

Εισαγωγή στις εκτιμήσεις ακινήτων

Ομιλητής: Χάρης Μπακιρτζόγλου, MSc, MRICS

Ημερομηνία: 21 Μαΐου 2012

Τοποθεσία: Θεσσαλονίκη, ΤΕΕ-ΤΚΜ

Τι είναι εκτίμηση;

Υπάρχουν πολλοί ορισμοί αναφορικά στο τι είναι τελικά η εκτίμηση. Ένας ορισμός είναι:

«Η διαδικασία προσδιορισμού της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε δεδομένη χρονική στιγμή, βάση μιας συγκεκριμένης μεθοδολογίας και για ένα συγκεκριμένο σκοπό».

Ο λόγος που συντάσσουμε μια εκτίμηση, τα προσκομισθέντα στοιχεία και οι παραδοχές που αναγκαζόμαστε να λάβουμε υπόψη, καθορίζει και την μεθοδολογία εκτίμησης.

Ένας δεύτερος ορισμός είναι:

«Εκτίμηση είναι η τέχνη ή επιστήμη αποτίμησης της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε μία δεδομένη χρονική στιγμή λαμβάνοντας υπόψη α) τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση ακινήτου, β) τους τρέχοντες οικονομικούς δείκτες της αγοράς και γ) όλες τις εναλλακτικές μορφές επενδύσεων».

Τελικά τι είναι η εκτίμηση; Τέχνη ή επιστήμη;

Είναι και τα δύο.

Η *επιστήμη* στηρίζεται σε όλα τα μαθηματικά μοντέλα που χρησιμοποιεί ο εκτιμητής για τους υπολογισμούς του. Τα μαθηματικά μοντέλα που χρησιμοποιούνται μπορεί να είναι από πολύ απλά μέχρι πάρα πολύ σύνθετα.

Η *τέχνη* έγκειται στο γεγονός ότι ο εκτιμητής μέσα από ένα πολύ μεγάλο δείγμα στατιστικών στοιχείων και πληροφόρησης από την αγορά πρέπει να είναι σε θέση να επιλέξει τα στοιχεία αυτά που είναι χρήσιμα για την δική του μελέτη και θα τον βοηθήσουν να καταλήξει σε ασφαλή συμπεράσματα χωρίς να παραπλανηθεί.

Τελικά εκτίμηση είναι η επιστήμη αποτίμησης της αξίας ενός ακίνητου περιουσιακού στοιχείου:

..σε συγκεκριμένο χρόνο..

..λαμβάνοντας υπ' όψιν τα οικονομικά στοιχεία της αγοράς ακινήτων ..

..τις παραμέτρους εκείνες που επηρεάζουν τη μεταβολή της αξίας των ακινήτων..

..διαθέτοντας την αναγκαία τεχνική πληροφόρηση που αφορά το προς εκτίμηση ακίνητο..

..εφαρμόζοντας τα διεθνή και ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα και τις μεθοδολογίες που είναι αναγνωρισμένες στον χώρο για την σύνταξη μελετών εκτίμησης..

Για ποιο λόγο συντάσσουμε εκθέσεις εκτίμησης ;

- Για να συμβουλέψουμε ένα πελάτη στις επενδυτικές του κινήσεις.
- Για να προσημειωθεί ένα ακίνητο για άντληση κεφαλαίων.
- Για δικαστικές διαφορές.
- Για ορισμό μονάδας αποζημίωσης.
- Για λογιστικές καταστάσεις και τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα.
- Για ασφαλιστικούς σκοπούς.
- Για σκοπούς συγχώνευσης εταιρειών.

Ποιοι μας ζητούν εκθέσεις εκτίμησης;

- Ιδιώτες – φυσικά πρόσωπα.
- Επενδυτικοί οργανισμοί.
- Τραπεζικοί οργανισμοί.
- Ιδιωτικές εταιρείες, εταιρείες ανάπτυξης ακινήτων.
- Δικηγόροι.
- Εταιρείες ορκωτών ελεγκτών.

Το ακίνητο έχει τρεις διαστάσεις

1. Τεχνική διάσταση,
2. Οικονομική διάσταση,
3. Νομική διάσταση.

Όλοι οι παραπάνω παράγοντες συνυπολογίζονται ώστε να καταλήξουμε σε ασφαλή συμπεράσματα για την αξία του. Συνεπώς ο καταρτισμένος εκτιμητής που θέλει να το ακολουθήσει ως επάγγελμα πρέπει να διαθέτει γνώσεις και από τις τρεις παραπάνω επιστήμες. Θα πρέπει να είναι σε θέση να αντιλαμβάνεται πώς και σε ποιο βαθμό οι παραπάνω μεταβλητές επηρεάζουν την αξία του ακινήτου.

Η τεχνική φύση του ακινήτου είναι λίγο πολύ γνωστή στους μηχανικούς. Επιγραμματικά ένα ακίνητο χαρακτηρίζεται από έννοιες όπως:

- Μοναδικότητα.
- Θέση / προσανατολισμός.
- Οικοδομική άδεια – Αναθεωρήσεις.
- Ποιότητα & τεχνολογία κατασκευών.
- Απαξίωση & συντήρηση κατασκευών.
- Ηλικία.
- Αυθαιρεσίες.
- Αστοχία υλικών.
- Ειδικές κατασκευές.

Το ακίνητο είναι στην ουσιαστικά χρήμα επενδυμένο με μία συγκεκριμένη μορφή. Συνεπώς η γνώση και κατανόηση οικονομικών όρων όπως πληθωρισμός, επιτόκιο κλπ θα τον βοηθήσει να αντιληφτεί τις τάσεις της αγοράς, τον τρόπο χρηματοδότησης των ακινήτων και πως οι μικρο / μακρο οικονομικοί δείκτες επηρεάζουν τελικά το αποτέλεσμα μιας εκτίμησης.

Τα ακίνητα διαθέτουν την δική τους οικονομία με όλα τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά που τα ξεχωρίζουν από εναλλακτικές μορφές επενδύσεων.

Σκεφτείτε ότι ο κλάδος των ακινήτων αποτελεί περίπου το 70% του παγκόσμιου πλούτου.

Τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των ακινήτων ως μορφή επένδυσης είναι:

1. Η επένδυση στα ακίνητα είναι μεσοπρόθεσμη είτε μακροπρόθεσμη επένδυση, σε σχέση με άλλες επενδύσεις οι οποίες μπορούν να μας δώσουν άμεσα κέρδη π.χ. μετοχές,
2. Κάθε ακίνητο στο οποίο επενδύουμε έχει μοναδικά χαρακτηριστικά,
3. Η συναλλαγή ενός ακινήτου απαιτεί χρόνο και χρήμα (κόστη μεταβίβασης),
4. Τα κόστη μεταβίβασης είναι στην Ελλάδα υψηλά,
5. Το ακίνητο συνοδεύεται από τίτλους που απαιτούν νομικό έλεγχο πριν τη πράξη,
6. Στην Ελλάδα η ακίνητη περιουσία φορολογείται υψηλά και συχνά αποτελεί άμεση πηγή άντλησης εισοδήματος για τα κρατικά ταμεία,
7. Η επένδυση μας απαξιώνεται (κτιριακά) με την πάροδο του χρόνου,
8. Σωστό management του χαρτοφυλακίου μας μπορεί να δημιουργήσει υπεραξίες,

9. Η επένδυση μας απαιτεί συντήρηση (επιπλέον χρήμα),
10. Η αγορά ενός ακινήτου απαιτεί σημαντικά ποσά,
11. Η διαχείριση του είναι συχνά μια πολύπλοκη διαδικασία (π.χ. εμπορικό κέντρο, κτίριο γραφείων, ξενοδοχείο),
12. Η αγορά δεν είναι τέλεια, με ελεύθερη και πλήρη πληροφόρηση,
13. Κρύβονται επενδυτικοί κίνδυνοι,
14. Βέβαια το ακίνητο αντιστέκεται σε απότομες μεταβολές της οικονομίας,
15. Το ακίνητο προστατεύει το κεφάλαιο μας σε εποχές κρίσεων με έντονες πληθωριστικές τάσεις,
16. Οι αποδόσεις των ακινήτων μεταβάλλονται με αργούς σχετικά ρυθμούς και συχνά είναι μεγαλύτερες από εναλλακτικές μορφές επενδύσεων. Βέβαια η επένδυση σε κάθε τύπο ακινήτου αποδίδει διαφορετικά αλλά περιέχει και διαφορετικό κίνδυνο,
17. Το ακίνητο δεν μπορεί να ρευστοποιηθεί άμεσα εφόσον χρειαζόμαστε κεφάλαιο,
18. Το ακίνητο μπορεί να υποθηκευτεί για άντληση κεφαλαίων,

Επίσης τα ακίνητα ακολουθούν νομικές δεσμεύσεις και όροι όπως η έννοια της συνιδιοκτησίας, της δουλείας, της οριζόντιας ιδιοκτησίας, της κάθετης ιδιοκτησίας κλπ με τις οποίες πρέπει να είναι εξοικειωμένος ο εκτιμητής. Οι νομικές δεσμεύσεις των ακινήτων επηρεάζουν την αγοραία αξία τους αναλόγως.

Πως ορίζεται τελικά το ακίνητο;

Κατά τον αστικό κώδικα ακίνητο θεωρείται το έδαφος και όλα τα συστατικά αυτού.

Αλλιώς ακίνητο είναι ο χώρος, απτός ή μη στον οποίο θεμελιώνεται αυτοτελές ή εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησιακό δικαίωμα.

Δηλαδή το ακίνητο είναι ένα περιουσιακό στοιχείο το οποίο αποτελείται από έδαφος με απεριόριστο χρόνο ζωής και κτίσματα με περιορισμένη ζωή.

Όλα τα παραπάνω στοιχεία και άλλα κατά περίπτωση τα λαμβάνει υπόψη του ο εκτιμητής για να καταλήξει στην:

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Σχέση Αγοραίας Αξίας και Τιμής ακινήτου

Η αξία του ακινήτου στην εκτίμηση δεν αποτελεί τίποτα παραπάνω από μία άποψη για το ποσό που δύναται να πωληθεί ένα περιουσιακό στοιχείο κατά την ημέρα της εκτίμησης.

Η τιμή του ακινήτου είναι το καταγεγραμμένο ποσό στο οποίο έγινε τελικά η πράξη αγοραπωλησίας.

Γιατί συχνά οι δύο παραπάνω τιμές δεν συμπίπτουν;

Θεωρητικά σε συνθήκες τέλει αγοράς όπου υπάρχει διαφάνεια και ολοκληρωμένη πληροφόρηση η αγοραία αξία θα ισούται πάντα με την τιμή.

Η πραγματική αγορά των ακινήτων όμως είναι ατελής και υπάρχει απόκλιση μεταξύ της αξίας και της τιμής των ακινήτων.

Επίσης πολλές φορές ο εν δυνάμει αγοραστής εν γνώση του επενδύει σε ένα ακίνητο σε διαφορετική τιμή από την αξία του.

Στο περιοδικό Property EU Magazine (no.2 Μάρτιος 2009) δημοσιεύτηκε το άρθρο του Jubi Seebus “Crises Exposes Valuation Flaws”. Στο άρθρο του αναφέρει την άποψη του Michel Brodtman για το ποια είναι τελικά η δουλειά του εκτιμητή:

“Our job is not to decide what value should be, but what a buyer is prepared to pay. We ’re not here to forecast, but to provide a mirror”.

Η αγορά των ακινήτων

Οι αγορές γενικά κατηγοριοποιούνται σε τέσσερις ευρείες μορφές:

1. Η ανταγωνιστική αγορά ή τέλεια αγορά ανταγωνισμού,
2. Η μονοπωλιακή αγορά,
3. Ο μονοπωλιακός ανταγωνισμός,
4. Η ολιγοπωλιακή αγορά.

Ανταγωνιστή αγορά

Η τέλεια αγορά. Όταν βρίσκονται σε ισορροπία οι δυνάμεις της προσφοράς και της ζήτησης. Η ανταγωνιστική αγορά προϋποθέτει:

- ❑ Μεγάλο αριθμό αγοραστών και πωλητών ώστε να είναι αδύνατη η επιρροή τους στην τιμή. Οι αγοραστές επιθυμούν να αγοράσουν στη χαμηλότερη δυνατή τιμή και οι πωλητές επιθυμούν να πουλήσουν στην υψηλότερη δυνατή τιμή.
- ❑ Ομοιογενή αγαθά.
- ❑ Πλήρης γνώση των συνθηκών της αγοράς και όλων των εναλλακτικών λύσεων.
- ❑ Δυνατότητα εξαναγκασμού για την εκπλήρωση των συμβατικών υποχρεώσεων από τους συμβαλλόμενους.
- ❑ Ελεύθερη οικονομία.

Μονοπωλιακή αγορά

Μονοπωλιακή αγορά είναι η αγορά στην οποία όλη η προσφορά προέρχεται από ένα παράγοντα ο οποίος ελέγχει πλήρως την αγορά και διαμορφώνει την τιμή του προϊόντος κατά το δοκούν. Ειδικά δε όταν δεν υπάρχουν υποκατάστατα προϊόντα.

Π.χ. ΔΕΗ

Μονοπωλιακός ανταγωνισμός

Είναι η αγορά στην οποία υπάρχει ικανός αριθμός επιχειρήσεων που διαθέτουν παρεμφερή προϊόντα.

Το διαφοροποιημένο προϊόν διαφοροποιεί στην ουσία την αγορά του τέλειου ανταγωνισμού από την αγορά μονοπωλιακού ανταγωνισμού. Όλα τα άλλα στοιχεία είναι ίδια.

Ολιγοπώλιο

Ολιγοπώλιο είναι η αγορά στην οποία υπάρχει μικρός αριθμός αγοραστών και πωλητών ενός προϊόντος.

Όσο ελαττώνεται ο αριθμός των πωλητών ή αγοραστών τόσο μεγαλώνει η διαπραγματευτική ισχύ τους.

Ποιος είναι ικανός να πραγματοποιήσει εκτιμήσεις;

Σήμερα μία σωρεία επαγγελματιών (μηχανικοί, οικονομολόγοι, μεσίτες, δικηγόροι κλπ) πραγματοποιούν εκτιμήσεις κάθε μορφής ακινήτου και οποιοδήποτε βαθμού δυσκολίας.

Υπάρχει κίνδυνος σ' αυτό;

Ποια χαρακτηριστικά πρέπει να έχει ένας ικανός εκτιμητής;

Πρέπει να διαθέτει εμπειρία στο αντικείμενο που καλείται να εκτιμήσει. Συχνά ένας εκτιμητής εξειδικευμένος σε ένα αντικείμενο αδυνατεί να αναλάβει κάποιας άλλης μορφής εκτίμηση. Δεν μπορούμε όλοι οι εκτιμητές να εκτιμήσουμε τα πάντα. Ο εκτιμητής πρέπει να αντιλαμβάνεται αν είναι ικανός να αναλάβει εξ' ολοκλήρου μία εκτίμηση ή αν χρειάζεται να απευθυνθεί σε βοήθεια από κάποιον άλλο εξειδικευμένο εκτιμητή, μηχανικό, οικονομολόγο, λογιστή, δικηγόρο κλπ.

- ❑ Πρέπει πέρα από την εμπειρία να διαθέτει ακαδημαϊκές γνώσεις πάνω στην εκτιμητική επιστήμη και να επιμορφώνεται συνεχώς πάνω στο αντικείμενο του.
- ❑ Πρέπει να είναι σε θέση να αναλάβει πλήρη ευθύνη για το αποτέλεσμα της εκτίμησης.
- ❑ Πρέπει να είναι αμερόληπτος και ποτέ να μην λειτουργεί υπέρ ενός πελάτη.
- ❑ Πρέπει να έχει ήθος, να είναι έντιμος και άνθρωπος αδιαμφισβήτητου κύρους στην αγορά.
- ❑ Πρέπει να μην εκτελεί εκτιμήσεις κατά παραγγελία.
- ❑ Να μην συζητά με τον πελάτη το αποτέλεσμα μιας εκτίμησης πριν τελικώς παραδοθεί.

- ❑ Πρέπει να μην συνδέει την αμοιβή του με το αποτέλεσμα της εκτίμησης.
- ❑ Πρέπει να μην λαμβάνει υπόψη απίθανες παραδοχές στα μοντέλα που ακολουθεί.
- ❑ Πρέπει να δέχεται βοήθεια και συστάσεις.
- ❑ Να είναι γνώστης της αγοράς που κινείται.
- ❑ Πρέπει να είναι κοινωνικός με διευρυμένο κύκλο επαγγελματιών και να ενημερώνεται συνεχώς για την πορεία της κτηματαγοράς, της οικονομίας, την πολεοδομική νομοθεσία κλπ.
- ❑ Να διαθέτει επαγγελματική κάλυψη.
- ❑ Να είναι διακριτικός και εχέμυθος.

□ Να αποφεύγει την σύγκρουση συμφερόντων. Δεν μπορεί για παράδειγμα να εκτιμά ένα ακίνητο και για τις δύο πλευρές αλλά πρέπει να εκπροσωπεί έναν πελάτη κάθε φορά.

.

Κατηγορίες εκτιμητών

Οι εκτιμητές διακρίνονται σε τρεις κύριες κατηγορίες:

1. Σε εσωτερικούς εκτιμητές, δηλαδή σε εκτιμητές που έχουν άμεση οικονομική σχέση ή συμφέρον με την επιχείρηση του πελάτη. Δηλαδή ένας εκτιμητής που εκτιμά για λογαριασμό ενός οίκου ή ένας εκτιμητής που δουλεύει σε μία τράπεζα και ασχολείται με τα ακίνητα αυτής,

2. Σε εξωτερικούς εκτιμητές οι οποίοι δεν έχουν καμία σχέση με τον πελάτη που τους ανέθεσε την εκτίμηση,
3. Σε ανεξάρτητους εκτιμητές οι οποίοι τα δύο τελευταία χρόνια δεν είχαν καμίας μορφής δοσοληψία με τον πελάτη.

Τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα

Η International Valuation Standards Committee –IVSC (www.ivsc.org) αποτελεί τον φορέα ο οποίος εκδίδει τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards - IVS).

Τα πρότυπα δημιουργήθηκαν από την ανάγκη τυποποίησης-σύγκλισης διεθνώς του τρόπου εκτίμησης των ακινήτων. Είναι απόρροια της διεθνοποίησης των αγορών η οποία ξεκίνησε σταδιακά από το 1970.

Το 1984 ιδρύθηκε η TIAVSC η οποία το 1994 μετονομάστηκε σε IVSC.

Αποτελεί ένα ανεξάρτητο, μη κερδοσκοπικό, ιδιωτικό οργανισμό ο οποίος εκπροσωπείται σε 52 χώρες από στενά συνεργαζόμενους τοπικούς οργανισμούς. Ο κύριος σκοπός του αποτελεί η τήρηση των διεθνών εκτιμητικών προτύπων στις εκτιμήσεις ακινήτων στις χώρες αυτές.

Τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα έχουν ήδη αναγνωρισθεί ως το αποδεκτό πλαίσιο στο οποίο δεσμεύεται η εργασία ενός εκτιμητή από διεθνείς οργανισμούς, ιδιωτικές εταιρείες, τραπεζικούς οργανισμούς κλπ. Σε πολλές δε χώρες αποτελούν πια τα εθνικά τους πρότυπα εκτίμησης ακινήτων.

Τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα καθορίζουν τις αρχές, την μεθοδολογία και θέτουν τους ορισμούς για την εκτίμηση σωρείας περιουσιακών στοιχείων, ήτοι των ακινήτων

του μηχανολογικού εξοπλισμού, των επιχειρήσεων κλπ για τους διάφορους σκοπούς που προαναφέρθηκαν.

Για την έκδοση των διεθνών εκτιμητικών προτύπων η επιτροπή λαμβάνει υπόψη της τα διεθνή λογιστικά πρότυπα για τις εκτιμήσεις ακινήτων για λογιστικές καταστάσεις.

Η πρώτη έκδοση τους δημοσιεύτηκε το 1985 και έκτοτε συνεχώς εξειδικεύονται με νέες εκδόσεις.

Από την 1^η Ιανουαρίου 2012 έχουν τεθεί σε ισχύ τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα του 2011 (IVS 2011).

Σύμφωνα με τον κώδικα δεοντολογίας των IVS οι εκτιμήσεις που γίνονται βάση των προτύπων αυτών πρέπει να πραγματοποιούνται από εκτιμητές με επαρκείς γνώσεις, έντιμους, αμερόληπτους, ανιδιοτελείς, με ξεκάθαρη διατύπωση, χωρίς παραπλανητικά στοιχεία και να αποκαλύπτουν όλα τα απαραίτητα στοιχεία και της πηγής ώστε ο πελάτης να κατανοεί πλήρως την έκθεση εκτίμησης.

Οι εκτιμητές πρέπει να προωθούν και να υπερασπίζονται οι ίδιοι τους το επάγγελμα.

Οι πελάτες πρέπει να δέχονται εκτιμήσεις βάση των IVS μόνο όταν αυτές παράγονται από επαγγελματίες εκτιμητές κατάλληλα εκπαιδευμένους, οι οποίοι είναι μέλη Εθνικού Φορέα. Ο οποίος φορέας επιβάλλει:

- ❑ Τη τήρηση προτύπων καταλληλότητας του εκτιμητή.
- ❑ Την πιστοποίηση της ικανότητας, τυπικών προσόντων και επάρκειας του εκτιμητή.
- ❑ Κώδικα δεοντολογίας.
- ❑ Τη κατ'αλληλη εμπειρία του εκτιμητή.
- ❑ Τα αναγκαία πλαίσια της έκθεσης εκτίμησης.

Όταν απουσιάζει ένας αντίστοιχος θεσμός από μία χώρα την ευθύνη την έχει ο πελάτης αναφορικά στην επιλογή του εκτιμητή.

Με την πάροδο του χρόνου οι χώρες συμμορφώνονται διαμορφώνοντας κατάλληλους φορείς.

Σημαντικό ρόλο για τα παραπάνω παίζει η παγκοσμιοποίηση των αγορών και η διακρατική μετακίνηση κεφαλαίων.

The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Η αρχή του ινστιτούτου χρονολογείται περίπου το 1792, αποτέλεσε όμως επίσημα το Ινστιτούτο Πραγματογνωμόνων (Institution of Surveyors) το 1868 στη Μεγάλη Βρετανία με 49 μέλη.

Αποτελεί σήμερα επαγγελματικό σώμα αναγνωρισμένο στη Μεγάλη Βρετανία και διεθνώς με περισσότερα από 100.000 μέλη παγκοσμίως σε 146 χώρες και 34.000 μαθητευόμενους σε 500 περίπου διαπιστευμένα από το RICS (RICS accredited) πανεπιστημιακά προγράμματα προπτυχιακού και μεταπτυχιακού τίτλου.

(www.rics.org)

The Red Book

Όλα τα μέλη του RICS είναι υποχρεωμένα να συντάσσουν εκθέσεις εκτίμησης σύμφωνα με τα περιεχόμενα των Προτύπων Εκτίμησης του RICS (RICS Valuation Standards) γνωστό και ως Red Book.

Το Red Book καθορίζει το πλαίσιο, τους επαγγελματικούς κανόνες και πρακτική για την σύνταξη μίας έκθεσης εκτίμησης και παρέχει οδηγίες για την ορθή αποτίμηση ενός περιουσιακού στοιχείου.

Ο RICS έχει υιοθετήσει τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα και συμπλέουν με τα εκτιμητικά πρότυπα του, αν και υπάρχουν κάποιες διαφορές καθώς τα πρότυπα του RICS είναι πιο αυστηρά σε διάφορα σημεία.

Η τελευταία έκδοση του Red Book είναι η RICS Valuation – Professional Standards 2012 με ισχύ από 30 Μαρτίου 2012.

Τα εκτιμητικά πρότυπα του 2012 συμπλέουν με τα νέα πρότυπα της IVSC.

Όλα τα μέλη του RICS είναι υποχρεωμένα από την 30^η Μαρτίου 2012 να συντάξουν εκθέσεις εκτίμησης βάση των νέων προτύπων.

Τα εκτιμητικά πρότυπα του Red Book καθορίζουν και απαιτούν:

□ Την καταλληλότητα του εκτιμητή αναλόγως την εκτίμηση που καλείται να συντάξει, κρίνοντας τον υπό αντικειμενικά επαγγελματικά κριτήρια.

□ Την αντικειμενικότητα και ανεξαρτησία του εκτιμητή στην αντιμετώπιση του έργου του.

□ Τη διαφάνεια των συνθηκών στις οποίες λαμβάνει χώρα η σύνταξη μίας έκθεσης εκτίμησης.

□ Τη διαφάνεια αναφορικά στο καθορισμό της βάσης εκτίμησης, συμπεριλαμβανομένου των παραδοχών που καλείται να λάβει υπόψη του ο εκτιμητής.

□ Τα ελάχιστα αποδεκτά πρότυπα – απαιτήσεις μίας έκθεσης εκτίμησης.

□ Κατάλληλη και επαρκή δημοσιοποίηση όλων των σχετικών θεμάτων και σημείων ώστε ένας «τρίτος» εκτός του εντολέα της εκτίμησης να μπορεί να στηριχθεί με εμπιστοσύνη σε μία έκθεση βάση των προτύπων του RICS όταν έχει συμφέρον από το αποτέλεσμα αυτής.

Μεγάλο βάρος δίνεται από το RICS στο κατά πόσο είναι ικανός και πληρεί όλες τις απαραίτητες προδιαγραφές ένας εκτιμητής ώστε να αναλάβει τη σύνταξη μίας έκθεσης εκτίμησης.

Είναι υποχρεωμένος να κατέχει ανάλογη ακαδημαϊκή πιστοποίηση και να διαθέτει επαγγελματική και τεχνική ικανότητα την οποία μπορεί να αποδείξει.

Είναι υποχρεωμένος να αποτελεί μέλος επαγγελματικού σώματος στη χώρα όπου εργάζεται, το οποίο να διέπεται από κώδικα δεοντολογίας και ηθικούς κανόνες.

Είναι υποχρεωμένος να κατέχει μία ελάχιστη πρακτική εμπειρία στη σύνταξη εκθέσεων εκτίμησης.

Πρέπει να συμμορφώνεται πλήρως με την εθνική νομοθεσία που διέπει μια χώρα αναφορικά στην ελάχιστη ικανότητα – κριτήρια του εκτιμητή, κατάλληλου για σύνταξη εκθέσεων εκτίμησης.

Οι 12 ηθικοί κανόνες του εκτιμητή

1. Συμπεριφέρσου με αξιοπρέπεια,
2. Συμπεριφέρσου με ακεραιότητα,
3. Κινήσου με διαφάνεια,
4. Να είσαι υπόλογος για τις όλες τις πράξεις σου,
5. Να γνωρίζεις τις πραγματικές σου ικανότητες και να μην εργάζεσαι πέραν αυτών,
6. Να είσαι πάντα αντικειμενικός,
7. Συμπεριφέρσου με σεβασμό προς τρίτους,
8. Αποτέλεσε παράδειγμα – πρότυπο προς τρίτους,
9. Να έχεις το θάρρος της γνώμης σου και να την υποστηρίζεις σθεναρά,

10. Συμμορφώσου με τους νόμους και τους κανόνες,
11. Απόφυγε οποιαδήποτε σύγκρουση συμφερόντος,
12. Να είσαι εχέμυθος.

Προσφορά για ανάληψη εκτίμησης

Ο εκτιμητής πρέπει να στέλνει γραπτή προσφορά στον πελάτη για ανάληψη εκτίμησης η οποία μεταξύ άλλων πρέπει να αναφέρει ρητά τα παρακάτω:

- Το όνομα του πελάτη ή της εταιρείας που ζητά την εκτίμηση.
- Το σκοπό της εκτίμησης, π.χ. για δικαστική διαμάχη, για ΔΛΠ κλπ.
- Το θέμα της εκτίμησης.
- Το ακίνητο που εκτιμάται, είδος κλπ.
- Ποια αξία ζητείται, πχ εμπορική αξία, εύλογη αξία κλπ.

- ❑ Την ημερομηνία εκτίμησης.
- ❑ Δήλωση ότι μπορεί να αναλάβει την εκτίμηση και ότι δεν συντρέχουν λόγοι απόρριψης της εκτίμησης.
- ❑ Τις μεθοδολογίες που θα χρησιμοποιήσει και βάση ποιων προτύπων.
- ❑ Τις παραδοχές που θα λάβει υπόψη στην εκτίμηση.
- ❑ Τα απαραίτητα στοιχεία που χρειάζεται για την έκβαση της εκτίμησης.
- ❑ Σε ποιο βαθμό επιθυμεί να ερευνήσει το ακίνητο. Να ζητήσει πρόσβαση /συνοδεία από τον πελάτη όπου κρίνει απαραίτητο.
- ❑ Την αμοιβή του.
- ❑ Ειδική φόρμα παραπόνων από τον πελάτη.

VS 2 Agreement of terms of engagement

VS 2.1 Confirmation of terms of engagement

The *terms of engagement* provided in compliance with VS 1.4 must be in writing and, at a minimum, include the following terms:

- (a) identification of the client and any other intended users;
- (b) the purpose of the valuation;
- (c) the subject of the valuation;
- (d) the interest to be valued;
- (e) the type of asset or liability and how it is used or classified by the client;
- (f) the *basis, or bases, of value*;
- (g) the *valuation date*;
- (h) disclosure of any material involvement, or a statement that there has not been any previous material involvement;
- (i) the identity of the valuer responsible for the valuation and, if required, a statement of the status of the valuer;
- (j) where appropriate, the currency to be adopted;
- (k) any *assumptions, special assumptions, reservations, special instructions or departures*;
- (l) the extent of the valuer's investigations;
- (m) the nature and source of the information to be relied on by the valuer;
- (n) any consent to, or restrictions on, publication;
- (o) any limits or exclusion of liability to parties other than the client;
- (p) confirmation that the valuation will be undertaken in accordance with these standards and that it also complies with the IVS, where appropriate;
- (q) confirmation that the valuer has the knowledge, skills and understanding to undertake the valuation competently;
- (r) the basis on which the fee will be calculated;
- (s) where the *firm* is registered for regulation by RICS, reference to the *firm's* complaints handling procedure, with a copy available on request; and
- (t) a statement that compliance with these standards may be subject to monitoring under the institution's conduct and disciplinary regulations.

Items (a) to (q) in this list of minimum terms and VS 2.2 to VS 2.6 contain all the requirements of IVS 101, Scope of Work. For a detailed comparison between the two lists, see Appendix 9. Items (r) to (t) are additional requirements that apply specifically to RICS *members*.

Πηγή:

RICS Valuation - Professional 2012, p.23

Έκθεση εκτίμησης

Αντίστοιχα μία έκθεση εκτίμησης θα πρέπει κατ' ελάχιστον να διαθέτει τα παρακάτω στοιχεία:

- Το όνομα του πελάτη.
- Τον σκοπό της μελέτης εκτίμησης.
- Το αντικείμενο που εκτιμάται.
- Το ιδιοκτησιακό καθεστώς.
- Τον τύπο ενεργητικού ή παθητικού και πως χρησιμοποιείται ή κατατάσσεται από τον εντολέα.
- Την βάση της εκτίμησης.
- Την ημερομηνία της εκτίμησης.
- Τις παραδοχές που χρησιμοποιούνται στην εκτίμηση.

- ❑ Τις αρχές που βασίστηκε η εκτίμηση.
- ❑ Τους όρους ανάθεσης της έκθεσης, τον βαθμό εμπιστευτικότητας της έκθεσης, τους περιορισμούς στην δημοσίευση αυτής κλπ.
- ❑ Αν κρίνεται απαραίτητο την νομισματική μονάδα που χρησιμοποιείται.
- ❑ Τα στοιχεία στα οποία βασίστηκε η έκθεση εκτίμησης.
- ❑ Αυτοψία του ακινήτου και σε ποιο βαθμό έγινε.
- ❑ Δήλωση των εκτιμητικών προτύπων που έλαβε χώρα η έκθεση.
- ❑ Ανάλυση της μεθοδολογίας που χρησιμοποιήθηκε.
- ❑ Την αξία του ακινήτου αριθμητικά και γραπτά.
- ❑ Υπογραφή και ημερομηνία.

VS 6 Valuation reports

VS 6.1 Minimum content of valuation reports

The report must clearly and accurately set out the conclusions of the valuation in a manner that is not ambiguous or misleading, and does not create a false impression. It must also deal with all the matters agreed between the client and the valuer in the *terms of engagement* and include the following minimum information, except where the report is to be provided on a form supplied by the client:

- (a) identification of the client and any other intended users;
- (b) the purpose of the valuation;
- (c) the subject of the valuation;
- (d) the interest to be valued;
- (e) the type of asset or liability and how it is used, or classified, by the client;
- (f) the *basis, or bases, of value*;
- (g) the *valuation date*;
- (h) disclosure of any material involvement, or a statement that there has not been any previous material involvement;
- (i) the identity of the valuer responsible for the valuation and, if required, a statement of the status of the valuer;
- (j) where appropriate, the currency that has been adopted;
- (k) any *assumptions, special assumptions, reservations, special instructions or departures*;
- (l) the extent of the valuer's investigations;
- (m) the nature and source of information relied on by the valuer;
- (n) any consent to, or restrictions on, publication;
- (o) any limits or exclusion of liability to parties other than the client;
- (p) confirmation that the valuation accords with these standards and that it also complies with the IVS, where appropriate;
- (q) a statement of the valuation approach and reasoning;
- (r) a statement that the valuer has the knowledge, skills and understanding to undertake the valuation competently;
- (s) the opinions of value in figures and words;
- (t) signature and *date of the report*.

Items (a) to (t) in this list of minimum terms contain all the requirements of IVS 103, Reporting. For a detailed comparison between the two lists, see Appendix 9.

Commentary

1. The report should convey a clear understanding of the opinions being expressed

Πηγή:

RICS Valuation - Professional 2012, p.40

Αξίες ακινήτων

Οι πιο συνήθεις αξίες που αναφέρονται στις εκθέσεις εκτίμησης στην Ελλάδα είναι:

1. Η εμπορική αξία (market value),
2. Αξία βάση της υψηλότερης και καλύτερης χρήσης (highest & best use value),
3. Η εύλογη αξία (fair value),
4. Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης (DRC),
5. Η μισθωτική αξία (market rent),
6. Η αντικειμενική αξία (Ελλάδα).

Σύμφωνα με το Red Book 2012 η βάση της κάθε εκτίμησης είναι:

1. Market Value / Εμπορική Αξία

2. Market Rent / Μισθωτική Αξία

3. Worth (Investment Value) / Αξία μίας επένδυσης

4. Fair Value / Εύλογη Αξία

Εμπορική αξία

Σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS) ορίζεται «το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο μια ιδιοκτησία θα μπορεί να συναλλαγεί, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μία συναλλαγή εντός των πλαισίων της αγοράς μετά από κατάλληλη προώθηση όπου καθένα από τα συμβαλλόμενα μέρη έχει ενεργήσει με επίγνωση, σωφροσύνη και χωρίς εξαναγκασμό».

Αξία βάση της υψηλότερης και καλύτερης χρήσης

Ο όρος υψηλότερη και καλύτερη χρήση (highest & best use) ορίζεται από την IVSC ως «η πιθανότερη χρήση μιας ιδιοκτησίας που είναι φυσικά δυνατή, κατάλληλα δικαιολογημένη, νόμιμα επιτρεπτή, οικονομικά εφικτή και οδηγεί στην υψηλότερη αξία της ιδιοκτησίας που εκτιμάται».

Εύλογη αξία

Ορίζεται ως το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ανταλλάσσεται ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο μεταξύ συνετών και πρόθυμων μελών, σε συνθήκες αγοράς, χωρίς να υπάρχει ειδικό συμφέρον ή σχέση μεταξύ των εμπλεκόμενων μελών.

Είναι λογιστική έννοια και περιέχεται στο ΔΛΠ 16.

Αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης

Το ΑΚΑ είναι η διαδικασία εκτίμησης που ακολουθεί ο εκτιμητής ώστε να καταλήξει στην αξία υπάρχουσας χρήσης ή στην αξία στην χρήση σε εξειδικευμένα ακίνητα που σπάνια, ίσως ποτέ, πωλούνται ή μισθώνονται αυτοτελώς στην αγορά. Ίσως μεταβιβασθούν ως τμήμα επιχείρησης.

Απουσία αντίστοιχης αγοράς, το ΑΚΑ χρησιμοποιείται για τη παραγωγή ανάλυσης της αγοράς. Είναι λοιπόν ακατάλληλο σαν μεθοδολογία για επενδυτικά ακίνητα ή για ακίνητα πλεονασματικά σε σχέση με τις λειτουργικές απαιτήσεις της ιδιοκτήτριας επιχείρησης.

Προσοχή! Ο όρος απόσβεση χρησιμοποιείται διαφορετικά στις εκτιμήσεις και διαφορετικά ως λογιστική έννοια.

Μισθωτική αξία

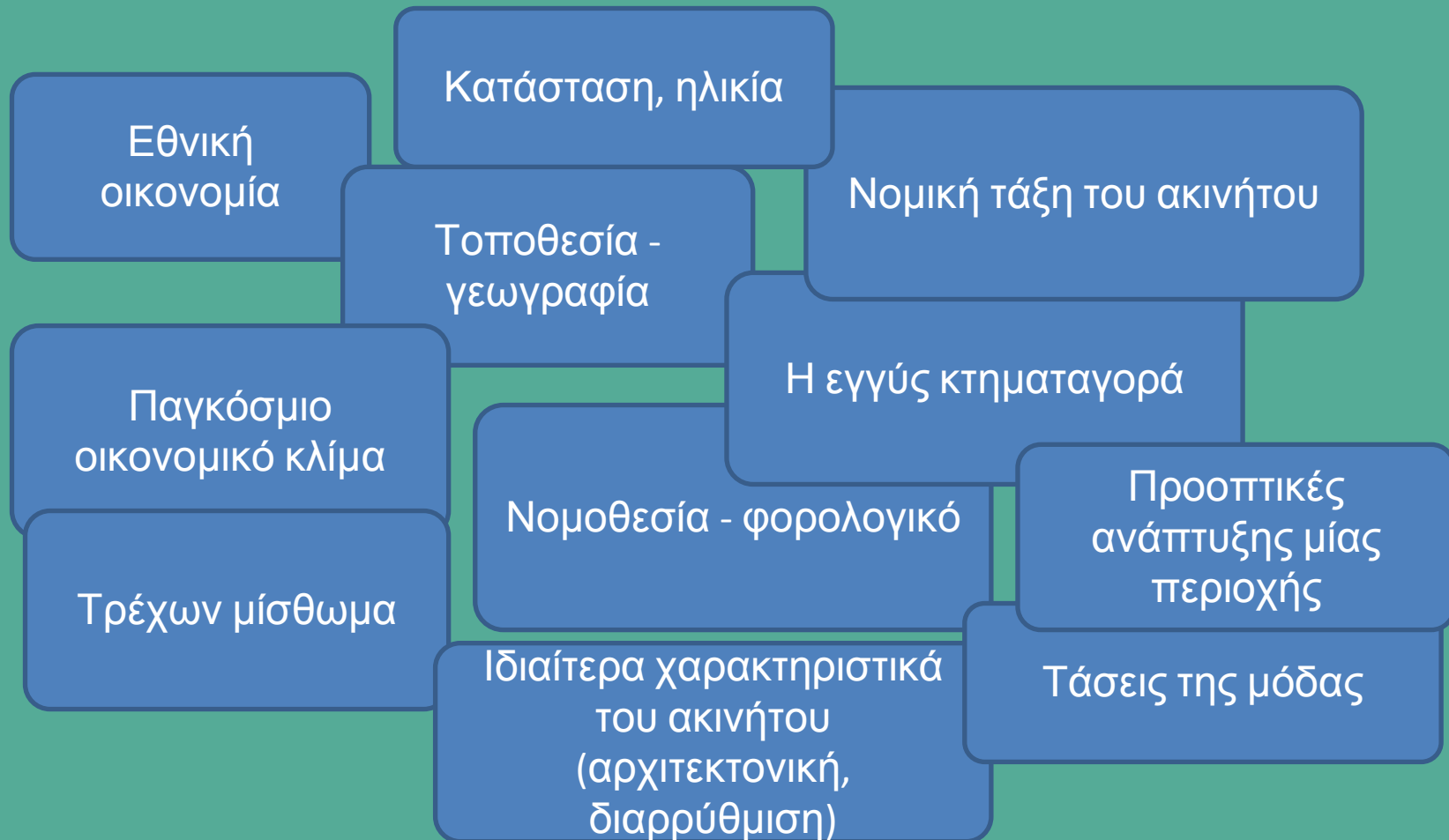
Σε αντιστοιχία με την εμπορική αξία είναι το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο μια ιδιοκτησία θα μπορεί να μισθωθεί, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, μεταξύ ενός πρόθυμου μισθωτή και ενός πρόθυμου εκμισθωτή, σε κατάλληλους όρους μίσθωσης, σε μία συναλλαγή εντός των πλαισίων της αγοράς μετά από κατάλληλη προώθηση όπου καθένα από τα συμβαλλόμενα μέρη έχει ενεργήσει με επίγνωση, σωφροσύνη και χωρίς εξαναγκασμό.

Αξία επένδυσης

Η αξία της επένδυσης καθορίζεται από τα IVS ως:

Η αξία ενός περιουσιακού στοιχείου στον ιδιοκτήτη του ή σε πιθανό αγοραστή με γνώμονα μία μεμονωμένη επένδυση του ή τους επιχειρησιακούς του στόχους.

Ποιοι παράγοντες επηρεάζουν τις αξίες των ακινήτων?



Ποιες είναι οι μέθοδοι εκτίμησης?

Οι μέθοδοι εκτίμησης των ακινήτων είναι οι παρακάτω:

1. Η συγκριτική μέθοδος (the comparison approach),
2. Η μέθοδος κεφαλαιοποίησης της προσόδου (Investment method),
3. Η υπολειμματική μέθοδος (Residual method),
4. Η μέθοδος του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost),
5. Η μέθοδος των κερδών (Profits method).

Η συγκριτική μέθοδος

Η εν λόγω μέθοδος στηρίζεται στην ανάλυση πρόσφατων μεταβιβάσεων πανομοιότυπων ακινήτων με το εκτιμώμενο. Τα συγκριτικά στοιχεία συλλέγονται από τους επαγγελματίες που δραστηριοποιούνται στην εγγύς κτηματαγορά.

Η σύγκριση των στοιχείων και η ανάλυση των διαφορετικών παραγόντων που επηρεάζουν τις πραγματικές αξίες στις οποίες έλαβαν χώρα οι μεταβιβάσεις μας οδηγεί στην εκτίμηση της εμπορικής αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου.

Σημαντικό ρόλο για τη σωστή εκτίμηση ενός περιουσιακού στοιχείου λαμβάνει η αξιοπιστία των πηγών πληροφόρησης μας και η εγκυρότητα αυτών.

Η μέθοδος κεφαλαιοποίησης της προσόδου

Χρησιμοποιούνται δύο μεθοδολογίες για την εφαρμογή της:

1. Μέθοδος της άμεσης κεφαλαιοποίησης (Direct Capitalization),

2. Μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματικών ροών (Discounted Cass Flows).

Άμεση κεφαλαιοποίηση μισθωμάτων

Εφαρμόζεται σε ακίνητα τα οποία δύναται να παράγουν κεφάλαιο (μισθώματα) στον ιδιοκτήτη τους. Η μέθοδος θεωρεί τη παραδοχή ότι το μίσθωμα λαμβάνεται στο διηνεκές.

Από τον υπολογισμό του μισθώματος R (rent) και ενός εύλογου συντελεστή κεφαλαιοποίησης Y (yield) προκύπτει η εμπορική αξία V (value) του ακινήτου βάση του τύπου:

$$V=R \div Y$$

Πολύ σημαντικό ρόλο στην εκτίμηση έχει ο ορθός υπολογισμός του συντελεστή κεφαλαιοποίησης.

Προεξόφληση μελλοντικών χρηματικών ροών.

Στη περίπτωση όπου δεν υπάρχει ικανός αριθμός συγκριτικών στοιχείων ώστε να προσδιοριστεί η εμπορική αξία με τη μέθοδο της άμεσης κεφαλαιοποίησης, χρησιμοποιείται η μέθοδος των προεξοφλημένων χρηματοροών.

Η μέθοδος αυτή προτιμάται καθώς υπολογίζει όλα τα έσοδα και έξοδα που προκύπτουν από την επένδυση σε ένα ακίνητο.

Η μέθοδος υπολογίζει τη παρούσα αξία των μελλοντικών εισοδημάτων από τη μίσθωση του ακινήτου, αφαιρείται η παρούσα αξία των μελλοντικών εξόδων (συντήρηση, ασφάλιστρα, διαχείριση κλπ) για ένα ορισμένο χρονικό διάστημα της επένδυσης και αθροίζονται με τη προεξοφλημένη αξία μεταπώλησης του ακινήτου στο τέλος του χρονικού διαστήματος που ορίστηκε.

Το προεξοφλητικό επιτόκιο (discount rate) υπολογίζεται από τον τύπο του capital asset pricing model (CAPM) ως εξής : $R = RFR + RP$, όπου RFR είναι το Risk Free Rate και RP το Risk Premium.

Όπου:

RFR = 10 year Government Bond

Risk Premium = επιπλέον απόδοση που επιθυμεί ο επενδυτής

Εναλλακτικά, το προεξοφλητικό επιτόκιο μπορεί να υπολογιστεί από τον τύπο του WACC (Weighted Average Cost of Capital), το οποίο ισούται με τον εξής τύπο: Κόστος Ιδίων Κεφαλαίων x Ποσοστό Ιδίων Κεφαλαίων + Κόστος Δανεισμού x Ποσοστό Δανεισμού x (1-Φορολογικός Συντελεστής).

Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης (exit yield) προκύπτει από τον αρχικό συντελεστή κεφαλαιοποίησης (initial yield) προσαυξημένο κατά 0,25% με 0,50% περίπου εξαιτίας της απαξίωσης του ακινήτου στη διάρκεια της επένδυσης.

Initial Yield = Discount Rate + ρυθμό απαξίωσης του ακινήτου – ρυθμό αύξησης ενοικίου.

Η υπολειμματική μέθοδος

Η μέθοδος χρησιμοποιείται κυρίως για την εκτίμηση κενών γηπέδων. Βασίζεται στο σενάριο της βέλτιστης αξιοποίησης ενός γηπέδου (highest and best use).

Υπολογίζει το τίμημα που προτίθεται να καταβάλει ένας μέσος επενδυτής με γνώμονα τα ωφέλη από την απόκτηση και αξιοποίηση ενός γηπέδου.

Η μέθοδος πραγματοποιεί μία λεπτομερή προσέγγιση ολόκληρου του φάσματος της διαδικασίας αγοράς ενός γηπέδου, ανάπτυξης του σύμφωνα με το βέλτιστο σενάριο αξιοποίησης, υπολογισμού των εσόδων από τη κεφαλαιοποίηση του τελικού προϊόντος και των εξόδων για την κατασκευή αυτού.

Λαμβάνει υπόψη τον τραπεζικό δανεισμό και τα τρέχοντα επιτόκια, τα παράπλευρα έξοδα που ακολουθούν την αξιοποίηση ενός ακινήτου, δηλαδή συμβολαιογραφικά έξοδα, αμοιβές μηχανικών, αμοιβές μεσιτών, αστοχίες και απρόβλεπτα κόστη κλπ και συνυπολογίζει το κόστος ευκαιρίας από τη δέσμευση των κεφαλαίων του κατασκευαστή στο συγκεκριμένο έργο. Τέλος υπολογίζει το επιχειρηματικό και εργολαβικό όφελος ώστε να αποτιμήσει την εμπορική αξία του κενού γηπέδου.

Επιγραμματικά το μοντέλο ακολουθεί τη παρακάτω λογική:

Gross Development Value (GDV) – Total Development Costs – Developer's Profits = Residual Value.

Η μέθοδος του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης

Η μέθοδος βασίζεται στη λογική ότι ένας επενδυτής δεν προτίθεται να καταβάλλει για την απόκτηση ενός περιουσιακού στοιχείου περισσότερα χρήματα από το κόστος αναπαραγωγής ενός αντίστοιχου ακινήτου με τα ίδια χαρακτηριστικά στην ίδια θέση.

Σύμφωνα με το RICS η εν λόγω μέθοδος αποτελεί την τελευταία επιλογή του εκτιμητή και μόνο και μόνο όταν δεν μπορεί να εφαρμοστεί καμία άλλη μέθοδος για την εκτίμηση του ακινήτου.

Χρησιμοποιείται σε ειδικής κατηγορίας κτίρια, κτίρια τα οποία δεν διαθέτουν εμπορική χρήση και όταν δεν υπάρχει

διαμορφωμένη κτηματαγορά ανάλογων ακινήτων, ώστε να μπορέσει να αντλήσει πληροφόρηση.

Διεθνώς η μέθοδος αντενδείκνυται για εκτιμήσεις ώστε να υπολογιστεί τραπεζική χρηματοδότηση (υπολογισμός εμπράγματης εξασφάλισης).

Στην Ελλάδα όπου η κτηματαγορά είναι ατελής και υπάρχει μεγάλη σύγχυση αναφορικά με τη σωστή μεθοδολογία για την εκτίμηση ενός περιουσιακού στοιχείου η μέθοδος εφαρμόζεται κατά κόρον. Τα δεδομένα της αγοράς μας δεν επιτρέπουν τον αποκλεισμό της μεθόδου.

Η μεθοδολογία της εκτίμησης είναι επιγραμματικά:

Υπολογισμός αξίας γηπέδου (μέθοδος συγκριτικών ή υπολειμματική μέθοδος) + κόστος κατασκευής αντίστοιχου ακινήτου (αποσβεσμένο βάση 1.της παλαιότητας, 2. του

βαθμού όπου είναι παρωχημένο + 3. βελτιώσεις και τυχών ανακαινίσεις) + υποδομές (περιβάλλοντας χώρος) = κεφαλαιακή αξία του ακινήτου.

Προσοχή! Όταν εφαρμόζεται η μέθοδος το αποτέλεσμα είναι η κεφαλαιακή αξία του ακινήτου και όχι η εμπορική.

Η μέθοδος των κερδών

Η μέθοδος εφαρμόζεται περιορισμένα στην Ελλάδα. Χρησιμοποιείται για την εκτίμηση ειδικών ακινήτων των οποίων η εμπορική αξία είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με τη λειτουργία της επιχείρησης όπου δραστηριοποιείται στο ακίνητο (πχ κινηματογράφοι).

Η αγοραία αξία περιλαμβάνει την υπεραξία που μπορεί να μεταφερθεί κατά την πώληση του ακινήτου, αφαιρείται όμως η υπεραξία που προκύπτει από τη καλή διαχείριση του υπάρχοντος ιδιοκτήτη.

Λαμβάνει λοιπόν υπόψη της την εφικτή κερδοφορία μιας επιχείρησης, όχι όμως την υπεραξία από την διαχείριση ενός συγκεκριμένου ιδιοκτήτη.

Η εκτίμηση βασίζεται στη παραδοχή ότι με τη μεταβίβαση του ακινήτου μεταβιβάζεται επίσης όλος ο εξοπλισμός ώστε να μπορεί να συνεχίσει η υπάρχουσα δραστηριότητα.

Οι υπολογισμοί γίνονται βάση των εσόδων προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA). Οι προβλέψεις των κερδών γίνονται βάση των προηγούμενων ισολογισμών της επιχείρησης και έρευνα αγοράς.

Οι υπόλοιποι τύποι υπολογίζονται όπως αναφέρθηκαν στη μέθοδο κεφαλαιοποίησης μισθωμάτων.

Βεβαιότητα των εκτιμήσεων

Το RICS στο RICS Professional and Valuation Standards 2012, GN.1 κάνει ξεχωριστή μνεία αναφορικά στη βεβαιότητα που παρέχει μία εκτίμηση στον παραλήπτη.

Κάθε έκθεση εκτίμησης συνοδεύεται σε μικρό ή μεγάλο βαθμό από ρίσκο αναφορικά στην ορθότητα των αποτελεσμάτων της.

Όλες οι εκτιμήσεις είναι απόψεις εξειδικευμένων επαγγελματιών του χώρου, διατυπωμένες με σαφήνεια, αλλά λαμβάνουν υπόψη τους παραδοχές και σε ένα βαθμό

ΥΠΟΚΕΙΝΤΕ ΣΤΗΝ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΚΤΗ, ΜΙΚΡΗ Ή ΜΕΓΑΛΗ.

Οι κύριοι παράγοντες που δύναται να επηρεάσουν την βεβαιότητα μιάς εκτίμησης είναι:

1. Η καταλληλότητα του εκτιμητή,
2. Η εγγενής αβεβαιότητα,
3. Οι περιορισμοί στη συλλογή στοιχείων και πληροφοριών από τον εκτιμητή και η αδιάνεια στη αγορά,
4. Η ρευστότητα της αγοράς από τη δραστηριότητα της,
5. Η αστάθεια της αγοράς.

Σήμερα...

Σήμερα η ελληνική κτηματαγορά ακολουθώντας τα μονοπάτια της υπό ύφεση ελληνικής οικονομίας αλλά και εξαιτίας της κρίσης του παγκόσμιου χρηματοπιστωτικού συστήματος παρουσιάζει μεγάλη αβεβαιότητα για τη πορεία της τόσο βραχυπρόθεσμα όσο και μακροπρόθεσμα.

Η έλλειψη ρευστότητας στην αγορά, οι έκτακτες εισφορές, η ασάφεια του φορολογικού συστήματος και η αβεβαιότητα για τις πολιτικές εξελίξεις δημιουργεί μεγάλες πιέσεις στις αξίες των ακινήτων οι οποίες παρουσιάζουν ανώμαλες μεταβολές με συνεχή αποπλυθωρισμό τους.

Ο κάθε εκτιμητής πρέπει να γνωρίζει ότι εργάζεται υπό δύσκολες συνθήκες υψηλού ρίσκου, με περιορισμένη πληροφόρηση για πραγματικές μεταβιβάσεις. Επίσης πολλές μεταβιβάσεις γίνονται υπό πίεση των πωλητών χωρίς να αποτυπώνουν ορθά τη πραγματικότητα. Πρέπει λοιπόν να λαμβάνει όλα τα κατάλληλα μέτρα ώστε να μην αστοχήσει στον προσδιορισμό της εμπορικής αξίας.

Συνίσταται η συχνή επανεκτίμηση των ακινήτων και η χρήση εξειδικευμένων μοντέλων ανάλυσης ευαισθησίας (sensitivity analysis) των αποτελεσμάτων μίας εκτίμησης.

Πως διενεργούμε αυτοψίες

Η διαδικασία που ακολουθείται για κάθε αυτοψία και η διάρκεια αυτής εξαρτάται κατά κύριο λόγο από το ακίνητο που πρόκειται να εξετάσουμε.

Τα ακίνητα που εκτιμούμε συνήθως κατηγοριοποιούνται σε:

- Κενή γη, εντός σχεδίου, εκτός σχεδίου, εντός ζώνης.
- Αξιοποιημένη γη.
- Κατοικίες.
- Καταστήματα.
- Γραφεία.

- ❑ Βίλλες – μονοκατοικίες.
- ❑ Βιοτεχνικά / βιομηχανικά κτίρια.
- ❑ Αποθήκες.
- ❑ Logistics.
- ❑ Εμπορικά κέντρα.
- ❑ Ξενοδοχεία.
- ❑ Μαρίνες.
- ❑ Ιδιωτικά νησιά.
- ❑ Λατομεία.
- ❑ Σταθμοί αυτοκινήτων.
- ❑ Διατηρητέα κτίρια.
- ❑ Σεισμοπαθή κτίρια.

Βασικός κανόνας είναι να πάμε στην αυτοψία «διαβασμένοι» με τον φάκελο των σχεδίων μαζί μας ώστε να πραγματοποιήσουμε ταύτιση των σχεδίων με την πραγματική κατάσταση και να εξακριβώσουμε τις όποιες αυθαιρεσίες πιθανόν να έχουν λάβει χώρα.

Πολλοί εκτιμητικοί οίκοι διαθέτουν εκτιμητές εξειδικευμένους σε διαφορετικά γνωστικά αντικείμενα οπότε δουλεύουν παράλληλα σε μεγάλα και σύνθετα ακίνητα.

Αυτοψία γηπέδων

Κατά την επίσκεψη μας στο ακίνητο σημειώνουμε:

- Τοποθεσία /θέση ακινήτου σε σχέση με τον ανταγωνισμό.
- Πρόσβαση – οδικό δίκτυο.
- Προβολή.
- Θέα.
- Μορφολογία εδάφους.
- Σύσταση του εδάφους.
- Γειτνίαση με θετικούς ή αρνητικούς παράγοντες.
- Απόσταση από θάλασσα.

Έρευνα αγοράς (ποια είναι η πλειοψηφία των κατασκευών, ποιο είναι το κτιριολογικό πρόγραμμα των περισσότερων κτιρίων, τι ηλικία έχει η πλειοψηφία των όμορων κατασκευών, πωλήσεις γηπέδων κενών, προσφορά ακινήτων, πωλήσεις νεόδμητων κατασκευών, πωλήσεις παλιών ακινήτων, ποια μεσιτικά γραφεία δραστηριοποιούνται στην περιοχή, ποιοι εργολάβοι κλπ).

Απαραίτητο ένα πρόσφατο τοπογραφικό.

Κτίσματα (γραφεία- κατοικίες-καταστήματα)

Ελέγχουμε εξονυχιστικά τον φάκελο της άδειας οικοδομής (κατόψεις, τοπογραφικό, χρήση άδειας σε σχέση με τρέχουσα χρήση του ακινήτου, υπερβάσεις σε επιφάνεια, περίγραμμα, ύψος, θέση του κτίσματος, αποστάσεις από τα όρια κλπ).

Ποιότητα κατασκευής και υλικών.

Βαθμός συντήρησης.

Τυχών ανακαινίσεις, αντικατάσταση υλικών.

Φθορές, αστοχία υλικών και ζημίες.

Πρόσβαση.

Προβολή.

Θέα, όροφος.

Προσανατολισμός.

Αισθητική – λειτουργικότητα.

Ηλικία (στα καταστήματα όχι απαραίτητα).

Ιδιαίτερος χαρακτήρας της περιοχής – σύγκριση των ανταγωνιστικών αναπτύξεων.

Έρευνα αγοράς ομοειδών ακινήτων.

Βιοτεχνικά – βιομηχανικά κτίρια-αποθήκες

Ελέγχουμε εξονυχιστικά τον φάκελο της άδειας οικοδομής (κατόψεις, τοπογραφικό, χρήση άδειας σε σχέση με τρέχουσα χρήση του ακινήτου, υπερβάσεις σε επιφάνεια, περίγραμμα, ύψος, θέση του κτίσματος, αποστάσεις από τα όρια κλπ).

Ποιότητα κατασκευής και υλικών.

Βαθμός συντήρησης.

Τυχών ανακαινίσεις, αντικατάσταση υλικών.

Φθορές, αστοχία υλικών και ζημίες.

Γεωτρήσεις, ύπαρξη γερανογέφυρας, φορτία λειτουργίας.

Πρόσβαση από οδικό δίκτυο.

Απόσταση από εθνική οδό.

Απόσταση από λιμάνια, τραίνα, αεροδρόμια κλπ.

Σύνδεση με ΟΣΕ.

Βρίσκεται εντός βιομηχανικής περιοχής;

Υποδομές περιοχής.

Ο μηχανολογικός εξοπλισμός εκτιμάται ξεχωριστά..

Ξενοδοχεία

Είναι ιδιαίτερα, πολυδιάστατα ακίνητα με πολλές παραμέτρους να ληφθούν υπόψη κατά περίπτωση. Εκτιμώνται κυρίως από έμπειρους εκτιμητές με εξειδίκευση στο συγκεκριμένο είδος.

Γενικά:

Ελέγχουμε εξονυχιστικά τον φάκελο της άδειας οικοδομής (κατόψεις, τοπογραφικό, χρήση άδειας σε σχέση με τρέχουσα χρήση του ακινήτου, υπερβάσεις σε επιφάνεια, περίγραμμα, ύψος, θέση του κτίσματος, αποστάσεις από τα όρια κλπ).

Σήμα ΕΟΤ.

Αριθμός πραγματικών κλινών.

Πηγές εσόδων ξενοδοχείου (pool bar, mini market, restaurant, disco, spas, courts, water sports , ιδιωτική μαρίνα, θέατρο κλπ).

Ισολογισμοί των πέντε (5) τουλάχιστον τελευταίων ετών.

Προσβάσεις – απόσταση από αεροδρόμιο, λιμάνι, τραίνο κλπ.

Στατιστικά στοιχεία πελατών (ηλικία, χώρα προέλευσης, μέση διάρκεια παραμονής κλπ).

Έρευνα αγοράς και καταγραφή ανταγωνιστικών ξενοδοχειακών μονάδων στην εγγύς και ευρύτερη καμιά φορά περιοχή (+/- 1*).

Έρευνα τουριστικής αγοράς περιοχής (πληρότητα, high season, προέλευση τουριστών, μέση διάρκεια διακοπών, τιμές πόρτας ξενοδοχείων, δυναμικότητες ξενοδοχείων, κατηγοριοποίηση ξενοδοχείων κλπ).

Υπό ανάπτυξη μονάδες και τότε θα ξεκινήσει η λειτουργία τους.

Ποιες μονάδες πουλήθηκαν πρόσφατα.

Ποιες μονάδες ξενοδοχείων έκλεισαν στην περιοχή και την αιτία.

Ιδιαίτερα χαρακτηριστικά υπό εκτίμηση μονάδας.

Ηλικία, ποιότητα κατασκευής, βαθμός συντήρησης, ανακαινίσεις, αισθητική, περιβάλλον χώροι.

Εξοπλισμός δωματίων, εξοπλισμός κουζίνας κλπ.

Ειδικός / θεματικός χαρακτήρας ξενοδοχείου.

Μοναδικότητα

Και πολλά άλλα κατά περίπτωση.

Διατηρητέα κτίρια

Ηλικία κτιρίου.

Φθορές και ζημίες στα επιχρίσματα.

Υδραυλικά (σκουριασμένα, διαρροές κλπ).

Στεγανότητα ταράτσας, διείσδυση νερού.

Κουφώματα (κατεστραμμένα, σφηνωμένα, σπασμένοι υαλοπίνακες κλπ).

Δάπεδα.

Θέρμανση, τζάκια.

Ζημίες από σεισμούς.

Ζημίες από καθιζήσεις.

Πρώτος γρήγορος έλεγχος στατικής επάρκειας του κτιρίου ΦΕΚ χαρακτηρισμού (διατηρητέο ως προς την πρόσοψη, καθ' ολοκληρία κλπ).

Δυνατότητα εξάντλησης του ΣΔ.

Προσδιορισμός των εργασιών αποκατάστασης του κτιρίου στην αρχική του κατάσταση ώστε να είναι πλήρως λειτουργικό.

Έρευνα στην περιοχή για μίσθωση – πώληση αντίστοιχων κτιρίων.

Μέτρα προστασίας κατά την αυτοψία

Ο εκτιμητής εργάζεται σε ξένη ιδιοκτησία. Πρέπει να είναι διακριτικός και να μην αναστατώνει τους κατοίκους / χρήστες. Αυτό σημαίνει συχνά ότι πρέπει να ενεργεί γρήγορα, όχι όμως πρόχειρα.

Συχνά βιώνει εχθρικές καταστάσεις (διαζύγια, κατασχέσεις κλπ) και πρέπει να είναι ψυχικά προετοιμασμένος.

Εκτιμά τους κινδύνους και λαμβάνει όλα τα απαραίτητα μέτρα προσωπικής προστασίας.

Κράνος, ειδικά υποδήματα.

Φακό, μάσκα.

Χρήση σκάλας με συνοδεία.

Επίσκεψη σε εγκαταλελειμμένα κτίσματα (βιομηχανοστάσια, διατηρητέα, σεισμόπληκτα κλπ) με συνοδεία ή ενημέρωση στο γραφείο για την ώρα και τον τόπο της αυτοψίας. Προσοχή σε σάπια πατώματα, σύριγγες, φίδια, σκυλιά, πηγάδια κλπ.

Αυτοψίες σε λατομεία με συνοδεία.

Σε βιομηχανικές μονάδες που λειτουργούν ζητά συνοδεία από άνθρωπο της επιχείρησης. Επικίνδυνες ηλεκτρικές εγκαταστάσεις κλπ.

Έρευνα αγοράς

Είναι ιδιαίτερα σημαντικό κομμάτι της εργασίας του εκτιμητή. Οι κύριες πηγές πληροφόρησης του είναι:

1. Οργανωμένα μεσιτικά γραφεία,
2. Εργολάβοι – κατασκευαστές,
3. Συνάδελφοι εκτιμητές, εκτιμητικοί οίκοι,
4. Μηχανικοί όλων των ειδικοτήτων,
5. Συμβολαιογράφοι,
6. Τύπος, ειδικά άρθρα,
7. Αγγελίες με πολύ προσοχή.

Δηλαδή γίνεται προσπάθεια να εναρμονιστεί ο τρόπος που εκτελούμε εκτιμήσεις διεθνώς και να επισημανθούν οι όποιες διαφοροποιήσεις λαμβάνουν χώρα (όταν συμβαίνει) σε διάφορα κράτη.

Επίσης υπήρξε η ανάγκη σύγκλισης των εκτιμήσεων με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (International Accounting Standards - IAS) και να επισημανθούν οι υποχρεώσεις των εκτιμητών σε εκθέσεις εκτίμησης για οικονομικές καταστάσεις.

Τα εκτιμητικά πρότυπα δεν είναι παγιωμένα αλλά κατά καιρούς γίνονται κατάλληλες προσθήκες, απόρροια της μετεξέλιξης των αγορών. Οπότε απαιτείται συνεχής ενημέρωση – παρακολούθηση.

Η συγκριτική μέθοδος

Ονομάζεται αλλιώς ως μέθοδος της κτηματαγοράς.

Στην αγγλική γλώσσα μεταφράζεται ως «the comparative method».

Θεωρείται ο 'θεμέλιος λίθος' της εκτιμητικής επιστήμης.

Αποτιμά κυρίως την εμπορική αξία (market value) ή το μίσθωμα (market rent) ενός ακινήτου.

Να εφαρμόζεται πάντα, όταν κρίνεται κατάλληλη για ένα συγκεκριμένο τύπο ακινήτου. Ακόμα και όταν θεωρείται απλά αποδεκτή, να χρησιμοποιείται σε συνδυασμό με άλλες μεθοδολογίες.

Μας βοηθά συχνά να διασταυρώσουμε τα αποτελέσματα άλλων μεθόδων και να καταλήξουμε αν είναι λογικά.

Τα μαθηματικά της μεθόδου συγκριτικών στοιχείων είναι πολύ απλά και στηρίζονται σε απλές αναγωγές. Πάραυτα απαιτείται εμπειρία (τέχνη για πολλούς) ώστε να συγκεντρωθούν κατάλληλα και ικανού αριθμού συγκριτικά στοιχεία.

Η βασική αρχή της μεθόδου είναι η σύγκριση του υπό εκτίμηση ακινήτου (τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του) με ομοειδή ακίνητα στην εγγύς περιοχή για τα οποία έχουμε πληροφόρηση για τις τιμές συναλλαγής τους.

Η σύγκριση έγκειται μεταξύ των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους, οι διαφορές των οποίων με την χρήση των κατάλληλων αναγωγών μας οδηγεί στην εμπορική αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου.

Εφαρμόζονται οι ίδιες αναγωγές για όμοια χαρακτηριστικά σε όλο το δείγμα.

Ο μικρός αριθμός ή η ανομοιογένεια των συγκριτικών στοιχείων οδηγεί σε αυξημένο κίνδυνο για την αξιοπιστία του αποτελέσματος της μεθόδου.

Γενικά είναι φρόνιμο ο εκτιμητής να εφαρμόζει περισσότερες από μία μεθοδολογίες πριν καταλήξει σε ασφαλή συμπεράσματα για την αξία ενός ακινήτου.

Για να διαμορφωθεί ένα ικανό δείγμα συγκριτικών στοιχείων πρέπει να προσέξουμε ώστε:

Τα συγκριτικά στοιχεία να αναφέρονται στην εγγύς περιοχή του υπό εκτίμηση ακινήτου.

Να είναι ομοειδές ακίνητο .

Να γνωρίζουμε για την ηλικία, την ποιότητα κατασκευής, τον βαθμό συντήρησης, το κτιριολογικό πρόγραμμα, τον προσανατολισμό, την θέση, τον όροφο, τις προσβάσεις των υπό σύγκριση στοιχείων.

Να γνωρίζουμε τις **πραγματικές** τιμές συναλλαγής οι οποίες έγιναν **ΣΕ ΟΜΑΛΕΣ ΣΥΝΘΗΚΕΣ ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑΣ.**

Οι ζητούμενες τιμές από αγγελίες δεν είναι ασφαλές και αξιόπιστο συγκριτικό στοιχείο!

Γήπεδα

Η αξία τους συνδέεται με:

- Τοποθεσία – θέση.
- Θέα.
- Χρήσεις γης.
- ΣΔ.
- Μέγεθος.
- Σχήμα.
- Γωνιακό / μεσαίο / διαμπερές.
- Σχέση προσώπου / βάθους.

- ❑ Πλάτος οδού, δυνατότητα πλήρους αξιοποίησης, ιδεατό στερεό κλπ.
- ❑ Σύσταση υπεδάφους.
- ❑ Κατωφέρεια.
- ❑ Πολεοδομικές δεσμεύσεις.
- ❑ Νομικές δεσμεύσεις.

Οι κύριοι συντελεστές αναγωγής των γηπέδων είναι:

- ❑ Σχέση $\Sigma\Delta_{\text{εκτιμώμενου}} / \Sigma\Delta_{\text{συγκρινόμενο}}$.
- ❑ Γωνιακό / μη γωνιακό : $[\pm 5\% , \pm 10\%]$.
- ❑ Μέγεθος: $[\pm 5\% , \pm 10\%]$.
- ❑ Μικρό πλάτος οδού ($< 6,00\mu$) : -20%.
- ❑ Σχέση προσώπου / βάθους. Αν το βάθος του γηπέδου υπερβαίνει το 3 x μήκος προσώπου: -50%.
- ❑ Αν υπάρχει δουλεία διόδου: -30%.
- ❑ Αν είναι συνιδιοκτησία: -10%.

- ❑ Μη οικοδομήσιμο αλλά τακτοποιήσιμο: -20%.
- ❑ Μη οικοδομήσιμο, μη τακτοποιήσιμο : -40%.
- ❑ Αναστολή Οικοδ. Αδειών: -10%.
- ❑ Απαλλοτριωτέο: -20%.
- ❑ Δεσμευμένο λόγω αρχαιολογίας: -30%.

Διαμερίσματα

Η αξία τους συνδέεται με:

- Τοποθεσία, θέση.
- Όροφος, ύπαρξη ανελκυστήρα.
- Θέα, προσανατολισμό.
- Ποιότητα κατασκευής.
- Βαθμός συντήρησης.
- Διαμπερές, γωνιακό, ενδιάμεσο.
- Διαρρύθμιση.
- Εξώστες.
- Θέρμανση.

- ❑ Παρακολουθήματα.
- ❑ Θέση στάθμευσης.
- ❑ Η/Χ ενσωματωμένοι στην ωφέλιμη επιφάνεια.

Οι κύριοι συντελεστές αναγωγής των διαμερισμάτων είναι:

Ηλικία: $1/(1+\alpha)^T$

όπου α = ετήσιο ποσοστό απαξίωσης

T = ηλικία (παλαιότητα)

Δηλ. αν τα νεόδμητα στην περιοχή κυμαίνονται στις €2.000/τ.μ. ένα διαμέρισμα ηλικίας 10 ετών (με $\alpha=1,50\%$) κυμαίνεται στις: €2.000/τ.μ. x $[1/(1+0,015)^{10}]$ = €2.000/τ.μ. x 0,861 = €1.723,33/τ.μ.

Ποιότητα κατασκευής: $[\pm 5\% , \pm 10\%]$

Όροφος: $\pm 2,00\%$ / ρετιρέ: $5,00\%$ / ισόγεια διαμερίσματα: -
 $15,00\%$

Μέγεθος: $[\pm 5\% , \pm 10\%]$

Προσανατολισμός / γωνιακό: $\pm 5\%$

Κατάσταση εσωτερικού: $\pm 15\%$

Τα παρακολουθήματα δεν τα εκτιμάμε χώρια αλλά
προσαρμόζουμε αντίστοιχα την τιμή μονάδας στα μέτρα
του ΣΔ

- Έλλειψη ανελκυστήρα για 2^ο όροφο και πάνω: -10%
- Έλλειψη θέρμανσης: -5%

Οι αυθαίρετοι χώροι δεν λαμβάνονται υπόψη στην έκθεση εκτίμησης.

Γραφεία

Η αξία τους συνδέεται με:

- Τοποθεσία, θέση.
- Προσβάσεις, θέσεις στάθμευσης.
- Προσανατολισμός.
- Όροφος – ύπαρξη ανελκυστήρα.
- Μέγεθος.
- Διαρρύθμιση, ύπαρξη εσωτερικού wc ή όχι σε παλιές οικοδομές.
- Δυνατότητα τοποθέτησης ταμπέλας.
- Δίκτυα παροχών (πχ data).
- Κλιματισμός.

Οι κύριοι συντελεστές αναγωγής των γραφείων είναι:

Ηλικία: $1/(1+\alpha)^T$

όπου α = ετήσιο ποσοστό απαξίωσης

T = ηλικία (παλαιότητα)

Δηλ. αν τα νεόδμητα στην περιοχή κυμαίνονται στις €2.500/τ.μ. ένα γραφείο ηλικίας 6 ετών (με $\alpha=1,20\%$) κυμαίνεται στις: €2.500/τ.μ. $\times [1/(1+0,012)^6]=$ €2.500/τ.μ. $\times 0,93 =$ €2.325,00/τ.μ.

Ποιότητα κατασκευής: [$\pm 5\%$, $\pm 10\%$]

Προσανατολισμός / γωνιακό: $\pm 5\%$

Δρόμος με εμπορικότητα & όροφος. Το ποσοστό
κυμαίνεται

Κατάσταση εσωτερικού: $\pm 15\%$

Μέγεθος: [$\pm 5\%$, $\pm 10\%$]

Καταστήματα

Η αξία τους συνδέεται με:

- Εμπορικότητα δρόμου, θέση.
- Προβολή.
- Μήκος βιτρίνας.
- Σχέση βιτρίνας / βάθους καταστήματος. Ζωνοποίηση καταστημάτων.
- Γωνιακό / μεσαίο.
- Ελεύθερο ύψος καταστήματος.
- Ύπαρξη υπογείου / μεσοπατώματος.

Ηλικία; Δεν παίζει σημαντικό ρόλο!

Ποιότητα κατασκευής / βαθμός συντήρησης. Δεν παίζει επίσης σημαντικό ρόλο. Συνήθως τα καταστήματα πωλούνται cold shell (ψυχρό κέλυφος) και ο εκάστοτε επιχειρηματίας τα διαμορφώνει ανάλογα τις ανάγκες του.

Η ανοιγμένη επιφάνεια ενός καταστήματος ανάγει σε τιμή μονάδας ισογείου όλες τις επιφάνειες του.

Ισόγειο x 1 + Υπόγειο x 20% + Μεσοπάτωμα x 25%

Δεν εφαρμόζεται σε πολυώροφα εμπορικά κέντρα, shop in shop κλπ.

Παραδείγματα

Μας ζητήθηκε να εκτιμήσουμε διαμέρισμα του 3ου ορόφου στην οδό Χ στον Εύοσμο Θεσσαλονίκης. Το υπό εκτίμηση διαμέρισμα έχει επιφάνεια 87τ.μ. και η κατασκευή του κρίνεται καλή.

Από την έρευνα συγκριτικών στοιχείων στην περιοχή του Εύοσμου καταλήξαμε στα παρακάτω στοιχεία που παρατίθενται στον πίνακα που ακολουθεί:

ΑΚΙΝΗΤΟ	ΕΜΒΑΔΟΝ (Μ2)	ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΑΞΙΑ (€/Τ.Μ.)	ΧΡΟΝ/ΓΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ (ΜΗΝΕΣ)
Διαμέρισμα Α	95	1	Καλή	1.320	18
Διαμέρισμα Β	90	3	Καλή	1.560	12
Διαμέρισμα Γ	80	4	Καλή	1.590	16
Διαμέρισμα Δ	110	4	Μέτρια	1.310	12
Διαμέρισμα Ε	92	3	Καλή	1.500	15

Χρονική αναγωγή

Παρατηρούμε ότι τα διαμερίσματα Β και Ε έχουν όλα τα στοιχεία τους κοινά εκτός από την ημερομηνία πώλησης τους.

Η διαφορά στην τιμή τους είναι $€1.560/\tau.μ. - €1.500/\tau.μ. = €60/\tau.μ.$ μέσα σε χρονικό διάστημα $t=3$ μήνες.

Συνεπώς $€60/\tau.μ. \div 3 = € 20/\tau.μ./\mu\acute{\eta}\nu\alpha$ και ο πίνακας γίνεται:

ΑΚΙΝΗΤΟ	ΕΜΒΑΔΟΝ (Μ2)	ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΑΞΙΑ (€/Τ.Μ.)
Διαμέρισμα Α	95	1	Καλή	(1.320 +18x20=) 1.680
Διαμέρισμα Β	90	3	Καλή	(1.560 +12x20=) 1.800
Διαμέρισμα Γ	80	4	Καλή	(1.590 +16x20=) 1.910
Διαμέρισμα Δ	110	4	Μέτρια	(1.310 +12x20=) 1.550
Διαμέρισμα Ε	92	3	Καλή	(1.500 +15x20=) 1.800

Αναγωγή βάση του βαθμού συντήρησης

Παρατηρούμε ότι τα διαμερίσματα Γ και Δ έχουν όλα τα χαρακτηριστικά τους κοινά, εκτός από την κατάσταση κατασκευής.

Η διαφορά από την καλή στην μέτρια κατάσταση εκφράζεται σε $€1.910 - €1.550 = €360$. Επομένως ο πίνακας αλλάζει ως εξής:

ΑΚΙΝΗΤΟ	ΕΜΒΑΔΟΝ (Μ2)	ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΑΞΙΑ (€/Τ.Μ.)
Διαμέρισμα Α	95	1	Καλή	1.680
Διαμέρισμα Β	90	3	Καλή	1.800
Διαμέρισμα Γ	80	4	Καλή	1.910
Διαμέρισμα Δ	110	4	Καλή	(1.550 + 360=) 1.910
Διαμέρισμα Ε	92	3	Καλή	1.800

Αναγωγή στον όροφο

Διαφορά 3ου και 1ου ορόφου: €1.800/τ.μ. – €1.680/τ.μ. = €120/τ.μ.

Διαφορά 3ου και 4ου ορόφου: € 1.910/τ.μ. – €1.800/τ.μ. = €110/τ.μ.

Επομένως ο πίνακας αλλάζει ως εξής:

ΑΚΙΝΗΤΟ	ΕΜΒΑΔΟΝ (Μ2)	ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΑΞΙΑ (€/Τ.Μ.)
Διαμέρισμα Α	95	3	Καλή	$1.680 + 120 = 1.800$
Διαμέρισμα Β	90	3	Καλή	1.800
Διαμέρισμα Γ	80	3	Καλή	$1.910 - 110 = 1.800$
Διαμέρισμα Δ	110	3	Καλή	$1.910 - 110 = 1.800$
Διαμέρισμα Ε	92	3	Καλή	1.800

Η αξία του υπό εκτίμηση διαμερίσματος με την συγκριτική μέθοδο είναι:

$$€1.800/\tau.\mu. \times 87\tau.\mu. = €156.600, \text{ ήτοι } \sim €157.000$$

Να εκτιμηθεί οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο με $\Sigma\Delta=3,0$, κάλυψη 70%, έκτασης 430τ.μ. και γωνιακό. Τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχτηκαν από την έρευνα αγοράς μας είναι:

ΑΚΙΝΗΤΟ	ΕΚΤΑΣΗ (Τ.Μ.)	ΣΔ	ΓΩΝΙΑΚΟ	ΑΞΙΑ (€/Τ.Μ.)	ΧΡΟΝ/ΓΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ (ΜΗΝΕΣ)
A	630	3,60	ΝΑΙ	5.837	12
B	530	3,00	ΝΑΙ	4.890	4
Γ	420	3,00	ΝΑΙ	4.860	10
Δ	480	3,00	ΌΧΙ	4.720	11
E	550	3,60	ΌΧΙ	5.712	9

Τα οικόπεδα Β και Γ έχουν όλα τα στοιχεία τους κοινά και η τιμή τους διαφέρει μόνο από τον χρόνο πώλησης τους. Άρα η διαφορά των €4.890/τ.μ. – €4.860/τ.μ. = €30/τ.μ. προκύπτει από χρονικό διάστημα 6 μηνών, ήτοι €5/τ.μ./μήνα.

Συνεπώς ο πίνακας γίνεται:

ΑΚΙΝΗΤΟ	ΕΚΤΑΣΗ (Τ.Μ.)	ΣΔ	ΓΩΝΙΑΚΟ	ΑΞΙΑ (€/Τ.Μ.)
A	630	3,60	ΝΑΙ	$5.837 + 12 \times 5 = 5.897$
B	530	3,00	ΝΑΙ	$4.89 + 4 \times 5 = 4.910$
Γ	420	3,00	ΝΑΙ	$4.860 + 10 \times 5 = 4.910$
Δ	480	3,00	ΌΧΙ	$4.720 + 11 \times 5 = 4.775$
E	550	3,60	ΌΧΙ	$5.712 + 9 \times 5 = 5.757$

Παρατηρούμε ότι για οικόπεδα ιδίου ΣΔ η αξία τους αλλάζει μόνο από αν είναι γωνιακά ή όχι. Ανάγουμε όλα τα οικόπεδα ως γωνιακά και έχουμε:

ΑΚΙΝΗΤΟ	ΕΚΤΑΣΗ (Τ.Μ.)	ΣΔ	ΓΩΝΙΑΚΟ	ΑΞΙΑ (€/Τ.Μ.)
A	630	3,60	ΝΑΙ	5.897
B	530	3,00	ΝΑΙ	4.910
Γ	420	3,00	ΝΑΙ	4.910
Δ	480	3,00	ΝΑΙ	4.910
E	550	3,60	ΝΑΙ	5.897

Αναγωγή λόγω $\Sigma\Delta$. Παίρνουμε την αναλογία $3,00/3,60 = 0,833$ και πολλαπλασιάζουμε την αξία των οικοπέδων με $\Sigma\Delta=3,60$ με το $0,833$, ενώ τα οικόπεδα με $\Sigma\Delta=3,00$ πολλαπλασιάζονται με την μονάδα (1). Έχουμε τελικά:

ΑΚΙΝΗΤΟ	ΕΚΤΑΣΗ (Τ.Μ.)	ΓΩΝΙΑΚΟ	ΑΞΙΑ (€/Τ.Μ.)
A	630	ΝΑΙ	4.912,20
B	530	ΝΑΙ	4.910,00
Γ	420	ΝΑΙ	4.910,00
Δ	480	ΝΑΙ	4.910,00
E	550	ΝΑΙ	4.912,20

Θεωρούμε ότι η τιμή μονάδας στην περιοχή είναι €4.911/τ.μ. και το οικόπεδο εκτιμάται 430τ.μ. x €4.911/τ.μ. = €2.111.730,00, στρογγυλοποιημένο σε €2.100.000.

Η μέθοδος αυτή δεν είναι η πλέον κατάλληλη για οικόπεδα. Προτιμάται η μέθοδος αξιοποίησης οικοπέδου που θα αναλυθεί αργότερα

Να εκτιμηθεί διαμέρισμα σαλοκουζίνας, 2 δωματίων, 1 λουτραποχωρητηρίου, επιφάνειας 90τ.μ. στον Άγιο Ιωάννη Θεσσαλονίκης.

Από την έρευνα αγοράς καταγράψαμε τις παρακάτω τιμές πώλησης αντίστοιχων διαμερισμάτων στην εγγύς περιοχή.

- $X_i = 245.000, 248.000, 250.000, 250.000, 250.000, 250.000, 251.000, 252.000, 252.000, 254.000.$

Ο μέσος αριθμητικός του δείγματος είναι:

$$\sum_{i=1}^n x_i \div n = (245.000 + 248.000 + 250.000 + 250.000 + 250.000 + 250.000 + 251.000 + 252.000 + 252.000 + 254.000) \div 10 = \text{€}250.200$$

Η θέση της διαμέσου είναι:

$$(n+1) \div 2 = 5,5 \text{ δηλαδή ανάμεσα στην } 5^{\text{η}} \text{ και } 6^{\text{η}} \text{ θέση.}$$

Δηλαδή βάση της διαμέσου η αξία είναι $(250.000 + 250.000) / 2 = \text{€}250.000$

Επικρατούσα τιμή δείγματος $M_o = 250.000$

Όλα συνηγορούν σε τιμή €250.000,00.

Απορίες;

Σας ευχαριστώ!