



- Εκτιμήσεις ακινήτων - Πραγματογνωμοσύνες
- Μελέτες - Επιβλέψεις - Οικοδομικές άδειες
- Κατασκευές οικοδομικών έργων
- Αποτυπώσεις - Τοπογραφικά διαγράμματα

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Στον τομέα των ακινήτων η Ελλάδα αποτελεί μία από τις πλέον ανώριμες αγορές της Ευρωπαϊκής Ένωσης με έλλειψη υποδομής θεσμών, κανόνων, εξειδίκευσης των εκτιμητών, απουσία προπτυχιακών και μεταπτυχιακών σπουδών στην εκτίμηση ακινήτων, ανυπαρξία δεικτών μεταβολής αξιών ακίνητης περιουσίας και έλλειψη συνεργασίας των εμπλεκόμενων μερών στην αγορά των ακινήτων.

Η αξιοποίηση ακινήτων γίνεται τις περισσότερες φορές χωρίς έρευνα αγοράς, χωρίς μελέτη ανάπτυξης, χωρίς πρόβλεψη μελλοντικών προοπτικών και προγραμματισμό και με ζητούμενες τιμές, οι οποίες ακόμη και σε περιόδους οικονομικής ύφεσης κινούνται στα όρια του παραλόγου, ενώ η κτηματαγορά χαρακτηρίζεται ως μη ορθολογική.

Εκτίμηση, (οικονομοτεχνική μελέτη), είναι η επιστήμη αποτίμησης της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου (ακινήτου) σε μια ορισμένη χρονική στιγμή, με βάση τα τρέχοντα οικονομικά στοιχεία της αγοράς ακινήτων, την αναγκαία τεχνική πληροφόρηση που αφορά το προς εκτίμηση ακίνητο και τους παράγοντες που επηρεάζουν τη μεταβολή αξιών των ακινήτων, καθώς και τα διεθνή και ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα και τις μεθόδους εκτίμησης.

Βασική προϋπόθεση για την ορθότητα της εκτίμησης ενός ακινήτου, είναι ο άρτια καταρτισμένος επαγγελματίας εκτιμητής, καθώς και ένας πλήρης φάκελος του ακινήτου, ο οποίος πρέπει να περιλαμβάνει όλες τις απαραίτητες πληροφορίες σχετικά με τα τεχνικά, νομικά και οικονομικά στοιχεία του ακινήτου. Διαθέτοντας τον ολοκληρωμένο αυτό φάκελο ο επιστήμονας εκτιμητής μπορεί να κρίνει τη μέθοδο ή το συνδυασμό μεθόδων που θα χρησιμοποιήσει προκειμένου να καταλήξει στα ορθά συμπεράσματα.

Η εκτίμηση θα πρέπει να είναι αντικειμενική, αμερόληπτη, πλήρως τεκμηριωμένη, βασισμένη σε πραγματικά στοιχεία της κτηματαγοράς και λαμβάνοντας πάντα υπόψη τις ειδικές συγκυρίες και συνθήκες την τρέχουσα χρονική στιγμή. Δεν θα πρέπει να είναι κατευθυνόμενη από τον εντολέα (ιδιοκτήτη ή υποψήφιο αγοραστή) ο οποίος έχει ως τελικό συμφέρον να επιτύχει το καλύτερο δυνατό τίμημα. Δεν θα πρέπει να επηρεάζεται από συναισθηματισμούς, την κατάσταση του πωλητή ή από ιδιοτελείς σκοπούς.

Ειδικότερα στην ελληνική πραγματικότητα η εκτίμηση της εμπορικής αξίας ενός ακινήτου έχει πολύπλοκο χαρακτήρα καθώς η πλειοψηφία των δομημένων ακινήτων παρουσιάζει σημαντικές υπερβάσεις ως προς τη δόμηση και τη χρήση των χώρων, οι οποίες αφού αναλυθούν θα πρέπει να ληφθούν υπόψη στη διαμόρφωση της αξίας του ακινήτου. Βασικό στοιχείο της εκτίμησης, όσο και παρεξηγημένο, αποτελεί η έρευνα και πλήρης περιγραφή της ευρύτερης περιοχής του εκτιμώμενου ακινήτου με όσο το δυνατόν καλύτερο τρόπο. Ο εκτιμητής θα μπορέσει έτσι βασιζόμενος στα συμπεράσματα της έρευνάς του, να κατανοήσει την πορεία της αγοράς, τις τάσεις της περιοχής και τις προοπτικές που προδιαγράφονται και να αποδώσει ορθά και εμπεριστατωμένα την αξία του ακινήτου.

Παλαιότερα η εκτίμηση ενός ακινήτου εξαντλούνταν σε μία σύντομη περιγραφή του και την αποτίμηση της αξίας του, χωρίς περαιτέρω ανάλυση της μεθοδολογίας, των συγκυριών και των δεδομένων που οδήγησαν συμπερασματικά σε αυτήν. Για το λόγο αυτό θεωρούνταν περισσότερο τέχνη, καθώς βασιζόταν στην εμπειρία του εκτιμητή και τη γνώση του για την κτηματαγορά.

Στις νεότερες εποχές η εκτίμηση αποτελεί κατά κύριο λόγο επιστήμη, οικονομοτεχνική μελέτη, καθώς πέρα από τα παραπάνω προσόντα του εκτιμητή, πρέπει να περιλαμβάνει μία πλήρη ανάλυση του ακινήτου από τεχνικής, πολεοδομικής, νομικής και οικονομικής πλευράς, λαμβάνοντας υπόψη τις επικρατούσες τάσεις των αξιών των ακινήτων, τις αποδόσεις που προσδοκούν αγοραστής και πωλητές και εφαρμόζοντας την κατάλληλη μεθοδολογία εκτίμησης. Παράλληλα πρέπει να προβλέπεται με όσο το δυνατόν καλύτερο τρόπο η μελλοντική πορεία τόσο της ευρύτερης περιοχής όσο και του ακινήτου ειδικότερα, λαμβάνοντας υπόψη στα μοντέλα αποτίμησης όσο το δυνατόν περισσότερες παραμέτρους για τη ελαχιστοποίηση της πιθανότητας αστοχίας της εκτίμησης. Η απόρροια συμπερασμάτων ως προς την αξία του ακινήτου πρέπει να είναι πλήρως τεκμηριωμένη βήμα προς βήμα.

Σε εποχές οικονομικής ύφεσης ή αστάθειας όπως η εποχή που διανύουμε, τα δεδομένα που αντλούμε από την κτηματαγορά είναι ιδιαίτερα περιορισμένα και κάποιες φορές παραπλανητικά, καθώς επίσης και οι τρέχουσες ή αναμενόμενες αποδόσεις, κυρίως όσον αφορά τα επαγγελματικά ακίνητα, παρουσιάζονται ρευστές και συγκεχυμένες. Έτσι η εκτίμηση ακροβατεί και πάλι μεταξύ τέχνης και επιστήμης. Ο εκτιμητής καλείται να εφαρμόσει μία πλήρως επιστημονική οικονομοτεχνική προσέγγιση του ακινήτου σε συνδυασμό με την προσωπική του διαίσθηση και κρίση ως προς την πιθανή τιμή πώλησης αυτού. Υπάρχει μόνο μία σωστή εκτίμηση της αξίας ενός ακινήτου, αυτή που καταλήγει στο τίμημα, για το οποίο οι δύο ενδιαφερόμενες πλευρές θα συμφωνήσουν καλόπιστα και χωρίς πίεση.



Π.Α. ΠΑΞΙΜΑΔΗΣ
ΤΕΧΝΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ
ΜΕΣΣΗΝΕΖΗ 5 - 25100 ΑΙΓΙΟ
Τ:2691021454 - F:2691021459
Κ:6936632392 & 6988854505
www.paximadis.gr

- Εκτιμήσεις ακινήτων - Πραγματογνωμοσύνες
- Μελέτες - Επιβλέψεις - Οικοδομικές άδειες
- Κατασκευές οικοδομικών έργων
- Αποτυπώσεις - Τοπογραφικά διαγράμματα

ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ

Τα ακίνητα μας και κυρίως τα σπίτια μας και η γη μας, ήταν πάντα ένα είδος ατομικού φετίχ, ήταν το καταστάλαγμα μακρόχρονων στερήσεων, προκειμένου να αποκτηθούν με θυσίες και σήμερα, δυστυχώς με περισσή ευκολία, **βγαίνουν στο σφυρί** για καταναλωτικές μας υποχρεώσεις και υπερδανεισμό, στο μισό και παρακάτω, τις περισσότερες φορές, της πραγματικής τους αξίας.

Όμως πως καθορίζονται οι αξίες των ακινήτων και μάλιστα οι πραγματικές; Εδώ η απάντηση μου είναι αρκετά σιβυλλική.

Θα έπρεπε να καθορίζονται από την συν-διαμόρφωση μιας υγιούς κτηματαγοράς, μιας ώριμης δηλαδή και χωρίς οικονομικούς εξαναγκασμούς πιάτσας αγοραπωλησιών ακινήτων και ελάχιστα έως και καθόλου από την ατομική μας βούληση για τεχνητή παρέμβαση και χειραγώγηση στην διαμόρφωση των τιμών αυτών.

Το ότι θα έπρεπε να συμβαίνει αυτό, δεν σημαίνει όμως ότι γίνεται και στην πράξη. Οι δύο περίοδοι προσφοράς και ζήτησης ακινήτων που εναλλάσσονται μεταξύ τους, δηλαδή από τις υπερεκτιμημένες φούσκες ακινήτων που αγοράζονται από πολλούς, στην μαύρη αγορά των υποεκτιμημένων ακινήτων που αγοράζονται από τους ολίγους, εναλλάσσονται πολύ γρήγορα, απότομα θα έλεγα, χωρίς να αφήνουν για μακρύ χρονικό διάστημα την ήρεμη και χωρίς εξαναγκασμούς περίοδο που αποτελεί και την ιδανική περίοδο για τις ορθές αποτιμήσεις στις αξίες των ακινήτων **με ανάλογα εύλογα όρια στις δημιουργηθείσες υπεραξίες.**

Έτσι όμως, στις τόσο γρήγορες εναλλαγές αξιών ακινήτων, χωρίς μακρά περίοδο σταθερότητας, η βούληση του καθενός μας να πωλήσει το ακίνητο του σε μια σχετικά καλή τιμή και για αυτόν και για τον αγοραστή, που θα δημιουργήσει παράλληλα μια εύλογη **αλλά όχι κερδοσκοπική υπεραξία**, σε σχέση με την αρχική αγορά του ακινήτου η την αρχική του απόκτηση, μοιραία μηδενίζεται και γίνεται αντίθετα και **άκρως επιζήμια για τον πωλητή**, διότι τότε οι τιμές των πωλούμενων ακινήτων σε αυτό το άτυπο χρηματιστήριο αξιών, έχουν πέσει δραματικά, ευνοώντας την αθέμιτη κερδοσκοπία των ολίγων.

Δεν είναι καθόλου τυχαίο το παράδειγμα, της πρώτης ελληνικής διακυβέρνησης, μετά τον Β Παγκόσμιο Πόλεμο, όπου με νόμο επιστράφηκαν στους αρχικούς δικαιούχους, τα σπίτια που πούλησαν στην διάρκεια της Κατοχής σε μαυραγορίτες, για 2-3 τενεκέδες λάδι η για ένα-δύο κασελάκια αποξηραμένα σύκα ή σταφίδες.

Τότε, ορθά είχε θεωρηθεί από το Κράτος, ότι σε συνθήκες άκρατου εξαναγκασμού, με τίμημα την ίδια την ανάγκη για επιβίωση, αυτές οι αγοραπωλησίες ήταν και ανίσχυρες νομικά και ηθικά μη αποδεκτές.

Έτσι λοιπόν και σήμερα, εάν το ακίνητο μας, **που έχει προηγουμένως αξιολογηθεί ορθά από έμπειρο εκτιμητή μηχανικό**, με βάση την θέση του, τις δυνατότητες αξιοποίησης του, τα πρόσθετα αξεσουάρ που διαθέτει, τον αρχικό τρόπο κατασκευής του, τις μεταγενέστερες παρεμβάσεις και τα αρχικά πλεονεκτήματα η και τα μειονεκτήματα του, που συνήθως βέβαια δεν τα βλέπουμε με ιδιαίτερο ρεαλισμό γιατί είναι δικό μας, θα είχε **μια αξία Α με βάση την ώριμη-ήρεμη περίοδο κτηματαγοράς**, σε περιόδους έντονης οικονομικής ύφεσης, όπως είναι η τωρινή, που σιγά-σιγά διαμορφώνει και το καθεστώς μιας μαύρης αγοράς για πολλά αξιόλογα ακίνητα, **το ακίνητο μας κινδυνεύει εάν δεν έχει τύχει ορθής αρχικής αξιολόγησης**, να αποκτήσει βιαστικά, έπειτα από την παρότρυνση μη ειδικών εκτιμητών που όμως κινούνται στον χώρο της κτηματαγοράς, μια τιμή γρήγορης πλην πολύ επιζήμιας μεταπώλησης, με αξία για το ακίνητο πολλές φορές και κάτω από το μισό του **αρχικού Α**, ειδικά δε κάθε φορά που θα συγκρίνεται με μια βάση δεδομένων ακινήτων, με παρόμοιες τεχνητά υποτιμημένες τιμές μεταπώλησης, δηλαδή υποτιμημένων ακινήτων που αξιολογήθηκαν από τους δήθεν ειδικούς με τον ίδιο βιαστικό τρόπο.

Επειδή μάλιστα ως μοναδικό σχεδόν κριτήριο, μπήκε η τιμή της άμεσης διάθεσης του ακινήτου, **αυτό δημιουργεί ένα ντόμινο πτώσης των τιμών** και οι κερδοσκόποι που γνωρίζουν ότι αν περιμένουν, θα βγουν πιο ωφελημένοι, τρίβουν τα χέρια τους.

Με τον τρόπο αυτό, λειτουργούσαν βέβαια πάντα οι αγορές και του χρήματος και βέβαια και οι κτηματαγορές των ακινήτων που μεταφράζονται σε χρήμα. Όμως σήμερα η ώριμη-ήρεμη περίοδος για ορθές αποτιμήσεις αξιών με βάση το κριτήριο του μη εξαναγκασμού, στον υπολογισμό της αγοραίας αξίας στένεψε επικίνδυνα, σχεδόν μηδενίστηκε, ευνοώντας αφάνταστα τις βουλιμικές τάσεις κερδοσκοπίας των ολίγων.

Έτσι βέβαια, σε μια πενταετία ή και δεκαετία που και η χώρα μας θα έχει βγει από την σημερινή κρίση, οι αξίες των ακινήτων θα επανέλθουν σε φυσιολογικές πρώτα και μετά ανοδικές τιμές κυνηγώντας τις τιμές φούσκες, αλλά εκείνη την περίοδο, πολλά ακίνητα θα έχουν ήδη αλλάξει χέρια και θα έχουν περιέλθει αντί "πινακίου φακής" στα χέρια των κερδοσκόπων.

Συμπέρασμα : Μην υποκύπτετε **στην εύκολη λύση του να διαχειριστεί την τιμή του ακινήτου σας ένας μη ειδικός εκτιμητής μηχανικός**. Αυτός που θα εκτιμήσει την αξία του ακινήτου σας, δεν είναι δυνατόν να μπαίνει στο ηθικό δίλλημα της αποτίμησης της αξίας του, όταν θα πληρωθεί και από εσάς, αλλά και από τον αγοραστή που έχει ως σκοπό να κατεβάσει και όχι να ανεβάσει το τίμημα της αγοραπωλησίας.

Αντίθετα όμως ο **εκτιμητικός φορέας που οφείλει να είναι ανεξάρτητος και αμερόληπτος στην αξιολόγηση και δεν ενδιαφέρεται για το πόσο θα πωληθεί τελικά το ακίνητο** - δηλαδή πάνω ή κάτω από την τιμή της εκτίμησης, θα εκτιμήσει ορθά την αξία του ακινήτου σας.

Πολλά κτηματομεσιτικά γραφεία αντίθετα που δεν διαθέτουν μάλιστα εξειδικευμένους εκτιμητές μηχανικούς, **με ελλείψεις έως μηδενικές γνώσεις στον τομέα αξιολόγησης ακινήτων, επιβάλλουν τεχνητά στην πιάτσα χαμηλές ή εξευτελιστικές τιμές σε πωλήσεις κυρίως μεταχειρισμένων ακινήτων**, αφού το μόνο που τους ενδιαφέρει, είναι το πως θα πάρουν το ποσοστό του 2% της μεσιτείας από τα δύο μέρη - αγοραστής και πωλητής και όχι

το πόσες δεκάδες χιλιάδες Ευρώ θα χάσετε εσείς ως πωλητής , " **σκοτώνοντας τελικά** " και όχι πουλώντας σε φυσιολογική τιμή το ακίνητο σας.

Εάν τέλος, θα ξέρατε **την ορθή αγοραία αξία του ακινήτου σας**, δηλαδή το πόσο θα ήταν λογικό να πωληθεί χωρίς συνθήκες εξαναγκασμού, τότε θα αποφασίζατε εσείς και όχι ο μεσίτης, για την τιμή αρχικής διαπραγμάτευσης πώλησης του ακινήτου και θα πράττατε ανάλογα με τις ανάγκες σας, κρατώντας σταθερό για ένα διάστημα η μειώνοντας ανάλογα το ζητούμενο τίμημα.

Εάν με ανάλογο τρόπο, όλοι όσοι αγοράζουν η πωλούν ακίνητα, εμπιστεύονταν **μόνο υπεύθυνους και έμπειρους εκτιμητές μηχανικούς**, τότε σε όλη την κτηματαγορά θα λειτουργούσε παράλληλα και συμπληρωματικά μια ανεξάρτητη εκτιμητική συνδρομή, **μη εμπλεκόμενη με την καθεαυτή αγοραπωλησία** και θα υπήρχε ένας σοβαρός τοίχος προστασίας από το φαινόμενο της μαύρης αγοράς των ακινήτων που δυστυχώς ισχύει σήμερα.



- Εκτιμήσεις ακινήτων - Πραγματογνωμοσύνες
- Μελέτες - Επιβλέψεις - Οικοδομικές άδειες
- Κατασκευές οικοδομικών έργων
- Αποτυπώσεις - Τοπογραφικά διαγράμματα

ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ

ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ – ΟΙΚΟΠΕΔΑ

- Συμβόλαιο ιδιοκτησίας
- Πρόσφατο Τοπογραφικό διάγραμμα, (έως 2ετίας) που θα περιλαμβάνει εκτός της εμβαδομέτρησης και την δήλωση Ν.651/77, την χρήση γης και τους όρους δόμησης. Επίσης κατά περίπτωση και επιπλέον των παραπάνω οι γραμμή αιγιαλού & παραλίας, πιθανές δεσμεύσεις που επηρεάζουν την κάλυψη όπως αιγιαλός, δάσος γραμμές ΔΕΗ κλπ. Τέλος αν το εξεταζόμενο ακίνητο ευρίσκεται σε περιοχή που για την οικοδόμησή του απαιτείτε βεβαίωση Δασαρχείου & αρχαιολογίας, και για την εκτίμηση θα πρέπει να υπάρχουν οι βεβαιώσεις αυτές

ΑΥΤΟΤΕΛΗ ΚΤΙΡΙΑ (μονοκατοικίες, πολυκατοικίες, κτίρια καταστημάτων-γραφείων)

- Συμβόλαιο ιδιοκτησίας, (ή σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας όπου υπάρχει)
- Στέλεχος οικοδομικής άδειας, πρόσφατα θεωρημένο από την αρχή που την εξέδωσε
- Τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την οικοδομική άδεια
- Διάγραμμα κάλυψης που συνοδεύει την οικοδομική άδεια
- Σχέδια κατόψεων που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια

ΟΡΙΖΟΝΤΙΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ (διαμερίσματα, γραφεία, καταστήματα)

- Συμβόλαιο ιδιοκτησίας, (ή σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας)
- Οικοδομική άδεια
- Σχέδιο κάτοψης που συνοδεύει την οικοδομική άδεια

ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ

- Συμβόλαιο ιδιοκτησίας
- Στέλεχος οικοδομικής άδειας, πρόσφατα θεωρημένο από την αρχή που την εξέδωσε
- Τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την οικοδομική άδεια
- Διάγραμμα κάλυψης που συνοδεύει την οικοδομική άδεια
- Σχέδια κατόψεων που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια
- Άδεια λειτουργίας

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ

- Συμβόλαιο ιδιοκτησίας
- Στέλεχος οικοδομικής άδειας, πρόσφατα θεωρημένο από την αρχή που την εξέδωσε
- Τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την οικοδομική άδεια
- Διάγραμμα κάλυψης που συνοδεύει την οικοδομική άδεια
- Σχέδια κατόψεων που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια
- Σήμα ΕΟΤ για ξενοδοχεία που ή λειτουργούν
- Εγκρίσεις καταλληλότητας ΕΟΤ για ξενοδοχεία υπό κατασκευή

ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ – ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΘΕΝΤΑ ΚΤΙΡΙΑ

- Απόφαση οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση βάσει Ν.1337/83, Ν.720/77, με τα εγκεκριμένα σχέδια που τη συνοδεύουν.
- Στέλεχος οικοδομικής άδειας νομιμοποίησης με τα εγκεκριμένα σχέδια που τη συνοδεύουν.

ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΙ-ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ

- Όλα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά όπως αυτά περιγράφονται αναλυτικά για κάθε περίπτωση ακινήτου.
- Έντυπο τακτοποίησης [Αίτηση για τη διατήρηση της χρήσης χώρων κατ' εφαρμογή του Ν. 3775/2009 (περαίωση διαδικασίας με την τρίτη σφραγίδα)]
- Έντυπο τακτοποίησης [Αίτηση για τη διατήρηση της χρήσης χώρων κατ' εφαρμογή του Ν. 3843/2010 (περαίωση διαδικασίας με την τρίτη σφραγίδα)].
- Βεβαίωση ολοκλήρωσης διαδικασίας υπαγωγής ακινήτου στο Ν. 4014/2011.

ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ

- Συμβόλαιο ιδιοκτησίας
- Απόφαση χαρακτηρισμού κτιρίου ως διατηρητέου
- Κατόψεις αποτύπωσης
- Πρόσφατο Τοπογραφικό διάγραμμα, (έως 2ετίας) που θα περιλαμβάνει εκτός της εμβαδομέτρησης και την δήλωση Ν.651/77, την χρήση γης και τους όρους δόμησης. Επίσης κατά περίπτωση και επιπλέον των παραπάνω οι γραμμή αιγιαλού & παραλίας, πιθανές δεσμεύσεις που επηρεάζουν την κάλυψη όπως αιγιαλός, δάσος γραμμές ΔΕΗ κλπ. Τέλος αν το εξεταζόμενο ακίνητο ευρίσκεται σε περιοχή που για την οικοδόμησή του απαιτείτε βεβαίωση Δασαρχείου & αρχαιολογίας, και για την εκτίμηση θα πρέπει να υπάρχουν οι βεβαιώσεις αυτές

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Σε περίπτωση που απαιτούνται σχέδια οικοδομικής άδειας και δεν δύναται να προσκομισθούν, θα πρέπει να προσκομιστούν σχέδια αποτύπωσης και μια από τις ακόλουθες βεβαιώσεις:

- Βεβαίωση ότι το ακίνητο προϋφίσταται του έτους 1955
- Βεβαίωση ότι τα σχέδια δεν βρέθηκαν στο αρχείο της αρμόδιας πολεοδομίας.
- Βεβαίωση ότι ο φάκελος της οικοδομικής άδειας έχει καταστραφεί.



- Εκτιμήσεις ακινήτων - Πραγματογνωμοσύνες
- Μελέτες - Επιβλέψεις - Οικοδομικές άδειες
- Κατασκευές οικοδομικών έργων
- Αποτυπώσεις - Τοπογραφικά διαγράμματα

ο ΔΕΚΑΛΟΓΟΣ του ΕΚΤΙΜΗΤΗ

Τα «10 ΠΡΕΠΕΙ»

1. **Πρέπει να εντοπίσει** σωστά **το ακίνητο** και την ευρύτερη σε αυτό περιοχή, (από χάρτες και έγγραφα).
2. **Πρέπει να συλλέξει** από τον πελάτη του όσο το δυνατό περισσότερα **χρήσιμα έγγραφα** και σχέδια που αφορούν το εξεταζόμενο ακίνητο.
3. **Πρέπει** κατά την φάση της αυτοψίας στο ακίνητο **να είναι ιδιαίτερα παρατηρητικός** για όλους τους χώρους, εσωτερικούς και εξωτερικούς που το αφορούν.
4. **Πρέπει να είναι απόλυτα σίγουρος για την ταυτοποίηση του ακινήτου** σύμφωνα με τα έγγραφα και τα σχέδια που έχει και να εντοπίσει έγκαιρα κάθε μεταβολή που έχει πραγματοποιηθεί.
5. **Πρέπει να κάνει παράλληλη αυτοψία** και έρευνα **στην ευρύτερη περιοχή** του ακινήτου, (ζώνη 200-300 μέτρων από αυτό), και να εντοπίσει πλεονεκτήματα και δυσλειτουργίες που αφορούν την γειτονιά του ακινήτου.
6. **Πρέπει να συλλέξει τον μέγιστο δυνατό αριθμό πληροφοριών** που θα αφορούν ομοειδή ακίνητα ει δυνατόν, πληροφορίες από διαπιστωμένες αγοραπωλησίες ως και τιμές πώλησης ανάλογων νεόδμητων ακινήτων.
7. **Πρέπει να έχει διασταυρώσει τις πληροφορίες του** από δυο τουλάχιστον ανεξάρτητες μεταξύ τους πηγές για να εξασφαλίσει το βέλτιστο αποτέλεσμα αξιοπιστίας των πηγών.
8. **Πρέπει να κάνει ενδελεχή πολεοδομικό έλεγχο** επάρκειας και καταλληλότητας του ακινήτου, επισκεπτόμενος το αντίστοιχο πολεοδομικό γραφείο, ιδίως για την γη, για τις αυτοτελείς κατοικίες, τα βιομηχανικά κτίρια, τις τουριστικές μονάδες, τα επαγγελματικά κτίρια κλπ.
9. **Πρέπει** μετά την συγκέντρωση όλων των στοιχείων της έρευνας του, **να ομαδοποιήσει** ξεχωριστά **όλα τα τεχνικά και πολεοδομικά στοιχεία και** επίσης ξεχωριστά **όλα τα οικονομικά στοιχεία**, για να μπορεί εύκολα εκ των υστέρων να εξάγει τα συμπεράσματα του, τόσο στην τεχνική όσο και στην οικονομική αξιολόγηση με την μέγιστη ασφάλεια.
10. **Πρέπει** όταν ολοκληρώσει την τεχνική και οικονομική αξιολόγηση **να επαληθεύσει** με απόλυτη προσοχή, τόσο **όλα τα δεδομένα** που συνέλεξε κατά την έρευνα, όσο **και όλα τα αποτελέσματα** και συμπεράσματα που κατέληξε εφαρμόζοντας μία η περισσότερες εκτιμητικές μεθόδους

Τα «10 ΔΕΝ»

1. **Δεν διατάζει να ζητάει επιπρόσθετα στοιχεία** από τον πελάτη του όταν εντοπίσει ασάφειες η προβλήματα με το αξιολογούμενο ακίνητο.
2. **Δεν σταματά την έρευνα του όταν** διαισθάνεται ότι **τα τεχνικά και οικονομικά στοιχεία** που συνέλεξε από τις πηγές πληροφόρησης **δεν είναι αρκετά** για να τον οδηγήσουν σε ασφαλή συμπεράσματα αξιολόγησης του ακινήτου.
3. **Δεν αποκαλύπτει ούτε στον πελάτη του τα πρώιμα στοιχεία της έρευνας του**, αλλά μόνον τα τελικά αποτελέσματα και συμπεράσματα, γιατί μπορεί κατά την διάρκεια της εκτίμησης αυτά να αναθεωρηθούν.
4. **Δεν είναι εύπιστος στις πληροφορίες που παίρνει**, αλλά επιφυλακτικός και τηρεί κριτική στάση και όχι υποχρεωτικά συναινετική. Στόχος του είναι μία ορθή και όχι μία προκατασκευασμένη αξιολόγηση του ακινήτου.
5. **Δεν σταματά σε μία πηγή πληροφοριών, αλλά πάντα διασταυρώνει τις πληροφορίες**, κυρίως όταν αυτές προέρχονται από μεσιτικά γραφεία η αγγελίες ακινήτων.
6. **Δεν σχολιάζει την ποιότητα της κατασκευής του ακινήτου** με επαίνους και κολακείες, παρόλο που έχει μέσα του κάνει διαπιστώσεις για αυτήν. Καταγράφει λεπτομερώς τα όσα βλέπει στην αυτοψία και ρωτάει συνεχώς για να σχηματίσει την καλύτερη δυνατή εικόνα.
7. **Δεν δημιουργεί προσδοκίες στον πελάτη του για το τίμημα του ακινήτου** καθ' όλη την διάρκεια της εκτίμησης.
8. **Δεν διαπραγματεύεται το ύψος της αμοιβής του** σε συνδυασμό με την αξιολόγηση που θα κάνει στο ακίνητο.
9. **Δεν αναμειγνύει τα αποτελέσματα των εκτιμητικών μεθόδων** όταν αξιολογεί το ακίνητο με περισσότερες από μία μεθόδους, ούτε παίρνει τους μέσους όρους των αποτελεσμάτων τους. Απλά καταλήγει σε τελικά συμπεράσματα σε σχέση με την πλέον αξιόπιστη μέθοδο.
10. **Δεν διατάζει να χρησιμοποιήσει** αιτιολογώντας την πράξη του **μειωτικό συντελεστή στην αξία του ακινήτου που κατέληξε**, όταν ειδικές η τοπικές συνθήκες του το επιβάλλουν. Η μείωση όμως που πραγματοποιεί σε σχέση με τα αποτελέσματα από τις έγκριτες εκτιμητικές μεθόδους θα πρέπει να είναι απόλυτα αιτιολογημένη.