

# εκτίμηση & πολεοδομικός έλεγχος

ή αλλιώς  
η **ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ**  
και οι επιπτώσεις της  
στην **ΠΩΛΗΣΗ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

(ΠΡΟΣΟΧΗ : συντάχθηκε πριν τους  
νόμους 3843/10 & 4014/11)

ΠΑΠΩΤΗΣ ΑΡΗΣ

Αγρ. – Τοπογράφος μηχανικός

# Αγοραία Αξία

- Ως **Αγοραία Αξία** (Market Value) σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (Π4.25) εννοούμε :
  - το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο μία ιδιοκτησία θα μπορούσε να πουληθεί
  - στο πλαίσιο μίας ιδιωτικής σύμβασης
  - κατά την ημερομηνία της εκτίμησης
  - μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή
  - σε μία συναλλαγή εντός των πλαισίων της αγοράς
  - μετά από κατάλληλη προώθηση, όπου τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν το καθένα ενεργήσει με επίγνωση, σωφροσύνη και
  - χωρίς εξαναγκασμό

# Αγοραία Αξία

- Η χρήση των λέξεων «ιδιωτική σύμβαση» αποκλείει εκ πρώτης όψεως την πώληση μέσω δημοπρασίας και αναφέρεται στην μεταβίβαση της κυριότητας ενός ακινήτου με συμφωνία, η οποία γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο, το οποίο υποβάλλεται σε μεταγραφή (άρθρο 1033 Α.Κ.)

# Εκτίμηση & Πολεοδομικός Έλεγχος

- Για την ολοκλήρωση μιας πώλησης είναι απαραίτητη :
  - η ταύτιση τίτλων και ακινήτου
  - ο προσδιορισμός της δυνατότητας δόμησης του ακινήτου ή της δυνατότητας αλλαγής της υπάρχουσας χρήσης του

**τα οποία σαφώς και διαμορφώνουν τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας του**

# Εκτίμηση & Πολεοδομικός Έλεγχος

- Ως ταύτιση τίτλων και ακινήτου εννοούμε την συμφωνία της υπάρχουσας κατάστασης με την :
  - νομική του υπόσταση, που είναι ο τίτλος του ακινήτου
  - πολεοδομική του υπόσταση, που είναι η οικοδομική άδεια του ακινήτου με την εγκεκριμένη χρήση του

# Εκτίμηση & Πολεοδομικός Έλεγχος

- Ως προσδιορισμό της δυνατότητας δόμησης του ακινήτου ή της αλλαγής της υπάρχουσας χρήσης του εννοούμε :
  - την δυνατότητα εφαρμογής ενός σεναρίου βέλτιστης αξιοποίησης σε κενά γήπεδα (οικόπεδα ή αγροτεμάχια)
  - τον έλεγχο της δυνατότητας διατήρησης της υπάρχουσας χρήσης
  - τον έλεγχο της δυνατότητας αλλαγής της υφιστάμενης χρήσης σε εναλλακτική χρήση

# Παραδείγματα

Αναφέρουμε μερικά απλά παραδείγματα, τα οποία :

- είτε απαγορεύουν συνολικά μία πώληση
- είτε απαιτούν πρώτα κάποιες ενέργειες με σκοπό την διόρθωση των προβλημάτων που διαπιστώνονται κατά την έρευνα
- είτε επηρεάζουν την τελική αξία των ακινήτων

# Κατατμήσεις σε Ζ.Ο.Ε.

- ο τίτλος κτήσης αγροτεμαχίου, το οποίο προήλθε από κατάτμηση εντός Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου, με εμβαδόν μικρότερο της καθορισμένης αρτιότητας, είναι αυτοδικαίως άκυρος σύμφωνα με την παρ. 4, αρθρ. 29, Ν-1337/83

(δεν υπάρχει νομική υπόσταση στο ακίνητο)

# Υπαίτια κατάτμηση

- ο τίτλος κτήσης οικοπέδου με κτίσμα, το οποίο προήλθε από κατάτμηση είτε με όρια αρτιότητας μικρότερα των εγκεκριμένων είτε με όρια που καθιστούν το κτίριο αυθαίρετο, είναι αυτοδικαίως άκυρος σύμφωνα με την παρ. 3, αρθρ. 2, Ν.Δ/τος-690/48

(δεν υπάρχει νομική υπόσταση στο ακίνητο)

# Κτίρια προ του 1955

- κτίριο π.χ. κατοικίας, το οποίο ανεγέρθηκε χωρίς άδεια προ της 9/8/1955, πριν την μεταβίβασή του πρέπει να πιστοποιηθεί το νόμιμο περίγραμμά του από την πολεοδομία, μετά από έλεγχο και σύμφωνα με το άρθρο 23 παρ. 1,α του Ν.1577/85

(δεν υπάρχει πολεοδομική υπόσταση στο ακίνητο)

# Νομιμοποιηθέντα αυθαίρετα

- κτίριο π.χ. κατοικίας, το οποίο ανεγέρθηκε χωρίς άδεια προ της 31.1.1983 και «νομιμοποιήθηκε» με τους νόμους 720/77 & 1337/83 (β' φάση), πριν την μεταβίβασή του πρέπει να εκδοθεί Απόφαση Νομάρχη για την οριστική εξαίρεσή του από την κατεδάφιση, μετά από έλεγχο και σύμφωνα με το άρθρο 16 του Ν.1337/83 (γ' φάση)

(δεν υπάρχει πολεοδομική υπόσταση στο ακίνητο)

# Σύννομες κατασκευές

- κτίριο π.χ. κατοικίας, το οποίο ανεγέρθηκε χωρίς άδεια μετά το 1955 και προ του 1983 και δεν νομιμοποιήθηκε, για να γίνει σήμερα η μεταβίβασή του πρέπει πρώτα να νομιμοποιηθεί με την έκδοση οικοδομικής άδειας και την πληρωμή εφάπαξ προστίμου και σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 9 παρ. 8 & 8 παρ. 8.5 του Ν.1512/85

(δεν υπάρχει πολεοδομική υπόσταση στο ακίνητο)

# Αυθαίρετες κατασκευές

- κτίριο, το οποίο ανεγέρθηκε χωρίς άδεια μετά το 1983, για να γίνει η μεταβίβασή του πρέπει πρώτα να νομιμοποιηθεί αφού ελεγχθεί πολεοδομικά (σ.δ., κάλυψη, όγκος κλπ) και πληρωθούν τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης
- Για τα αυθαίρετα προ της 31.12.2003 τα πρόστιμα είναι ανεκτά
- Για τα μετά της 31.12.2003 αυθαίρετα τα πρόστιμα είναι δυσβάστακτα

# Αυθαίρετες κατασκευές

- κτίριο, το οποίο ανεγέρθηκε χωρίς άδεια μετά το 1983 και δεν μπορεί να νομιμοποιηθεί, δεν μπορεί να γίνει η μεταβίβασή του ή η προσημείωση υποθήκης και πρέπει να κατεδαφιστεί αφού πρώτα πληρωθούν τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτου

# Αυθαίρετες κατασκευές

- κτίρια στα οποία έγινε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, μεταβιβάζονται μεν με περιγραφή της νόμιμης κατάστασης (όπως συνηθίζεται), πρέπει όμως να γίνεται η αξιολόγηση του κόστους επαναφοράς του στην νόμιμη χρήση και συνιστάται η απεμπλοκή μας από περιπτώσεις όπου η αυθαίρετη κατασκευή είναι μη αναστρέψιμη

# Παρόδια αγροτεμάχια

- παρόδιο αγροτεμάχιο με προβολή σε Εθνική Οδό, ακόμη κι αν έχει τα ελάχιστα όρια αρτιότητας (π.χ. 4στρ), δεν μπορεί να οικοδομηθεί αν πρώτα δεν εγκριθεί η κυκλοφοριακή σύνδεση των εγκαταστάσεων με την οδό ή η κοινή σύνδεσή του με τυχόν υπάρχουσα Κ.Σ.

# Χρήση με χρόνο λήξης

- αγροτεμάχιο με ειδικό κτίριο π.χ. βιοτεχνικό, το οποίο είτε μπήκε στο σχέδιο πόλης είτε παραμένει εκτός σχεδίου και το εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο ή η θεσμοθετημένη Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου προβλέπουν συγκεκριμένο χρονικό διάστημα για την μετεγκατάσταση της χρήσης, αξιολογούνται ανάλογα με την δυνατότητα αλλαγής χρήσης

# Δυνατότητα αλλαγής χρήσης

- αγροτεμάχιο με ειδικό κτίριο π.χ. εμπορικής αποθήκης, στην οποία δεν μπορεί να εγκατασταθεί η όποια χρήση μεταποιητικής δραστηριότητας, αφού οι δύο χρήσεις διαθέτουν διαφορετικούς όρους δόμησης (π.χ. η αποθήκη έχει κάλυψη αγροτεμαχίου 40% και η βιοτεχνία 30%)

# Χρήσεις Γης

- Οι χρήσεις γης εντός ή εκτός σχεδίου, εφόσον έχουν θεσμοθετηθεί, αποτελούν την πλέον καθοριστική παράμετρο για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων
- Ειδικά για τα εκτός σχεδίου ακίνητα, καθορίζουν και τους όρους δόμησής τους

# Συμπέρασμα

- Για την αποφυγή της άσκοπης εμπλοκής σε ακίνητα που είτε δεν μπορούν να πουληθούν είτε οι ζητούμενες τιμές είναι υψηλότερες της αγοραίας αξίας τους, είναι απαραίτητος ο πολεοδομικός τους έλεγχος από σύμβουλο μηχανικό / εκτιμητή, ο οποίος γίνεται με γνώμονα την :
  - Μεγιστοποίηση της αξίας για τον πωλητή (υπάρχουσα χρήση – βέλτιστη χρήση)
  - Ελαχιστοποίηση του κινδύνου για τον πωλητή (νομιμότητα τίτλου – κτιρίου)

# Ευθύνες Μεσιτών - Ποινές

- Συγκεκριμένα και για λόγους προστασίας του κοινού, που ασυνείδητα παρασύρεται στην αγορά γηπέδων κατά παράβαση των κειμένων διατάξεων, με την εν συνεχεία παράνομη ανοικοδόμησή τους αλλά και για λόγους δημοσίου συμφέροντος (προστασία κατά της πολεοδομικής αναρχίας που δημιουργεί η παράνομη ανοικοδόμηση), έχει νομοθετηθεί η δίωξη (π.χ. και των μεσιτών) για τις εξής περιπτώσεις :

# Κατατμήσεις εντός ζώνης οικισμού

- μεσίτης ο οποίος μεσολαβεί στην πώληση αγροτεμαχίου, που προέρχεται από κατάτμηση αγροτεμαχίου εντός ζώνης οικισμού, με εμβαδόν μικρότερο των 1.000τμ, τιμωρείται με φυλάκιση τριών μηνών μέχρι ενός έτους αλλά και με χρηματική ποινή ίση με την αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου και όχι μικρότερη των 50.000δρχ (άρθρο 4 του Ν. 651/1977)

# Ιδιωτικά ρυμοτομικά σχέδια

- μεσίτης ο οποίος μεσολαβεί στην πώληση αγροτεμαχίου, που προέρχεται από κατάτμηση μεγαλύτερου αγροτεμαχίου και σκοπό την δημιουργία ιδιωτικού ρυμοτομικού σχεδίου με δρόμους και πλατείες, τιμωρείται με φυλάκιση τριών μηνών μέχρι ενός έτους αλλά και με χρηματική ποινή ίση με την αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου και όχι μικρότερη των 50.000δρχ (άρθρο 4 του Ν. 651/1977)

# Υπαίτια κατάτμηση

- μεσίτης ο οποίος μεσολαβεί στην πώληση οικοπέδου, που προέρχεται από κατάτμηση μεγαλύτερου οικοπέδου, με εμβαδόν και πρόσωπο μικρότερα από αυτά που ορίζει ο κανόνας της περιοχής (υπαίτια κατάτμηση) τιμωρείται με φυλάκιση τριών μηνών μέχρι ενός έτους αλλά και με χρηματική ποινή ίση με την αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου και όχι μικρότερη των 50.000δρχ (άρθρο 4 του Ν. 651/1977)

# Κατατμήσεις εντός ΖΟΕ

- μεσίτης ο οποίος μεσολαβεί στην πώληση αγροτεμαχίου, που προέρχεται από κατάτμηση μεγαλύτερου αγροτεμαχίου και δημιουργούνται αγροτεμάχια με εμβαδόν μικρότερο από αυτό το οποίο ορίζει η Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου, τιμωρείται με φυλάκιση τουλάχιστον έξη μηνών αλλά και με χρηματική ποινή από 500.000δρχ μέχρι 5.000.000δρχ αν δεν γίνεται από αμέλεια (παρ. 4, άρθρο 29 του Ν. 1337/1983)

# Μεταβιβάσεις αυθαιρέτων

- μεσίτης ο οποίος μεσολαβεί στην πώληση κτιρίου και δηλώνεται ψευδώς στον τίτλο μεταβίβασης ότι το μεταβιβαζόμενο έχει ανεγερθεί προ του 1983 ή δεν επισυνάπτουν επικυρωμένο αντίγραφο της οικοδομικής άδειας, αν αυτό ανεγέρθηκε μετά το 1983, τιμωρείται με φυλάκιση τουλάχιστον έξη μηνών αλλά και με χρηματική ποινή από 500.000δρχ μέχρι 5.000.000δρχ αν δεν γίνεται από αμέλεια (παρ. 12, άρθρο 17 του Ν. 1337/1983)

# Στοιχεία Εκτίμησης

- Τέλος, ένας ελάχιστος πολεοδομικός έλεγχος γίνεται με την προσκόμιση των παρακάτω στοιχείων :
  - συμβόλαιο κτήσης (για κάθε ακίνητο)
  - τοπογραφικό διάγραμμα (για κάθε αδόμητο γήπεδο)
  - άδεια οικοδομής (για κάθε κτίριο ή αυτοτελή χώρο)
  - κάτοψη ορόφου (για κάθε αυτοτελή χώρο)
  - διάγραμμα κάλυψης (για κάθε αυτοτελές κτίριο)
  - άδεια λειτουργίας (για κάθε ειδικό κτίριο)
  - Απόφαση Νομάρχη (για κάθε αυθαίρετο που εξαιρέθηκε οριστικά της κατεδάφισης με νόμους της μεταπολίτευσης)

# Μεθοδολογίες εκτίμησης

- Συγκριτική Μέθοδος (Comparative)
- Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (D.R.C)
- Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας (Residual)
- Οικονομικές Μέθοδοι