

Περιεχόμενα

Εισαγωγή	xiii
----------------	------

1: Ιστορική προσέγγιση της οικονομικής θεωρίας και της έννοιας της προσόδου. Το υπόβαθρο των εκτιμήσεων στο σκηνικό του χθες

1.1. Η έννοια της προσόδου	1
1.2. Οι προσεγγίσεις των αξιών γης τότε	6
1.3. Έννοιες που ενδιαφέρουν τις μεθόδους εκτίμησης ακινήτων	8
1.4. Η εκτίμηση της ακίνητης περιουσίας	9
1.5. Η επένδυση – Βασικές έννοιες και παράμετροι	10
1.5.1. Ευκολία και ταχύτητα αγοραπωλησίας	12
1.5.2. Πληθωρισμός	12
1.5.3. Ομογένεια και διαιρετότητα	12
1.5.4. Επαρκείς πληροφορίες και εύρος αγοράς	13
1.5.5. Απαιτήσεις	13
1.5.6. Κόστος οργάνωσης της επένδυσης	13
1.5.7. Κρατική πολιτική	14
1.6. Η γενικότερη μορφή της αγοράς επενδύσεων	14
1.6.1. Τύποι επενδύσεων	15
1.6.2. Αγορά ακινήτων	15
1.6.3. Η τέλεια επένδυση	15

2: Παράγοντες που επηρεάζουν την αξία ενός ακινήτου

2.1. Πολεοδομικοί παράγοντες επί της αξίας των ακινήτων	20
2.2. Πολεοδομικοί ορισμοί και έννοιες βάσει του Γενικού Πολεοδομικού Κανονισμού	20
2.3.1. Δημόσιοι φορείς - Κτηματαγορά	65
2.1.2. Πολεοδομικά σταθερότυπα σύμφωνα με το ΦΕΚ (Αρ. 285/2004)	66
2.1.3. Πληθυσμός	66
2.1.4. Συντελεστής Κορεσμού «λ»	66
2.1.5. Πυκνότητα (οικιστική πυκνότητα)	67
2.1.6. Χωρητικότητα- Πληθυσμιακή χωρητικότητα	68
2.1.7. Κατοικία	68
2.1.8. Διοίκηση- Εξυπηρέτησεις	69
2.1.9. Εκπαίδευση	69
2.1.10. Υγεία- Πρόνοια	70
2.1.11. Αθλητισμός	70

2.1.12. Πράσινο	71
2.1.13. Πολιτιστικές δραστηριότητες	71
2.1.14. Δίκτυα κυκλοφορίας	72
2.1.15. Συντελεστής Εμπορικότητας	72
2.1.16. Λιανικό Εμπόριο	72
2.1.17. Παραγωγικές εγκαταστάσεις	73
2.1.18. Πολεοδομικές παράμετροι	73
2.1.19. Καθαρή έκταση κατοικιών/σύνολο γηπέδου	74
2.1.20. Πυκνότητα (οικιστική πυκνότητα)	75
2.1.21. Συντελεστής Δόμησης	75
2.1.22. Στεγαστικές παράμετροι	75
2.1.23. Δείκτης πυκνοκατοίκησης (άτομα ανά δωμάτιο κατοικίας)	75
2.1.24. Εμβαδόν διαμερίσματος ανά άτομο	76
2.1.25. Σημασία μελέτης όλων των παραγόντων συνδυαστικά	77
2.2. Το αστικό πράσινο και η σημασία του	77
2.3. Το αστικό πράσινο και οι αξίες των ακινήτων	81
2.3.1. Δέντρα σε κήπους και πεζοδρόμια	82
2.3.2. Διατήρηση του πρασίνου κατά τη φάση της αστικής ανάπτυξης	83
2.3.3. Πάρκα και ανοικτοί ελεύθεροι χώροι	84
2.3.4. Θέα σε δάσος	84
2.4. Αξία Ακινήτων και Περιβαλλοντικές Καταστροφές	85
2.4.1. Ατμοσφαιρική Ρύπανση	85
2.4.2. Ηχορύπανση	86
2.4.3. Πλημμύρες	87
2.4.4. Πυρκαγιές	88
2.4.5. Επίδραση των ηλεκτρομαγνητικών πεδίων στην αξία των ακινήτων	88
2.5. Συστήματα των μεταφορών	90
2.6. Δίκτυα μεταφορών	92
2.6.1. Οδικό Δίκτυο	92
2.6.2. Μητροπολιτικός Σιδηρόδρομος (METPO)	94
2.6.3. Προαστιακός σιδηρόδρομος	95
2.6.4. Μέσα Μαζικής Μεταφοράς	95
2.7. Αλληλεπίδραση χρήσεων γης με συστήματα μεταφορών	97
2.7.1. Βασικές έννοιες και επιπτώσεις	97
2.7.2. Επιπτώσεις της αλλαγής του συστήματος μεταφορών στις χρήσεις γης	99
2.7.3. Μαθηματικά Μοντέλα για τη διερεύνηση των επιπτώσεων των μεταφορών στις χρήσεις γης	100
2.7.4. Εμπειρικά δεδομένα για τη διερεύνηση των επιπτώσεων από αλλαγές του συστήματος των μεταφορών στις χρήσεις γης	103
2.8. Η έννοια της προσβασιμότητας	105
2.8.1. Συστατικά της προσβασιμότητας	106

2.8.2.	Τα πρώιμα μοντέλα	107
2.8.3.	Το μοντέλο του Johann Heinrich von Thunen	108
2.8.4.	Οι θεωρίες του Richard M. Hurd και του Robert M. Haig	110
2.8.5.	Μοντέλο του W. Alonso	111
2.8.6.	Νεότερα Μοντέλα	112
2.9.	Η επιρροή, των νέων ή της βελτίωσης των μεταφορικών υποδομών, στις αγοραίες αξίες γης	113
2.9.1.	Η θεωρητική προσέγγιση του Ζητήματος	114
2.9.2.	Παρεμβάσεις με γραμμική επιρροή	116
2.9.3.	Αυτοκινητόδρομοι	116
2.9.4.	Προαστιακοί σιδηρόδρομοι	117
2.9.5.	Παρεμβάσεις με σημειακή επιρροή	118
2.9.6.	Μετρό	118
2.9.7.	Αεροδρόμια	118
2.10.	Αποτελέσματα ερευνών	119
2.10.1.	Έρευνες που έγιναν στην Ελλάδα	120
2.10.2.	Αποτελέσματα ερευνών από τον διεθνή χώρο	124
2.10.3.	Αποτελέσματα ερευνών στην Ευρώπη	124
2.10.4.	Αποτελέσματα ερευνών από τις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής	125
2.10.5.	Αποτελέσματα ερευνών από Αναπτυσσόμενες Περιοχές	126
2.11.	Συνοψιση συμπερασμάτων	127

3: Η διαδικασία των εκτιμήσεων

3.1.	Η γη	131
3.2.	Η Εκτίμηση	131
3.3.	Το έργο του εκτιμητή	132
3.5.	Η εξέλιξη των αρχών εκτίμησης	133
3.5.1.	Προσέγγιση με βάση το κόστος	133
3.5.2.	Δικαστική καθοδήγηση	134
3.5.3.	Κοστολογήσεις	134
3.5.4.	Κόστος κτισίματος	134
3.6.	Εκτίμηση γης	135
3.7.	Ανάθεση εκτίμησης αξίας ακινήτων	135
3.7.1.	Συγκέντρωση εγγράφων – Συλλογή στοιχείων	136
3.7.2.	Μελέτη Στοιχείων	136
3.7.3.	Αυτοψία– επίσκεψη στο ακίνητο	136
3.7.4.	Έρευνα στην ευρύτερη περιοχή-αγορά	140
3.7.5.	Πολεοδομικά στοιχεία	140
3.8.	Γνώση κανόνων κατασκευής και αξιοποίησης-προώθησης	141
3.8.1.	Δομή εκτίμησης	141

4: Μέθοδοι εκτίμησης

4.1. Συγκριτική Μέθοδος	143
4.2. Μέθοδος της Αντιπαροχής	143
4.3. Υπολειμματική Μέθοδος	144
4.4. Μέθοδος των προσόδων	144
4.5. Μέθοδος Κόστους Αντικατάστασης	145

5: Συγκριτική μέθοδος

5.1. Γενικά	147
5.1.1. Χώροι εφαρμογής της συγκριτικής μεθόδου	149
5.2. Αξιοπιστία συγκριτικών στοιχείων	151
5.2.1 Αυτοψία Ακινήτου	151
5.3. Αναγωγές	152
5.4. Παραδείγματα εκτιμήσεων ακινήτων με την βοήθεια της συγκριτικής μεθόδου	156

6: Η Μέθοδος αντιπαροχής

6.1. Γενικά	167
6.2. Απαραίτητες έννοιες για την εφαρμογή της μεθόδου	168
6.3. Η έννοια της αντιπαροχής	170
6.4. Παραδείγματα εκτιμήσεων με την μέθοδο της αντιπαροχής	171

7: Η Υπολειμματική μέθοδος

7.1. Εισαγωγή, περιγραφή της μεθόδου	175
7.2. Παραδείγματα	177
7.2.1. Παράδειγμα 1	177
7.2.2. Παράδειγμα 2	179

8: Η Μέθοδος των προσόδων

8.1. Εισαγωγή, περιγραφή της μεθόδου	183
8.2. Ανατοκισμός του κεφαλαίου και άλλες απαραίτητες ... «σχέσεις»	185
8.3. Μελλοντική αξία με ανατοκισμό	187
8.4. Ανάλυση της μεθόδου	188
8.5. Οι καθοριστικοί παράγοντες της επενδυτικής αξίας	190
8.5.1. Έξοδα από τη χρήση του ακινήτου	191
8.6. Συντελεστής κεφαλαιοποίησης – Yield	191
8.7. Μοντέλο Άμεσης Κεφαλαιοποίησης	192
8.8. Μοντέλο προεξόφλησης ταμειακών ροών	194
8.9. Ανάλυση της ευαισθησίας της μεθόδου	196
8.9. Προεξοφλητική Ταμειακή Ροή – (Discounted Cash Flow)	197
8.10. Εφαρμογή της Μεθόδου των προσόδων	197

9: Η μέθοδος του Κόστους αντικατάστασης

9.1. Η ανάγκη εφαρμογής της μεθόδου	199
9.2. Η διαδικασία της εκτίμησης	200
9.3. Το κόστος κατασκευής	201
9.4. Απαξίωση	204
9.5. Η γην	204
9.6. Αξιολόγηση της μεθόδου	205
9.7. Παραδείγματα Εκτίμησης αξίας ακινήτων με τη μέθοδο κόστους αντικατάστασης ..	206

10: Ο προσδιορισμός της αντικειμενικής αξίας

10.1. Εισαγωγή	209
10.2. Περιγραφή του συστήματος	211
10.3. Εμπορικά Στοιχεία	213
10.4. Πολεοδομικά Στοιχεία	214
10.5. Αντικειμενικός προσδιορισμός της αξίας ακινήτων με βάση το άρθρο 41, Ν.1239/1982	215
10.5.1. Γενικά	215
10.5.2. Έκταση και εφαρμογή – μεθοδολογία	216
10.5.3. Έντυπα υπολογισμού αξίας ακινήτων με βάση το άρθρο 41, Ν.1239/1982 ..	216
10.5.4. Αντικειμενικός προσδιορισμός της αξίας ακινήτων με βάση το άρθρο 41 Α, Ν.1239/1982 – Μικτό Σύστημα	218
10.5.5. Έντυπα υπολογισμού της αξίας των ακινήτων με βάση το μικτό σύστημα ..	220
10.6. Βασικές έννοιες και συντελεστές του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων	225
10.7. Παράδειγμα υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας ακινήτου	227

11: Το σκηνικό του σήμερα και τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα

11.1. Εισαγωγή	231
11.2. Πρότυπο 1: Θέματα Συμμόρφωσης	231
11.3. Πρότυπο 2: Ο Καταρτισμένος Εκτιμητής	232
11.4. Πρότυπο 3: Δεσμευτικοί όροι ανάθεσης	233
11.5. Πρότυπο 4: Βάσεις της εκτίμησης	234
11.6. Πρότυπο 5: Εκτιμήσεις για σκοπούς Χρηματοοικονομικής Αναφοράς	236
11.7. Πρότυπο 6: Εκτιμήσεις για Σκοπούς Ασφάλειας Τραπεζών και σε σχέση με το ζήτημα Περιουσιακών στοιχείων ή/και Υποθηκών που εξασφαλίζουν δάνεια	237
11.8. Πρότυπο 7: Εκτιμήσεις, προβλέψεις και άλλες αποτιμήσεις	239
11.9. Πρότυπο 8: Εκτιμήσεις για επένδυση – Ασφαλιστικές Εταιρίες, Property Unit Trust, Συνταξιοδοτικά ταμεία κ.λπ.	240
11.10. Πρότυπο 9: Σύνταξη Εκτιμητικών Εκθέσεων	242
11.11. Κατευθυντήριες ή βοηθητικές οδηγίες των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων ..	245
11.11.1 Οδηγία 1: Ειδικοί Παράγοντες που επηρεάζουν την αξία	245

11.11.2. Οδηγία 2: Εκτίμηση Ειδικών Ακινήτων	249
11.11.3. Οδηγία 3: Εκτιμήσεις Βιομηχανικών Εγκαταστάσεων και Μηχανημάτων	250
11.11.4. Οδηγία 4: Εκτιμήσεις για υπό ανάπτυξη περιουσιακά στοιχεία εταιριών	252
11.11.5. Οδηγία 5: Εκτιμήσεις γεωργικών ακινήτων για σκοπούς δανειοδότησης	253
11.11.6. Οδηγία 6: Εκτιμήσεις Ιστορικών Ακινήτων	259
11.11.7. Οδηγία 7: Αποτιμήσεις εταιριών	261
11.11.8. Οδηγία 8: Εκτίμηση Άυλων περιουσιακών στοιχείων	264
11.11.9. Οδηγία 9: Εκτιμήσεις για τους δείκτες ακίνητης περιουσίας.	265
11.11.10. Οδηγία 10: Διασυνοριακές εκτιμήσεις.	266
11.11.11. Οδηγία 11: Κοινοπραξίες και Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης	266
11.11.12. Οδηγία 12: Κατανομή μεταξύ Γηπέδων και Κτιρίων.	266
11.11.13. Οδηγία 13: Συγκεκριμένη Νομοθεσία και πρακτική χωρών	267
11.11.14. Οδηγία 14: Εκτίμηση Χαρτοφυλακίου Ενυπόθηκων Ακινήτων για σκοπούς τιτλοποίησης	270
12: Εκτιμήσεις σε συνεργασία με τραπεζικούς οργανισμούς	
12.1. Εισαγωγή.	277
12.2. Πρότυπο εκτίμησης της αξίας Διαμερισμάτων, Καταστημάτων, Γραφείων, Αποθηκών, Θέσεων στάθμευσης.	279
12.3. Πρότυπο εκτίμησης αυτοτελών ακινήτων	282
12.4. Πρότυπο εκτίμησης οικοπέδων	289
12.5. Πρότυπο εκτίμησης αξίας αγρού	296
12.6. Πρότυπο εκτίμησης μονάδων δευτερογενούς τομέα	302
12.7. Πρότυπο εκτίμησης αξίας μηχανημάτων	311
13: Συγγραφή τεχνικών εκθέσεων εκτιμήσεων, παραδείγματα	
13.1. Εισαγωγή.	313
13.2. Έκθεση 1	314
13.3. Έκθεση 2	325
13.4. Έκθεση 3	330
Παραρτήματα Έκθεσης 3	
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α	341
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β	341
Βιβλιογραφία	351