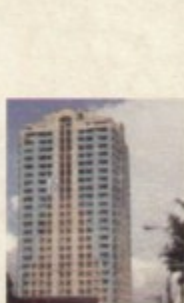


ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΣΕΡΡΩΝ  
ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ & ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ

«Μεθοδολογίες εκτίμησης ακινήτων, από τη διεθνή πρακτική στην Ελληνική πραγματικότητα»



ΤΜΗΜΑ  
ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ  
ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ

53

Από τις:  
Τριανταφυλλίδου Μαρίνα  
Μαυροματίδου Ειρήνη

ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2005

## ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Στα πλαίσια εκπόνησης της πτυχιακής μας εργασίας, μας δόθηκε η ευκαιρία να αναρωτηθούμε πάνω στο θέμα των μεθόδων εκτιμήσεων αξιών ακινήτων. Είναι γνωστό ότι τα ακίνητα αποτελούσαν και θα αποτελούν μια σταθερή αξία που προσφέρουν πάντα κερδοφόρα αποτελέσματα.

Το επάγγελμα του εκτιμητή είναι μια σχετικά νέα ειδικότητα που δημιουργήθηκε για την αξιολόγηση αξιών για εμπορικούς, οικονομικούς, πολιτικούς και κοινωνικούς λόγους. Δυστυχώς, όμως στην Ελλάδα δεν είναι ευρέως γνωστό εξ' αιτίας της έλλειψης πηγών πληροφοριών πάνω στο αντικείμενο. Επίσης, δεν υπάρχουν ούτε εκπαιδευτικές σχολές που να μπορούν να προσφέρουν μια επαγγελματική κατάρτιση πάνω στις εκτιμήσεις αξιών, με μόνη λύση περαιτέρω σπουδές στο εξωτερικό.

Γι' αυτό κρίναμε αναγκαία την αναφορά των πρακτικών και θεωριών των μεθόδων εκτίμησης αξιών σε επιλεγμένα μέρη της Ευρώπης. Η γνώμη μας είναι ότι για να αποκτήσει κάποιος όχι μόνο τις βασικές γνώσεις, πάνω στο αντικείμενο, η ανάγνωση της εργασίας αυτής θα ήταν μια καλή αρχή για να εμπλουτίσει τις γνώσεις του, την εμπειρία του ακόμα και τον τρόπο σκέψης του.

Η εργασία χωρίζεται σε δύο μέρη. Στο μέρος Α παρουσιάζονται όλες οι απαραίτητες έννοιες που πρέπει να γνωρίζει όποιος θέλει να ακολουθήσει το επάγγελμα του εκτιμητή. Καθώς επίσης, παρουσιάζονται όλες η μέθοδοι αξιολόγησης αξιών ακινήτων αναλύοντας τη λειτουργία και τη χρησιμότητά τους.

Στο μέρος Β ακολουθεί μια ανάλυση πάνω στις εκτιμήσεις αξιών στην Ευρώπη. Κάθε χώρα χρησιμοποιεί με τον δικό της τρόπο τις πιο κατάλληλες μεθόδους εκτίμησης σύμφωνα πάντα με τις χρήσεις και τις λειτουργίες της αλλά παρ' όλα αυτά δεν παύουν να υπάρχουν και πολλές ομοιότητες μεταξύ τους. Παρακάτω παρουσιάζονται αναλυτικά οι τρόποι, οι τύποι και οι μέθοδοι που χρησιμοποιούνται στην Ευρώπη, συμπεριλαμβανομένης και της Ελλάδας με σκοπό μια εμπειριστατωμένη παρουσίαση των εκτιμήσεων αξιών.

Θεωρούμε ότι το επάγγελμα του εκτιμητή είναι ήδη περιζήτητο και πολύ κερδοφόρο. Για όλους αυτούς τους λόγους κάναμε μια έρευνα, προκειμένου να μπορέσουμε να δώσουμε μια πλήρη εικόνα πάνω στο αντικείμενο των εκτιμήσεων αξιών ακινήτων.

Με εκτίμηση,  
Τριανταφυλλίδου Μαρίνα  
Μαυροματίδου Ειρήνη.

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| <b>ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ :</b>                                                  | 1  |
| <b>ΠΡΟΛΟΓΟΣ</b>                                                       |    |
| <b>ΜΕΡΟΣ Α:</b>                                                       |    |
| <b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: Βασικές έννοιες</b>                                    | 3  |
| 1.1 Γενικά                                                            | 3  |
| 1.2 Βασικοί όροι                                                      | 3  |
| 1.3 Λόγοι που οδηγούν στις εκτιμήσεις αξιών ακινήτων                  | 4  |
| 1.4 Η Αγοραστική αξία                                                 | 4  |
| 1.5 Η Πραγματική Αξία                                                 | 5  |
| 1.6 Η Τρέχουσα Αξία                                                   | 5  |
| 1.7 Η Αξία Βέλτιστης Χρήσης                                           | 5  |
| 1.8 Η τιμή αγοράς και η αξιολόγηση                                    | 6  |
| 1.9 Η αξία επένδυσης                                                  | 6  |
| 1.10 Η έννοια της εκτίμησης                                           | 6  |
| <b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: Μέθοδοι εκτίμησης</b>                                  | 8  |
| 2.1 Η παραδοσιακή μέθοδος                                             | 8  |
| 2.1.1 Αξιολογήσεις μίσθωσης                                           | 10 |
| 2.1.2 Ελεύθερες αξιολογήσεις                                          | 11 |
| 2.1.3 Διάκριση αποτίμησης, περιουσίας, αξιολόγησης και ανάλυσης       | 12 |
| 2.1.4 Η αποδοτικότητα της αγοράς ιδιοκτησίας                          | 13 |
| 2.1.5 Αγορές επένδυσης ιδιοκτησίας                                    | 14 |
| 2.1.6 Βραχυπρόθεσμες επενδύσεις                                       | 16 |
| 2.1.7 Αξιολόγηση ιδιοκτησίας: Αξιολόγηση αγοράς και ανάλυση επένδυσης | 17 |
| 2.1.8 Η παραγωγή                                                      | 18 |
| 2.1.9 Τιμές και αξίες                                                 | 19 |
| 2.1.10 Η αγορά ιδιοκτησίας                                            | 19 |
| 2.1.11 Η έλλειψη ρευστότητας στην αγορά ιδιοκτησίας                   | 20 |
| 2.1.12 Η αξία της ελεύθερης αγοράς                                    | 20 |
| 2.1.13 Παραδείγματα                                                   | 21 |
| 2.1.14 Εναλλακτικές μέθοδοι                                           | 24 |
| 2.1.15 Περίληψη                                                       | 25 |
| 2.2 Η συγκριτική μέθοδος                                              | 26 |
| 2.2.1 Η αγορά                                                         | 26 |
| 2.2.2 Μοναδικότητα ιδιοκτησιών                                        | 29 |
| 2.2.2.1 Τοποθεσία                                                     | 29 |
| 2.2.2.2 Φυσική κατάσταση                                              | 29 |
| 2.2.2.3 Συμβόλαια                                                     | 30 |
| 2.2.2.4 Σκοπός                                                        | 30 |
| 2.2.2.5 Χρόνος                                                        | 30 |
| 2.2.3 Χρησιμότητα και χώροι εφαρμογής της συγκριτικής μεθόδου         | 31 |
| 2.2.4 Εφαρμογή της συγκριτικής μεθόδου στην Ελλάδα                    | 31 |
| 2.3 Η επενδυτική μέθοδος                                              | 31 |
| 2.3.1 Εισαγωγή                                                        | 33 |
| 2.3.2 Εξερχόμενα                                                      | 34 |
| 2.3.3 Παραγωγή                                                        | 35 |
| 2.3.4 Συμπεράσματα                                                    | 36 |
| 2.4 Η μέθοδος των κερδών και των προσόδων ή κερδοσκοπική μέθοδος      | 36 |
| 2.4.1 Η αρχή των κερδών                                               | 36 |
| 2.4.2 Λιστικό εμπόριο                                                 | 36 |
| 2.4.3 Τζίρος μισθωμάτων                                               | 37 |

|                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.4.4 Άλλοι εμπορικοί χρήστες                                                              | 38 |
| 2.4.5 Οικονομικά μονοπώλια                                                                 | 38 |
| 2.4.6 Η χρήση των απολογισμών των εμπορικών συναλλαγών                                     | 39 |
| 2.4.7 Η προσέγγιση λεπτομερέστερα                                                          | 40 |
| 2.4.8 Άλλες έρευνες                                                                        | 41 |
| 2.4.9 Δυνατότητα                                                                           | 42 |
| 2.4.10 Ειδικά χαρακτηριστικά γνωρίσματα                                                    | 42 |
| 2.5 Η υπολειμματική μέθοδος                                                                | 43 |
| 2.5.1 Εισαγωγή                                                                             | 44 |
| 2.5.2 Η βασική προσέγγιση                                                                  | 44 |
| 2.5.3 Η εγκυρότητα της μεθόδου                                                             | 45 |
| 2.6 Η μέθοδος του εργαλίου ή η κατασκευαστική μέθοδος ή μέθοδος του κόστους αντικατάστασης | 47 |
| 2.6.1 Εξέλιξη και αρχές                                                                    | 47 |
| 2.6.2 Έλλειψη στοιχείων αγοράς                                                             | 47 |
| 2.6.3 Αξιολογήσεις για άλλους λόγους                                                       | 48 |
| 2.6.4 Εκτιμήσεις βασισμένες στο κόστος                                                     | 49 |
| 2.6.5 Προτερήματα επιχειρήσεων                                                             | 49 |
| 2.6.6 Η φύση της μεθόδου                                                                   | 50 |
| 2.6.7 Δικαστική καθοδήγηση                                                                 | 51 |
| 2.6.8 Κωστολογίες                                                                          | 54 |
| <b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: Προεξόφληση ταμειακών ροών</b>                                              | 56 |
| 3.1 Οι ταμειακές ροές                                                                      | 56 |
| 3.2 Η πρόβλεψη                                                                             | 57 |
| 3.3 Πηγές ετήσιου εισοδήματος                                                              | 58 |
| 3.4 Έξοδα λειτουργίας                                                                      | 59 |
| 3.5 Καθαρό εισόδημα εκμετάλλευσης (ΚΕΕ)                                                    | 59 |
| 3.6 Περίοδος εκμετάλλευσης                                                                 | 60 |
| 3.7 Αξία μεταπώλησης                                                                       | 61 |
| 3.8 Εισοδηματικοί υπολογισμοί ενοικίου                                                     | 63 |
| 3.9 Έξοδα λειτουργίας                                                                      | 65 |
| 3.10 Υπολογισμός εισπράξεων μεταπώλησης                                                    | 70 |
| 3.11 Το τελικό ποσοστό κεφαλαιοποίησης                                                     | 71 |
| 3.12 Πηγές εσόδων και εξόδων                                                               | 75 |
| 3.13 Περίληψη                                                                              | 76 |
| <b>ΜΕΡΟΣ Β:</b>                                                                            |    |
| <b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: Το πλαίσιο πρακτικής αξιολόγησης στην Ευρώπη</b>                            | 78 |
| 1.1 Εισαγωγή                                                                               | 78 |
| 1.2 Το πολιτιστικό πρόβλημα και η διαδικασία αξιολόγησης                                   | 78 |
| 1.3 Τα περιεχόμενα της πρακτικής αξιολόγησης στην Ευρώπη                                   | 80 |
| <b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: Βέγγιο</b>                                                                  | 82 |
| 2.1 Γενικό Υπόβαθρο                                                                        | 82 |
| 2.1.1 Εισαγωγή                                                                             | 82 |
| 2.1.2 Ανάπτυξη αγοράς ιδιοκτησίας                                                          | 83 |
| 2.1.3 Στοιχεία αγοράς                                                                      | 84 |
| 2.2 Δικαιώματα ιδιοκτησιών                                                                 | 85 |
| 2.2.1 Ελεύθερο κτήμα και ενοικιαζόμενη περιουσία                                           | 85 |
| 2.2.2 Δικαιώματα στην ιδιοκτησία σχετικά με τη συμφωνία ενοικίου                           | 86 |
| 2.3 Η εκπαίδευση και το επάγγελμα του εκτιμητή                                             | 87 |
| 2.4 Ο σκοπός και η μεθοδολογία της εκτίμησης                                               | 89 |
| 2.4.1 Επενδυτική μέθοδος                                                                   | 90 |
| 2.4.2 Συγκριτική μέθοδος                                                                   | 91 |
| 2.4.3 Μέθοδος του εισοδήματος                                                              | 91 |
| 2.5 Η εφαρμογή της εκτίμησης                                                               | 91 |

|                            |                                                         |     |
|----------------------------|---------------------------------------------------------|-----|
| 2.5.1                      | Κατακίες                                                | 92  |
| 2.5.2                      | Γραφεία                                                 | 92  |
| 2.5.3                      | Λιανικά καταστήματα                                     | 92  |
| 2.5.4                      | Η βιομηχανική ιδιοκτησία                                | 92  |
| 2.5.5                      | Υποθήκες                                                | 93  |
| 2.6                        | Αξιολογήσεις για λόγους επένδυσης                       | 93  |
| 2.6.1                      | Παράδειγμα εκτίμησης                                    | 94  |
| 2.7                        | Συμπεράσματα                                            | 95  |
| <b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: Γαλλία</b>  |                                                         |     |
| 3.1                        | Εισαγωγικά                                              | 97  |
| 3.2                        | Επισκόπηση στις αξιολογήσεις                            | 98  |
| 3.2.1                      | Αξιολογήσεις υποθηκών                                   | 98  |
| 3.2.2                      | Επενδυτικές Αξιολογήσεις                                | 99  |
| 3.3                        | Πρότυπα αξιολόγησης                                     | 101 |
| 3.3.1                      | Ποιοι είναι οι πραγματογνώμονες                         | 102 |
| 3.3.2                      | Επαγγελματική εκπαίδευση                                | 103 |
| 3.4                        | Επιρροές                                                | 104 |
| 3.4.1                      | Χαρακτηριστικά έκθεσης εκτίμησης                        | 105 |
| 3.4.2                      | Διάρκεια αξιώματος ιδιοκτησίας                          | 107 |
| 3.5                        | Βάσεις της αξιολόγησης                                  | 111 |
| 3.5.1                      | Η αξία ελεύθερης αγοράς                                 | 111 |
| 3.5.2                      | Η αξία μετάβασης                                        | 112 |
| 3.6                        | Μέθοδοι αξιολόγησης                                     | 113 |
| 3.6.1                      | Η συγκριτική μέθοδος                                    | 113 |
| 3.6.2                      | Η μέθοδος δαπανών κεφαλαιοποίησης                       | 114 |
| 3.6.3                      | Η υπολειμματική μέθοδος                                 | 117 |
| 3.6.4                      | Η μέθοδος των κερδών                                    | 117 |
| 3.6.5                      | Η μέθοδος του κόστους αντικατάστασης                    | 117 |
| 3.6.6                      | Μέθοδος καταχώρησης σε ευρετήριο                        | 118 |
| 3.6.7                      | Απορριμμένες ροές μετρητών (DCF)                        | 118 |
| 3.7                        | Δαπάνες συναλλαγής                                      | 119 |
| 3.8                        | Διαχείριση βάσεων δεδομένων                             | 120 |
| 3.8.1                      | Επιθεωρήσεις ιδιοκτησίας                                | 120 |
| 3.8.2                      | Πρακτική εφαρμογή των τεχνικών                          | 122 |
| 3.9                        | Συμπεράσματα                                            | 124 |
| <b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: Ελβετία</b> |                                                         |     |
| 4.1                        | Εισαγωγικά                                              | 126 |
| 4.2                        | Δυνατότητες δανείων                                     | 127 |
| 4.3                        | Επένδυση από τους ιδιοκτήτες και τους μισθωτές          | 128 |
| 4.3.1                      | Χαρακτηριστικά της ελβετικής αγοράς ιδιοκτησίας         | 129 |
| 4.4                        | Νομοθετικό και ρυθμιστικό πλαίσιο                       | 130 |
| 4.4.1                      | Αξιολόγηση ιδιοκτησίας                                  | 130 |
| 4.4.2                      | Πώληση και αγορά των κτηρίων                            | 131 |
| 4.4.3                      | Προστασία των μισθωτών                                  | 132 |
| 4.5                        | Τεχνικές αξιολόγησης                                    | 132 |
| 4.5.1                      | Η εισοδηματική προσέγγιση στην αξία                     | 133 |
| 4.5.1.1                    | Κεφαλαιοποίηση του εισοδήματος ενοικίου                 | 133 |
| 4.5.1.2                    | Η κεφαλαιοποίηση του καθαρού λειτουργούντος εισοδήματος | 135 |
| 4.5.1.3                    | Αξία μελλοντικών ταμιακών ροών                          | 135 |
| 4.5.2                      | Η υποτιμημένη προσέγγιση δαπανών                        | 136 |
| 4.5.2.1                    | Η αξία του κτηρίου                                      | 136 |
| 4.5.2.2                    | Η αξία του εδάφους                                      | 137 |
| 4.5.2.3                    | Παράδειγμα                                              | 137 |
| 4.6                        | Η αξία που προτείνεται από τον πραγματογνώμονα          | 138 |
| 4.7                        | Πηγές πληροφοριών                                       | 138 |

|                                                                   |     |
|-------------------------------------------------------------------|-----|
| 7.2 Το επάγγελμα του εκτιμητή                                     | 181 |
| 7.3 Νομοθεσία και κανονιστικές διατάξεις                          | 182 |
| 7.4 Διάρκεια αξιώματος ιδιοκτησίας                                | 184 |
| 7.5 Θεωρητική βάση των τεχνικών αξιολόγησης                       | 185 |
| 7.6 Μέθοδοι αξιολόγησης                                           | 187 |
| 7.7 Διαχείριση των βάσεων δεδομένων                               | 192 |
| 7.8 Εκθέσεις αξιολόγησης                                          | 193 |
| 7.9 Συμπεράσματα                                                  | 196 |
| <b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: Ολλανδία</b>                                       | 196 |
| 8.1 Δομή της αγοράς για τις δραστηριότητες της μεσικής εργασίας   | 196 |
| 8.1.1 Αγορά ιδιοκτησίας                                           | 197 |
| 8.1.2 Θεσμικό πλαίσιο και οδηγίες                                 | 198 |
| 8.1.3 Εκπαίδευση                                                  | 199 |
| 8.1.4 Νομική ευθύνη                                               | 199 |
| 8.1.5 Βάσεις αξιολόγησης                                          | 199 |
| 8.1.6 Εφαρμογή των μεθόδων αξιολόγησης                            | 200 |
| 8.2 Στοιχεία αγοράς                                               | 202 |
| 8.3 Συμφωνία ενοικίου                                             | 202 |
| 8.3.1 Τύποι ιδιοκτησιών                                           | 202 |
| 8.3.2 Ενοίκιαση                                                   | 203 |
| 8.3.3 Μισθώματα και αναθεωρήσεις μισθωμάτων                       | 203 |
| 8.4 Μέθοδοι εκτίμησης                                             | 203 |
| 8.4.1 Σύγκριση των κύριων τιμών και των τιμών ενοικίου            | 204 |
| 8.4.2 Επενδυτική μέθοδος, βασισμένη στο κόστος                    | 204 |
| 8.4.3 Υπολειμματική Μέθοδος                                       | 204 |
| 8.4.4 Εισοδηματική Μέθοδος                                        | 205 |
| 8.4.5 Μέθοδος των κερδών και των προσόδων                         | 205 |
| 8.5 Θεωρητικό υπόβαθρο της τεχνικής κεφαλαιοποίησης               | 207 |
| 8.6 Η Αξία επένδυσης εναντίον της πραγματικής αγοραστικής αξίας   | 208 |
| 8.7 Αξιολογήσεις για τα ενυπόθηκα δάνεια                          | 208 |
| 8.7.1 Χρηματοδότηση                                               | 209 |
| 8.7.2 Αξιολογήσεις δανείων                                        | 209 |
| 8.7.3 Κατοικία                                                    | 210 |
| 8.7.4 Επιχειρησιακή ιδιοκτησία                                    | 211 |
| 8.8 Συμπεράσματα                                                  | 213 |
| <b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9: Σουηδία</b>                                        | 213 |
| 9.1 Εισαγωγή                                                      | 214 |
| 9.2 Η αγορά για τις υπηρεσίες εκτίμησης                           | 216 |
| 9.3 Νομοθετικοί και ρυθμιστικοί κανόνες για την αξιολόγηση        | 217 |
| 9.4 Επηρεές                                                       | 217 |
| 9.4.1 Ακαδημαϊκή κατάρτιση των εκτιμητών ιδιοκτησίας              | 217 |
| 9.4.2 Η Σουηδική ένωση των οικονομικών ακίνητων περιουσιών        | 218 |
| 9.4.3 Η φορολογική εκτίμηση                                       | 218 |
| 9.4.4 Η διάρκεια αξιώματος ιδιοκτησίας                            | 219 |
| 9.5 Έγκριση των εκτιμητών                                         | 220 |
| 9.6 Έννοιες εκτίμησης                                             | 220 |
| 9.6.1 Βάση της εκτίμησης (κατηγορίες αξίας)                       | 221 |
| 9.7 Μέθοδοι εκτίμησης                                             | 221 |
| 9.7.1 Συγκριτική μέθοδος                                          | 222 |
| 9.7.2 Αγοραστική αξία που υπολογίζεται με βάση τις ταμειακές ροές | 223 |
| 9.7.3 Προσημιαία αγοράς                                           | 224 |
| 9.7.4 Αβεβαιότητα                                                 | 224 |
| 9.7.5 Εισοδηματική αξία                                           | 224 |
| 9.7.6 Υποτιμημένο κόστος δαπανών αντικατάστασης                   | 225 |
| 9.7.7 Τάσεις ανάπτυξης                                            | 225 |
| 9.8 Πληροφορίες αγοράς                                            | 225 |

|                                                                                                                      |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 9.9 Εκθέσεις εκτίμησης                                                                                               | 227        |
| 9.10 Συμπεράσματα                                                                                                    | 228        |
| <b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10: Πορτογαλία</b>                                                                                       | <b>229</b> |
| 10.1 Εισαγωγή                                                                                                        | 230        |
| 10.2 Γεωγραφικά και ιστορικά υπόβαθρο                                                                                | 230        |
| 10.3 Έννοιες αξίας                                                                                                   | 231        |
| 10.3.1 Αξία δαπανών αντικατάστασης                                                                                   | 231        |
| 10.3.2 Η εισοδηματική αξία ή η αξία των εσόδων από επενδύσεις                                                        | 232        |
| 10.3.3 Η Αξία που προσδιορίζεται από τη σύγκριση                                                                     | 232        |
| 10.4 Αξιολόγηση για εμπορικούς λόγους                                                                                | 232        |
| 10.4 Αξιολόγηση για εμπορικούς λόγους                                                                                | 234        |
| 10.5 Η ανάπτυξη μιας αγοράς για τις εμπορικές εκτιμήσεις                                                             | 236        |
| 10.6 Τρέχουσα πρακτική                                                                                               | 237        |
| 10.6.1 Ομάδα 1: υποδιαιρέσεις των ακινήτων                                                                           |            |
| 10.6.2 Ομάδα 2: βιομηχανικά κτήρια, ξενοδοχεία και περιοχές ή κτήρια ελεύθερου χρόνου                                | 239        |
| 10.6.3 Ομάδα 3: ιστορική κληρονομιά, οικολογικές επιφυλάξεις, ανακούφιση και δικαιώματα πρόσβασης επιφάνειας, κ.λ.π. | 240        |
| 10.7 Εκτιμήσεις                                                                                                      | 240        |
| 10.7.1 Εκτιμήσεις υποθηκών                                                                                           | 241        |
| 10.7.2 Εκτιμήσεις για την ιδιωτικοποίηση                                                                             | 242        |
| 10.7.3 Εκτιμήσεις για τα επενδυτικά κεφάλαια ακινήτων περιουσιών                                                     | 242        |
| 10.8 Συμπεράσματα                                                                                                    | 242        |
| <b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11: Φιλανδία</b>                                                                                         | <b>244</b> |
| 11.1 Εισαγωγικά                                                                                                      | 245        |
| 11.2 Το επάγγελμα του εκτιμητή στη Φιλανδία                                                                          | 246        |
| 11.3 Νομοθεσία και κανονιστική διάταξη                                                                               | 247        |
| 11.4 Επιτροπές                                                                                                       | 249        |
| 11.5 Διάρκεια αξιώματος ιδιοκτησίας                                                                                  | 250        |
| 11.6 Μέθοδοι εκτίμησης                                                                                               | 253        |
| 11.6.1 Η συγκριτική μέθοδος                                                                                          | 253        |
| 11.6.2 Η μέθοδος δαπανών αντικατάστασης                                                                              | 254        |
| 11.6.3 Η εισοδηματική μέθοδος                                                                                        | 255        |
| 11.6.4 Η μέθοδος κεφαλαιοποίησης                                                                                     | 258        |
| 11.7 Το στοιχείο της ιδιοκτησίας                                                                                     | 260        |
| 11.8 Εκθέσεις αξιολόγησης                                                                                            | 261        |
| 11.9 Συμπεράσματα                                                                                                    | 261        |
| <b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12: Εκτιμήσεις στην Ελλάδα</b>                                                                           | <b>264</b> |
| 12.1 Αγοραία αξία ακινήτων                                                                                           | 264        |
| 12.1.1 Γενικά                                                                                                        | 264        |
| 12.1.2 Φορολογία μεταβίβασης ακινήτων με αντάλλαγμα                                                                  | 264        |
| 12.1.3 Φορολογία κληρονομιών                                                                                         | 264        |
| 12.1.4 Φορολογία δωρεών – γονικών παραχών                                                                            | 264        |
| 12.1.5 Φορολογία ακίνητης περιουσίας                                                                                 | 265        |
| 12.1.6 Τρόπος προσδιορισμού της αγοραίας αξίας                                                                       | 265        |
| 12.1.7 Προεκτίμηση της αγοραίας αξίας                                                                                | 267        |
| 12.1.8 Προσδιορισμός με άλλες διατάξεις                                                                              | 269        |
| 12.2 Αντικειμενική αξία ακινήτων                                                                                     | 270        |
| 12.2.1 Εισαγωγικά                                                                                                    | 270        |
| 12.2.2 Εφαρμογή αντικειμενικής αξίας                                                                                 | 271        |
| 12.2.3 Που βασίζεται ο αντικειμενικός προσδιορισμός                                                                  | 272        |
| 12.2.4 Πρόσθετα στοιχεία                                                                                             | 273        |
| 12.3 Βασικοί ορισμοί                                                                                                 | 274        |
| 12.4 Γενικές έννοιες                                                                                                 | 283        |
| 12.4.1 Κατοικία ή διαμέρισμα σε οικόπεδο εντός σχεδίου ή σε οικισμό                                                  | 283        |

|                                                            |     |
|------------------------------------------------------------|-----|
| 13.2 Δομή έκθεση εκτίμησης                                 | 421 |
| 13.2.1 Παράδειγμα 1                                        | 422 |
| 13.2.2 Παράδειγμα 2                                        | 427 |
| 13.2.3 Παράδειγμα 3                                        | 432 |
| 13.2.4 Παράδειγμα 4                                        | 435 |
| 13.2.5 Παράδειγμα 5                                        | 438 |
| 13.3 Εκτιμήσεις για τράπεζες στην Ελλάδα                   | 442 |
| 13.3.1 Η αναγκαιότητα των εκτιμήσεων ακινήτων              | 442 |
| 13.3.2 Εκτιμήσεις γης                                      | 443 |
| 13.3.3 Εκτιμήσεις γης και κτίσματος                        | 444 |
| 13.4 Τεχνικές αξιολόγησης                                  | 445 |
| 13.4.1 Εφαρμογή της γνώσης των εκτιμήσεων για τις τράπεζες | 446 |
| 13.4.2 Παράδειγμα                                          | 450 |
| <b>ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΑ</b>                                       | 453 |
| <b>ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΟΡΩΝ</b>                                      | 454 |
| <b>ΣΧΕΤΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ</b>                                | 456 |



|                                                            |     |
|------------------------------------------------------------|-----|
| 13.2 Δομή έκθεση εκτίμησης                                 | 421 |
| 13.2.1 Παράδειγμα 1                                        | 422 |
| 13.2.2 Παράδειγμα 2                                        | 427 |
| 13.2.3 Παράδειγμα 3                                        | 432 |
| 13.2.4 Παράδειγμα 4                                        | 435 |
| 13.2.5 Παράδειγμα 5                                        | 438 |
| 13.3 Εκτιμήσεις για τράπεζες στην Ελλάδα                   | 442 |
| 13.3.1 Η αναγκαιότητα των εκτιμήσεων ακινήτων              | 442 |
| 13.3.2 Εκτιμήσεις γης                                      | 443 |
| 13.3.3 Εκτιμήσεις γης και κτίσματος                        | 444 |
| 13.4 Τεχνικές αξιολόγησης                                  | 445 |
| 13.4.1 Εφαρμογή της γνώσης των εκτιμήσεων για τις τράπεζες | 446 |
| 13.4.2 Παράδειγμα                                          | 450 |
| <b>ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΑ</b>                                       | 453 |
| <b>ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΟΡΩΝ</b>                                      | 454 |
| <b>ΣΧΕΤΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ</b>                                | 456 |