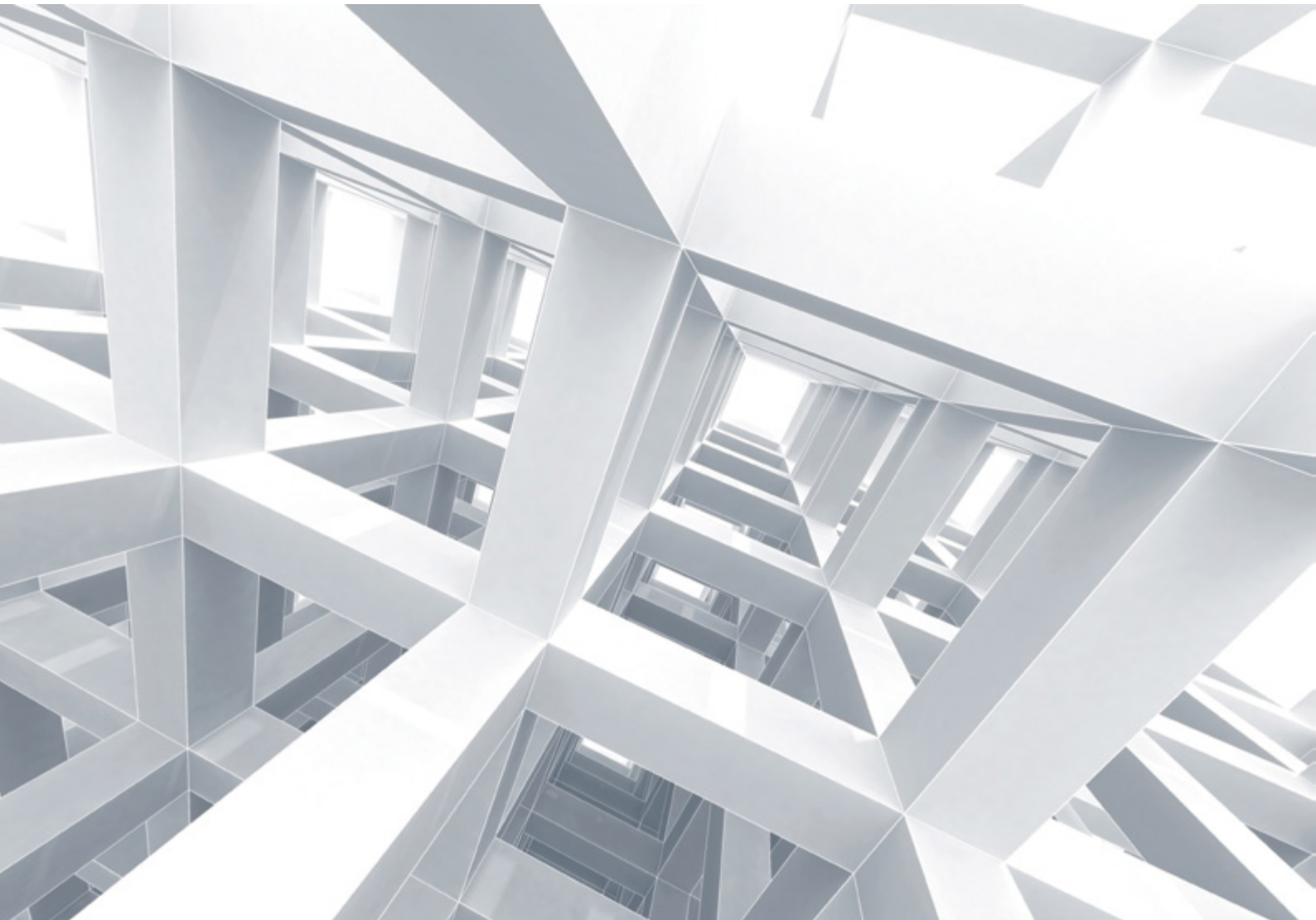




Επαγγελματική καθοδήγηση από το RICS, Ελλάδα

## **Εφαρμογή των Εκτιμητικών – Επαγγελματικών Προτύπων του RICS στην Ελλάδα**

1η έκδοση, Ιούνιος 2016



# Εφαρμογή των Εκτιμητικών - Επαγγελματικών Προτύπων του RICS στην Ελλάδα

Καθοδηγητική σημείωση (ΚΣ) του RICS, Ελλάδα

1η έκδοση, Ιούνιος 2016



**Εκδίδεται από το Βασιλικό Ινστιτούτο Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS)**

Parliament Square

London

SW1P 3AD

UK

**[www.rics.org](http://www.rics.org)**

Οι συντάκτες της παρούσας έκδοσης ή το RICS δεν αποδέχονται οποιαδήποτε ευθύνη για ζημία ή απώλεια που προκαλείται σε οποιοδήποτε πρόσωπο ενεργεί ή δεν ενεργεί ως αποτέλεσμα του υλικού που περιέχεται στην παρούσα.

Παραγωγή: μέλη του RICS στην Ελλάδα.

ISBN 978 1 78321 078 7

© Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Ιούνιος 2016. Τα πνευματικά δικαιώματα για το σύνολο ή μέρος της παρούσας έκδοσης ανήκουν στο RICS. Εκτός από τις περιπτώσεις και στο βαθμό που επιτρέπεται με ρητή αναφορά στο παρόν, απαγορεύεται η αναπαραγωγή ή χρήση οποιουδήποτε μέρους του παρόντος έργου, σε οποιαδήποτε μορφή ή με γραφικό, ηλεκτρονικό ή μηχανικό τρόπο, συμπεριλαμβανομένης της διανομής μέσω δημιουργίας φωτοαντιγράφων, καταγραφής, ηχογράφησης ή μέσω διαδικτύου, χωρίς την έγγραφη άδεια του RICS ή τη συμμόρφωση με τους κανόνες υφιστάμενης άδειας.

# Ευχαριστίες

Το RICS θα ήθελε να ευχαριστήσει τους παρακάτω:

**Επικεφαλής συντάκτρια**

- Μαρία (Μερίτα) Κ. Πέτρου, MRICS

**Ομάδα εργασίας**

- Νίκος Χατζητσόλης, FRICS
- Παύλος Ζέκκος, MRICS
- Θωμάς Ζιώγας, MRICS
- Βασίλης Κονιστής, MRICS
- Ιωάννης Γκάνος, MRICS

Ευχαριστούμε ιδιαίτερα για τη συμβολή τους την Τράπεζα της Ελλάδας και το μέλος μας κύριο Δημήτρη Δημητρίου, MRICS.

# Περιεχόμενα

Ευχαριστίες .....	II
Επαγγελματική καθοδήγηση του RICS .....	1
<b>1 Εισαγωγή .....</b>	<b>4</b>
1.1 Πλαίσιο: σχέση με το Red Book .....	4
1.2 Επισκόπηση περιεχομένου .....	4
1.3 Ημερομηνία ισχύος .....	4
1.4 Ορισμοί .....	4
<b>2 Αιγιαλός: Επιδράσεις του καθεστώτος οριοθέτησης αιγιαλού και παραλίας στα παράκτια οικόπεδα .....</b>	<b>5</b>
<b>3 Αρχαιολογία .....</b>	<b>6</b>
<b>4 Άυλη αξία .....</b>	<b>7</b>
<b>5 Υπολειπόμενος συντελεστής δόμησης .....</b>	<b>8</b>
<b>6 Αυθαίρετες κατασκευές .....</b>	<b>9</b>
<b>7 Βεβαιότητα και αβεβαιότητα εκτίμησης .....</b>	<b>11</b>

# Επαγγελματική καθοδήγηση του RICS

## Διεθνή πρότυπα

Καθολικώς αναγνωρισμένες και υψηλού επιπέδου εκτιμητικές αρχές και ορισμοί ενσωματώνονται πλέον στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (ΔΕΠ) που δημοσιεύει το Συμβούλιο Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (ΣΔΕΠ). Το RICS υποστηρίζει εδώ και καιρό την ανάπτυξη τέτοιων καθολικών προτύπων, και όχι μόνο τα ενστερνίζεται το ίδιο, αλλά υποστηρίζει ενεργά την υιοθέτησή τους και από άλλους φορείς ανά τον κόσμο.

Τα *Εκτιμητικά - Επαγγελματικά Πρότυπα 2014 του Rics*, τα οποία είναι γνωστά ως Red Book, αναγνωρίζουν επισήμως και υιοθετούν τα ΔΕΠ, απαιτώντας από τα μέλη την τήρησή τους. Επίσης συμπληρώνονται τα ΔΕΠ, δεδομένου ότι η παρούσα έκδοση περιέχει λεπτομερή καθοδήγηση και συγκεκριμένες απαιτήσεις σχετικά με την πρακτική τους εφαρμογή.

Η επαγγελματική δραστηριότητα των μελών και εταιρειών υποστηρίζεται μέσω της εφαρμογής των Κανόνων Δεοντολογίας και των Παγκόσμιων Επαγγελματικών και Δεοντολογικών Προτύπων, και επίσης διασφαλίζεται μέσω ενός καθιερωμένου συστήματος ρυθμίσεων. Το σύνολο αυτό εξασφαλίζει την ανάδειξη των μελών και των εποπτευόμενων εταιρειών του RICS σε παγκοσμίως κορυφαίους φορείς εκτιμήσεων σύμφωνα με τα ΔΕΠ.

## Καθοδηγητικές σημειώσεις RICS

Το παρόν αποτελεί καθοδηγητική σημείωση. Σε περιπτώσεις όπου γίνονται συστάσεις για συγκεκριμένες επαγγελματικές εργασίες, αυτές έχουν ως στόχο να αποτελέσουν «βέλτιστες πρακτικές», δηλαδή συστάσεις οι οποίες, κατά την άποψη του RICS, ανταποκρίνονται σε ένα υψηλό επίπεδο επαγγελματικής επάρκειας.

Παρόλο που δεν απαιτείται από τα μέλη να ακολουθούν τις συστάσεις που περιέχονται σε αυτήν την καθοδηγητική σημείωση, θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τους τα παρακάτω σημεία.

Όταν προβάλλεται ισχυρισμός για επαγγελματική αμέλεια εναντίον μέλους, το δικαστήριο ή η δικαστική αρχή είναι πιθανό να λάβει υπ' όψιν το περιεχόμενο οποιωνδήποτε σχετικών καθοδηγητικών σημειώσεων έχει εκδώσει το RICS, προκειμένου

να αποφανθεί εάν το μέλος ενήργησε με εύλογη επάρκεια.

Κατά την άποψη του RICS, η συμμόρφωση ενός μέλους με τις πρακτικές που συνιστώνται στην παρούσα καθοδηγητική σημείωση θα αποτελέσει τουλάχιστον μέρος της υπεράσπισής του, έναντι ισχυρισμού αμέλειας, εφόσον το μέλος ακολούθησε αυτές τις πρακτικές. Ωστόσο, αποτελεί ευθύνη των μελών να αποφασίζουν πότε είναι σκόπιμο να ακολουθούν την καθοδήγηση.

Εναπόκειται σε κάθε μέλος να αποφασίζει ποια είναι η ενδεδειγμένη διαδικασία που θα ακολουθήσει σε κάθε επαγγελματική εργασία του. Εντούτοις, όταν τα μέλη δεν συμμορφώνονται με την πρακτική που συνιστάται σε αυτήν την καθοδηγητική σημείωση, θα πρέπει να το πράττουν μόνο για βάσιμο λόγο. Σε περίπτωση δικαστικής διένεξης, το δικαστήριο ή δικαστική αρχή ενδέχεται να απαιτήσει εξηγήσεις για τους λόγους για τους οποίους δεν υιοθετήθηκε η συνιστώμενη πρακτική.

Επίσης, εάν κάποιο μέλος δεν ακολούθησε αυτή την καθοδηγητική σημείωση, και οι πράξεις του αμφισβητηθούν σε πειθαρχική υπόθεση του RICS, θα του ζητηθούν εξηγήσεις για τις πράξεις του και αυτό ενδέχεται να ληφθεί υπόψη από το Συμβούλιο.

Σε ορισμένες περιπτώσεις ενδέχεται να υπάρχουν υφιστάμενα εθνικά πρότυπα, τα οποία να υπερσχύουν έναντι αυτής της καθοδηγητικής σημείωσης. Τα εθνικά πρότυπα μπορούν να οριστούν ως επαγγελματικά πρότυπα, τα οποία είτε προβλέπονται από το νόμο ή την ομοσπονδιακή/τοπική νομοθεσία, είτε αναπτύσσονται σε συνεργασία με άλλους αρμόδιους φορείς.

Επιπροσθέτως, οι καθοδηγητικές σημειώσεις σχετίζονται με την επαγγελματική επάρκεια, υπό την έννοια ότι κάθε μέλος οφείλει να ενημερώνεται και να λαμβάνει γνώση των καθοδηγητικών σημειώσεων εντός εύλογου χρόνου από τη έναρξη ισχύος τους.

Η παρούσα καθοδηγητική σημείωση θεωρείται ότι αντανακλά τη νομολογία και τη νομοθεσία που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσής της. Αποτελεί ευθύνη του μέλους να διαπιστώνει εάν υπάρχουν τυχόν αλλαγές της νομολογίας ή της νομοθεσίας μετά την ημερομηνία έκδοσης της παρούσας, οι οποίες επηρεάζουν τις οδηγίες ή τις πληροφορίες αυτού του εγγράφου.

## Καθεστώς εγγράφων

Το RICS παράγει μια σειρά από έγγραφα επαγγελματικών οδηγιών και προτύπων. Τα έγγραφα αυτά ορίζονται στο παρακάτω πίνακα. Το παρόν έγγραφο αποτελεί καθοδηγητική σημείωση.

### Καθεστώς εκδόσεων

Είδος εγγράφου	Ορισμός	Καθεστώς
<b>Πρότυπο</b>		
Διεθνές πρότυπο	Ένα διεθνές πρότυπο υψηλού επιπέδου βασισμένο σε αρχές, το οποίο αναπτύσσεται σε συνεργασία με άλλους σχετικούς φορείς	<b>Υποχρεωτικό</b>
<b>Επαγγελματική δήλωση</b>		
Επαγγελματική δήλωση του RICS	Έγγραφο που ενημερώνει τα μέλη για υποχρεωτικές απαιτήσεις ή κανόνες που αναμένεται να τηρεί ένα μέλος ή μια εταιρεία.  Ο όρος αυτός περιλαμβάνει επίσης πρακτικές οδηγίες, επαγγελματικά πρότυπα του Red Book, διεθνείς πρακτικές οδηγίες εκτίμησης, ρυθμιστικούς κανόνες, Κανόνες Δεοντολογίας του RICS και κρατικούς κώδικες πρακτικής.	<b>Υποχρεωτικό</b>
<b>Καθοδήγηση &amp; ενημέρωση</b>		
Κώδικας πρακτικής του RICS	Έγγραφο εγκεκριμένο από το RICS, και με την υποστήριξη άλλου επαγγελματικού φορέα/ενδιαφερόμενου μέρους, το οποίο παρέχει συστάσεις για αποδεκτή ορθή πρακτική, η οποία ακολουθείται από ευσυνειδητούς επαγγελματίες του κλάδου	Υποχρεωτική ή συνιστώμενη ορθή πρακτική (επιβεβαιώνεται στο ίδιο το έγγραφο)  Εάν δεν ακολουθείται η βέλτιστη πρακτική, σε περιπτώσεις αμέλειας ισχύουν οι συνήθεις αρχές.
Καθοδηγητική σημείωση (ΚΣ) του RICS	Έγγραφο το οποίο παρέχει συστάσεις ή προσεγγίσεις για αποδεκτή ορθή πρακτική, η οποία ακολουθείται από ικανούς και ευσυνειδητούς επαγγελματίες του κλάδου.	Συνιστώμενη ορθή πρακτική.  Εάν δεν ακολουθείται η βέλτιστη πρακτική, σε περιπτώσεις αμέλειας ισχύουν οι συνήθεις αρχές.
Ενημερωτικό κείμενο (ΕΚ) του RICS	Ενημέρωση βάσει εφαρμοζόμενων πρακτικών, η οποία παρέχει στους χρήστες τις πιο πρόσφατες τεχνικές πληροφορίες, γνώσεις ή κοινές διαπιστώσεις από ελέγχους των ρυθμιστών αρχών.	Ενημέρωση ή και συνιστώμενη βέλτιστη πρακτική.  Εάν στην αγορά είναι γνωστές τεχνικές πληροφορίες, σε περιπτώσεις αμέλειας ισχύουν οι συνήθεις αρχές.

Συγκεκριμένες πληροφορίες του RICS	Ενημέρωση που βασίζεται σε συγκεκριμένα θέματα και παρέχει στους χρήστες τις τελευταίες πληροφορίες. Ο όρος αυτός περιλαμβάνει εργασίες κορυφαίων αναγνωρισμένων ειδικών, κείμενα ενημέρωσης για την αγορά, θέματα ειδικού ενδιαφέροντος, λευκές βίβλους, μελλοντικές εξελίξεις, εκθέσεις και ειδοποιήσεις για τελευταίες εξελίξεις.	Μόνο για ενημερωτικούς σκοπούς.
Εκθέσεις του RICS για την οικονομία/την αγορά	Έγγραφο που συνήθως βασίζεται σε έρευνα στην οποία συμμετέχουν τα μέλη, ή έγγραφο που αναφέρει οικονομικές τάσεις.	Μόνο για ενημερωτικούς σκοπούς.
Οδηγοί καταναλωτή του RICS	Έγγραφο που προορίζεται αποκλειστικά για χρήση από καταναλωτές και παρέχει περιορισμένες τεχνικές συμβουλές.	Μόνο για ενημερωτικούς σκοπούς
Έρευνα	Ανεξάρτητο έγγραφο έρευνας που ελέγχεται ισότιμα από ομολόγους των συντακτών του και έχει ως στόχο την ενημέρωση μελών, επαγγελματιών της αγοράς, τελικών χρηστών και άλλων ενδιαφερομένων.	Μόνο για ενημερωτικούς σκοπούς.

# 1 Εισαγωγή

## 1.1 Πλαίσιο: Σχέση με το Red Book

Στην Ελλάδα έχουν ξεκινήσει οι σχετικές διαδικασίες, προκειμένου το επάγγελμα του εκτιμητή να τεθεί υπό τη ρύθμιση του νόμου στο άμεσο μέλλον. Αυτή η καθοδηγητική σημείωση προορίζεται ως απάντηση στο νέο ρυθμιστικό καθεστώς που θεσμοθετήθηκε από την κυβέρνηση το 2013, προκειμένου να διευκρινιστούν πιθανά ασαφή σημεία μεταξύ των *Εκτιμητικών - Επαγγελματικών Προτύπων του RICS του Ιανουαρίου 2014 (Red Book)* και της ελληνικής νομοθεσίας. Αυτό γίνεται για να υπάρξει καλύτερη κατανόηση και μεγαλύτερη διαφάνεια για τα μέλη και την αγορά σε ό,τι αφορά την καθοδήγηση σχετικά με τοπικές ιδιαιτερότητες που θα αποτελέσουν ελληνικό πρότυπο. Έτσι επηρεάζονται βασικοί ενδιαφερόμενοι, όπως ελεγκτές, δανειστές, εκτιμητές, κυβερνήσεις και δικαστήρια.

## 1.2 Επισκόπηση περιεχομένου

Σκοπός αυτής της καθοδηγητικής σημείωσης είναι να βοηθήσει στην πρακτική εφαρμογή των *Εκτιμητικών - Επαγγελματικών Προτύπων του RICS του Ιανουαρίου 2014* στην Ελλάδα. Σε αυτήν παρατίθενται τοπικές νομικές ή ρυθμιστικές απαιτήσεις που προκύπτουν κατά την ανάληψη εκτιμήσεων (συμπεριλαμβανομένης της εκτίμησης αγοραίας αξίας) περιουσιακών στοιχείων που εντάσσονται σε μία από τις παρακάτω κατηγορίες ή επηρεάζονται από αυτήν:

- Αιγιαλός
- Αρχαιολογία
- Άυλη αξία
- Υπολειπόμενος συντελεστής δόμησης
- Αυθαίρετες κατασκευές
- Βεβαιότητα και αβεβαιότητα εκτίμησης

## 1.3 Ημερομηνία ισχύος

Αυτή η καθοδηγητική σημείωση ισχύει από την ημερομηνία δημοσίευσης, τον Ιούνιο 2016.

## 1.4 Ορισμοί

Οι ορισμοί που περιέχονται σε αυτό το έγγραφο και αφορούν στην ελληνική νομοθεσία είναι δεσμευτικοί.



## 2 Αιγιαλός: Επιδράσεις του καθεστώτος οριοθέτησης αιγιαλού και παραλίας στα παράκτια οικόπεδα

### 2.1 Ορισμοί

- "Αιγιαλός" είναι η ζώνη της ξηράς που βρέχεται από τη θάλασσα, από τις μεγαλύτερες και συνήθεις αναβάσεις των κυμάτων της.
- "Παραλία" είναι η ζώνη ξηράς που προστίθεται κατ' επέκταση του αιγιαλού, καθορίζεται με συγκεκριμένη αιτιολόγηση ως προς την ανάγκη της χάραξης της και ως προς το εύρος της από την Επιτροπή Χάραξης του Αιγιαλού, με σκοπό την εξυπηρέτηση της επικοινωνίας της ξηράς με τη θάλασσα και αντίστροφα, καθώς και την προστασία του αιγιαλού.
- "Παλιός 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.

**2.2** Ο αιγιαλός, η παραλία, η όχθη και η παρόχθια ζώνη είναι πράγματα κοινόχρηστα και ανήκουν κατά κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο, το οποίο είναι υπεύθυνο για την προστασία και τη διαχείρισή τους. Η πρόσβαση στις ζώνες αυτές πρέπει να είναι ελεύθερη και ανεμπόδιστη. Ο Παλιός Αιγιαλός αποτελεί ιδιωτική περιουσία του Ελληνικού Δημοσίου.

**2.3** Το βασικό κριτήριο για κάθε εκτίμηση είναι η ενδελεχής έρευνα που θα πρέπει να πραγματοποιείται για τη νομιμότητα οποιωνδήποτε κτιρίων, μαζί με την επιβεβαίωση των όρων δόμησης από την αρμόδια πολεοδομική αρχή. Επιπλέον, η χρήση του αιγιαλού, καθώς και κάθε κοινόχρηστης παραλίας, ακτής, κοινόχρηστης παρόχθιας ζώνης, βυθού και υδάτινου τμήματος θάλασσας, λίμνης ή ποταμού παραχωρείται για την οικονομική τους ανάπτυξη ή την εκτέλεση έργων, και κάθε ως άνω παραχώρηση πρέπει να περιλαμβάνεται σε οποιονδήποτε υπολογισμό εκτίμησης.

**2.4** Θα πρέπει επίσης να λαμβάνονται υπ' όψιν και άλλες παράμετροι που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αξία, όπως οι εξής:

- η προσβασιμότητα, σε περιπτώσεις όπου το ακίνητο είναι προσβάσιμο μόνο από τη θάλασσα
- εδαφολογικά κριτήρια που σχετίζονται με τη σύνθεση του εδάφους της παραλίας και της παρόχθιας ζώνης
- υποδομές και Δίκτυα Κοινής Ωφέλειας, και
- όροι παραχώρησης με ή χωρίς αντίτιμο.

## 3 Αρχαιολογία

**3.1** Οι κρατικές αρχαιολογικές υπηρεσίες μπορεί να επιβάλλουν περιορισμούς, με αποτέλεσμα να επηρεάζεται η χρήση ενός ακινήτου και, κατά συνέπεια, η αξία του.

**3.2** Η ελληνική γη, και ειδικά περιοχές με προηγούμενα ή και υφιστάμενα αρχαιολογικά ευρήματα, εμφανίζουν ιδιαίτερη ευαισθησία από αυτήν την άποψη. Οι εν λόγω περιοχές μπορεί να είναι διαπιστωμένα ερείπια ή πιθανές περιοχές προς ανασκαφή. Σε όλες τις περιπτώσεις, ο εκτιμητής θα πρέπει να ζητάει να του παρασχεθεί η τυχόν διαθέσιμη σχετική τεκμηρίωση. Κατά την εκτίμηση ακινήτου το οποίο βρίσκεται κοντά ή μέσα σε χαρακτηρισμένη αρχαιολογική ζώνη, απαιτείται εκτενής έρευνα ή σχετικές υποθέσεις.

**3.3** Σημειώνεται ότι στην Ελλάδα υπάρχουν περιοχές των οποίων ο αρχαιολογικός χαρακτηρισμός είναι αμφισβητούμενος. Στις εν λόγω περιπτώσεις, για την υποβολή αίτησης έκδοσης οικοδομικής άδειας ενδέχεται να απαιτείται η υποστήριξη ή και συνεργασία της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας. Ωστόσο, αυτό μπορεί να έχει απρόβλεπτες συνέπειες στην ανάπτυξη του ακινήτου. Θα πρέπει να επισημαίνεται στον πελάτη - και να αναφέρεται στους όρους ανάθεσης εφόσον είναι γνωστοί τη συγκεκριμένη στιγμή - ότι η εκτίμηση ενδέχεται να περιλαμβάνει σχετικούς όρους και σχόλια που περιορίζουν την ευθύνη του εκτιμητή.

## 4 Άυλη αξία

**4.1** Η άυλη αξία (αέρας) αντικατοπτρίζει το χρηματικό τίμημα που καταβάλλεται εφάπαξ από τον ένοικο στον εκμισθωτή με την υπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου που αφορά σε ακίνητο με συγκεκριμένα εμπορικά χαρακτηριστικά, ως αποζημίωση για τα πιθανά οφέλη που μπορεί να προκύψουν για τον ένοικο από τη μελλοντική χρήση του μισθίου.

**4.2** Η άυλη αξία ουσιαστικά είναι μια προεξοφλούμενη εφάπαξ πληρωμή που καθορίζεται μετά από συμφωνία μεταξύ των συμβαλλόμενων μερών και αντικατοπτρίζει τυχόν προβλεπόμενες πρόσθετες μελλοντικές χρηματοροές οι οποίες μπορεί να προκύψουν από το μίσθιο ως αποτέλεσμα της ιδιαίτερα δημοφιλούς εμπορικής του τοποθεσίας.

**4.3** Πέραν της τοποθεσίας, το ύψος του ποσού της άυλης αξίας εξαρτάται και από τις εκάστοτε συνθήκες προσφοράς και ζήτησης στην αγορά.

**4.4** Η άυλη αξία συνήθως υπολογίζεται ως αξία ανά τετραγωνικό μέτρο του ισογείου του ακινήτου, ή του τμήματός του με τη μεγαλύτερη εμπορικότητα. Πρόκειται για χρήματα που δεν επιστρέφονται και καταβάλλονται εφάπαξ. Υπό τις τρέχουσες οικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα, άυλη αξία πληρώνεται πολύ δύσκολα.

# 5 Υπολειπόμενος συντελεστής δόμησης (ΥΣΔ)

**5.1** Ο "υπολειπόμενος συντελεστής δόμησης" είναι η διαφορά μεταξύ της μέγιστης επιτρεπόμενης επιφάνειας κάλυψης (όπως προσδιορίζεται από τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης και τους σχετικούς όρους) και της υφιστάμενης κτισμένης επιφάνειας ενός οικοπέδου.

**5.2** Για τον προσδιορισμό της αξίας του υπολειπόμενου συντελεστή δόμησης (δηλαδή, της πιθανής αξίας του δικαιώματος ανέγερσης πρόσθετων κτιρίων και ανάπτυξης ενός ακινήτου) ο σχετικός επιχειρηματικός κίνδυνος θα πρέπει να διερευνάται και να υπολογίζεται λαμβάνοντας υπ' όψιν τόσο τη δυνατότητα εφαρμογής του συντελεστή (λόγω πολεοδομικών, νομικών, περιβαλλοντικών ή άλλων περιορισμών οποιασδήποτε φύσης), όσο και τη δυνατότητα τεχνικής του εφαρμογής. Η επισκευασιμότητα των υφιστάμενων κτιρίων θα πρέπει επίσης να λαμβάνεται υπ' όψιν.

## 6 Αυθαίρετες κατασκευές

**6.1** Κρίσιμα σημεία που επηρεάζουν τις εκτιμήσεις σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία απαιτούν τη αποσαφήνισή τους στους εκτιμητές, εξηγώντας τι ακριβώς ορίζει ο νόμος.

**6.2** Μετά τη δημοσίευση του Ν. 4178/2013, κάθε μεταβίβαση ή σύσταση δικαιώματος επί ακινήτου στο οποίο έχει κατασκευαστεί αυθαίρετη κατασκευή ή το οποίο έχει υποστεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη. Εφόσον αποκαλυφθεί σε αυτοψία ότι το ακίνητο περιέχει κτίσματα τα οποία δεν έχουν κατασκευαστεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές ή ρυθμιστικές απαιτήσεις, ή ότι περιέχει αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες δεν έχουν ενταχθεί στο ακίνητο σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία, ο εκτιμητής θα πρέπει να ζητά από τον πελάτη δικαιολογητικά δήλωσης οποιασδήποτε παράνομης χρήσης ή κτίσματος, τα οποία να αποδεικνύουν τη συμμόρφωση του ακινήτου με την τρέχουσα νομοθεσία.

**6.3** Σύμφωνα τόσο με την ισχύουσα νομοθεσία (Ν. 4187/2016), όσο και με την προηγούμενη, ο ιδιοκτήτης ενός ακινήτου πρέπει να δηλώνει στη σχετική πολεοδομική αρχή - μέσω του μηχανικού του - κάθε παράνομο κτίσμα ή χρήση του ακινήτου. Στη συνέχεια, ο μηχανικός πρέπει να διεξάγει λεπτομερή αυτοψία του ακινήτου και να προσκομίζει στην πολεοδομική αρχή νέα σχέδια κάτοψης στα οποία θα αποτυπώνεται το τυχόν παράνομο κτίσμα ή παράνομη χρήση του ακινήτου. Μετά την καταβολή του σχετικού προστίμου (σε περίπτωση που απαιτείται) στο Ελληνικό κράτος και της σχετικής αμοιβής στον μηχανικό, ο ιδιοκτήτης λαμβάνει από τον μηχανικό βεβαίωση ότι το ακίνητο συμμορφώνεται με τη νομοθεσία και κατά συνέπεια, το ακίνητο μπορεί να μεταβιβαστεί. Αυτή η "βεβαίωση νομιμότητας" είναι υποχρεωτική, και απαιτείται από το συμβολαιογράφο για την ολοκλήρωση της συναλλαγής.

**6.4** Κατά συνέπεια, όταν τα ακίνητα περιλαμβάνουν αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις, ο εκτιμητής θα πρέπει να τις λαμβάνει υπ' όψιν στον υπολογισμό της αγοραίας αξίας. Το κόστος ένταξης (πρόστιμο) θα αναφέρεται στην εκτίμηση όπως υπολογίζεται από διπλωματούχο μηχανικό καθώς και το πώς αυτό επηρεάζει την αξία του ακινήτου. Ο Ν. 4178/2013 κατηγοριοποιεί τις αστικές παραβάσεις ανάλογα

με τη σημασία της αυθαίρετης κατασκευής και την ημερομηνία κατασκευής. Οι σχετικές 6 κατηγορίες αριθμούνται στο νόμο (1 έως 6). Οι παρακάτω συνοπτικές περιγραφές ορίζουν το είδος αυθαίρετης κατασκευής που εντάσσεται σε κάθε κατηγορία:

- 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 προτίμου.
- 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".
- Κατηγορία 6: Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει αυθαίρετες αλλαγές χρήσης σε διάφορους άλλους τύπους κτιρίων, όπως διατηρητέα κτίρια, κτίρια σε παραδοσιακούς οικισμούς, περιπτώσεις διαφορετικής διαρρύθμισης διαμερισμάτων σε όροφο μετά από τροποποιήσεις μηχανολογικών εγκαταστάσεων κ.λπ.

**6.5** Μια σειρά αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης εξαιρούνται από τις διατάξεις του Ν. 4178/2013. Σε αυτές μπορεί να περιλαμβάνονται αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται σε εγκεκριμένους δημόσιους χώρους μιας πόλης ή ενός οικισμού, περιοχές δημόσιας χρήσης, παρόδιες στοές, δημόσια οικόπεδα, δάση, αναδασωτές περιοχές, στον αιγιαλό, σε ρέματα, ζώνες παραλίας, αρχαιολογικούς χώρους κ.λπ., σύμφωνα με εξαιρέσεις που τυχόν προβλέπονται στο νόμο.

**6.6** Σε ό,τι αφορά ακίνητα για τα οποία η διαδικασία τακτοποίησης, νομιμοποίησης ή οριστικής τους εξαίρεσης από κατεδάφιση δεν έχει ολοκληρωθεί μετά τη λήξη της περιόδου υποβολής αιτήσεων, ή και ακίνητα τα οποία δεν περιλαμβάνονται στις διατάξεις του νόμου, συνιστάται η διενέργεια έρευνας και εκτίμησης, προκειμένου να υπολογιστεί το τυχόν κόστος της ανέγερσης και διατήρησης αυθαίρετων κατασκευών ή της νομικής τους αποκατάστασης.

## 7 Βεβαιότητα και αβεβαιότητα εκτίμησης

**7.1** Στο Red Book, η ΟΕΠΕ 9 παρέχει καθοδήγηση για τις εκτιμήσεις σε αγορές όπου προκύπτουν συχνά αλλαγές και είναι σημαντικό να διευκρινίζεται στους χρήστες της εκτίμησης ο βαθμός βεβαιότητας ή αβεβαιότητας, καθώς και οι σχετικοί κίνδυνοι των επιμέρους εκτιμήσεων. Η ΟΕΠΕ 9 καθιστά σαφές στην παράγραφο 1.3 ότι:

"Σε ορισμένες περιπτώσεις είναι συχνά χρήσιμο, αν όχι απαραίτητο, για την κατανόηση της εκτίμησης να περιλαμβάνονται υποστηρικτικά στοιχεία, μια επεξήγηση της προσέγγισης και το πλαίσιο της αγοράς."

Περαιτέρω:

"οι εκτιμητές θα πρέπει να θεωρούν ότι μία τέτοια υποστηρικτική συμβουλή λειτουργεί ως μέσο τόνωσης της εμπιστοσύνης του χρήστη στην εκτίμηση."

Τα μέλη του RICS θα πρέπει, συνεπώς, να παρέχουν στις εκθέσεις τους πρόσθετες διευκρινήσεις και σχόλια όπου είναι σκόπιμο. Αυτό ισχύει και τις περιπτώσεις που περιγράφονται στις παραγράφους 2.5 (Ρευστότητα και δραστηριότητα στην αγορά) και 2.6 (Μεταβλητότητα στην αγορά) της ΟΕΠΕ 9.



## Εμπιστοσύνη μέσω επαγγελματικών προτύπων

**Το RICS προάγει και επιβάλλει τα υψηλότερα επαγγελματικά προσόντα και πρότυπα στους κλάδους της ανάπτυξης και διαχείρισης γης, ακινήτων, κατασκευαστικών έργων και υποδομών. Το όνομά μας είναι συνώνυμο της συνεπούς εφαρμογής προτύπων – εξασφαλίζοντας την εμπιστοσύνη στις αγορές που εξυπηρετούμε.**

Λειτουργούμε ως φορέας διαπίστευσης 118.000 επαγγελματιών, ενώ κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο που είναι μέλος του RICS ακολουθεί τις διαδικασίες διασφάλισης ποιότητας που ορίζουμε. Η εμπειρογνομosύνη των μελών μας καλύπτει τους τομείς της εκτίμησης και των πρακτικών που εφαρμόζονται στα επαγγελματικά ακίνητα, της χρηματοδότησης και των επενδύσεων ακινήτων, της διαχείρισης έργων, του προγραμματισμού & ανάπτυξης, της επιμέτρησης και κοστολόγησης των κατασκευαστικών έργων, καθώς και της διαχείρισης εγκαταστάσεων.

Είτε πρόκειται για μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων, είτε για συναλλαγές ακινήτων, η συμμετοχή των μελών μας συνεπάγεται την εφαρμογή των ίδιων επαγγελματικών προτύπων και αρχών δεοντολογίας.

Πεποίθησή μας είναι ότι τα πρότυπα υποστηρίζουν την αποτελεσματικότητα των αγορών. Δεδομένου ότι έως και το 70% του παγκόσμιου πλούτου είναι επενδεδυμένο σε γη και ακίνητα, ο κλάδος μας διαδραματίζει καθοριστικό ρόλο στην οικονομική ανάπτυξη, συμβάλλοντας στην υποστήριξη των σταθερών και βιώσιμων επενδυτικών πρωτοβουλιών και της ανάπτυξης ανά την υφήλιο.

Με γραφεία στα μεγαλύτερα πολιτικά και χρηματοοικονομικά κέντρα του κόσμου, είμαστε τοποθετημένοι ιδανικά ώστε να επηρεάζουμε τις σχετικές πολιτικές και να εξασφαλίζουμε την ενσωμάτωση επαγγελματικών προτύπων. Εργαζόμαστε σε διακυβερνητικό επίπεδο, προσφέροντας διεθνή πρότυπα που στηρίζουν την ασφάλεια και το δυναμισμό των αγορών στους κλάδους της γης, των ακινήτων, των κατασκευαστικών έργων και των υποδομών, προς όφελος όλων.

Είμαστε υπερήφανοι για τη φήμη μας την οποία και συντηρούμε, έτσι ώστε οι πελάτες που αποστεινούνται σ' έναν επαγγελματία μέλος του RICS να μπορούν να έχουν εμπιστοσύνη στην ποιότητα και το δεοντολογικό χαρακτήρα των παρεχόμενων υπηρεσιών.

### Ελλάδα

T.Θ. 28909  
2084 Λευκωσία  
Κύπρος

**Τηλ.:** +357 22 764 281  
ricshellas@rics.org

### Ευρώπη

(εκτός Ηνωμένου  
Βασιλείου και Ιρλανδίας)

Hertogstraat 67  
BE 1000 Brussel

**Τηλ.:** +32 2 733 10 19  
ricseurope@rics.org  
rics.org/europe

### Έδρα του RICS στο Ηνωμένο Βασίλειο

Parliament Square  
SW1P 3AD London

**Τηλ.:** +44 (0)24 7686 8555  
contactrics@rics.org  
pressoffice@rics.org