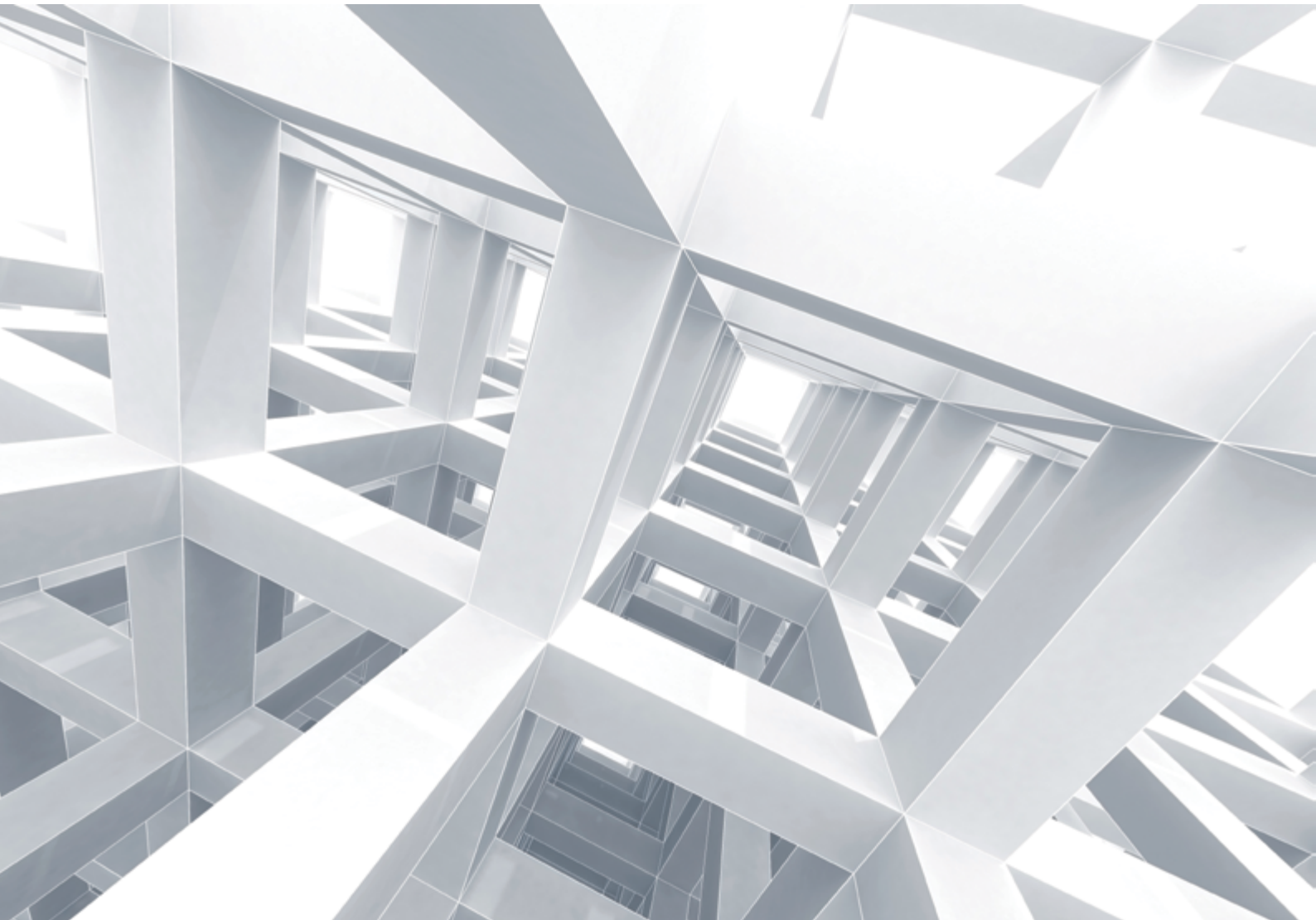




Επαγγελματική καθοδήγηση από το RICS, Κύπρος
**Εφαρμογή των Εκτιμητικών
– Επαγγελματικών Προτύπων
του RICS στην Κύπρο**

1η έκδοση, Οκτώβριος 2016



Εφαρμογή των Εκτιμητικών - Επαγγελματικών Προτύπων του RICS στην Κύπρο

Καθοδηγητική σημείωση (ΚΣ) του RICS, Κύπρος

1η έκδοση, Οκτώβριος 2016



Εκδίδεται από το Βασιλικό Ινστιτούτο Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS)

Parliament Square

London

SW1P 3AD

UK

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 Κύπρο.

ISBN 978 1 78321 134 0

© Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Οκτώβριος 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 μέρος 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 εκφράζει τις ευχαριστίες του στα παρακάτω μέλη του RICS Κύπρου για τη συμβολή τους στη συγγραφή του παρόντος:

- Νικόλας Κυριάκου MRICS
- Ασπασία Λάμπρου MRICS
- Μυρτώ Μάτση MRICS
- Εφη Σαββίδη MRICS

Περιεχόμενα

Ευχαριστίες	II
Επαγγελματική καθοδήγηση του RICS	1
1 Εισαγωγή.....	4
2 Εκτίμηση ασφαλιστικής αξίας.....	5
3 Αγροτική γη	6
4 Γη και κτίρια.....	7
5 Αξία αναγκαστικής πώλησης.....	8
6 Ελεύθερα (μη οικοδομημένα) οικόπεδα προς ανάπτυξη.....	9
7 Αξία πυκνότητας	10
8 Εκτιμήσεις ιδιόκτητων και μισθωμένων ακινήτων (μακροχρόνιες μισθώσεις).....	11
9 Κτίρια χωρίς οριστικό πιστοποιητικό έγκρισης.....	12
10 Η πληθώρα πολεοδομικών ζωνών στο σύστημα πολεοδομίας και οικήσεως της Κύπρου	13

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 συμπληρώνουν 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 πρακτικές, 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 αυτή την καθοδηγητική σημείωση, θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τους τα παρακάτω σημεία.

Όταν προβάλλεται ισχυρισμός για επαγγελματική αμέλεια εναντίον πραγματογνώμονα, το δικαστήριο ή η δικαστική αρχή είναι πιθανό λάβει υπόψη το περιεχόμενο οποιωνδήποτε σχετικών καθοδηγητικών σημειώσεων τις οποίες 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 κάποιος 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 υπερισχύουν 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 αντανάκλα 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.

Είδος εγγράφου	Ορισμός	Καθεστώς
Πρότυπο		
Διεθνές πρότυπο	Ένα διεθνές πρότυπο υψηλού επιπέδου βασισμένο σε αρχές, το οποίο αναπτύσσεται σε συνεργασία με άλλους σχετικούς φορείς	Υποχρεωτικό
Επαγγελματική δήλωση		
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 πρακτικές οδηγίες, επαγγελματικά πρότυπα του Red Book, διεθνείς πρακτικές οδηγίες εκτίμησης, ρυθμιστικούς κανόνες, Κανόνες Δεοντολογίας του RICS και κρατικούς κώδικες πρακτικής.	Υποχρεωτικό
Καθοδήγηση ενημέρωση		
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 ευσυνείδητους 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 ευσυνείδητους 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.
Οδηγός 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 Στην Κύπρο, το επάγγελμα του εκτιμητή ρυθμίζεται από το Ν. 224/1990 του *Κυπριακού Επιστημονικού και Τεχνικού Επιμελητηρίου* ενώ, αν και δεν υπάρχουν συγκεκριμένες διαδικασίες, πρότυπα και μεθοδολογίες, αναγνωρίζεται ευρέως και γίνεται αποδεκτό ότι στην ανάληψη έγγραφων εκτιμήσεων πρέπει να υιοθετούνται τα Εκτιμητικά – Επαγγελματικά Πρότυπα του RICS.

1.2 Σκοπός αυτής της καθοδηγητικής σημείωσης είναι να καλύψει διάφορες πρακτικές της αγοράς που μπορεί να διαφέρουν λόγω ιδιαιτεροτήτων της αγοράς, καθώς και το ρυθμιστικό καθεστώς που τυχόν επιβάλλεται από το νόμο, προκειμένου να αποσαφηνιστούν πιθανά ασαφή σημεία ανάμεσα στο Red Book και την κυπριακή νομοθεσία ή και τη συνήθη πρακτική. Σκοπός της είναι επίσης να προσφέρει διευκρινήσεις και μεγαλύτερη διαφάνεια σε ό,τι αφορά την αγορά της Κύπρου, για τα μέλη που διενεργούν εκτιμήσεις, χρήστες των εκτιμήσεων και άλλους βασικούς ενδιαφερόμενους (ελεγκτές, πιστωτές, εκτιμητές, κρατικούς φορείς και δικαστήρια).

1.3 Η παρούσα καθοδηγητική σημείωση ισχύει από την ημερομηνία δημοσίευσής της.

2 Εκτίμηση ασφαλιστικής αξίας

2.1 Στην παρ. 6.3 "Εξαιρέσεις" του ΕπΠ 1 αναφέρεται ότι:

"το κόστος αντικατάστασης περιουσιακών στοιχείων που δεν συνιστούν προσωπική περιουσία, το οποίο υπολογίζεται από εκτιμητή είτε στα πλαίσια μιας έκθεσης είτε ξεχωριστά για ασφαλιστικούς σκοπούς, δεν αποτελεί "έγγραφο γνωμοδότηση αξίας" στο πλαίσιο της "ανάληψης υπηρεσιών εκτίμησης" που ορίζεται στο ΕπΠ 1, παρ. 1.2 "Υποχρεωτική ισχύς".

2.2 Τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα κατά πάγια πρακτική ζητούν από τους εκτιμητές να περιλαμβάνουν στην έκθεσή τους *ενδεικτικό κόστος αντικατάστασης ή και αποκατάστασης του κτιρίου για ασφαλιστικούς σκοπούς.*

2.3 Σε αυτές τις περιπτώσεις για την αποφυγή αμφιβολιών, συστήνεται τα μέλη να περιλαμβάνουν στην έκθεσή τους κατάλληλες γνωστοποιήσεις, προκειμένου ο πελάτης τους να αντιληφθεί τους περιορισμούς (εάν υπάρχουν) των εν λόγω ενδεικτικών υπολογισμών.

Τέτοιες γνωστοποιήσεις θα πρέπει να περιλαμβάνουν το σύνολο ή μέρος των παραγόντων που αναφέρονται στο παρακάτω παράδειγμα:

"Ο υπολογισμός της αξίας ασφάλισης είναι ενδεικτικός και βασίζεται σε μια ενδεικτική εκτίμηση του μέσου κόστους κατασκευής όπως δημοσιεύεται από την Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου (ή άλλες πηγές) με τις σχετικές αναπροσαρμογές που πραγματοποιούνται ανάλογα με την ποιότητα του υπό μελέτη κτιρίου, την ηλικία του, τα υλικά που έχουν χρησιμοποιηθεί κ.λπ. Εάν απαιτείται λεπτομερέστερη ανάλυση κόστους, αυτή θα πρέπει να ανατεθεί σε κατάλληλα καταρτισμένο εμπειρογνώμονα."

3 Αγροτική γη

3.1 Η Κύπρος είναι μία από τις ευρωπαϊκές χώρες όπου οι άνθρωποι είχαν έντονους προσωπικούς δεσμούς με τη γη τους, λόγω του αγροτικού τους υποβάθρου και του γεγονότος ότι η βασική πηγή του εισοδήματός τους ήταν οι αγροτικές δραστηριότητες. Έτσι, η αγροτική γη είχε διαχρονικά σημαντική επενδυτική αξία για τους ιδιοκτήτες της. Τα τελευταία χρόνια, ωστόσο, αυτή η τάση έχει μειωθεί.

3.2 Το Σχέδιο Αγροτικής Ανάπτυξης, όπως δημοσιεύθηκε από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως της Κύπρου, αναφέρει ξεκάθαρα ότι απαγορεύεται οποιαδήποτε οικιστική ανάπτυξη σε γη που εμπίπτει εντός των Αγροτικών Ζωνών – εκτός από εξαιρετικές περιπτώσεις, όπου η αρχή μπορεί να ασκήσει τη διακριτική της ευχέρεια για κοινωνικούς λόγους και να επιτρέψει, υπό ειδικές συνθήκες, την κατασκευή οικιστικών συγκροτημάτων, δηλ. την ανέγερση μιας και μόνο ή περιορισμένου αριθμού οικιστικών μονάδων. Ωστόσο, η διακριτική ευχέρεια αυτή με την πάροδο του χρόνου εξελίχθηκε σε ένα είδος "άγραφου δικαιώματος", καθώς η πολεοδομική αρχή την ασκούσε ελεύθερα και χωρίς ιδιαίτερη προσοχή στις επιμέρους συνθήκες. Αυτή η άγραφη πολιτική δημιούργησε πολλά προβλήματα στη διάρκεια των ετών, για τους εξής λόγους:

- Για τους ιδιοκτήτες αγροτικής γης που αποκτούσαν πολεοδομική άδεια για την ανέγερση οικιστικών μονάδων έπρεπε να παρέχονται υποδομές για την ύδρευση, την ηλεκτροδότηση, την κατασκευή οδών, τη συλλογή απορριμμάτων, τις ταχυδρομικές υπηρεσίες κ.λπ., ακόμα και εάν οι εν λόγω κατοικίες ήταν διασπαρμένες στις αστικές περιοχές της Κύπρου και δεν ήταν συγκεντρωμένες σε μία περιοχή. Με την πρακτική αυτή, με την παρέλευση του χρόνου, αυξάνονταν οι κρατικές δαπάνες παροχής των εν λόγω υποδομών.
- Οι αξίες της αγροτικής γης δεν αντιστοιχούσαν σε αγροτικές αξίες, καθώς ενσωμάτωναν την προοπτική οικιστικής ανάπτυξης.
- Τα εν λόγω ακίνητα υποθηκεύονταν, καθώς οι ιδιοκτήτες εκμεταλλεύονταν τις υψηλότερες αξίες που προέκυπταν από την προοπτική της οικιστικής τους ανάπτυξης.
- Η πολιτική αυτή προκάλεσε αδικαιολόγητη και ασυνεπή διαφοροποίηση αξιών, καθώς η προοπτική οικιστικής ανάπτυξης ήταν, σε ορισμένες περιπτώσεις, μη ρεαλιστική.

Ως αποτέλεσμα των παραπάνω, οι πραγματογνώμονες αναγκάζονταν συχνά να ακολουθούν την τάση και

να προσαρμόζουν τις εκτιμήσεις τους στην πρακτική της αγοράς, λαμβάνοντας υπ' όψιν το "άγραφο δικαίωμα ιδιοκτησίας", καθώς αυτό πρόκυπτε από τις συγκριτικές πωλήσεις της άμεσης περιοχής.

3.3 Το Υπουργείο Εσωτερικών, σε μια προσπάθεια να βάλει τέλος σε αυτήν την 'πίεση' που ασκείται στο περιβάλλον και στις ασάφειες που προέκυπταν από την ερμηνεία του κανονισμού Αγροτικού Σχεδιασμού από τις Αρμόδιες Υπηρεσίες, εξέδωσε εγκύκλιο όπου διευκρινιζόταν ότι το θέμα της Πολεοδομικής Άδειας για την κατασκευή οικιστικού συγκροτήματος θα έπρεπε να βασίζεται όχι μόνο στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, αλλά και στο καθεστώς του ιδιοκτήτη και σε άλλους παράγοντες. Η εγκύκλιος αυτή είχε αντίκτυπο στα αγροτικά ακίνητα που εμπίπτουν στα 'Τοπικά Σχέδια' και τη 'Δήλωση Πολιτικής' με αρνητικές επιδράσεις στις αξίες τέτοιων ακινήτων επηρεάζοντας αρνητικά και τον ευρύτερο κλάδο των ακινήτων.

3.4 Ως αποτέλεσμα της ανομοιομορφίας που προκάλεσε στην αγορά ακινήτων η αλλαγή της κρατικής πολιτικής, οι εκτιμητές θα πρέπει να επιδεικνύουν μεγάλη προσοχή και να φροντίζουν να λαμβάνουν υπόψη τους τη νέα προτεινόμενη τροποποίηση (παρ. 9.4.8) που περιέχεται στη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων για την μερική τροποποίηση του έγγραφου κειμένου του Σχεδίου Αγροτικής Ανάπτυξης - 3η Φάση, καθώς και τα ήδη τροποποιημένα Τοπικά Σχέδια τα οποία αναφέρουν ξεκάθαρα ότι, προκειμένου να επιτραπεί η ανέγερση μιας μεμονωμένης οικιστικής μονάδας, θα πρέπει να πληρούνται **όλοι** οι σχετικοί παράγοντες/κριτήρια Συνεπώς, θα είναι σημαντικό να αναλύονται προσεκτικά τα συγκρίσιμα στοιχεία που χρησιμοποιούνται στη συγκριτική μέθοδο εκτίμησης και επίσης να διενεργείται εκτεταμένη έρευνα – ειδικά σε ό,τι αφορά την πιθανή μελλοντική ανάπτυξη του συγκεκριμένου ακινήτου ή περιουσιακού στοιχείου που εκτιμάται. Σε περιπτώσεις όπου έχουν πραγματοποιηθεί ή πρέπει να πραγματοποιηθούν υποθέσεις στο πλαίσιο των εκτιμήσεων, αυτές θα πρέπει να αναφέρονται με σαφήνεια στην έκθεση (βλ. ΠΟΕ 3, παρ. 7(i)).

4 Γη και κτίρια

4.1 Είναι γενικά αποδεκτό ότι η συγκριτική μέθοδος εκτίμησης είναι αυτή που χρησιμοποιείται περισσότερο, καθώς είναι η πιο άμεση μέθοδος εκτίμησης της αξίας ενός ακινήτου – συγκρίνοντάς το με παρόμοια ακίνητα και προβαίνοντας σε ορισμένες αναπροσαρμογές, ώστε να ληφθούν υπόψη οι διαφορές των συγκριτικών στοιχείων με το εκτιμώμενο. Η μεθοδολογία αυτή χρησιμοποιείται και στην Κύπρο – ειδικά σε περιπτώσεις εκτίμησης ακινήτων επαγγελματικής ή οικιστικής χρήσης, όπου υπάρχει στη διάθεση του εκτιμητή μεγάλος όγκος συγκριτικών δεδομένων.

Ωστόσο, όταν ο εκτιμητής καλείται να εκτιμήσει ένα ακίνητο στο οποίο υπάρχει κατοικία η συγκριτική μέθοδος από μόνη της δεν είναι (πάντα) πλήρως αντιπροσωπευτική, για τους εξής λόγους:

- Δεν υπάρχουν αρκετά συγκρίσιμα στοιχεία για κτίρια με παρόμοια χαρακτηριστικά. Αυτό οφείλεται σε ανομοιομορφίες που εντοπίζονται στην επιφάνεια του οικοπέδου (σε σχέση με το κτίριο), την επιφάνεια του κτιρίου, την ποιότητα των χρησιμοποιούμενων υλικών, την ηλικία κ.λπ.
- Οι ανομοιομορφίες προκύπτουν από το γεγονός ότι δεν υπάρχουν διαθέσιμες πληροφορίες και διαφάνεια των συγκριτικών πωλήσεων σε ό,τι αφορά το εμβαδό της μονάδας, των καλυμμένων και ακάλυπτων βεραντών, υπογείων, σοφίτας κ.λπ. Δεν υπάρχει λοιπόν ασφαλής τρόπος αναπροσαρμογής των συγκριτικών στοιχείων πριν την εφαρμογή τους στο υποκείμενο ακίνητο.

4.2 Για τους παραπάνω λόγους, αλλά και επειδή σε ορισμένες περιπτώσεις τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα ζητούν στην έκθεση εκτίμησης να φαίνεται ο διαχωρισμός της αξίας της γης και του κτιρίου, δύναται η συγκριτική μέθοδος να χρησιμοποιείται για την εκτίμηση του τμήματος του ακινήτου που είναι γη – όπου μεγάλος όγκος συγκριτικών δεδομένων είναι συχνά διαθέσιμος και μπορεί να προσαρμοστούν εύκολα ώστε να ληφθούν υπ' όψιν οι ιδιαιτερότητες του υπο μελέτη ακινήτου.

Σε ό,τι αφορά την εκτίμηση κτιρίων που βρίσκονται στο οικόπεδο, εφαρμόζεται η μέθοδος του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης, η οποία προσαρμόζεται έτσι ώστε να λαμβάνεται υπόψη η φθορά του κτιρίου (απαξίωση) και τα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά του εν λόγω ακινήτου – ηλικία, υλικά, κατάσταση επισκευής, κέρδος ανάπτυξης κ.λπ. (οπού εφαρμόζονται) και με γνώμονα ότι το κόστος δεν ισοδυναμεί πάντα με την αξία). Θα πρέπει να

διευκρινιστεί ότι το ποσό αυτό δεν αντιπροσωπεύει το κόστος κατασκευής του κτιρίου, λόγω των αναπροσαρμογών που γίνονται σε κάθε περίπτωση ξεχωριστά, όπως αναφέρεται παραπάνω.

4.3 Οι εκτιμητές μπορούν να δέχονται αιτήματα για τη διενέργεια τέτοιων εκτιμήσεων, είναι όμως σημαντικό η βάση της εκτίμησης να καθίσταται σαφής τόσο στους όρους ανάθεσης, όσο και στην έκθεση, ειδικά όταν:

- το τελικό αποτέλεσμα που προκύπτει μπορεί να μην συμφωνεί με την αγοραία αξία του ακινήτου ως ενιαίο περιουσιακό στοιχείο, δεδομένου ότι το(α) κτίριο(α) μπορεί να περιορίζει(ουν) την πλήρη και βέλτιστη ανάπτυξη του οικοπέδου, και
- ο επιμερισμός της αγοραίας αξίας ολόκληρου του ακινήτου στα επιμέρους τμήματά του δεν θα συμφωνούσε υποχρεωτικά με τις επιμέρους αξίες που έχουν υπολογιστεί για τα τμήματα αυτά.

4.4 Οι εκτιμητές πρέπει να γνωρίζουν ότι η μέθοδος αυτή έχει γίνει αποδεκτή από τα δικαστήρια. Χρησιμοποιείται επίσης ευρέως από εταιρείες ανάπτυξης ακινήτων στις τιμολογιακές τους πολιτικές, καθώς αποτελεί έναν καλό τρόπο να διαπιστώνεται εάν τα περιθώρια κέρδους για την υλοποίηση των αντίστοιχων έργων ανάπτυξης έχουν οικονομική σκοπιμότητα, λαμβάνοντας υπ' όψιν τις συνθήκες της αγοράς (για το τεμάχιο γης) και το σχετικό κόστος (πριν τα κτίρια) πριν την έναρξη της κατασκευής. Επιπλέον, η αρμόδια Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία ενδέχεται επίσης να ζητήσει αυτόν το διαχωρισμό, για φορολογικούς σκοπούς.

5 Αξία αναγκαστικής πώλησης

5.1 Στην παρ. 4.7 της ΠΟΕ 4 ορίζεται ότι ο όρος "αξία αναγκαστικής πώλησης" δεν πρέπει να χρησιμοποιείται, διότι η "αναγκαστική πώληση" περιγράφει μια κατάσταση όπου λαμβάνει χώρα η "ανταλλαγή" που προβλέπεται στην παρ. 1.2.1 της ΠΟΕ 4, και δεν είναι μία διακριτή *βάση αξίας*. Ωστόσο, στην Κύπρο υπάρχει μια αναγνωρισμένη πρακτική – η οποία μάλιστα αντανακλάται στα αιτήματα για διενέργεια εκθέσεων εκτιμήσεων από χρηματοπιστωτικά ιδρύματα – όπου παρέχεται μία ενδεικτική αξία η οποία αναφέρεται είτε ως "αξία αναγκαστικής πώλησης", είτε ως "αξία αναγκαστικής ρευστοποίησης" και χρησιμοποιείται ως δείκτης αναφοράς για τους σκοπούς του δανείου. Η αξία αυτή κατά κανόνα προκύπτει από την αγοραία αξία, δεν πρέπει όμως σε καμία περίπτωση, να συγχέεται με αυτήν.

5.2 Η 'αξία αναγκαστικής πώλησης' αντιπροσωπεύει την τιμή πώλησης η οποία θα ήταν αναμενόμενη να επιτευχθεί σε περίπτωση άμεσης και γρήγορης διάθεσης του ακινήτου (εάν αυτό απαιτείται). Συνεπώς, η αξία αυτή υπολογίζεται σε ποσοστό μικρότερο της αγοραίας αξίας, και μπορεί να διαφέρει ανάλογα με τα χαρακτηριστικά του ακινήτου που εκτιμάται.

5.3 Δεδομένου ότι δεν υπάρχει ακαδημαϊκή προσέγγιση για την εκτίμηση της αξίας αναγκαστικής πώλησης, αυτή βασίζεται κυρίως στην τάση των προηγούμενων ετών. Όταν υιοθετούν αυτή την αξία, οι εκτιμητές θα πρέπει να προσπαθούν να ακολουθούν την τάση της αγοράς, σύμφωνα με τα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά της αγοράς και του ακινήτου. Όπως σημειώνεται παραπάνω, πρόκειται απλώς για ενδεικτική αξία η οποία χρησιμοποιείται μόνον ως δείκτης αναφοράς για δανειακούς σκοπούς.

5.4 Όταν ανταποκρίνονται σε αιτήματα χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων για την παροχή της αξίας αυτής, οι εκτιμητές στην Κύπρο θα πρέπει να χρησιμοποιούν τον όρο "αξία αναγκαστικής πώλησης" σε αυτό το συγκεκριμένο πλαίσιο, όμως πρέπει να διασφαλίζουν ότι δεν θα προκύπτει κίνδυνος να συγχέεται με την αγοραία αξία. Περαιτέρω, οι οποιεσδήποτε ειδικές υποθέσεις (special assumptions) χρειάζεται να γίνουν για τον υπολογισμό της "αξίας αναγκαστικής πώλησης" (οι οποίες πρέπει να είναι "ρεαλιστικές, σχετικές και έγκυρες σε σχέση με τις ιδιαίτερες περιστάσεις της εκτίμησης" - βλ. ΠΟΕ 4, παρ. 3.3) πρέπει να αναφέρονται με σαφήνεια στους όρους ανάθεσης και στην έκθεση εκτίμησης.

6 Ελεύθερα (μη οικοδομημένα) οικόπεδα προς ανάπτυξη

6.1 Είναι γενικά αποδεκτό ότι, κατά την εκτίμηση γης ώριμης προς ανάπτυξη, μπορεί να χρησιμοποιείται η μέθοδος της υπολειπόμενης αξίας. Με την προσέγγιση αυτή εκτιμάται η μεικτή αξία ανάπτυξης (ΜΑΑ) του προς ανάπτυξη ακινήτου. Από αυτήν αφαιρούνται όλα τα κόστη ανάπτυξης που θα προκύψουν, προκειμένου να υπολογιστεί η υπολειπόμενη αξία. Αυτή η υπολειπόμενη αξία – με τη δέουσα μείωση που χρειάζεται να υπολογιστεί για την περίοδο ανάπτυξης προώθησης και πώλησης – θεωρείται ότι αποτελεί την τρέχουσα αγοραία αξία του προς εκτίμηση ακινήτου. Κατά την ανάληψη της εκτίμησης, απαιτείται προσοχή ώστε το τελικό αποτέλεσμα να είναι ρεαλιστικό σε σύγκριση με τα διαθέσιμα στοιχεία της αγοράς για συγκρίσιμα τεμάχια γης.

6.2 Στην Κύπρο, η μέθοδος αυτή χρησιμοποιείται επίσης όταν το εν λόγω ακίνητο είναι «χωράφι» το οποίο μπορεί να διαχωριστεί και να διατεθεί ως οικόπεδα. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι είναι πολύ σύνηθες οι πολίτες να αποκτούν ένα οικοδομήσιμο οικόπεδο ως μορφή επένδυσης (ιδιοκτησία ελεύθερων οικοδομήσιμων οικοπέδων) είτε για την κατασκευή ιδιόκτητης κατοικίας (σχεδιασμού της επιλογής του ιδιοκτήτη).

6.3 Τα περισσότερα (οικοδομήσιμα) οικόπεδα που θεωρούνται κατάλληλα για την ανέγερση μονοκατοικίας αποτελούν τμήματα μεγαλύτερων κατατμημένων τεμαχίων γης. Δεδομένου αυτού, αποτελεί πλέον πάγια πρακτική της αγοράς (και επίσης γίνεται αποδεκτό από τα δικαστήρια) το ότι η αξία του μεγαλύτερου τεμαχίου γης (χωραφιού) μπορεί επίσης να εκτιμηθεί χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της υπολειπόμενης αξίας – όπου η μεικτή αξία ανάπτυξης θεωρείται ότι είναι η συνολική προβλεπόμενη αξία πώλησης των επιμέρους οικοπέδων αφού διαχωριστούν (τα οποία θεωρούνται ως "τελικό προϊόν" και για τα οποία υπάρχουν συνήθως αρκετές συγκριτικές πωλήσεις. Από τη μεικτή αξία ανάπτυξης που εκτιμάται, ο εκτιμητής στη συνέχεια αφαιρεί το κόστος ανάπτυξης και διαχωρισμού του τεμαχίου γης, για παράδειγμα:

- κατασκευή οδικού δικτύου, κράσπεδα, υποδομή για τη σύνδεση στο δίκτυο ηλεκτρικού ρεύματος, ύδρευσης, αποχέτευσης κ.λπ.
- άλλα έξοδα που προκύπτουν (κτηματομεσιτικά, προώθησης, κέρδοζημίες κλπ)
- κόστος και κέρδος του φορέα ανάπτυξης
- κόστος χρηματοδότησης, και τέλος
- προσαρμογή για το χρόνο που απαιτείται για την πώληση όλων των επιμέρους οικοπέδων.

7 Αξία πυκνότητας δόμησης

7.1 Η εκτίμηση γης στην Κύπρο εξαρτάται από τα φυσικά και νομικά χαρακτηριστικά της προς εκτίμηση γης. Συνήθως βασίζεται σε συγκριτικές πωλήσεις, υπό την προϋπόθεση να ελέγχεται ότι τα φυσικά και νομικά χαρακτηριστικά των συγκριτικών στοιχείων μπορούν να συγκριθούν και παρομοιάζουν ομοιότητες. Το σημαντικότερο νομικό χαρακτηριστικό της γης – πέραν του Τίτλου Ιδιοκτησίας είναι η πολεοδομική ζώνη στην οποία ανήκει και στην οποία περιγράφονται τα ακόλουθα:

- η επιτρεπόμενη χρήση της γης
- η πυκνότητα ή ο συντελεστής δόμησης οικοπέδου
- ο συντελεστής κάλυψης
- ο αριθμός ορόφων, και
- το επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου.

7.2 Ο συντελεστής δόμησης και κάλυψης ορίζουν την καλυμμένη οικοδομήσιμη επιφάνεια του οικοπέδου και σχετίζεται με το εμβαδόν του ακινήτου. Περιγράφεται επίσης ως ποσοστό. Κατά κανόνα, η αξία ενός οικοπέδου εξαρτάται άμεσα από το ύψος του συντελεστή δόμησης. Σε κατά τα λοιπά παρόμοια ακίνητα, όσο υψηλότερος είναι ο συντελεστής πυκνότητας δόμησης, τόσο υψηλότερη είναι συνήθως η αξία ανά τετραγωνικό μέτρο του οικοπέδου.

7.3 Για να είναι δυνατή η μετατροπή της αξίας του οικοπέδου ανά τετραγωνικό μέτρο σε αξία η οποία μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τη σύγκριση οικοπέδων διαφορετικών πολεοδομικών ζωνών και να ληφθεί υπόψη ο διαφορετικός συντελεστής πυκνότητας δόμησης, η αξία πρέπει να αναλυθεί ως προς την οικοδομήσιμη πυκνότητα. Το πρόβλημα αυτό γίνεται εμφανέστερο σε μικρές χώρες όπως η Κύπρος, όπου τα στοιχεία για συγκρίσιμες πωλήσεις είναι περιορισμένα.

7.4 Προκειμένου οι δύο αξίες να καταστούν συγκρίσιμες, πρέπει να αναλυθεί η αξία ανά τετραγωνικό μέτρο του κάθε οικοπέδου, διαιρώντας την αξία ανά τετραγωνικό μέτρο της γης με το συντελεστή πυκνότητας δόμησης, εκπεφρασμένο ως αριθμό. Αυτή η αξία πυκνότητας δόμησης μπορεί να αναπροσαρμόζεται ανάλογα με την τοποθεσία της επιφάνειας που εκτιμάται – εάν βρίσκεται στο ισόγειο ή τον πρώτο όροφο κ.λπ., ή εάν έχει διαφορετική χρήση, π.χ. εμπορική, επαγγελματική, οικιστική κ.λπ.

7.5 Η αξία πυκνότητας δόμησης χρησιμοποιείται κυρίως κατά τον υπολογισμό της τιμής του

συντελεστή πυκνότητας δόμησης, η οποία δεν μπορεί να προσδιοριστεί σε διατηρητέα κτίρια, σύμφωνα με το *Νόμο περί Διατήρησης Κτιρίων* (Ν240(Ι)/2002 όπως τροποποιήθηκε). Η εκτίμηση πραγματοποιείται προκειμένου να μεταφερθεί ο συντελεστής υπολειπόμενης πυκνότητας δόμησης σε άλλο οικόπεδο. Στις περιπτώσεις αυτές, βάσει της νομοθεσίας, υπάρχουν κίνητρα για τη μεταφορά πλεονάζουσας επιφάνειας πυκνότητας η οποία δεν επιτρέπεται να αναπτυχθεί στο υφιστάμενο διατηρητέο κτίριο και μπορεί να μεταφερθεί σε άλλο οικόπεδο. Έτσι υπολογίζεται η συνολική αξία της αξίας υπολειπόμενης πυκνότητας δόμησης – καθώς και η αξία πυκνότητας δόμησης ανά τετραγωνικό μέτρο του άλλου οικοπέδου όπου μεταφέρεται η πυκνότητα – και οι επιφάνειες αυτές στη συνέχεια ανταλλάσσονται με βάση έναν συγκεκριμένο τύπο.

7.6 Η αξία πυκνότητας δόμησης είναι επίσης πολύ σημαντική για τις εταιρείες ανάπτυξης ακινήτων, καθώς με αυτήν συγκρίνεται η αναλογία του κόστους του οικοπέδου προς το συνολικό κόστος μιας προτεινόμενης ανάπτυξης, ώστε να αποφασιστεί εάν αυτή είναι κερδοφόρος.

7.7 Ο υπολογισμός της αξίας της πυκνότητας δόμησης γίνεται με βάση το καθαρό εμβαδόν του ακινήτου, δηλ. αφού αφαιρεθεί η επιφάνεια που θα χρησιμοποιηθεί για την κατασκευή του οδικού δικτύου και των χώρων πρασίνου, σύμφωνα με τους πολεοδομικούς όρους και απαιτήσεις. Όταν ο συντελεστής πυκνότητας δόμησης είναι εξαιρετικά χαμηλός, η αξία πυκνότητας περιλαμβάνει και ένα ποσό που αντανάκλα την αξία των πρόσθετων διευκολύνσεων, η οποία συνδέεται με τη χαμηλή πυκνότητα δόμησης και επιτρέπει την ύπαρξη αυτών των πρόσθετων διευκολύνσεων, π.χ. έναν μεγάλο κήπο ή μια πισίνα. Ανάλογα με τα στοιχεία για συγκρίσιμες πωλήσεις, η αξία της πυκνότητας δόμησης πρέπει να προσαρμόζεται περαιτέρω, ώστε να αντανάκλα τα παραπάνω.

7.8 Αυτό το μέτρο υπολογισμού της αξίας της γης είναι αρκετά διαδεδομένο στην Κύπρο και συνήθως χρησιμοποιείται ως μέθοδος διασταύρωσης για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας της γης.

8 Εκτιμήσεις ιδιόκτητων και μισθωμένων ακινήτων (μακροχρόνιες μισθώσεις)

8.1 Η μακροχρόνια μίσθωση δεν είναι ιδιαίτερα σύνηθες μέσο κατοχής σε ακίνητα. Οι περισσότεροι χρήστες είναι συνήθως και ιδιοκτήτες. Αυτό καθιστά πολύπλοκη την εκτίμηση των δικαιωμάτων μίσθωσης, τα οποία είναι περιορισμένα στον αριθμό.

8.2 Για την εκτίμηση των δικαιωμάτων μίσθωσης σε ακίνητα είναι αναγκαία η χρήση της μεθόδου εισοδήματος/επένδυσης, καθώς και συγκριτικών στοιχείων μισθώσεων. Καθώς δεν υπάρχουν πολλά συγκριτικά στοιχεία μισθωμένων ακινήτων και οι πληροφορίες που διατίθενται για αυτά δεν είναι πάντα αξιόπιστες, ο υπολογισμός της πλήρους αξίας ενοικίασης ενός ακινήτου καθίσταται δύσκολος. Η πώληση μισθίων και μισθωμένων ακινήτων είναι ακόμα πιο σπάνια. Είναι συνεπώς αναγκαίο να γίνονται αναπροσαρμογές στις μεθόδους εκτίμησης για να καταλήξουμε σε μία ασφαλή αξία για το ακίνητο. Αυτό ισχύει στην περίπτωση τόσο κτιρίων, όσο και γης.

8.3 Στην περίπτωση κτιρίων, η ανάλυση των μισθωμάτων είναι ευκολότερη, καθώς γενικά υπάρχουν περισσότερες διαθέσιμες πληροφορίες. Στις περιπτώσεις όπου οι πληροφορίες είναι ανεπαρκείς, συνήθως εκτιμάται η αξία του κτιρίου χρησιμοποιώντας συγκρίσιμα στοιχεία πωλήσεων και στη συνέχεια αποκεφαλαιοποιούνται (decapitalise) με την υιοθέτηση του ποσοστού κεφαλαιοποίησης (απόδοση). Στις περιπτώσεις όπου οι πληροφορίες είναι δυσέυρετες, υπάρχει η δυνατότητα χρήσης της προσέγγισης κόστους (βλέπε παράγραφο 4) ως μεθόδου τελευταίας καταφυγής, με την οποία υπολογίζεται η αξία της γης και στη αξία αυτή προστίθεται η αξία του κτιρίου. Η αξία του κτιρίου μπορεί να περιλαμβάνει το κέρδος επιχειρηματία επιπρόσθετα του κόστους του κτιρίου – ανάλογα με τον τύπο και τη χρήση του ακινήτου. Η αξία αυτή στη συνέχεια αποκεφαλαιοποιείται, ώστε να υπολογιστεί η αξία ενοικίασης.

8.4 Στην περίπτωση τεμαχίου γης, συνήθως υπολογίζεται η αξία ενοικίασης εφαρμόζοντας την αναμενόμενη απόδοση (yield) της συγκεκριμένης χρήσης του ακινήτου στην κεφαλαιακή αξία. Ο υπολογισμός της αξίας θεωρείται ευκολότερος

καθότι υπάρχουν περισσότερα συγκριτικά στοιχεία για πωλήσεις σε αντίθεση με τις ενοικιάσεις. . Περαιτέρω για τη μίσθωση κρατικής γης, υπάρχουν συγκεκριμένοι κανονισμοί (ΚΔΠ173/89), στους οποίους προσδιορίζεται η απόδοση που εφαρμόζεται για κάθε διαφορετική κατηγορία και χρήση του ακινήτου. Έτσι, η αξία πλήρους ενοικίασης κρατικής γης υπολογίζεται εφαρμόζοντας αυτό το ποσοστό κεφαλαιοποίησης/απόδοση στην κεφαλαιακή αξία. Αυτές οι αποδόσεις θεωρούνται ότι βασίζονται στις αποδόσεις της αγοράς για κάθε κατηγορία γης, ειδικά για τουριστικές και βιομηχανικές εκτάσεις. Οι αποδόσεις των εμπορικών τεμαχίων δεν προσδιορίζονται, οπότε οι παραπάνω αποδόσεις προσαρμόζονται ανάλογα (μπορεί να χρησιμοποιηθεί ο Δείκτης Τιμών Ακινήτων του RICS Κύπρου).

8.5 Μισθώσεις παρατηρούνται συχνότερα στις βιομηχανικές περιοχές. Σε άλλες περιοχές οι μισθώσεις δεν αποτελούν συνήθη πρακτική και τα ίδια τα μισθώματα δεν είναι ιδιαίτερα δυσβάστακτα είτε για τους εκμισθωτές είτε για τους μισθωτές. Οι υποχρεώσεις τους συνήθως δεν περιγράφονται λεπτομερώς και, κατά συνέπεια, ανάλογα με τη σύμβαση, τα έξοδα που πρέπει να λαμβάνονται υπ' όψιν στην εκτίμηση δεν είναι υποχρεωτικά πολύ ψηλά. Κατά κανόνα ο ιδιοκτήτης αναλαμβάνει τις επισκευές και την ασφαλιστική κάλυψη του κτιρίου, ενώ ο μισθωτής είναι υπεύθυνος για τα έξοδα εύλογης φθοράς που σχετίζονται με την ενοικίαση του κτιρίου.

8.6 Για την εκτίμηση της μίσθωσης ακινήτων, συνήθως εφαρμόζεται ποσοστό απόδοσης ψηλότερο από αυτό που χρησιμοποιείται για το δικαίωμα ιδιοκτησίας (freehold interest), ώστε να αντικατοπτρίζεται ο κίνδυνος που είναι ψηλότερος. Οι επαγγελματικές/βιομηχανικές μισθώσεις συνήθως περιέχουν ρήτρες για την πληρωμή ενός υπερτιμήματος (premium), το οποίο πρέπει να λαμβάνεται υπ' όψιν για τους σκοπούς της εκτίμησης, όπως επίσης και τυχόν κεφαλαιουχικές δαπάνες/βελτιώσεις που πραγματοποιούνται.

8.7 Για τις μισθώσεις καταστημάτων και κατοικιών ισχύει η Νομοθεσία Ελέγχου Μισθώσεων (Ν23/1983 όπως τροποποιήθηκε).

9 Κτίρια χωρίς οριστικό πιστοποιητικό έγκρισης

9.1 Έως ότου γίνει αισθητή η οικονομική κρίση στην Κύπρο, η μη ύπαρξη Τίτλου Ιδιοκτησίας, ειδικά για κτίρια ή οικοπέδα, αποτελούσε απλώς ένα διαπραγματευτικό εργαλείο για τον ενδιαφερόμενο αγοραστή και, στη χειρότερη περίπτωση, ένα μικρό εμπόδιο για τον πωλητή. Όταν η οικονομική κρίση έγινε πιο εμφανής, η αδικαιολόγητα παρατεταμένη περίοδος έκδοσης του Τίτλου Ιδιοκτησίας αποτελούσε έγκυρο λόγο διαμάχης μεταξύ αγοραστών και πωλητών – οι οποίοι, σε ορισμένες περιπτώσεις, μπορεί να είχαν συνάψει συμφωνία αρκετά χρόνια νωρίτερα. Οι κύριοι λόγοι της καθυστέρησης στην έκδοση Τίτλων Ιδιοκτησίας είναι οι ακόλουθες:

- α. καθυστέρηση από τις δημόσιες υπηρεσίες, λόγω γραφειοκρατίας ή αναποτελεσματικής αντιμετώπισης του φόρτου εργασίας
- β. καθυστέρηση λόγω αλλαγών στις οποίες προέβαιναν οι ιδιοκτήτες στη διάρκεια των έργων κατασκευής – παρεκκλίνοντας έτσι από τις οικοδομικές άδειες, με αποτέλεσμα η διαδικασία να ξεκινά και πάλι από την αρχή
- γ. καθυστέρηση λόγω των οικονομικών δυσχερειών που αντιμετωπίζουν οι εταιρείες κατασκευής ή/οι ιδιοκτήτες εξαιτίας της κρίσης, η οποία οδηγεί σε μη πληρωμή των φόρων που απαιτούνται για την έκδοση των Τίτλων Ιδιοκτησίας, και
- δ. καθυστέρηση, ή ακόμα και άρνηση από πλευράς των δανειστών (Πιστωτικά Ιδρύματα) να μεταβιβάσουν τα στεγαστικά δάνεια στους νέους ιδιοκτήτες/αγοραστές – χωρίς προηγουμένως να εξοφληθούν τα υφιστάμενα δάνεια ή να τακτοποιηθούν τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια.

Ως εκ τούτου, οι εκτιμητές στην Κύπρο έρχονται αντιμέτωποι με μεγάλη αβεβαιότητα όσον αφορά τις παραπάνω καταστάσεις και πρέπει να είναι ιδιαίτερα προσεκτικοί όταν μελετούν τέτοιες περιπτώσεις.

9.2 Λόγω των παραπάνω καθυστερήσεων, οι κρατικές αρχές προέβησαν σε αλλαγή της νομοθεσίας. Από το 2011, εάν οι ιδιοκτήτες/φορείς ανάπτυξης δεν υποβάλλουν αίτηση έκδοσης ξεχωριστού Τίτλου Ιδιοκτησίας, ο αγοραστής έχει την επιλογή να αιτηθεί (μονομερώς) την έναρξη της διαδικασίας αυτής. Το ίδιο μπορεί να κάνει και το κράτος (αυτεπάγγελτα).

9.3 Στο Μνημόνιο Κατανόησης που έχει υπογραφεί με την Τρόικα (την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο και την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα) και, συγκεκριμένα, στην παρ. 5.3, προβλέπεται ότι η Κυπριακή Κυβέρνηση θα πρέπει να μεριμνήσει στην έκδοση των ξεχωριστών Τίτλων Ιδιοκτησίας για τις περιπτώσεις που αυτοί δεν έχουν εκδοθεί. Αυτό έχει βοηθήσει σημαντικά στη μείωση των μη εκδοθέντων Τίτλων Ιδιοκτησίας.

10 Η πληθώρα πολεοδομικών ζωνών στο σύστημα πολεοδομίας και οικήσεως της Κύπρου

10.1 Από την 1η Δεκεμβρίου 1990 που τέθηκε σε ισχύ ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας *Νόμος* στην Κύπρο, οι πολεοδομικές ζώνες αποτέλεσαν έναν από τους κυριότερους παράγοντες που πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας ενός ακινήτου.

10.2 Έκτοτε, ο αριθμός των διαφόρων ειδών πολεοδομικών ζωνών έχει αυξηθεί. Όσο νόμιμες κι αν είναι οι πολεοδομικές ζώνες αυτές, δεν βοηθούν τη διαδικασία εκτίμησης της αγοραίας αξίας. Αντιθέτως, η πληθώρα πολεοδομικών ζωνών με μεγάλο βαθμό ομοιότητας μεταξύ τους, δεδομένου μάλιστα ότι σε ορισμένες περιπτώσεις καλύπτουν λίγα μόλις οικόπεδα, ενισχύει την πολυπλοκότητα για τους εκτιμητές. Για παράδειγμα, στην ίδια περιοχή υπάρχουν αρκετές πολεοδομικές οικιστικές ζώνες που διαφέρουν μεταξύ τους μόλις κατά 10% σε ό,τι αφορά το συντελεστή δόμησης. Αυτό καθιστά δύσκολη την εύρεση συγκρίσιμων πωλήσεων τα οποία να ταιριάζουν στην υπό μελέτη πολεοδομική ζώνη.

Με άλλα λόγια, λόγω της μεγάλης ποικιλίας πολεοδομικών ζωνών, των μικρών διαφορών μεταξύ παρόμοιων πολεοδομικών ζωνών και της έλλειψης συγκριτικών πωλήσεων, οι εκτιμητές δυσκολεύονται να εντοπίσουν εύκολα πραγματικές διαφορές μεταξύ τους κατά την υπολογισμό της αγοραίας αξίας, οπότε απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή κατά την ανάλυση δεδομένων για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας ενός ακινήτου.



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 εμπειρογνώμοσύνη 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