκονται σε παραμεθόριες περιοχές και έχουν χαρακτηριστεί με απόφαση Νομάρχη (μέχρι 06.12.1977 – εγκύκλιος 3 οικ. 54373/01.10.2013).
- έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση βάσει Ν.1337/83, παρ. 15 αρθ. 16 (θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία νομιμοποίησής του με το Ν.1337/83 αλλιώς θα πρέπει να υπαχθούν στον παρόντα νόμο ή των παρ. 8 και 10 του αρθ. 9 του Ν1512/85 (εξαίρεση με απόφαση Νομάρχη).
- έχει ανασταλεί η κατεδάφισή τους, βάσει των αρθ. 15,16,20 και 21 του Ν.1337/83, χωρίς να έχει απορριφθεί με απόφαση αρμοδίου οργάνου η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση.
- έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, με βάση το αρθ. 4 του Ν.3399/2005: αφορά κτίρια και κτιριακές εγκαταστάσεις κτηνοτροφικών μονάδων, που έχουν ανεγερθεί μέχρι 20.03.2003, υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις.
- έχει περαιωθεί η διαδικασία διατήρησης, σύμφωνα με το Ν.3775/2009 ή το Ν.3843/10.

- έχει περαιωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου ή έχει καταβληθεί ποσοστό 30% αυτού, κατά τις διατάξεις του Ν.4495/2017 και του 4178/13.
- έχουν νομιμοποιηθεί ή εξαιρεθεί από την κατεδάφιση ή έχει εκδοθεί γι αυτά οικοδ. άδεια από τη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού, σύμφωνα με περ. β της παρ. 2 του αρθ.5 του Ν.2730/99 κλπ.

Γενικά τα αυθαίρετα, ανάλογα με το χρόνο κατασκευής τους διακρίνονται σε:

- αυθαίρετα που κατασκευάστηκαν πριν την 28.07.2011 και δηλώθηκαν
- αυθαίρετα, που κατασκευάστηκαν πριν την 28.07.2011 και δεν δηλώθηκαν
- νέα αυθαίρετα, που κατασκευάστηκαν μετά την 28.07.2011

Ανάλογα με το χρόνο διατήρησής τους, ισχύει ότι:

- χώροι που δηλώθηκαν με το Ν.3775/2009 (ΦΕΚ 122Α'/21.07.2009) διατηρούν τη χρήση τους για πάντα
- οι αυθαίρετες αλλαγής χρήσης που δηλώθηκαν με το Ν.3843/10 διατηρούνται για 40 χρόνια
- όσα δηλώθηκαν με το Ν.4014/11 (ΦΕΚ209Α'/21.09.11) θα πρέπει να έχουν μεταφερθεί στο Ν.4178/2013 ή να μεταφερθούν στο Ν.4495/2017, καθώς κρίθηκε αντισυνταγματικός από την ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣΤΕ), ώστε να διατηρήσουν για 30 χρόνια τη χρήση τους
- όσα δηλώθηκαν με τον Ν.4178/2013 (ΦΕΚ174 Α'/08.08.2013) και τον Ν.4495/2017 (ΦΕΚ167Α'/03.11.2017) διατηρούνται για 30 χρόνια, αναλόγως της κατηγορίας τους
- τα αυθαίρετα μεσαίας κατηγορίας, δηλαδή αυτά που δεν παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του 40% την κάλυψη και δόμηση και σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% το προβλεπόμενο ύψος και δεν υπερβαίνουν τα 250 τ.μ. για χρήση κατοικίας ανά ιδιοκτησία και μέχρι τα 1.000 τ.μ. κτιρίου συνολικά, τα 1.000 τ.μ. για τις λοιπές χρήσεις, που δηλώθηκαν με τον Ν.4495/2017 (ΦΕΚ167Α'/03.11.2017) τακτοποιούνται οριστικά και εξαιρούνται από την κατεδάφιση

Ανάλογα με τη σημασία της αυθαίρετης κατασκευής και την ημερομηνία κατασκευής, οι παραβάσεις διακρίνονται στις εξής κατηγορίες:

- Κατηγορία 1: Παλαιές αυθαίρετες κατασκευές σε κτίρια αποκλειστικά οικιστικής χρήσης που υφίστανται προ της 9ης Ιουνίου 1975 εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης με την καταβολή του σχετικού παραβόλου.

- Κατηγορία 2: Παλαιές αυθαίρετες κατασκευές που υφίστανται προ της 1ης Ιανουαρίου 1983 εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης με την καταβολή παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου.
- Κατηγορία 3: Μικρές αυθαίρετες παραβάσεις δόμησης εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης με την καταβολή σχετικού παραβόλου.
- Κατηγορία 4: Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις, εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του 40% τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης, ή και σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% το πολεοδομικό μέγεθος του ύψους που προβλέπεται από την οικοδομική άδεια, υπάγονται στις διατάξεις του νόμου και αναστέλλεται για 30 χρόνια η επιβολή κυρώσεων με την καταβολή σχετικού παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου. Τα παραπάνω ποσοστά περιλαμβάνουν όλα τα αυθαίρετα κτίρια του οικοπέδου, τα οποία έχουν ενταχθεί σε προηγούμενους νόμους περί αυθαίρετων κατασκευών.
- Κατηγορία 5: Όλες οι υπόλοιπες αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης που δεν συμπεριλαμβάνονται στις παραπάνω κατηγορίες υπάγονται στις διατάξεις του νόμου, ενώ η επιβολή προστίμου αναστέλλεται για 30 χρόνια με την καταβολή παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου. Επιπροσθέτως, ένας συντελεστής δόμησης ίσος με την υπόλοιπη οικοδομήσιμη επιφάνεια ανταλλάσσεται ηλεκτρονικά μέσω της "Ελληνικής Τράπεζας Γης".
- Άλλες αυθαιρεσίες σε διάφορους άλλους τύπους κτηρίων, όπως διατηρητέα κτήρια, κτήρια σε παραδοσιακούς οικισμούς, περιπτώσεις διαφορετικής διαρρύθμισης διαμερισμάτων σε όροφο μετά από τροποποιήσεις μηχανολογικών εγκαταστάσεων κ.λπ.

Από τις διατάξεις του Ν. 4495/2017 εξαιρούνται αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης που βρίσκονται σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο, σε παραχωρημένους σε δημόσια κοινή χρήση χώρους του οικοπέδου, εντός παρόδιας στοάς, παρά το όριο των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών οδών κλπ, σε δημόσιο κτήριο, σε δάσος, σε δασική και αναδασωτέα έκταση, στον αιγιαλό και στον παλαιό αιγιαλό, στη ζώνη παραλίας, σε αρχαιολογικό χώρο Ζώνης Α, σε ιστορικό τόπο, διατηρητέο οικισμό και περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, σε παραδοσιακό οικισμό ή παραδοσιακό τμήμα πόλης, σε ρέμα, κρίσιμη παράκτια ζώνη, σε διατηρητέο κτίσμα, σε επικινδύνως ετοιμόρροπο κτίσμα, εντός απόστασης $< ή = 25\mu$, όταν πρόκειται για γραμμή μεταφοράς υψηλής τάσης, σε περιοχές που υπόκεινται σε περιορισμούς για την προστασία εναέριας κυκλοφορίας (εκτός αν συνοδεύεται από σχετική έγκριση της Υ.Π. Αεροπορίας).

5.3 Σχόλια

Ο έλεγχος της πολεοδομικής νομιμότητας του εκτιμώμενου ακινήτου θεωρείται απαραίτητος καθώς:

- σε περίπτωση ύπαρξης πολεοδομικών αυθαιρεσιών ή αυθαίρετα εγκατεστημένων χρήσεων, το ακίνητο δε δύναται να μεταβιβαστεί ούτε να πραγματοποιηθεί επ' αυτού σύσταση εμπράγματος δικαιώματος.
- για την επαναφορά του ακινήτου στη νόμιμή του κατάσταση ή τη ρύθμισή του σύμφωνα με την τρέχουσα νομοθεσία με σκοπό τη δυνατότητα μεταβιβασιμότητάς του ή τη δυνατότητα σύστασης εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτού, απαιτείται κάποιο κόστος, γεγονός το οποίο επηρεάζει άμεσα την αξία του.
- οι αυθαίρετοι χώροι ή οι αυθαίρετες προσθήκες ή οι αυθαίρετες χρήσεις επί ενός ακινήτου πιθανότατα να έχουν διενεργηθεί χωρίς να τηρούν τους κανόνες της επιστήμης και της τεχνικής (άνευ μελετών, επίβλεψης κ.λπ.), επομένως η αξία τους (€/τμ) ενδέχεται να μην ίδια με την αξία ενός νόμιμου χώρου.
- υπάρχει κίνδυνος καταγγελίας και επιβολής προστίμων.

Εφόσον ο εκτιμητής διαπιστώσει κατά την αυτοψία ότι επί του εκτιμώμενου ακινήτου υφίστανται αυθαίρετοι χώροι ή αυθαίρετα εγκατεστημένες χρήσεις, θα πρέπει να μελετά τα δικαιολογητικά τακτοποίησης, τα οποία αποδεικνύουν τη συμμόρφωση του ακινήτου με την ισχύουσα νομοθεσία και να αναφέρει το κόστος τακτοποίησης στην εκτίμηση καθώς και το πώς αυτό επηρεάζει την αξία του ακινήτου.

Σε περίπτωση μη συμμόρφωσης του ακινήτου με την κείμενη νομοθεσία (αυθαίρετοι χώροι ή αυθαίρετα εγκατεστημένες χρήσεις που δεν έχουν ενταχθεί σε κάποιο νόμο περί αυθαιρέτων) ο εκτιμητής θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη και να αναφέρει σαφώς στην έκθεση το κόστος υπαγωγής (πρόστιμο + αμοιβή μηχανικού) με βάση την τρέχουσα νομοθεσία περί αυθαίρετης δόμησης ή το κόστος επαναφοράς της νομιμότητας του ακινήτου, καθώς και το πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης του αυθαιρέτου.

Αναλόγως του σκοπού και της βάσης της εκτίμησης το παραπάνω κόστος υπαγωγής μπορεί είτε να αναφέρεται στις παρατηρήσεις της έκθεσης χωρίς να αφαιρείται από την αξία του ακινήτου είτε να αφαιρείται από την αξία κάνοντας σαφή αναφορά του γεγονότος αυτού. Σημειώνεται ότι η Αγοραία αξία, ως μία διαπραγματευτική βάση

συναλλαγής δεν περιλαμβάνει τον όρο του αυθαιρέτου, τόσο στις μεταβιβαστικές πράξεις όσο και στην καθαυτού υποχρέωση του πωλητή να τακτοποιήσει τις υποχρεώσεις που απορρέουν από αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις. Η αναγραφή του προστίμου αποτελεί περισσότερο ένδειξη χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του ιδιοκτήτη, η οποία συνυπολογίζεται από τον εντολέα για τη λήψη αποφάσεων.

Θα πρέπει ο εκτιμητής να λαμβάνει σοβαρά υπόψη και να δίνει ιδιαίτερη σημασία σε περιπτώσεις ακινήτων που παραμένουν αυθαίρετα είτε γιατί η διαδικασία τακτοποίησης, νομιμοποίησης ή οριστικής τους εξάρσεως από κατεδάφιση δεν έχει ολοκληρωθεί μετά τη λήξη της περιόδου υποβολής αιτήσεων, είτε γιατί δεν περιλαμβάνονται στις διατάξεις του νόμου και δεν είναι εφικτή η τακτοποίησή τους. Σε αυτές τις περιπτώσεις θα πρέπει να υπολογίζεται και να καταγράφεται στην έκθεση εκτίμησης το τυχόν κόστος της ανέγερσης και διατήρησης αυθαίρετων καθώς και το πώς αυτά τα κόστη επηρεάζουν την αξία του ακινήτου.

Σε κάθε περίπτωση ύπαρξης επί του εκτιμώμενου ακινήτου αυθαίρεσιών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσεων και εφόσον αυτές δεν έχουν υπαχθεί οριστικά σε οποιαδήποτε νομοθεσία για την τακτοποίηση/ρύθμιση ή νομιμοποίησή τους, θα πρέπει στην έκθεση εκτίμησης να αναφέρονται οι παρακάτω κίνδυνοι που ελλοχεύουν:

- Αδυναμία μεταβίβασης του ακινήτου ή σύστασης εμπράγματος δικαιώματος σε αυτό.
- Κίνδυνος επιβολής κατεδάφισης των αυθαίρετων τμημάτων.
- Το ακίνητο είναι γενικώς ευάλωτο σε πιθανές καταγγελίες.
- Υπάρχει ενδεχόμενο παρουσίασης στατικών προβλημάτων, λόγω μη ύπαρξης εγκεκριμένης στατικής μελέτης.
- Υπάρχει ενδεχόμενο ανάκλησης της οικοδομικής αδείας των εκτιμώμενων στην παρούσα ως νόμιμων επιφανειών.
- Σύμφωνα με τις περί αυθαίρετων διατάξεις προβλέπεται επιβολή εφάπαξ προστίμου ανέγερσης και ετήσιου προστίμου διατήρησης για όλη την περίοδο διατήρησης των αυθαίρετων χώρων. Τα παραπάνω πρόστιμα αυθαιρέτου, εφόσον επιβληθούν, συμβάλλουν αρνητικά στην αγοραία αξία του ακινήτου.

Ελληνική Εκτιμητική Οδηγία 6 - Διατηρητέα Κτήρια

6.1 Εισαγωγή

Τα διατηρητέα κτήρια (δημόσια ή ιδιωτικά) περιλαμβάνονται στην έννοια της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς μαζί με οικιστικά σύνολα, παραδοσιακούς οικισμούς, ιστορικά κέντρα πόλεων και γενικότερα με τα στοιχεία του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, που έχουν ιδιαίτερη ιστορική, πολεοδομική, αρχιτεκτονική, λαογραφική, κοινωνική και αισθητική φυσιογνωμία και αξία. Τα ακίνητα αυτά είναι χαρακτηρισμένα με αποφάσεις που έχουν δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και διέπονται από ειδικό θεσμικό πλαίσιο προστασίας και περιορισμών στη δόμηση και τις χρήσεις τους. Ο χαρακτηρισμός ως παραδοσιακών, των κτηρίων, αλλά και των οικισμών, συμβάλλει στην προστασία τους από επεμβάσεις, που μπορεί να αλλοιώσουν την αρχιτεκτονική φυσιογνωμία τους, ενώ ανάλογα με τον βαθμό προστασίας που καθορίζεται, δίνεται η δυνατότητα αξιοποίησης τους, συμβάλλοντας καθοριστικά στην ανάδειξη και διατήρηση της πολιτιστικής μας κληρονομιάς.

Τα διατηρητέα ακίνητα υπάγονται νομοθετικά σε διαφορετικά καθεστώτα και χωρίζονται σε δύο μεγάλες κατηγορίες, ανάλογα με τον φορέα κήρυξης και προστασίας τους. Η πρώτη κατηγορία, αφορά όσα ακίνητα υπάγονται αποκλειστικά στην αρμοδιότητα του Υπουργείου Πολιτισμού και το νομοθετικό καθεστώς του ν. 3028/2002 (Αρχαιολογικός Νόμος), και η δεύτερη, όσα υπάγονται στην αρμοδιότητα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και προστατεύονται από τις διατάξεις του ν. 4067/2012 (ΝΟΚ). Αναφέρεται ότι έχουν δημιουργηθεί βάσεις δεδομένων για την αναλυτική αναζήτηση ήδη χαρακτηρισμένων κτηρίων ως διατηρητέων, τόσο από το Υπουργείο Περιβάλλοντος (estia.minenv.gr), όσο και από το Υπουργείο Πολιτισμού (listedmonuments.culture.gr). Η προστασία των μνημείων και των διατηρητέων κτηρίων προβλέπεται από το Σύνταγμα (άρθρο 24 παράγραφος 6), το οποίο αφήνει στο νομοθέτη την ευχέρεια να καθορίσει τους περιορισμούς της ιδιοκτησίας, αλλά και τον τρόπο και το είδος της αποζημίωσης των ιδιοκτητών.

Η εκτίμηση της αξίας ενός διατηρητέου κτηρίου, που θα μας απασχολήσει στις παραγράφους που ακολουθούν, είναι μια διαδικασία που απαιτεί γνώσεις από πολλά και διαφορετικά πεδία. Επιπλέον απαιτεί εμπειρία και κρίση, ολοκληρωμένη εικόνα της αγοράς, ακρίβεια στις παραδοχές που λαμβάνουμε υπόψη, αλλά και αξιολόγηση των σύνθετων σε σχέση με τα συμβατικά κτήρια επιμέρους παραγόντων, ώστε να προκύψει αξιόπιστο αποτέλεσμα.

6.2 Σκοπός

Ο στόχος της οδηγίας αυτής είναι διπτός: αφενός, να εξοικειώσει τον εκτιμητή με τα θεωρητικά θέματα γύρω από τα διατηρητέα κτήρια, αφετέρου να παρουσιάσει τις παραμέτρους που εξετάζονται, προκειμένου να ληφθούν υπόψη οι ιδιαιτερότητες ενός διατηρητέου κτηρίου κατά τη διαδικασία της εκτίμησης.

6.3 Ορισμοί/Θεσμικό Πλαίσιο

Ακίνητα που υπάγονται αποκλειστικά στην αρμοδιότητα του Υπουργείου Πολιτισμού

Το Υπουργείο Πολιτισμού έχει την αρμοδιότητα χαρακτηρισμού κτηρίων ως διατηρητέων, και ειδικότερα ως «νεότερων μνημείων» βάσει του ν. 3028/2002 (Α' 153) περί της προστασίας των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς, σε όλη την Επικράτεια. Οι διατάξεις του νόμου εκτός από τα αρχαία μνημεία και τους αρχαιολογικούς χώρους, αναφέρονται και στην προστασία ιστορικών τόπων και νεότερων μνημείων. Το άρθρο 2 του εν λόγω νόμου ορίζει την έννοια των πολιτιστικών αγαθών και των μνημείων. Στην κατηγορία των ακίνητων μνημείων στην οποία εντάσσονται και τα διατηρητέα, συμπεριλαμβάνονται οι εγκαταστάσεις, οι κατασκευές και τα διακοσμητικά και λοιπά στοιχεία που αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα τους, καθώς και το άμεσο περιβάλλον τους.

Τα μνημεία που προστατεύονται από το Υπουργείο Πολιτισμού διακρίνονται σε δύο κατηγορίες. Η πρώτη, περιλαμβάνει όσα χρονολογούνται έως και το 1830 και ορίζονται ως αρχαία μνημεία, τα οποία προστατεύονται από το νόμο χωρίς να απαιτείται η έκδοση οποιασδήποτε διοικητικής πράξης. Η δεύτερη κατηγορία, περιλαμβάνει τα μεταγενέστερα του 1830 και ορίζονται ως νεότερα μνημεία, τα οποία χαρακτηρίζονται με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, η οποία και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Τα αποτελέσματα του χαρακτηρισμού επέρχονται από την κοινοποίηση ή τη δημοσίευση της ανακοίνωσης στην εφημερίδα και αίρονται εάν η απόφαση περί χαρακτηρισμού δεν δημοσιευθεί εντός ενός (1) έτους από αυτές. Εντός του ίδιου χρονικού διαστήματος απαγορεύεται κάθε επέμβαση ή εργασία στο υπό χαρακτηρισμό ακίνητο.

Ο ν. 3028/2002 ορίζει το καθεστώς των επεμβάσεων και τις κυρώσεις σε περίπτωση μη συμμόρφωσης, καθώς και τις υποχρεώσεις και τα δικαιώματα, των κυρίων, νομέων ή κατόχων ακίνητων μνημείων. Επισημαίνεται όμως ότι για κάθε εργασία, επέμβαση ή αλλαγή χρήσης σε ακίνητα μνημεία, απαιτείται έγκριση που χορηγείται με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου. Όσον αφορά στα αρχαία ακίνητα μέχρι το 1453, δηλαδή τα ακίνητα που ανάγονται στην προϊστορική,

κλασική, Ελληνική, Ρωμαϊκή και Βυζαντινή περίοδο, τα οποία ανήκουν στο Δημόσιο κατά νομή και κυριότητα, θεωρούνται εκτός συναλλαγής και ανεπίδεκτα χρησικτησίας.

Ακίνητα που υπάγονται στην αρμοδιότητα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας
Η δεύτερη μεγάλη κατηγορία των ακινήτων αφορά όσα προστατεύονται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας και χρονολογούνται αποκλειστικά μετά το 1830. Οι διατάξεις αρμοδιότητας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, περιελήφθησαν στο Νέο Οικοδομικό Κανονισμό, ν. 4067/2012 (Α΄79), με το άρθρο 6 του οποίου καθορίστηκαν λεπτομερέστερα οι όροι, οι διαδικασίες και τα μέτρα για την «Προστασία αρχιτεκτονικής και φυσικής κληρονομιάς».

Σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4067/2012 (Α΄79), μπορούν να χαρακτηριστούν:

- α. Ως παραδοσιακά, προστατευόμενα σύνολα: οικισμοί ή τμήματα πόλεων ή οικισμών ή αυτοτελή οικιστικά σύνολα εκτός αυτών,
- β. Ως ζώνες ιδιαίτερου κάλλους: χώροι, τόποι, τοπία ή φυσικοί σχηματισμοί που συνοδεύουν ή περιβάλλουν στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, όπως και αυτοτελείς σχηματισμοί φυσικού ή ανθρωπογενούς χαρακτήρα, εντός ή εκτός οικισμών,
- γ. Ως διατηρητέα: μεμονωμένα κτήρια ή τμήματα ή συγκροτήματα κτηρίων, στοιχεία του φυσικού ή και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος (αυλές, κήποι, θυρώματα, κρήνες) και μεμονωμένα στοιχεία πολεοδομικού εξοπλισμού (πλατείες, λιθόστρωτα, γέφυρες, εντός ή εκτός οικισμών)
- δ. Ως διατηρητέα: η χρήση ακινήτου και το τυχόν όνομα με το οποίο αυτή συνδέθηκε με το διατηρητέο χαρακτήρα της, ιστορικό, λαογραφικό ή άλλο.

Ο χαρακτηρισμός ενός διατηρητέου κτηρίου πραγματοποιείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος ύστερα από την αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας και τη γνώμη του αρμοδίου Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΣΑ). Η αιτιολογία για να είναι νόμιμη πρέπει να στηρίζεται στα ακόλουθα δεδομένα: α) στη συνδρομή των κριτηρίων του νόμου δηλ. τόσο του άρθρου 6 παρ. 3 όσο και των Διεθνών Συμβάσεων όπως είναι η Σύμβαση για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Ευρώπης αλλά και η Σύμβαση της UNESCO για την προστασία της παγκόσμιας πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς, β) στην εκτίμηση και κρίση που οδηγεί σε εισήγηση ή γνωμοδότηση κατ' εφαρμογή της αρχής της ειδικότητας και γ) σε θεμελίωση της νομικής και πραγματικής βάσης της αιτιολογίας κατά τρόπο πλήρη και σαφή. Επιπλέον, στην αιτιολογική έκθεση θα πρέπει να περιγράφονται τα πολεοδομικά, αισθητικά και αρχιτεκτονικά στοιχεία βάσει των οποίων προτείνεται ο επίμαχος χαρακτηρισμός διότι σε

κάθε άλλη περίπτωση η πράξη καθίσταται αόριστη αφού δεν προσδιορίζονται επαρκώς τα στοιχεία (ΣΤΕ 4525/2013).

Για τα κτήρια που έχουν κριθεί διατηρητέα από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, απαιτείται για κάθε επέμβαση σ' αυτά (επισκευή, ανακαίνιση, ανακατασκευή, προσθήκη, ανάπλαση, εργασίες μικρής κλίμακας κ.λπ.), η κατάθεση όλων των απαραίτητων μελετών. Στη συνέχεια μετά από έλεγχο της αρμόδιας υπηρεσίας Δόμησης και αφού εξασφαλιστεί η σχετική γνωμάτευση του Αρχιτεκτονικού Συμβουλίου υποβάλλεται ο φάκελος στο αρμόδιο Υπουργείο μαζί με το σχετικό πρακτικό του Αρχιτεκτονικού Συμβουλίου. Αναφέρεται ότι τα διατηρητέα μπορούν να εξαιρεθούν, εν όλω ή εν μέρει, από την εφαρμογή του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ), έπειτα από απόφαση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, με σκοπό τη διατήρηση του χαρακτήρα, της μορφολογίας και της ιστορικής σημασίας τους.

6.4 Σχόλια

Στον Ελλαδικό χώρο επικρατούν δύο είδη διατηρητέων. Πρόκειται για κτήρια που οικοδομήθηκαν την εποχή του Μεσοπολέμου, αλλά και νεοκλασικά, που η πλειοψηφία τους εντοπίζεται στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα. Πέρα όμως από τα μεμονωμένα διατηρητέα κτήρια, στην Ελλάδα συναντώνται και παραδοσιακοί οικισμοί, αλλά και ιστορικά κέντρα πόλεων. Οι χαρακτηρισμένοι με νομοθετική ρύθμιση παραδοσιακοί οικισμοί στην Ελλάδα ξεπερνούν τους 800.

Η αγορά των διατηρητέων θεωρείται ιδιαίτερη λόγω μοναδικότητας. Τα ακίνητα αυτά προσφέρονται τόσο για οικιστική όσο και για επαγγελματική αξιοποίηση. Ελκυστική πρόταση για την Ελλάδα αποτελεί η αξιοποίηση και ανακατασκευή Διατηρητέων Κτηρίων και Μνημείων που ανήκουν σε ιδιώτες, ώστε να φιλοξενούν υψηλής στάθμης τουριστικές χρήσεις (κυρίως Boutiques Hotels), λόγω της θέσης τους και των αρχιτεκτονικών τους χαρακτηριστικών. Η τουριστική αξιοποίηση των διατηρητέων κτηρίων παρουσιάζει σημαντικό πλεονέκτημα έναντι άλλων μορφών αξιοποίησης, λαμβάνοντας υπόψη τη μεγάλη αύξηση του τουρισμού και κυρίως του βιωματικού τουρισμού*. Τα Διατηρητέα Κτήρια είναι ελκυστικά στον επισκέπτη, γιατί αποτελούν την πιο χαρακτηριστική απόδειξη της Ιστορίας ενός τόπου.

Ο εκτιμητής που θα κληθεί να εκτιμήσει ένα διατηρητέο ακίνητο οφείλει να λάβει υπόψη του πολλές περισσότερες παραμέτρους σε σχέση με ένα συμβατικό ακίνητο, δεδομένης

της ιδιαιτερότητας του, αλλά και των περιορισμών που απορρέουν από αυτό. Οι παράμετροι αυτές σχετίζονται με την κατηγορία και τον φορέα χαρακτηρισμού των κτηρίων, με το καθεστώς προστασίας στο οποίο υπάγονται (πλήρης προστασία, προστασία κελύφους, διατήρηση όψης ή όψεων προς τους κοινόχρηστους χώρους), με την ύπαρξη ειδικού νομικού/θεσμικού πλαισίου που επιβάλλει περιορισμούς στη δόμηση, στις χρήσεις και στις επεμβάσεις, με την χωροθέτηση του ακινήτου, με τα οικονομικά κίνητρα (π.χ. χρηματοδότηση εργασιών αποκατάστασης, φορολογικές ελαφρύνσεις) και με τα κίνητρα διοικητικής φύσεως (π.χ. άρση ρυμοτόμησης για το εν λόγω ακίνητο, εξαίρεση κατεδάφισης από ζώνη αιγιαλού, ειδικές ρυθμίσεις), τα άμεσα ή έμμεσα οφέλη που προσφέρει (καθορισμός πολιτιστικής ταυτότητας της περιοχής στην οποία βρίσκεται και το θετικό αντίκτυπο που μπορεί να έχει σε τομείς όπως η εκπαίδευση ή ο τουρισμός).

Επιπλέον δεν επιτρέπεται η κατεδάφιση του διατηρητέου (πλην εξαιρέσεων) και σε καμία περίπτωση δεν αποχαρακτηρίζεται. Σύμφωνα με τη νομοθεσία εάν το κτήριο είναι χαρακτηρισμένο ως διατηρητέο και κρίνεται από την αρμόδια επιτροπή επικινδύνως ετοιμόρροπο εν όλω ή εν μέρει τότε δίνεται άδεια για την εκτέλεση κάποιων εργασιών προκειμένου να αντιμετωπιστεί το θέμα της ετοιμορροπίας με μία σειρά μέτρων που καλύπτουν ένα πλήρες φάσμα, που αρχίζει από τις επισκευές, αποκατάσταση, κατεδάφιση ή καθαίρεση επικινδύνων μερών ή τμημάτων και επισκευή έως την πλήρη ανακατασκευή.

Υπάρχουν κοινοί παράγοντες που επηρεάζουν με διαφορετικό τρόπο τη διαμόρφωση της αξίας ενός διατηρητέου κτηρίου, σε σχέση με τον τρόπο που λαμβάνονται υπόψη σε ένα συμβατικό. Για παράδειγμα, η παλαιότητα προσδίδει αξία σε ένα διατηρητέο κτήριο σε σχέση με ένα συμβατικό, στο οποίο ο συγκεκριμένος παράγοντας, απομειώνει την αξία του. Επιπλέον, η γενικότερη κατάσταση στην οποία βρίσκεται, η παλαιότητά του, η αντοχή του, οι δεσμεύσεις αλλαγής χρήσης και η τυχόν δυνατότητα εξάντλησης του συντελεστή δόμησης επηρεάζουν σημαντικά τη διαμόρφωση της αξίας.

Σε όλα τα ανωτέρω προστίθενται οι δυσκολίες που προκύπτουν από την γνώση-αναγνώριση μεθόδων και υλικών που χρησιμοποιήθηκαν για την κατασκευή του, την ετερογένεια των χαρακτηριστικών τους, την έλλειψη επαρκών στοιχείων (νομικών, πολεοδομικών κλπ), το υψηλό ποσοστό απρόβλεπτων και αβεβαιότητας που εμφανίζεται κατά την αξιοποίηση της συγκεκριμένης κατηγορίας ιδιοκτησιών, το ιδιοκτησιακό καθεστώς, αλλά και τη μεγάλη παλαιότητα των τίτλων που κάποιες φορές δυσχεραίνει τη διενέργεια συμβολαιογραφικής πράξης.

6.5 Μέθοδοι Εκτίμησης

Οι μέθοδοι, οι οποίες ενδείκνυνται για την εκτίμηση της αξίας των διατηρητέων κτηρίων, είναι η συγκριτική μέθοδος, η μέθοδος προσόδου ή κεφαλαιοποίησης εισοδήματος ή επενδυτική μέθοδος ή κερδών και η υπολειμματική μέθοδος. Το αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης είναι μεθοδολογία προσέγγισης της αξίας που δεν εφαρμόζεται, καθώς αφενός δεν αντικατοπτρίζει την εικόνα της αγοράς και αφετέρου δεν είναι δυνατή η εκτίμηση του κόστους αναπαραγωγής ενός αντίστοιχου ακινήτου, ανάλογων χαρακτηριστικών, σύμφωνα με όλα όσα αναφέρθηκαν στις προηγούμενες παραγράφους.

Αναφέρεται ωστόσο, ότι η εκτίμηση ενός διατηρητέου κτηρίου, ανεξάρτητα από τη μέθοδο που χρησιμοποιείται, προϋποθέτει επίσης αναγωγές-παραδοχές προκειμένου να ληφθούν υπόψη οι ιδιαιτερότητές του.

Η συγκριτική μέθοδος αποτελεί, όπως και για όλα τα ακίνητα, την πρώτη επιλογή μεθόδου εκτίμησης ενός διατηρητέου κτηρίου. Πρόκειται ίσως για την σημαντικότερη από τις περισσότερες μεθόδους εκτίμησης ακινήτων, και κατά συνέπεια την συχνότερη σε χρήση. Χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της αξίας ενός ακινήτου με βάση τα στοιχεία των ήδη πραγματοποιημένων συναλλαγών ή ζητούμενων τιμών για άλλα ακίνητα με παρόμοια χαρακτηριστικά με το εκτιμώμενο, κάνοντας τις κατάλληλες αναγωγές.

Ωστόσο υπάρχουν και δυσκολίες που μπορεί να συναντήσει ο εκτιμητής κατά την εφαρμογή της συγκριτικής μεθόδου, καθώς α) υπάρχει μικρός αριθμός συναλλαγών με αποτέλεσμα να μην μπορούν να συγκεντρωθούν αξιόπιστες πληροφορίες για τέτοιου τύπου ακίνητα, β) ο προσδιορισμός των κατάλληλων συντελεστών αναγωγής προκειμένου να αξιολογηθούν παράγοντες όπως η κατάσταση του ακινήτου, η παλαιότητα, τα ιδιαίτερα ατομικά/αρχιτεκτονικά του χαρακτηριστικά, οι περιορισμοί που προκύπτουν από το ισχύον νομικό/θεσμικό πλαίσιο, η χωροθέτηση/τοποθεσία, είναι πολύπλοκος. Παρόλα αυτά, η συγκριτική μέθοδος παραμένει η ακριβέστερη και η πιο διαδεδομένη μέθοδος εκτίμησης για διατηρητέα κτήρια και ειδικά για κτήρια κατοικιών.

Η μέθοδος προσόδου ή κεφαλαιοποίησης εισοδήματος ή επενδυτική μέθοδος ή κερδών εφαρμόζεται κυρίως για την εκτίμηση διατηρητέων κτηρίων, τα οποία ενδέχεται να παράγουν εισόδημα και τα οποία παρουσιάζουν επενδυτικό ενδιαφέρον για έναν δυνητικό αγοραστή, με παράλληλη εξέταση των απαιτούμενων δαπανών, για την

συντήρησή του. Τα ιδιαίτερα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά και η ιστορική σημασία του διατηρητέου δύναται να ενισχύσουν τα έσοδα από το εισόδημα που αυτό παράγει μέσω μισθωμάτων, είτε μέσω επιχειρηματικής λειτουργίας (π.χ. boutique hotel, θέατρα). Για την εφαρμογή της εν λόγω μεθόδου πρέπει αρχικά να εξετάζεται η βέλτιστη χρήση του ακινήτου, η αλλαγή χρήσης, το χρονικό διάστημα που απαιτείται για να εκδοθούν άδειες για εργασίες ανάλογα με το καθεστώς προστασίας του ακινήτου, οι χρόνοι εκτέλεσης εργασιών, οι υψηλές δαπάνες αποκατάστασης κ.λπ.

Κατά την εφαρμογή της μεθόδου κεφαλαιοποίησης εισοδήματος για διατηρητέα ακίνητα, μπορεί να εφαρμοσθεί είτε η τεχνική της άμεσης κεφαλαιοποίησης είτε η τεχνική προεξόφλησης ταμειακών ροών. Ειδικά στην περίπτωση της άμεσης κεφαλαιοποίησης, η δυσκολία εντοπίζεται στον υπολογισμό του κατάλληλου συντελεστή κεφαλαιοποίησης, καθώς υπάρχει η επίδραση του ιστορικού/πολιτιστικού παράγοντα και του ρίσκου της επένδυσης.

Στον προσδιορισμό της αξίας διατηρητέου κτιρίου που χρήζει σημαντικής ανακαίνισης ή ανακατασκευής, προκειμένου να αποκτήσει τη βέλτιστη χρήση του, προτείνεται η εφαρμογή της υπολειμματικής μεθόδου. Η αξία του ανακατασκευασμένου/ανακαινισμένου αποτιμάται με συγκριτικά στοιχεία από αγοραπωλησίες ή από ενοικιάσεις ως προκύπτουν έπειτα από συστηματική έρευνα και ανάλυση της αγοράς. Σε αυτή την περίπτωση, και εφόσον το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή που υπάρχει σημαντικός αριθμός διατηρητέων κτιρίων ανάλογων χαρακτηριστικών, το αποτέλεσμα της μεθόδου δύναται να σταθμιστεί και με το αποτέλεσμα της συγκριτικής μεθόδου. Στην εφαρμογή της υπολειμματικής μεθόδου για τον προσδιορισμό της αξίας του διατηρητέου κτιρίου δεν θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη περίπτωση υπολοίπου δόμησης (καθώς η υλοποίηση αυτού είναι αβέβαιη), εκτός αν υπάρχει ήδη άδεια δόμησης που επιτρέπει κάτι τέτοιο. Σε περίπτωση βεβαίως που αλλάξει η νομοθεσία σχετικά με τη δυνατότητα μεταφοράς συντελεστή δόμησης, το πιθανό υπόλοιπο δόμησης θα εκτιμηθεί ανάλογα με τα όσα θα οριστούν εκ του νόμου.

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι στη χρήση της υπολειμματικής μεθόδου προκύπτουν σημαντικές δυσκολίες γι' αυτό και η ορθότητα της επιλογής των επιμέρους παραμέτρων καθίσταται αναγκαία. Η λανθάνουσα επιλογή του σεναρίου βέλτιστης αξιοποίησης, ο μη ορθός υπολογισμός του κόστους ανακατασκευής/ανακαίνισης και εν γένει του κόστους ανάπτυξης, ο μη ορθός προσδιορισμός του χρόνου ανάπτυξης, λόγω π.χ πιθανών καθυστερήσεων από ανακάλυψη αρχαιολογικών ευρημάτων και έκδοσης αδειών, το

αυξημένο ποσοστό απρόβλεπτων κ.λπ, μπορούν να διαφοροποιήσουν σημαντικά το αποτέλεσμα της μεθόδου.

6.6 Συμπεράσματα

Τα διατηρητέα κτήρια αποτελούν στοιχεία της αρχιτεκτονικής και ιστορικής μας κληρονομιάς και γι' αυτό το λόγο προστατεύονται από ειδικό θεσμικό πλαίσιο. Τα θεσμικά πλαίσια των δύο βασικών συναρμόδιων Υπουργείων (Υπουργείο Περιβάλλοντος και Υπουργείο Πολιτισμού), που ασκούν την εποπτεία περιέχουν διαφορετικά κριτήρια και διαδικασίες, σε θέματα που αφορούν τις επεμβάσεις, το καθεστώς προστασίας, κ.λπ. Ωστόσο αναφέρεται ότι παρά το αυστηρό νομικό καθεστώς προστασίας των διατηρητέων κτηρίων, το οποίο συνιστά περιορισμό της ιδιοκτησίας “δεν συνιστά όμως αναγκαστική απαλλοτρίωση ή κατάσταση προσομοιάζουσα προς ταύτην (Σ.τ.Ε.2698/1980), ούτε εμποδίζει την οικονομική εκμετάλλευση του κτιρίου (Σ.τ.Ε.1225/1980) ή τη μεταβίβαση της κυριότητας του, αφού ο χαρακτηρισμός αφορά σ' αυτό τούτο το κτίριο και δεν συνδέεται με το πρόσωπο του ιδιοκτήτη του (Ν.Σ.Κ.341/1995, 627/1992)” .

Συνεπώς τα διατηρητέα κτήρια, εφόσον ανακαινισθούν ή ανακατασκευασθούν, δύναται να προσφερθούν τόσο για οικιστική όσο και για επαγγελματική χρήση. Η εκτίμηση των διατηρητέων κτηρίων αποτελεί μία σύνθετη διαδικασία, εξαιτίας του πλήθους των παραμέτρων που επηρεάζουν την αξία τους. Οι συνηθέστερες μέθοδοι, οι οποίες χρησιμοποιούνται στην εκτίμηση της αξίας των διατηρητέων κτηρίων, είναι η συγκριτική μέθοδος, η μέθοδος προσόδου ή κεφαλαιοποίησης εισοδήματος ή επενδυτική μέθοδος ή κερδών και η υπολειμματική μέθοδος.