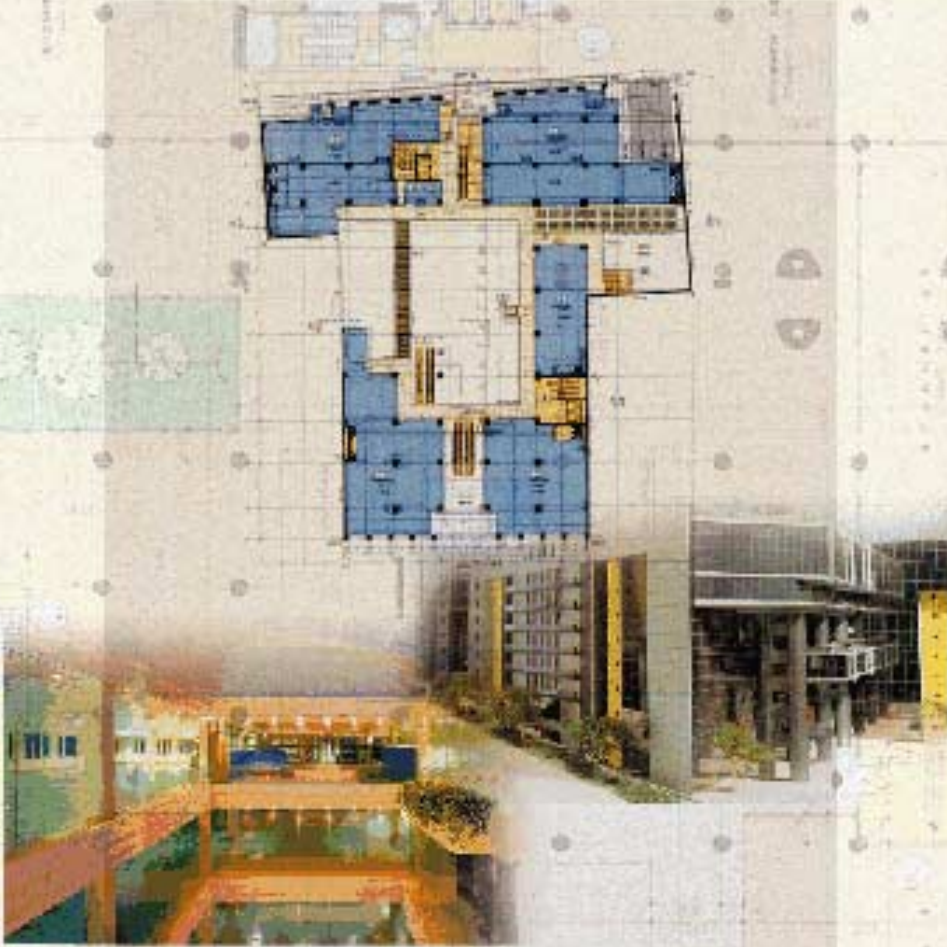


ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ



# Οδηγός Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης

Αθήνα 2000

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ Ε.Π. ΚΛΕΙΣΤΘΕΝΗΣ





Οδηγός Αξιοποίησης  
Ακίνητης Περιουσίας Οργανισμών  
Τοπικής Αυτοδιοίκησης

# ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ .....	5
ΕΙΣΑΓΩΓΗ .....	7
<b>ΒΗΜΑ 1 ΟΝΟΜΑΣΙΑ &amp; ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ</b>	
1.1. Ονομασία .....	9
1.2. Διεύθυνση .....	9
1.3. Περιοχή .....	9
1.4. Θέση .....	9
Παρατηρήσεις .....	9
<b>ΒΗΜΑ 2 ΤΕΧΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ</b>	
2.1. Είδος .....	11
2.2. Έτος κατασκευής .....	11
2.3. Τετραγωνικά μέτρα (συνολικά) .....	11
2.4. Όροφοι .....	12
2.5. Τετραγωνικά μέτρα ανά όροφο ή επίπεδο .....	12
2.6. Διαρρύθμιση ανά όροφο ή επίπεδο .....	12
2.7. Παροχές .....	12
2.8. Σημαντικές εργασίες .....	12
2.9. Υπηρεσίες .....	12
Παρατηρήσεις .....	13
<b>ΒΗΜΑ 3 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ</b>	
3.1. Υφισταμένη χρήση .....	15
3.2. Συντελεστής δόμησης (Σ.Δ.) .....	15
3.3. Υπόλοιπο συντελεστή δόμησης .....	15
3.4. Συντελεστής κάλυψης (Σ.Κ.) .....	16
3.5. Υπόλοιπο συντελεστή κάλυψης .....	16
3.6. Μέγιστος ύψος .....	16
3.7. Ζητήματα Αρχαιολογίας .....	16
3.8. Ζητήματα Δασαρχείου .....	17
3.9. Ζητήματα Πολιτισμού .....	18
<b>ΒΗΜΑ 4 ΝΟΜΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ</b>	
4.1. Εμπράγματα δικαιώματα .....	21
4.2. Νομή και κατοχή .....	23
4.3. Κατάσχεση ακινήτων .....	23
4.4. Αναγκαστική απαλλοτρίωση υπέρ τρίτου .....	24
4.5. Σύμβαση μίσθωσης .....	25
Παρατηρήσεις .....	26

<b>ΒΗΜΑ 5</b>	<b>ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ</b>	
	5.1. Εμπορικό πλεονέκτημα ακινήτου/θέσης .....	27
	5.2. Προβολή .....	28
	5.3. Πρόσβαση.....	28
	5.4. Στάθμευση .....	28
	5.5. Φήμη και πελατεία .....	28
	Παρατηρήσεις .....	28
<b>ΒΗΜΑ 6</b>	<b>ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΠΕΡΙΟΧΗΣ</b>	
	6.1. Σημαντικοί χρήστες .....	31
	6.2. Εμπορικό πλεονέκτημα .....	31
	6.3. Επίπεδο/είδος προσφοράς και ζήτησης ακινήτων .....	31
	6.4. Σημαντικές δικαιопραξίες .....	32
	6.5. Επίπεδα ζητούμενων τιμών .....	33
	6.6. Έργα υποδομής σε σχεδιασμό ή εξέλιξη .....	33
	6.7. Ιδιωτικά έργα σε σχεδιασμό ή εξέλιξη .....	34
	Παρατηρήσεις .....	34
<b>ΒΗΜΑ 7</b>	<b>ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΝΟΙΚΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ</b>	
	7.1. Με βάση τη συγκριτική μέθοδο .....	37
	7.2. Με βάση άλλη μέθοδο .....	38
	7.3. Αντικειμενική αξία εφορίας .....	39
	Παρατηρήσεις .....	39
<b>ΒΗΜΑ 8</b>	<b>ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ</b>	
	8.1. Φορολογία ακινήτων Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης .....	41
	Παρατηρήσεις .....	42
<b>ΒΗΜΑ 9</b>	<b>ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ</b>	
	9.1. Επιλογή σεναρίου Αξιοποίησης.....	43
	9.2. Πώληση & ενοικίαση .....	46
	9.3. Αντιπαροχή.....	47
	9.4. Παραχώρηση εκμετάλλευσης (αυτοχρηματοδότηση) .....	48
	9.5. Συνεργασία/Κοινοπραξία / Ειδικού τύπου εκμετάλλευση .....	49
	Παρατηρήσεις .....	50
	Παράρτημα	
	Δημοτική Αναπτυξιακή Επιχείρηση Ακίνητης Περιουσίας .....	51
	Βιβλιογραφία .....	54



## ΠΡΟΛΟΓΟΣ

---

Ο παρών Οδηγός αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ) που έγινε με πρωτοβουλία της Ελληνικής Εταιρείας Τοπικής Ανάπτυξης και Αυτοδιοίκησης (Ε.Ε.Τ.Α.Α), έρχεται να καλύψει ένα διαπιστωμένο κενό στην αξιοποίηση της εμπορικής ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ της χώρας μας.

Οι ΟΤΑ κάτω από τις όλο ένα και αυξανόμενες ανάγκες τους, επιδιώκουν να ανταποκριθούν στην απαίτηση των πολιτών για αναβαθμισμένες και σύγχρονες υπηρεσίες και δράσεις, αναζητούν νέους τρόπους διαχείρισης (πιο αποδοτικούς - πιο οικονομικούς) των διαθέσιμων πόρων τους και νέες μορφές εισροών, λιγότερο εξαρτημένες από κρατικές ή/και ευρωπαϊκές επιχορηγήσεις.

Η διαχείριση και αξιοποίηση της εμπορικής ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ στη βάση της πραγματικής τους εμπορικής δυναμικής, φαίνεται ότι μπορεί να ενισχύσει εκείνες τις ανεξάρτητες και πιο σταθερές μορφές εισροών, που μέχρι σήμερα παρέμεναν είτε ανενεργές, είτε υποβαθμισμένες. Θεωρούμε ωστόσο υποχρέωσή μας να υπενθυμίσουμε, ότι η αξία της εμπορικής ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ δεν εμπεριέχει μόνο οικονομική διάσταση, αλλά ότι ταυτόχρονα προσδιορίζεται και από άλλες παραμέτρους, συνδεδεμένες με κοινωνικές ανάγκες και το υπό ευρεία έννοια δημόσιο συμφέρον που υπηρετούν οι ΟΤΑ.

Ο παρών Οδηγός μπορεί να επιτύχει το στόχο του, εάν δεδομένης της σκοπιμότητας και της πολιτικής απόφασης των τοπικών αρχών, δώσει ερεθίσματα σε Δήμους και Κοινότητες που κατέχουν με τον έναν ή τον άλλο τρόπο εμπορικής φύσης ακίνητη περιουσία, για ορθολογική και αποτελεσματική αξιοποίηση αυτής.

Ο Οδηγός, χωρίς να προτρέπει και χωρίς να παρέχει έτοιμες λύσεις, παρέχει όλο εκείνο το απαραίτητο υλικό και περιγράφει με λεπτομέρεια όλη τη διαδικασία που μπορεί να ακολουθήσει κάποιος ΟΤΑ προκειμένου να καταλήξει σε ουσιαστική αξιοποίηση της εμπορικής ακίνητης περιουσίας του.

Ευχαριστώ όλους όσους βοήθησαν στην υλοποίησή του.

Απόστολος Κοιμήσης  
Διευθύνων Σύμβουλος Ε.Ε.Τ.Α.Α.





## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

---

Η βασική κατεύθυνση του Οδηγού αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ) είναι η εκπόνηση ενός Οδηγού - βοηθήματος για την ορθολογική διαχείριση και αξιοποίηση των εμπορικών ακινήτων των ΟΤΑ, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η σκοπιμότητα για τη χρήση των ακινήτων. Έχει επίσης το χαρακτήρα της προετοιμασίας των ΟΤΑ για την είσοδό τους στην "αγορά" των ακινήτων στην περιοχή τους, με στόχο την εξεύρεση ή/και αξιοποίηση ακινήτων (γης, κτιρίων) ώστε να εξυπηρετούνται πολιτικές και να εξοικονομούνται χρήματα.

Η λογική της κατεύθυνσης αυτής είναι εύλογη, καθώς οι συνεχώς αυξανόμενες ανάγκες των ΟΤΑ για εξασφάλιση γης και για αξιοποίηση ιδιόκτητων ακινήτων, σε συνδυασμό με την έλλειψη των πιστώσεων, έχει δημιουργήσει την ανάγκη για εξεύρεση επιπρόσθετων και δυνατόν μονιμότερων εισροών προς τα ταμεία της Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Η αξιοποίηση της εμπορικής ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ εντάσσεται σε ένα γενικότερο πλαίσιο εξορθολογισμού της διαχείρισης των Δημοτικών/ Κοινοτικών πραγμάτων, με απώτερο στόχο την αναβάθμιση της χρηματοοικονομικής τους δυνατότητας.

Η προτεινόμενη από τον Οδηγό διαδικασία αξιοποίησης της εμπορικής ακίνητης περιουσίας υπακούει σε νόμους και κανόνες της αγοράς και διαφοροποιείται πλήρως από την επανομαζόμενη "κοινωνική" αξιοποίηση ή την αξιοποίηση "επί συγκεκριμένου σκοπού", η οποία αποτελεί σχεδόν πάντα ζήτημα πολιτικής απόφασης ορθά, δεν λαμβάνει υπόψη της μόνο θέματα χρηματοοικονομικής φύσης.

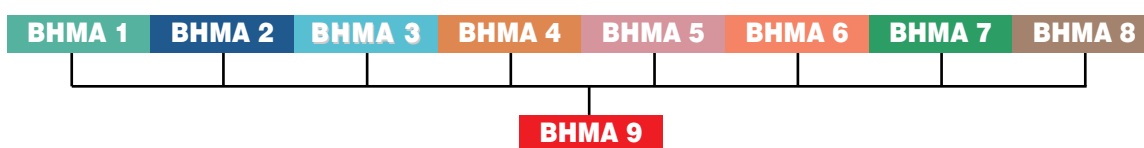
Έτσι, η λέξη ακίνητο για τον Οδηγό αναφέρεται σε κάθε είδους εμπορικό ακίνητο (συνηθέστερα οικόπεδο, αγροτεμάχιο, κατάσταση, γραφείο και κατοικία) δεκτικό εμπορικής δικαιοπραξίας (αγοράς, πώλησης, ενοικίασης κ.λ.π.), αφήνοντας έξω ακίνητα που μπορεί να κατέχει ή χρησιμοποιεί ο ΟΤΑ στην παραλία και στον αιγιαλό, στις όχθες ποταμών, σε δάση, δασικές εκτάσεις και βοσκότοπους, σε πρώην στρατόπεδα ή άλλες Δημόσιες εκτάσεις. Εκ των πραγμάτων εξάλλου, η νομική υπόσταση και το καθεστώς των παραπάνω ακινήτων είναι τέτοια που η εμπορική τους αξιοποίηση προσκρούει σήμερα σε ένα πλήθος νόμων και σχετικών διατάξεων.

Η φιλοσοφία του Οδηγού είναι ιδιαίτερα απλή αφού ακολουθεί τη λογική εννέα βημάτων, κάθε βήμα από τα οποία αποτελεί μια θεματική ενότητα που περιέχει συγκεκριμένο αριθμό στοιχείων (πεδία). Αναλυτικότερα, το βήμα 1 του Οδηγού τοποθετεί το ακίνητο στο χώρο, τα βήματα 2,3 και 4 παρουσιάζουν αντίστοιχα την τεχνική, πολεοδομική και νομική ταυτότητά του, ακολούθως τα βήματα 5 και 6 αναλύουν την εμπορικότητά του, το βήμα 7 εκτιμά την ανοικτή εμπορική του αξία, το βήμα 8 εξετάζει

θέματα φορολογίας και τέλος, το βήμα 9 προτείνει τρόπους αξιοποίησης. Η αλληλουχία των βημάτων είναι οριζόντια, με αποτέλεσμα η σειρά ολοκλήρωσής τους να μπορεί να αλλάξει (δηλαδή να προηγηθεί η ολοκλήρωση του βήματος 8 του βήματος 3), πάντοτε όμως υπό την προϋπόθεση ότι το βήμα 9 θα προσεγγίζεται μετά τη συνολική ολοκλήρωση των προηγούμενων 8 βημάτων.

Έτσι, το οποιοδήποτε σενάριο αξιοποίησης θα έχει βασιστεί επάνω σε μια ολοκληρωμένη διαδικασία ανάλυσης τόσο του ίδιου του ακινήτου, όσο και της αγοράς μέσα στην οποία εντάσσεται, ελαχιστοποιώντας με αυτό τον τρόπο τον κίνδυνο μιας απόφασης αξιοποίησης που δεν θα ανταποκρίνεται στους όρους και κανόνες της αγοράς ακίνητης περιουσίας που θα ισχύουν για συγκεκριμένο ακίνητο στον συγκεκριμένο τόπο και χρόνο.

Σχηματικά, η φιλοσοφία του Οδηγού θα μπορούσε να απεικονισθεί ως εξής :



Για κάθε βήμα, όπου είναι τεχνικά εφαρμόσιμο, ο Οδηγός παρέχει παράδειγμα συμπληρωμένης φόρμας στο οποίο χρησιμοποιείται ως μοντέλο ένα ακίνητο ιδιοκτησίας του Δήμου Αγίας Παρασκευής Αττικής.

Στο παράρτημα του Οδηγού παρατίθεται σχέδιο δημιουργίας Δημοτικής Αναπτυξιακής Επιχείρησης Ακίνητης Περιουσίας (ΔΑΕΑΠ).

Τέλος, ο Οδηγός ολοκληρώνεται με την παρουσίαση ελληνικής και ξενόγλωσσης βιβλιογραφίας σχετικής με θέματα ακίνητης περιουσίας.



## ΟΝΟΜΑΣΙΑ ΚΑΙ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

### ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΕΔΙΩΝ

#### 1.1 ΟΝΟΜΑΣΙΑ

Το πεδίο ΟΝΟΜΑΣΙΑ αναφέρεται στην τυχόν ιδιαίτερη ονομασία ή τοπωνύμιο που μπορεί να έχει κάποιο ακίνητο ιδιοκτησίας του ΟΤΑ Συνήθως, η ονομασία είναι ευρέως διαδεδομένη στην τοπική κοινωνία και πολλές φορές συνδέεται με κάποιο πρόσωπο (π.χ. ιδιώτη, ευεργέτη κ.λ.π.), τη χρήση του ακινήτου (π.χ. ΕΡΤ), τη γεωγραφική του θέση ή την κατασκευή του.

Στο Δήμο Αγίας Παρασκευής για παράδειγμα, κληροδότημα του ευεργέτη του προαστίου Α. Γιαβάση φέρει το όνομά του (Γιαβάσειο). Στην περίπτωση που δεν υπάρχει ιδιαίτερη ονομασία για το ακίνητο, το πεδίο θα παραμένει κενό.

#### 1.2 ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ

Το πεδίο ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ περιέχει την πλήρη ταχυδρομική διεύθυνση του ακινήτου, αναφέροντας το δρόμο, τον αριθμό και τον ταχυδρομικό κώδικα. Σε περίπτωση ακινήτων εκτός αστικού ιστού, το πεδίο μπορεί να προσδιορίζεται με οποιονδήποτε δόκιμο τρόπο.

#### 1.3 ΠΕΡΙΟΧΗ

Το πεδίο ΠΕΡΙΟΧΗ ονοματίζει τη γεωγραφική περιοχή εντός των συνόρων του ΟΤΑ, στην οποία βρίσκεται το ακίνητο. Πολλές φορές η γεωγραφική περιοχή αναφέρεται με τοπωνύμιο που δεν φαίνεται σε χάρτες και οδηγούς, ενώ στη συνηθέστερη των περιπτώσεων η περιοχή ταυτίζεται με την ονομασία της συνοικίας ή της ενορίας. Στην περίπτωση που δεν υπάρχει ιδιαίτερη ονομασία για την περιοχή, το πεδίο θα παραμένει κενό.

#### 1.4 ΘΕΣΗ

Το πεδίο ΘΕΣΗ προσδιορίζει αναλυτικότερα τη θέση του ακινήτου σε σχέση με τα όμορα ακίνητα (π.χ. γωνιακό ακίνητο απέναντι από εκκλησία και δίπλα στο τοπικό υποκατάστημα του ΙΚΑ).

### ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Οι παρατηρήσεις του Βήματος 1 μπορεί να αναφέρουν μεταξύ άλλων και τα ακόλουθα:

- Την πιθανή διαχρονική εξέλιξη της ονομασίας του,
- Την αφορμή της σημερινής ονομασίας του,
- Σχόλια για τη θέση του,
- Χαρακτηριστικά σημεία στη γειτονιά του κ.λ.π.

*Ακολουθεί παράδειγμα συμπληρωμένης φόρμας.*

## ΦΟΡΜΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Κωδικός Ακινήτου 001

Ημερομηνία Πρώτης Καταχώρησης 17/01/2000

Μελετητές

Ξυλάς Γιάννης ΑΤΜ

Σπηλιώτη Χριστιάννα βοηθός



### ΟΝΟΜΑΣΙΑ & ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

1.1 ΟΝΟΜΑΣΙΑ	ΓΙΑΒΑΣΕΙΟ
1.2 ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΡΜΟΥ 76, 106 75, ΑΘΗΝΑ
1.3 ΠΕΡΙΟΧΗ	ΜΟΝΑΣΤΗΡΑΚΙ
1.4 ΘΕΣΗ	ΔΙΠΛΑ ΑΠΟ ΔΙΩΡΟΦΟ ΝΕΟΚΛΑΣΣΙΚΟ ΚΑΙ ΑΠΕΝΑΝΤΙ ΑΠΟ ΤΟ ΚΑΦΕ “ΜΠΑΝΤΙΕΡΑ”
ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	ΟΝΟΜΑΣΤΗΚΕ ΓΙΑΒΑΣΕΙΟ ΛΟΓΩ ΔΩΡΕΑΣ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΑΓΙΑΣ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΑΝΔΡΕΑ ΓΙΑΒΑΣΗ  Η ΕΡΜΟΥ ΣΤΟ ΥΨΟΣ ΤΟΥ ΓΙΑΒΑΣΕΙΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΙ ΠΡΟΕΚΤΑΣΗ ΤΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΥ ΠΡΟΣ ΤΟ ΜΟΝΑΣΤΗΡΑΚΙ  ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΜΕΓΑΛΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΣΤΗ ΓΕΙΤΟΝΙΑ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΚΑΤΑ ΤΟΝ ΧΡΟΝΟ ΑΥΤΟΨΙΑΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΖΟΝΤΑΙ 2 ΝΕΟΚΛΑΣΣΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ

## ΤΕΧΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

### ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΕΔΙΩΝ

#### 2.1 ΕΙΔΟΣ

Το πεδίο ΕΙΔΟΣ κατηγοριοποιεί το (εμπορικό) ακίνητο διακρίνοντάς το σε:

- Κατάστημα (συνήθως σε ένα ή περισσότερα επίπεδα, ένα εκ των οποίων είναι κατά κανόνα ισόγειο, ή αυτοτελές ακίνητο που χρησιμοποιείται για οποιαδήποτε εμπορική δραστηριότητα, παρέχοντας τη δυνατότητα παραγωγής εισοδήματος στο χρήστη του).
- Γραφείο (συνήθως σε ένα επίπεδο, κατά κανόνα σε όροφο, το οποίο χρησιμοποιείται για τη στέγαση οποιουδήποτε επαγγέλματος - ελεύθερου, παροχής υπηρεσιών κ.λ.π.- παρέχοντας τη δυνατότητα παραγωγής εισοδήματος στο χρήστη του).
- Κατοικία (συνήθως σε ένα επίπεδο - π.χ όροφος - ή αυτοτελές ακίνητο που χρησιμοποιείται για τη στέγαση των βασικών αναγκών μιας οικογένειας ή μεμονωμένων ατόμων).
- Οικόπεδο (εντός σχεδίου, μη οικοδομημένο κομμάτι γης. Συνήθως είναι ανεκμετάλλευτο ή ενοικιάζεται αν δεν χρησιμοποιείται για την κάλυψη κοινόχρηστων ή κοινωφελών σκοπών).
- Αγροτεμάχιο (εκτός σχεδίου, μη οικοδομημένο κομμάτι γης. Συνήθως είναι ανεκμετάλλευτο ή ενοικιάζεται αν δεν χρησιμοποιείται για την κάλυψη κοινόχρηστων ή κοινωφελών σκοπών).
- Ειδικό ακίνητο (στην κατηγορία εντάσσονται λοιπά εμπορικά ή μη ακίνητα, που με τον ένα ή άλλο τρόπο δεν εμπίπτουν σε καμία από τις παραπάνω κατηγορίες, όπως για παράδειγμα Ξενοδοχεία, Νοσοκομεία, Μαρίνες, Συνεδριακά Κέντρα κ.λ.π.).

#### 2.2 ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ

Το πεδίο ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ αναφέρει το έτος ολοκλήρωσης των εργασιών κατασκευής του ακινήτου. Είναι προφανές ότι το πεδίο παραμένει κενό στην περίπτωση οικοπέδων και αγροτεμαχίων.

#### 2.3 ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΑ ΜΕΤΡΑ

Το πεδίο ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΑ ΜΕΤΡΑ προσδιορίζει τη συνολική μικτή επιφάνεια του ακινήτου. Είναι το άθροισμα όλων των επιμέρους νόμιμων χώρων, κύριων και βοηθητικών, που μπορεί να βρίσκονται σε περισσότερα του ενός επίπεδα, αλλά εντός της ίδιας ιδιοκτησίας. Η μέτρηση της συνολικής μικτής επιφάνειας συμπεριλαμβάνει την τοιχοποιία αλλά όχι τους κοινόχρηστους χώρους (π.χ. στην περίπτωση πολυκατοικίας τις σκάλες, τον ανελκυστήρα κ.λ.π.). Στην περίπτωση αυτοτελούς ακινήτου ή ειδικού ακινήτου θα πρέπει να υπάρχουν δύο εγγραφές, μια για τη μικτή επιφάνεια του κτίσμα-

τος και μια για την επιφάνεια του οικοπέδου/ αγροτεμαχίου. Τέλος, στην περίπτωση οικοπέδου ή αγροτεμαχίου θα αναγράφεται μόνον η επιφάνειά του.

## 2.4 ΟΡΟΦΟΙ

Το πεδίο ΟΡΟΦΟΙ προσδιορίζει τον αριθμό των επιπέδων του προς αξιοποίηση ακινήτου υπεράνω του ισόγειου επιπέδου (δηλαδή ως δώροφο αυτοτελές ακίνητο εννοούμε ακίνητο με ισόγειο και πρώτο όροφο). Εάν το ακίνητο είναι σε ένα μόνο ισόγειο επίπεδο, στο πεδίο εισάγουμε τη λέξη Ισόγειο. Στο πεδίο δεν υπολογίζονται πατάρια, ψευδοπάταρα, ή λοιπές κατασκευές παρά μόνο κύριοι όροφοι. Είναι προφανές ότι το πεδίο παραμένει κενό για περιπτώσεις οικοπέδων και αγροτεμαχίων.

## 2.5 ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΑ ΜΕΤΡΑ ΑΝΑ ΟΡΟΦΟ Ή ΕΠΙΠΕΔΟ

Το πεδίο ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΑ ΜΕΤΡΑ ΑΝΑ ΟΡΟΦΟ Ή ΕΠΙΠΕΔΟ προσδιορίζει τη συνολική μικτή επιφάνεια (όπως αυτή ορίζεται στο παραπάνω πεδίο 2.3) ανά όροφο ή επίπεδο (Ισόγειο, 1ος, 2ος κ.λ.π.). Είναι προφανές ότι το πεδίο παραμένει κενό για περιπτώσεις οικοπέδων και αγροτεμαχίων.

## 2.6 ΔΙΑΡΡΥΘΜΙΣΗ ΑΝΑ ΟΡΟΦΟ Ή ΕΠΙΠΕΔΟ

Το πεδίο ΔΙΑΡΡΥΘΜΙΣΗ ΑΝΑ ΟΡΟΦΟ Ή ΕΠΙΠΕΔΟ προσδιορίζει σε γενικές γραμμές την κάτοψη του ορόφου/επιπέδου. Ο προσδιορισμός της γίνεται σε ανοικτή κάτοψη (open plan) ή διαρρυθμισμένη με τοιχοποιία και ενδιάμεσες κολώνες. Το πεδίο είναι σημαντικό για την περίπτωση γραφείων και καταστημάτων, καθώς η ανοικτή κάτοψη είναι αποδεδειγμένα πιο εργονομική και μπορεί άνετα και εύκολα να διαμορφωθεί κατά περίπτωση με τις ανάγκες του εκάστοτε χρήστη. Είναι προφανές ότι το πεδίο παραμένει κενό για περιπτώσεις οικοπέδων και αγροτεμαχίων.

## 2.7 ΠΑΡΟΧΕΣ

Το πεδίο ΠΑΡΟΧΕΣ αναφέρει τις υφιστάμενες συνδέσεις του ακινήτου με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας (ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΝΕΡΟ, ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗ) καθώς και την περίπτωση επιπλέον παροχών όπως κλιματισμού, εξαερισμού, πυρανίχνευσης, φωταερίου κ.λ.π. Στην περίπτωση οικοπέδων και αγροτεμαχίων ως παροχή μπορεί να θεωρηθεί η άδρευση, γεώτρηση κ.λ.π.

## 2.8 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ / ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΕΙΣ

Το πεδίο ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ / ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΕΙΣ καταγράφει πιθανές σημαντικές εργασίες ή/και ανακαινήσεις που μπορεί να έγιναν επ' ωφελεία του ακινήτου μετά το έτος κατασκευής του (π.χ. βάψιμο όψεων, αλλαγές πατωμάτων, αυτόνομος κλιματισμός). Στην περίπτωση των οικοπέδων και αγροτεμαχίων σημαντική εργασία θα μπορούσε να θεωρηθεί η περίφραξη.

## 2.9 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ

Το πεδίο ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ αναφέρεται αποκλειστικά στα ειδικά ακίνητα που είναι κτισμένα και διαρρυθμισμένα για συγκεκριμένο σκοπό και χρήση, παρέχοντας ανάλογες υπηρεσίες (π.χ. Νοσοκομείο, Σχολείο).

## ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Στις ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ του βήματος 2 μπορούν να εγγραφούν μεταξύ άλλων και οι πηγές που χρησιμοποιήθηκαν για τη συλλογή των στοιχείων του κάθε πεδίου. Τα πεδία που αφορούν τεχνικές προδιαγραφές (για παράδειγμα επιφάνειες, παροχές κ.λ.π.) θα πρέπει να περιλαμβάνουν στοιχεία και μετρήσεις που πραγματοποιήθηκαν από Διπλωματούχους Μηχανικούς του ΤΕΕ. Ως εκ τούτου, θα πρέπει οι τεχνικές υπηρεσίες των ΟΤΑ να μεριμνήσουν ώστε είτε να βρεθούν εγκεκριμένα σχέδια, αποτυπώσεις, πολεοδομικοί φάκελοι κ.λ.π., είτε να πραγματοποιηθούν νέες μετρήσεις και τοπογραφικές αποτυπώσεις.

Σε περιπτώσεις σημαντικών ακινήτων (ιδιαίτερης εμπορικής ή “κοινωνικής” αξίας) το βήμα 2 θα πρέπει να συνοδεύει πλήρης και ενημερωμένη Έκθεση Τεχνικών Προδιαγραφών. Η έκθεση αυτή θα αποτελεί ουσιαστικά την τεχνική ταυτότητα του ακινήτου και θα το συνοδεύει σε κάθε πιθανό σενάριο αξιοποίησης (βλέπε βήμα 3).

Τέλος, στις παρατηρήσεις μπορεί να εμφανίζεται μια σύντομη περιγραφή του εσωτερικού του ακινήτου ώστε να υπάρχει συνοπτικά η γενική εικόνα των χώρων του.

### ΠΗΓΕΣ

- Επιτόπου αυτοψίες και μετρήσεις
- Υπογεγραμμένα σχέδια και μελέτες Μηχανικών του ΤΕΕ
- Πολεοδομικός Φάκελος
- Συμβόλαια και τίτλοι κτήσης

*Ακολουθεί παράδειγμα συμπληρωμένης φόρμας.*



## ΦΟΡΜΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Κωδικός Ακινήτου 001

Ημερομηνία Πρώτης Καταχώρησης 17/01/2000

Μελετητές

Ξυλίας Γιάννης ΑΤΜ

Σπηλιώτη Χριστιάννα, βοηθός



### ΤΕΧΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

2.1 ΕΙΔΟΣ	3 ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ στο Ισόγειο
2.2 ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	1920 (Περίπου)
2.3 ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΑ ΜΕΤΡΑ (Τ.Μ.)	722,27 τ.μ. σε 372.9 τ.μ. οικόπεδο
2.4 ΟΡΟΦΟΙ	2
2.5 Τ.Μ. ΑΝΑ ΟΡΟΦΟ / ΕΠΙΠΕΔΟ	ΙΣΟΓΕΙΟ 350, ΠΑΤΑΡΙ 50, 1ος ΟΡΟΦΟΣ 322,27 τ.μ.
2.6 ΔΙΑΡΡΥΘΜΙΣΗ ΑΝΑ ΟΡΟΦΟ / ΕΠΙΠΕΔΟ	ΙΣΟΓΕΙΟ διαρρυθμισμένο με εσωτερική τοιχοποιία σε 3 καταστήματα. 1ος ΟΡΟΦΟΣ εσωτερική τοιχοποιία
2.7 ΠΑΡΟΧΕΣ	ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΝΕΡΟ, ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗ
2.8 ΣΗΜ. ΕΡΓΑΣΙΕΣ / ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΕΙΣ	ΤΙΠΟΤΑ ΤΑ ΤΕΛΕΥΤΑΙΑ 30 ΧΡΟΝΙΑ ΠΟΥ ΕΙΝΑΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΟΤΑ
2.9 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	
ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	<p>Σύμφωνα με το από 23.09.81 σχέδιο κατόψεων του ΠΜ Α.Κ. προκύπτει συνολικό εμβαδόν ακινήτου 722,27 τ.μ . σε οικόπεδο 372,90 τ.μ.</p> <p>Ο Αριθμός της Πολεοδομικής Άδειας δεν είναι γνωστός καθώς δεν βρέθηκε σχετικός φάκελος στην πολεοδομία.</p> <p>Το ακίνητο έχει συνολικά 2 ορόφους από τους οποίους μόνον το ισόγειο χρησιμοποιείται.</p> <p>Υπάρχει εσωτερική σκάλα μεταξύ ισογείου και πρώτου ορόφου.</p>



## ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

### ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΕΔΙΩΝ

#### 3.1 ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ

Το πεδίο ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ αναφέρεται στη σημερινή χρήση του ακινήτου (π.χ. κατάσταση με ρούχα, παιδική χαρά, τεχνικό γραφείο). Στην περίπτωση ειδικών ακινήτων (εμπορικών ή μη) θα αναγράφεται η περιγραφή της υφιστάμενης χρήσης τους (π.χ Β΄ παιδιατρική κλινική Αθηνών). Στην περίπτωση οικοπέδων/αγροτεμαχίων θα αναγράφεται η λέξη οικόπεδο/αγροτεμάχιο αντιστοίχως, ενώ στην περίπτωση καλλιεργήσιμων οικοπέδων/αγροτεμαχίων θα αναφέρεται το είδος της καλλιέργειας. Εάν το ακίνητο δεν έχει υφιστάμενη χρήση, στο πεδίο θα αναγράφεται η λέξη ΚΕΝΟ.

Η χρήση του ακινήτου θα πρέπει να ελέγχεται ως προς τη νομιμότητά της με βάση τις χρήσεις γης που εμφανίζονται στο εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) της περιοχής στην οποία εντάσσεται. Τα περιεχόμενα των χρήσεων γης καθορίζονται με σαφήνεια από το Φύλλο Εφημερίδας της Κυβέρνησης (ΦΕΚ) 166/Δ/06-03-87, εάν δεν υπάρχει ιδιαίτερη τροποποίηση για το συγκεκριμένο Οικοδομικό Τετράγωνο.

#### 3.2 ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Το πεδίο ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (ΣΔ) καταγράφει τον πολλαπλασιαστή της επιφάνειας του οικοπέδου/αγροτεμαχίου που προσδιορίζει τη μέγιστη οικοδομήσιμη επιφάνεια υπεράνω του εδάφους για το συγκεκριμένο οικόπεδο/αγροτεμάχιο (π.χ. οικόπεδο 1000τ.μ. με ΣΔ=1,6 μπορεί να κτίσει μέχρι 1600 τ.μ. υπεράνω του εδάφους.) Προϋπόθεση της ύπαρξης ΣΔ είναι φυσικά η αρτιότητά του προς ανοικοδόμηση οικόπεδου/αγροτεμαχίου.

Ο Συντελεστής Δόμησης είναι ο σημαντικότερος παράγοντας εμπορικότητας των οικοπέδων, καθώς κατά τη διαδικασία αγοραπωλησίας ή ενοικίασης ενός οικοπέδου εκείνο που ενδιαφέρει τους συμβαλλόμενους είναι ουσιαστικά τα τετραγωνικά μέτρα που μπορούν να οικοδομηθούν στο συγκεκριμένο χώρο. Ο ΣΔ μπορεί να αναφέρεται μόνο σε οικόπεδα και αγροτεμάχια. Η έννοια του ΣΔ δεν υφίσταται για παράδειγμα σε περίπτωση διαμερίσματος ή καταστήματος στο ισόγειο μιας πολυκατοικίας. Ο ΣΔ καθορίζεται από τους όρους δόμησης του συγκεκριμένου Οικοδομικού Τετραγώνου στο οποίο βρίσκεται το ακίνητο. Οι όροι δόμησης δίνονται από την οικεία πολεοδομία του κάθε ακινήτου.

#### 3.3 ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ

Το πεδίο ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ αναφέρεται στην περίπτωση μη εξάντλησης της μέγιστης επιτρεπόμενης οικοδόμησης ενός οικοπέδου/αγροτεμαχίου. Αφορά κυρίως αυτοτελή ακίνητα τα οποία δεν εξάντλησαν τον ΣΔ του οικοπέδου/αγροτεμαχίου στο οποίο ανεγέρθηκαν. [Για παράδειγμα εάν στο οικόπεδο των 1000 τ.μ. με ΣΔ=1,6 είναι κτισμένα τα 1200 τ.μ., σημαίνει ότι μπορούν να κτισθούν άλλα

400 τ.μ. (1600 τ.μ. - 1200 τ.μ.)].

Σήμερα δεν ισχύει η Μεταφορά του Συντελεστή Δόμησης (ΜΣΔ) σύμφωνα με την οποία σε ορισμένες περιπτώσεις μη εξάντλησης της επιτρεπόμενης δόμησης σε κάποιο οικόπεδο μπορούσαν τα εναπομείναντα τετραγωνικά να κτισθούν σε άλλο ανεξάρτητο οικόπεδο.

### 3.4 ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΑΛΥΨΗΣ

Το πεδίο ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΑΛΥΨΗΣ καταγράφει τον πολλαπλασιαστή της επιφάνειας του οικοπέδου/αγροτεμαχίου που προσδιορίζει τη μέγιστη καλυπτόμενη επιφάνεια για το συγκεκριμένο οικόπεδο/αγροτεμάχιο [π.χ οικόπεδο 1000τ.μ. με ΣΔ=1,6 και ΣΚ=70% μπορεί να κτίσει μέχρι 1600τ.μ. υπεράνω του εδάφους, με ισόγειο όχι μεγαλύτερο από 700 μέτρα (1000τ.μ. επί 70%)]. Προϋπόθεση της ύπαρξης ΣΚ είναι φυσικά η αρτιότητά του προς ανοικοδόμηση οικοπέδου/αγροτεμαχίου.

Ο ΣΚ μπορεί να αναφέρεται μόνον σε οικόπεδα και αγροτεμάχια. Η έννοια του ΣΚ δεν υφίσταται για παράδειγμα σε περίπτωση διαμερίσματος ή καταστήματος στο ισόγειο μιας πολυκατοικίας. Ο ΣΚ καθορίζεται από τους όρους δόμησης του συγκεκριμένου Οικοδομικού Τετραγώνου στο οποίο βρίσκεται το ακίνητο. Οι όροι δόμησης δίνονται από την οικεία πολεοδομία του κάθε ακινήτου.

### 3.5 ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΚΑΛΥΨΗΣ

Το πεδίο ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΚΑΛΥΨΗΣ αναφέρεται στην περίπτωση μη κάλυψης της μέγιστης επιτρεπόμενης επιφάνειας κάλυψης ενός οικοπέδου/αγροτεμαχίου. Αφορά κυρίως αυτοτελή ακίνητα τα οποία δεν εξάντλησαν τον ΣΚ του οικοπέδου στο οποίο ανεγέρθηκαν. [Για παράδειγμα εάν στο οικόπεδο των 1000 τ.μ. με ΣΔ=1,6 και ΣΚ=70% είναι κτισμένα τα 1200 τ.μ., σε δύο ορόφους των 600 τ.μ., σημαίνει ότι μπορούν αφενός να κτισθούν άλλα 400 τ.μ. (1600 τ.μ. - 1200 τ.μ.) και αφετέρου να καλυφθούν ακόμη 100 τ.μ. στο ισόγειο (700 τ.μ. - 600 τ.μ.)].

### 3.6 ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ

Το πεδίο ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ προσδιορίζει το ύψος μέχρι το οποίο μπορεί να φτάσει μια οικοδομή. Το μέγιστο ύψος καθορίζεται από τους όρους δόμησης του συγκεκριμένου Οικοδομικού Τετραγώνου στο οποίο βρίσκεται το ακίνητο. Οι όροι δόμησης δίνονται από την οικεία πολεοδομία του κάθε ακινήτου.

### 3.7 ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΑΣ

Το πεδίο ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΑΣ παρέχει μια πρώτη προσέγγιση σε ανάλογα ζητήματα που μπορεί να προκύψουν κυρίως κατά την απόφαση αξιοποίησης ενός οικοπέδου/ αγροτεμαχίου.

Προαπαιτούμενο για τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας και έναρξης των όποιων εκσκαφών είναι η ειδοποίηση της οικείας εφορείας αρχαιοτήτων. Για περιοχές χωρίς αρχαιολογικό ενδιαφέρον, η οικεία εφορεία αρχαιοτήτων πρέπει να ειδοποιείται περίπου μια εβδομάδα πριν τις εκσκαφές και εάν κριθεί σκόπιμο (από την εφορεία) θα παραβρίσκεται σε αυτές κάποιος απλός υπάλληλός της. Για περιοχές πιθανού αρχαιολογικού ενδιαφέροντος, αφού ειδοποιηθεί η οικεία εφορεία τουλάχιστον μια εβδομάδα πριν τις εκσκαφές, αξιώνει τις περισσότερες φορές 2-3 τομές στο έδαφος, σε

βάθος που αυτή προσδιορίζει, και εξετάζει κατ' αρχήν τα όποια ευρήματα. Σε περίπτωση ευρημάτων, αρχαιολόγος ή φύλακας παραβρίσκεται στο χώρο κατά τη διαδικασία των εκσκαφών. Για περιοχές αποδεδειγμένου αρχαιολογικού ενδιαφέροντος οι εκσκαφές πραγματοποιούνται σε προκαθορισμένη ημερομηνία και υπό το συντονισμό και υποδείξεις της οικείας εφορείας αρχαιοτήτων. Σε οποιαδήποτε περίπτωση βρεθούν σημαντικά ευρήματα σταματάει η εκσκαφή και ξεκινά ανασκαφική έρευνα υπό την αιγίδα και με έξοδα της οικείας εφορείας αρχαιοτήτων. Μετά την ολοκλήρωση των ανασκαφών αξιολογείται η περίπτωση και ανάλογα δίνεται άδεια συνέχισης των οικοδομικών εργασιών, με ή δίχως τροποποιήσεις στη μελέτη εφαρμογής του κτιρίου (π.χ. αλλαγή χωροθέτησης), ή απαλλοτριώνεται ο χώρος.

Η απαιτούμενη για τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας βεβαίωση της αρχαιολογίας επιβάλλει την προγενέστερη κατάθεση σε αυτή τοπογραφικού διαγράμματος, τομών και κατόψεων του προς κατασκευή κτιρίου.

Η περίπτωση κατοχής οικοπέδων/αγροτεμαχίων από τους ΟΤΑ θα πρέπει να εξετάζεται με ιδιαίτερη προσοχή σχετικά με τα θέματα αρχαιολογίας. Η εμπορικότητα και οι πιθανότητες αξιοποίησης ενός οικοπέδου/αγροτεμαχίου με ανοικτά ζητήματα αρχαιολογίας επιδρά σε μεγάλο βαθμό στη διαδικασία της αξιοποίησής του.

Ο Οδηγός στο αντίστοιχο πεδίο θα πρέπει να αναφέρεται στην πιθανότητα ύπαρξης αρχαίων στην περιοχή του ακινήτου ιδιοκτησίας ΟΤΑ.

Για περαιτέρω πληροφορίες οι ΟΤΑ θα πρέπει να απευθύνονται στις οικείες εφορείες αρχαιοτήτων.

### 3.8 ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΔΑΣΑΡΧΕΙΟΥ

Το πεδίο ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΔΑΣΑΡΧΕΙΟΥ παρέχει μια πρώτη προσέγγιση σε ανάλογα ζητήματα που μπορεί να προκύψουν κυρίως κατά την απόφαση αξιοποίησης ενός οικοπέδου/ αγροτεμαχίου.

Για την περίπτωση ανοικοδόμησης σε αγροτεμάχιο, προαπαιτούμενο της χορήγησης πολεοδομικής άδειας είναι η πράξη χαρακτηρισμού του αγροτεμαχίου από το οικείο δασαρχείο. Η αίτηση για την πράξη χαρακτηρισμού συνοδεύεται από κατάθεση τοπογραφικών διαγραμμάτων με απόσπασμα από χάρτη της Γεωγραφικής Υπηρεσίας Στρατού (ΓΥΣ) 1:5000 και αντίγραφο συμβολαίου για το αγροτεμάχιο. Εάν η έκταση στην οποία βρίσκεται το αγροτεμάχιο χαρακτηρίζεται ως δασική δεν μπορεί να εκδοθεί πολεοδομική άδεια. Αποχαρακτηρισμός εκτάσεων από δασικές σε αγροτικές γίνεται με ιδιαίτερη δυσκολία.

Για την περίπτωση ανοικοδόμησης σε οικόπεδο, επιτρέπεται η κοπή δένδρων εντός του ίχνους της κάτοψης του ισογείου, δηλαδή εντός της περιμέτρου του κτιρίου. Εκτός περιμέτρου του κτιρίου δεν επιτρέπεται η κοπή προστατευόμενων δένδρων όπως είναι για παράδειγμα τα πεύκα. Για την κοπή προστατευόμενων δένδρων εκτός περιμέτρου του κτιρίου απαιτείται άδεια από την οικεία πολεοδομία.

Η κοπή δένδρων σε πεζοδρόμια, πάρκα και πλατείες απαιτεί απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου και κοινοποίηση της απόφασης στο οικείο δασαρχείο (Ν.1337/83).

Σε ιδιωτικά και Δημόσια δάση απαγορεύεται αυστηρά η κοπή δένδρων. Αυθαίρετη κοπή δένδρων τιμωρείται με βάση το άρθρο 458 του Ποινικού Κώδικα και το ν.δ. 8/18.1.1.69.

Στην περίπτωση κατοχής οικοπέδων/αγροτεμαχίων από τους ΟΤΑ θα πρέπει να εξετάζονται με ιδιαίτερη προσοχή τα θέματα δασαρχείου. Η εμπορικότητα και οι πιθανότητες αξιοποίησης ενός οικοπέδου/αγροτεμαχίου με ανοικτά ζητήματα χαρακτηρισμού της έκτασης ή σημαντικής κάλυψής της με δένδρα, επιδρά σε μεγάλο βαθμό στη διαδικασία αξιοποίησής του.

Ο Οδηγός στο αντίστοιχο πεδίο θα πρέπει να περιγράφει για τα οικόπεδα το είδος κάλυψης της επιφανείας τους και για τα αγροτεμάχια το χαρακτηρισμό τους από το οικείο δασαρχείο.

Περισσότερες πληροφορίες για ανάλογα θέματα θα πρέπει να αναζητήσουν οι ΟΤΑ στα οικεία δασαρχεία.

### 3.9 ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ

Το πεδίο ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ αναφέρεται κατ' αποκλειστικότητα στις περιπτώσεις που ο ΟΤΑ έχει στην ιδιοκτησία του χαρακτηρισμένο διατηρητέο κτίριο. Ο χαρακτηρισμός ενός ακινήτου ως διατηρητέου πραγματοποιείται με την έκδοση σχετικής Υπουργικής Απόφασης που δημοσιεύεται σε ΦΕΚ, κατόπιν πρότασης είτε του Υπουργείου Πολιτισμού είτε άλλου Δημόσιου ή ιδιωτικού φορέα ή ιδιώτη. Διατηρητέα ονομάζονται εκείνα τα κτίρια τα οποία δια μέσω του χρόνου διατήρησαν στοιχεία ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής και κατασκευαστικής τεχνοτροπίας, συνδέθηκαν με ιστορικές στιγμές ή πρόσωπα, ή βρίσκονται εντός προστατευόμενων περιοχών πολιτιστικού και αρχαιολογικού ενδιαφέροντος. Ο χαρακτηρισμός ενός ακινήτου ιδιοκτησίας ΟΤΑ ως διατηρητέου υποχρεώνει ουσιαστικά τον ΟΤΑ στην επισκευή και συντήρηση του υπάρχοντος κτίσματος.

Στα διατηρητέα ακίνητα προβλέπονται ειδικοί όροι που αφορούν το σύνολο των πιθανών επεμβάσεων και παρεμβάσεων. Υποχρεωτική είναι η έγκριση για οποιαδήποτε επέμβαση της οικείας αρχιτεκτονικής επιτροπής (ΕΠΑΕ). Ο αυστηρός έλεγχος, ο περιορισμός των πιθανών διαρρυθμίσεων, η απαγόρευση συγκεκριμένων χρήσεων, η ελαχιστοποίηση της σήμανσης κ.α. τις περισσότερες φορές επιδρούν αρνητικά στην εμπορικότητα των διατηρητέων ακινήτων.

Αποχαρακτηρισμός ενός ακινήτου γίνεται εξαιρετικά δύσκολα και μόνον εάν συντρέχουν λόγοι δημόσιου συμφέροντος ή επικινδυνότητας. Για παράδειγμα, μετά το σεισμό της 7ης Σεπτεμβρίου 1999 στην Αθήνα, η πρωτοβάθμια επιτροπή ελέγχου χαρακτήρισε κατ' αρχήν ως κόκκινο (κατεδαφιστέο) το Γιαβάσειο ακίνητο του Δήμου Αγίας Παρασκευής.

Όπως τονίστηκε και παραπάνω, η περίπτωση κατοχής διατηρητέων ακινήτων από τους ΟΤΑ επιδρά σε μεγάλο βαθμό στην επιτυχία της εμπορικής αξιοποίησής τους, παρόλο που η ύπαρξη ενός σημαντικού διατηρητέου κτίσματος μπορεί να βοηθά στην εμπορικότητα της ευρύτερης περιοχής στην οποία βρίσκεται.

Ο Οδηγός στο αντίστοιχο πεδίο θα πρέπει να αναφέρει την περίπτωση που το ακίνητο του ΟΤΑ είναι διατηρητέο καθώς επίσης και το σχετικό ΦΕΚ δημοσίευσης.

Περισσότερες πληροφορίες για ανάλογα θέματα θα πρέπει να αναζητήσουν οι ΟΤΑ στις οικείες πολεοδομίες καθώς και στο Υπουργείο Πολιτισμού.

### ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Πεδίο για τυχόν παρατηρήσεις.

*Ακολουθεί παράδειγμα συμπληρωμένης φόρμας.*

## ΦΟΡΜΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Κωδικός Ακινήτου 001

Ημερομηνία Πρώτης Καταχώρησης 17/02/00

Μελετητές

Γιάννης Ξυλάς, ΑΤΜ

Σπηλιώτη Χριστιάννα, βοηθός



### ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

<b>3.1 ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ</b>	ΙΣΟΓΕΙΟ 3 καταστήματα, 1ος ΚΕΝΟΣ
<b>3.2 ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ</b>	3 (Σε οικόπεδο 372,90 τ.μ.).
<b>3.3 ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΣΔ</b>	396,43 τ.μ. (1118,70 τ.μ. -722,27 τ.μ.).
<b>3.4 ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΑΛΥΨΗΣ</b>	70%
<b>3.5 ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΣΚ</b>	0
<b>3.6 ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ</b>	15 μέτρα
<b>3.7 ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΑΣ</b>	ΜΕΓΑΛΗ ΠΙΘΑΝΟΤΗΤΑ ΥΠΑΡΞΗΣ ΑΡΧΑΙΩΝ
<b>3.8 ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΔΑΣΑΡΧΕΙΟΥ</b>	ΔΕΝ ΤΙΘΕΤΑΙ
<b>3.9 ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ</b>	ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ ΦΕΚ 349/Δ/85
<b>ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ</b>	<p>Λόγω του χαρακτηρισμού του ως διατηρητέου υπάρχουν αρκετοί περιορισμοί και δυσκολίες στην απόφαση αξιοποίησης.</p> <p>Σήμερα σε μεγάλη απαξίωση λόγω μη συντήρησης.</p> <p>Μετά το σεισμό της 7/9/99 κρίθηκε πρωτοβάθμια ως κατεδαφιστέο. Η δευτεροβάθμια επιτροπή το έκρινε επισκευαστέο.</p> <p>Το υπόλοιπο ΣΔ δεν μπορεί σήμερα να μεταφερθεί.</p> <p>Η εμπορική του αξία μειώνεται σημαντικά λόγω διατηρητέου και πιθανότητας αρχαιολογικών ευρημάτων.</p>



## ΝΟΜΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

### ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΕΔΙΩΝ

#### 4.1 ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ

Το πεδίο ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ περιέχει τις νομικές μορφές εξουσιάσεως επί του ακινήτου. Τα εμπράγματα δικαιώματα σύμφωνα με το άρθρο 973 Α.Κ. είναι τέσσερα :

- α) Η κυριότητα (ή ιδιοκτησία, διότι οι δύο αυτοί όροι είναι ταυτόσημοι)
- β) Οι δουλείες
- γ) Η υποθήκη
- δ) Το ενέχυρο

Επί του ακινήτου μπορούν να συσταθούν μόνο οι περιπτώσεις α, β και γ εμπραγμάτων δικαιωμάτων, γιατί το ενέχυρο αφορά μόνο κινητά πράγματα. Όλα τα εμπράγματα δικαιώματα προστατεύονται από το Σύνταγμα βάσει του άρθρου 17 § 1 το οποίο ορίζει ότι «η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του κράτους». Το καθένα από τα εμπράγματα δικαιώματα θα εξεταστεί συνοπτικά κατωτέρω, κυρίως σε σχέση με τα ζητήματα που μπορούν να ανακύψουν όσον αφορά στους ΟΤΑ

##### 4.1.1 ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ

Η κυριότητα είναι το ισχυρότερο από τα εμπράγματα δικαιώματα γιατί εκτείνεται σε όλη την έκταση του πράγματος (ακινήτου) σε αντίθεση με τα υπόλοιπα τα οποία εκτείνονται σε ορισμένες μόνο χρησιμότητες αυτού. Η κυριότητα είναι το δικαίωμα επί του πράγματος, το οποίο παρέχει επί αυτού εξουσία άμεση, καθολική και απόλυτη εντός των ορίων του νόμου. Ο κύριος του ακινήτου μπορεί να διαθέσει και να χρησιμοποιήσει κατά την ελεύθερη βούληση του το ακίνητο και να απαγορεύσει σε κάθε τρίτο την επιχείρηση οποιασδήποτε πράξεως επί αυτού. Η κυριότητα επί του ακινήτου μπορεί να είναι πλήρης ή ψιλή, όταν βαρύνεται με επικαρπία (π.χ. ο ΟΤΑ είναι ο ιδιοκτήτης του ακινήτου και έχει την εξουσία διαθέσεως, ένας τρίτος όμως καρπώνεται π.χ. τα μισθώματα). Ειδική περίπτωση κυριότητας είναι η συγκυριότητα (εξ αδιαιρέτου, κατά ποσοστά κ.λ.π.).

Οι κυριότεροι περιορισμοί της κυριότητας σε ένα ακίνητο σχετίζονται με το γειτονικό δίκαιο (άρθρα 1003 – 1032 Α.Κ.) και είναι οι περιορισμοί που αφορούν στη σχέση ενός ακινήτου προς τα γειτονικά.

Η κυριότητα σε ένα ακίνητο μπορεί να αποκτηθεί είτε με πρωτότυπο τρόπο (χρησικτησία, προσκύρωση), είτε με παράγωγο τρόπο, δηλαδή με συμφωνία (σύμβαση) μεταξύ του κυρίου και του αποκτώντος (π.χ. σύμβαση πωλήσεως, δωρεάς, ανταλλαγής κ.λ.π.). Για να είναι έγκυρη η σύμβαση θα πρέπει απαραίτητα να γίνει με συμβολαιογραφικό έγγραφο και να μεταγραφεί στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο.

Πρέπει εδώ να σημειωθεί ότι τα ακίνητα που ανήκουν σε Δήμους και σε Κοινότητες δεν μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο χρησικτησίας. Η κυριότητα μπορεί να προ-

στατευθεί δικαστικά κυρίως με την έγερση διεκδικητικής αγωγής, αρνητικής και που-βλικιανής (άρθρα 1094, 1108 § 1 και 1112 Α.Κ.). Σύμφωνα επίσης με το Άρθρο 240 του Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα (ΔΚΚ) (Π.Δ. 410/95, ΦΕΚ 231/Α) η ακίνητη περιουσία των Δήμων και Κοινοτήτων προστατεύεται σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας «περί προστασίας της ακινήτου περιουσίας του Δημοσίου» όπως ισχύουν κάθε φορά.

#### 4.1.2. ΔΟΥΛΕΙΕΣ

Οι δουλείες διακρίνονται σε προσωπικές και πραγματικές. Η απόλυτη εξουσία που παρέχει το εμπράγματο δικαίωμα της δουλείας είναι μερική και όχι καθολική όπως συμβαίνει με την κυριότητα, διότι ασκείται ως προς ορισμένες μόνο χρησιμότητες ξένου πράγματος κατά τις οποίες περιορίζει αντίστοιχα την κυριότητα επί αυτού, αποσκοπεί δε στην υλική απόλαυση (ωφέλεια) του ξένου πράγματος επί του οποίου συνίσταται.

Η πραγματική δουλεία μπορεί να συσταθεί με τους εξής τρόπους :

- α) Με σύμβαση για την οποία απαιτούνται, όπως και στη μεταβίβαση κυριότητας, συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγραφή
- β) Με δικαιοπραξία αιτία θανάτου (π.χ. η διάταξη κληροδοσίας σε διαθήκη)
- γ) Με τακτική ή έκτακτη χρησιμότητα με τις ίδιες προϋποθέσεις που απαιτούνται και για την απόκτηση κυριότητας. Το άρθρο 1120 Α.Κ. αναφέρει ενδεικτικά κάποιες περιπτώσεις δουλείας.

Ειδικά για τους ΟΤΑ, ο Δημοτικός και Κοινοτικός Κώδικας στα άρθρα 274 και 275 αναφέρει τη διαδικασία και τις περιπτώσεις συστάσεως δουλείας σε αγροτικά και αστικά ακίνητα για λόγους Δημοσίας ωφελείας (η διαδικασία και οι περιπτώσεις είναι οι ίδιες και για την αναγκαστική απαλλοτρίωση και αναλύονται κατωτέρω).

Οι προσωπικές δουλείες σε αντίθεση με τις πραγματικές συνίστανται πάντα υπέρ ορισμένου προσώπου, το οποίο μπορεί να είναι και νομικό πρόσωπο. Πλήρεις προσωπικές δουλείες είναι η επικαρπία και η οίκηση.

Η επικαρπία, σε αντίθεση με την κυριότητα που συνίσταται στην πλήρη χρήση, κάρπωση και διάθεση του πράγματος, είναι περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα και παρέχει το δικαίωμα στον επικαρπωτή να χρησιμοποιεί το ακίνητο και να παίρνει τις ωφέλειες του ακινήτου ενώ η εξουσία διαθέσεως του ακινήτου παραμένει στον κύριο του ακινήτου (ψιλός κύριος / ψιλή κυριότητα), διατηρώντας ακέραια όμως την ουσία του και έχοντας την υποχρέωση να μην επιφέρει ουσιώδεις μεταβολές, να δείχνει επιμέλεια στη χρησιμοποίηση του ακινήτου και να μη μεταβάλλει τον μέχρι τότε οικονομικό του προορισμό (π.χ. ο ΟΤΑ έχει στην κυριότητα του ένα αμπέλι και επί αυτού συστήνει επικαρπία υπέρ κάποιου τρίτου. Ο τρίτος δεν επιτρέπεται - ενοχική υποχρέωση - να μετατρέψει το αμπέλι σε ξενοδοχείο ή να το αφήσει να ρημάξει ενώ ήταν εύφορο και γόνιμο).

Η οίκηση είναι η προσωπική δουλεία η οποία επίσης αποτελεί περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα, σύμφωνα με την οποία παρέχεται σε κάποιον το εμπράγματο δικαίωμα να χρησιμοποιεί για κατοικία του (και μόνο για αυτό το σκοπό, όχι π.χ. για εκμετάλλευση ή για επαγγελματική στέγη) ξένα οικοδομή (για παράδειγμα ακίνητο ιδιοκτησίας ΟΤΑ) ή διαμέρισμα αυτής.

#### 4.1.3. ΥΠΟΘΗΚΗ

Η υποθήκη συνίσταται για την εξασφάλιση κάποιας απαιτήσεως και δεν αποσκοπεί



στην υλική ωφέλεια του ακινήτου (όπως π.χ. συμβαίνει με τις δουλείες) αλλά στην εκποίηση αυτού προς ικανοποίηση και μάλιστα προνομιακή του (ενυπόθηκου) δανειστή. Αυτό σημαίνει ότι ο δανειστής αυτός θα ικανοποιηθεί για όλη την έκταση της απαιτήσεώς του, και εάν παραμείνει υπόλοιπο από την εκποίηση θα διατεθεί προς την ικανοποίηση των υπόλοιπων δανειστών (βλ. σχετ. και άρθρο 1007 §1 ΚΠολΔ).

Προϋποθέσεις για εγγραφή υποθήκης είναι ο τίτλος που χορηγεί τέτοιο δικαίωμα (τίτλος εκ του νόμου, καταψηφιστικές τελεσίδικες αποφάσεις, τίτλοι από ιδιωτική βούληση με τον όρο όμως ότι ο παραχωρών δικαίωμα υποθήκης είναι κύριος του ακινήτου) και η εγγραφή της στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο. Η εγγραφή υποθήκης επιφέρει τα κατά το νόμο αποτελέσματα από τη χρονική στιγμή της μεταγραφή της και ο καθένας μπορεί, εφόσον έχει έννομο συμφέρον, να ζητήσει την εγγραφή υποθήκης. Ο ενυπόθηκος δανειστής για να ικανοποιήσει την απαίτησή του μπορεί να εγείρει είτε την εμπράγματη αγωγή, ικανοποιούμενος προνομιακά, και μόνο όμως από το ενυπόθηκο ακίνητο, είτε την ενοχική αγωγή, ικανοποιούμενος συμμετρικά με τους άλλους δανειστές, εάν βέβαια υπάρχουν, και από όλη την περιουσία του οφειλέτη.

Είδος εμπράγματης ασφάλειας αποτελεί και η προσημείωση. Η προσημείωση είναι εγγραφή υποθήκης υπό την αναβλητική αίρεση της τελεσίδικης επιδικάσεως της απαιτήσεως και της τροπής αυτής σε υποθήκη εντός της προθεσμίας που επιτάσσει ο νόμος. Για την κατάργηση της υποθήκης και της προσημείωσης απαιτείται απόσβεση του τίτλου και εξάλειψη αυτών από τα βιβλία υποθηκών.

## 4.2 ΝΟΜΗ ΚΑΙ ΚΑΤΟΧΗ

Το πεδίο ΝΟΜΗ ΚΑΙ ΚΑΤΟΧΗ περιλαμβάνει γενικότερη ανάλυση των δύο αυτών δικαιωμάτων.

Η νομή είναι η φυσική εξουσία πάνω σε ένα πράγμα, η οποία ασκείται με πρόθεση κυριότητας (διανοία κυρίου π.χ. αυτός που απέβαλε από το ακίνητο τον ιδιοκτήτη είναι νομέας γιατί δεν έχει απλά τη φυσική εξουσία με θέληση προσωρινής κατοχής αλλά ασκεί τη φυσική αυτή εξουσία με διανοία κυρίου, με πρόθεση δηλ. εξουσιάσεως σαν να ήταν ο ίδιος κύριος). Αποκτάται είτε με πρωτότυπο τρόπο (όταν δηλαδή δεν είχε προϋπάρξει αυτή σε άλλο πρόσωπο, ή όταν αποκτάται χωρίς τη θέληση του προσώπου που την είχε π.χ. κτήση της νομής από κλέφτη ή καταπατητή) είτε με παράγωγο τρόπο (δηλαδή όταν αποκτάται από άλλο πρόσωπο με τη θέληση αυτού).

Η κατοχή είναι η φυσική εξουσία πάνω στο πράγμα, ο φυσικός ή σωματικός εξουσιασμός του πράγματος (π.χ. ο μισθωτής, γιατί ασκεί τη φυσική εξουσία αναγνωρίζοντας ότι η κυριότητα ανήκει στον εκμισθωτή).

## 4.3 ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Το πεδίο ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ αφορά τα δικονομικά ζητήματα αναγκαστικής εκτελέσεως σχετικά με το αντικείμενο της κατασχέσεως ακινήτων. Αντικείμενο κατασχέσεως (άρθρα 992 επ. ΚΠολΔ) είναι τα ακίνητα με την έννοια του άρθρου 948 Α.Κ., δηλαδή το έδαφος και τα συστατικά του μέρη (τα παραρτήματα συνήθως κατάσχονται αυτοτελώς ως κινητά), η δε κατάσχεση στρέφεται κατά του κυρίου, άσχετα από το πρόσωπο που βρίσκεται στη νομή ή την κατοχή του πράγματος. Κατάσχεση είναι δυνατόν να επιβληθεί όχι μόνο σε ακίνητο που ανήκει κατά το σύνολό του στον οφειλέτη, αλλά και σε ιδανική μερίδα ακινήτου που ανήκει σε περισσότερους συνιδιοκτή-

τες (π.χ. το ένα δέκατο έκτο μόνο ενός μεγάρου) εις βάρος αυτού που είναι οφειλέτης. Σύμφωνα με το άρθρο 992 § 1 ΚΠολΔ, κατάσχεση χωρεί και στα λοιπά πλην της κυριότητας εμπράγματα δικαιώματα που έχει ο οφειλέτης σε ακίνητα που ανήκουν κατά κυριότητα σε τρίτον.

Σύμφωνα με το άρθρο 8 του ν. 2059/1952 δεν επιτρέπεται αναγκαστική εκτέλεση κατάσχεσης κατά του Δημοσίου. Εξάλλου σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 4ν.δ. 31/1968 σε συνδυασμό με τη διάταξη του άρθρου 909 παρ.1 ΚΠολΔ, δεν επιτρέπεται να διαταχθεί προσωρινή εκτέλεση κατά των ΟΤΑ. Εν τούτοις από την επιστήμη και από τη νομολογία έγινε δεκτό ότι η απαγόρευση της αναγκαστικής εκτελέσεως κατά του Δημοσίου και κατ' επέκταση και των ΟΤΑ είναι αντισυνταγματική, ως αντίθετη στη διάταξη του άρθρου 20 Σ. και του άρθρου 6 της Ε.Σ.Δ.Α.. Ειδικότερα είναι επιτρεπτή η εκτέλεση κατά της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου εφόσον αυτή δεν έχει τεθεί για την εξυπηρέτηση Δημοσίου συμφέροντος (π.χ. στη περίπτωση των ΟΤΑ μπορεί κάποιος να επισπεύσει εκτέλεση σε ένα ακίνητο του ΟΤΑ που το έχει για χρηματική εκμετάλλευση, όχι όμως σε ένα απορριμματοφόρο όχημα, που υπάρχει για την εξυπηρέτηση Δημοσίας ωφελείας).

#### 4.4 ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ ΥΠΕΡ ΤΡΙΤΟΥ

Το πεδίο ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ ΥΠΕΡ ΤΡΙΤΟΥ, αφορά τις περιπτώσεις που κηρύσσονται αναγκαστικές απαλλοτριώσεις υπέρ των ΟΤΑ. Το Δημόσιο, τα ΝΠΔΔ και οι ΟΤΑ αλλά και λοιπά νομικά πρόσωπα μετά από νομοθετική πρόβλεψη (ΔΕΥΑ) μπορούν να προβούν σε αναγκαστική απαλλοτρίωση κατά τους όρους του Συντάγματος και των σε εκτέλεση αυτού νόμων. Η πράξη της Δημοσίας αρχής αφενός αφαιρεί την κυριότητα από τον μέχρι τώρα ιδιοκτήτη και αφετέρου την απονέμει σ' αυτόν υπέρ του οποίου γίνεται η αναγκαστική απαλλοτρίωση.

Οι απαλλοτριώσεις υπέρ Δήμων και Κοινοτήτων κηρύσσονται κατά τις διατάξεις των άρθρων 274 και 275 του ΔΚΚ και για διάφορους λόγους Δημοσίας ωφέλειας (στο άρθρο 274 αναφέρεται η κήρυξη απαλλοτριώσεως- ή σύσταση δουλείας- για πολεοδομικούς σκοπούς, ήτοι για τη διάνοιξη οδών, δημιουργία κοινοχρήστων χώρων, για ύδρευση, για εκτέλεση έργων αρδεύσεως και αποστραγγίσεως, για δημιουργία ή επέκταση πλατειών, αθλητικών χώρων κ.λ.π., για κατασκευή κάθε κοινοτικού ή δημοτικού κτιριακού έργου κ.λ.π.). Η κήρυξη της απαλλοτριώσεως κατά το άρθρο 275 ΔΚΚ γίνεται με πράξη του Δημοτικού ή Κοινοτικού συμβουλίου. Η απαλλοτρίωση (προσδιορισμός αποζημιώσεως προσωρινός και οριστικός, διαδικασία αναγνώρισης δικαιούχων, αρμόδιο Δικαστήριο, διάδικοι κ.λ.π.) διενεργείται βάσει του Ν.Δ. 797/1971 «Περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων».

##### ΠΡΟΣΚΥΡΩΣΗ

Αποτελεί πρωτότυπο τρόπο κτήσης κυριότητας ακινήτων ή κινητών πραγμάτων. Επέρχεται με μονομερή πράξη της Διοίκησης με ορισμένη διαδικασία.

Η κτήση κυριότητας με προσκύρωση προβλέπεται με ρητές νομοθετικές διατάξεις μεταξύ των οποίων αναφέρονται:

- Αναγκαστική απαλλοτρίωση υπέρ τρίτου
- Τακτοποίηση και ορθογωνισμός μη άρτιων οικοπέδων
- Αναδασμός.

## 4.5 ΣΥΜΒΑΣΗ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ

Το πεδίο ΣΥΜΒΑΣΗ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ αφορά κυρίως την επαγγελματική μίσθωση, αφού αφενός αυτή παρουσιάζει ιδιαιτερότητες σε σχέση με τις υπόλοιπες μισθώσεις ακινήτων και αφετέρου, διότι οι μισθώσεις τις οποίες συνάπτουν οι ΟΤΑ στην αστική ακίνητη περιουσία τους είναι στις περισσότερες περιπτώσεις επαγγελματικές.

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (Π.Δ. 34/1995 όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε και ισχύει σήμερα) δεν προστατεύονται ως επαγγελματικές «οι μισθώσεις χώρων εντός δημόσιων, δημοτικών ή κοινοτικών κήπων, αλσών, πλατειών και εν γένει κοινόχρηστων χώρων».

Οι μισθώσεις και εκμισθώσεις ακινήτου ΟΤΑ ρυθμίζονται από τις διατάξεις του Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα (Άρθρα 253 επ. Π.Δ. 410/1995) και τις διατάξεις του Π.Δ. 270/1981.

Συμπληρωματικά εφαρμόζονται οι διατάξεις του Π.Δ. 34/1995 όπως τροποποιήθηκε, ολοκληρώθηκε και ισχύει σήμερα και σύμφωνα με τις οποίες σε γενικές γραμμές ρυθμίζονται τα ακόλουθα:

- Καθιερώνεται ελάχιστο όριο διάρκειας της μίσθωσης (σήμερα 12 έτη).
- Επιτρέπεται, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, η αναπροσαρμογή του μισθώματος, συμβατικά ή δικαστικά, στο ύψος του ελεύθερου μισθώματος.
- Απαγορεύεται καταρχήν στο μισθωτή να παραχωρήσει σε άλλον, ολικά ή μερικά τη χρήση του μισθίου ή να το υπεκμισθώσει.
- Απαγορεύεται επίσης, καταρχήν, η ολική ή μερική μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης από το μισθωτή σε τρίτον.
- Παρέχεται στον εκμισθωτή δικαίωμα καταγγελίας της μίσθωσης για ιδιαίτερους λόγους.
- Οι αξιώσεις αποζημίωσης του μισθωτή και το δικαίωμα επανεγκατάστασης στο μίσθιο υπόκεινται σε ειδικές βραχυπρόθεσμες παραγραφές (πέντε ετών ή ετήσιες).

Ειδικότερα κατά τις διατάξεις του Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα:

Όταν ο ΟΤΑ είναι μισθωτής για τις μισθώσεις ακινήτου αποφασίζει το Δημοτικό ή το Κοινοτικό Συμβούλιο. Η μίσθωση πραγματοποιείται με δημοπρασία, εκτός εάν αυτή δεν έφερε αποτέλεσμα, οπότε γίνεται με απόφαση του Συμβουλίου. Η μισθωτική σύμβαση καταρτίζεται με ιδιωτικό έγγραφο εκτός και αν πρόκειται για μίσθωση η διάρκεια της οποίας υπερβαίνει τα εννέα έτη οπότε τότε καταρτίζεται, υποχρεωτικά, με συμβολαιογραφικό έγγραφο, το οποίο μεταγράφεται ατελώς.

Όταν ο ΟΤΑ είναι εκμισθωτής, η εκμίσθωση ακινήτων προς τρίτους γίνεται με δημοπρασία. Αν η δημοπρασία δεν φέρει αποτέλεσμα, επαναλαμβάνεται. Αν και η δεύτερη δημοπρασία δεν φέρει αποτέλεσμα, η εκμίσθωση μπορεί να γίνει με απευθείας συμφωνία, της οποίας τους όρους καθορίζει το Συμβούλιο. Η μισθωτική σύμβαση καταρτίζεται με ιδιωτικό έγγραφο εκτός εάν υπερβαίνει τα εννέα έτη, οπότε καταρτίζεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο, το οποίο μεταγράφεται.

Κατ' εξαίρεση των ανωτέρω επιτρέπεται η απευθείας και χωρίς δημοπρασία εκμίσθωση ακινήτων των ΟΤΑ στο δημόσιο, σε άλλους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης, σε επιχειρήσεις των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης, σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου και σε οργανισμούς και επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας, καθώς και

σε συνεταιρισμούς για την ικανοποίηση των αναγκών τους (άρθρο 253, παρ. 3 Π.Δ. 410/1995).

## ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Πρέπει καταρχάς να τονιστεί ότι η παρούσα νομική ανάλυση και επεξήγηση θεμάτων που σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία των ΟΤΑ αφορά αποκλειστικά και μόνο την αστική, ιδιωτική περιουσία των ΟΤΑ. Η Δημόσια περιουσία είναι ανεπίδεκτη ιδιωτικής κυριότητας και άλλων εμπραγμάτων δικαιωμάτων, είναι ανεπίδεκτη ιδιωτικών συναλλαγών και τέλος είναι αναπαλλοτρίωτη και συνεπώς ακατάσχετη.

Κλείνοντας το βήμα 4 είναι σκόπιμο να σημειώσουμε ότι η αναφορά στα νομικά ζητήματα έγινε με περιληπτικό τρόπο και με όσο το δυνατόν απλούστερη ορολογία. Η προσπάθεια αυτή είχε ως στόχο να ενημερώσει και να κατατοπίσει τον αναγνώστη του παρόντος οδηγού και όχι να αναλύσει σε βάθος νομικές έννοιες ή νομικής φύσεως προβλήματα που ανακύπτουν από τις έννομες σχέσεις των ΟΤΑ που αφορούν στην ακίνητη περιουσία τους.

Κρίνεται ως απολύτως αναγκαία και χρήσιμη τη συνεργασία των Νομικών Υπηρεσιών των ΟΤΑ για την καλύτερη αντιμετώπιση και επίλυση των όποιων νομικών ζητημάτων ενδεχομένως εμφανισθούν, κατά τη διαδικασία αξιοποίησης της περιουσίας τους.



## ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

### ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΕΔΙΩΝ

#### 5.1 ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑ

Το πεδίο ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑ καταγράφει την πιθανότητα ιδιαίτερων χαρακτηριστικών εμπορικής αξίας κάποιου ακινήτου. Αναφέρεται κυρίως σε καταστάματα και αφορά εκείνα τα χαρακτηριστικά που απορρέουν λόγω της θέσης τους. Στη διεθνή βιβλιογραφία ως εμπορικό πλεονέκτημα συγκεκριμένης θέσης αναφέρεται (με σειρά αξιολόγησης) η εμπορική κίνηση της αγοράς στην γειτονιά του ακινήτου, η πυκνότητα του πληθυσμού σε απόσταση 3-5 λεπτά με το αυτοκίνητο, η γειτνίαση του ακινήτου με μεγάλους χώρους ψυχαγωγίας και διασκέδασης, ο αριθμός των αυτοκινήτων που περνούν από μπροστά του και τέλος η γειτνίασή του με χρήσεις που προκαλούν τη γένεση σημαντικής κίνησης. Το διάγραμμα που ακολουθεί είναι ενδεικτικό :



Η περίπτωση γραφείων, κατοικιών και λοιπών ακινήτων δεν παρουσιάζει σημαντικά εμπορικά χαρακτηριστικά. Ως εκ τούτου, για οποιαδήποτε άλλη κατηγορία ακινήτων πλην των καταστημάτων το πεδίο προτείνεται να παραμένει κενό.

## 5.2 ΠΡΟΒΟΛΗ

Το πεδίο ΠΡΟΒΟΛΗ αναφέρεται στην οπτική εντύπωση που προκαλεί το ακίνητο στον κινούμενο πεζό ή επιβάτη αυτοκινήτου. Το πεδίο μπορεί να αναφέρεται σε κάθε είδους ακίνητο. Η κλίμακα βαθμολόγησης που προτείνεται είναι η ακόλουθη :

Μηδενική-κακή-μέτρια-πολύ καλή-εξαιρετική. Η προβολή ενός ακινήτου πολύ συχνά παίζει ιδιαίτερα σημαντικό ρόλο στην εμπορικότητά του.

## 5.3 ΠΡΟΣΒΑΣΗ

Το πεδίο ΠΡΟΣΒΑΣΗ αναφέρεται στην ευκολία πρόσβασης στο ακίνητο είτε με Μέσο Μαζικής Μεταφοράς (ΜΜΜ), είτε με ΙΧ αυτοκίνητο. Το πεδίο μπορεί να αναφέρεται σε κάθε είδους ακίνητο. Η κλίμακα βαθμολόγησης που προτείνεται είναι η ακόλουθη : Μηδενική-κακή-μέτρια-πολύ καλή-εξαιρετική. Η πρόσβαση ενός ακινήτου πολύ συχνά παίζει ιδιαίτερα σημαντικό ρόλο στην εμπορικότητά του.

## 5.4 ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ

Το πεδίο ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ αναφέρεται αφενός στη δυνατότητα στάθμευσης στο ίδιο το ακίνητο και αφετέρου στην ευκολία στάθμευσης στη γειτονιά του ακινήτου. Η δυνατότητα στάθμευσης στο ακίνητο περιγράφεται με ΝΑΙ-ΟΧΙ ενώ η ευκολία στάθμευσης στην περιοχή αξιολογείται ως μηδενική-κακή-μέτρια-πολύ καλή-εξαιρετική. Το πεδίο μπορεί να αναφέρεται σε κάθε είδους ακίνητο.

## 5.5 ΦΗΜΗ ΚΑΙ ΠΕΛΑΤΕΙΑ

Το πεδίο ΦΗΜΗ ΚΑΙ ΠΕΛΑΤΕΙΑ αναφέρεται κατ' αποκλειστικότητα σε καταστήματα. Το πεδίο αφορά καταστήματα που επι χρόνια ταυτίστηκαν με κάποια συγκεκριμένη χρήση, επωνυμία ή διακριτικό τίτλο, ώστε έγιναν σημεία αναφοράς (π.χ. Μπακάκος-Ομόνοια).

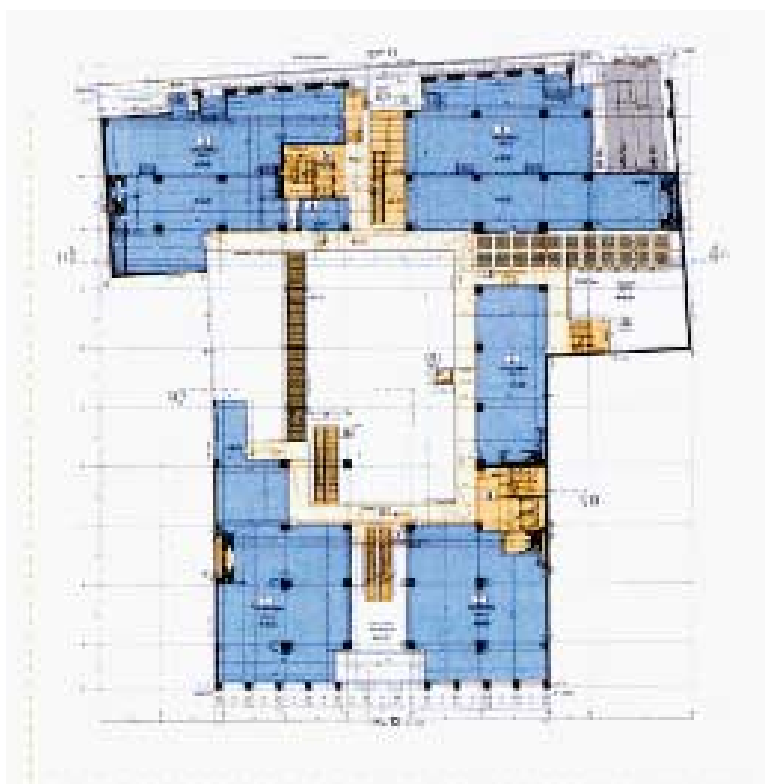
## ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Είναι αναμφίβολα σημαντικό σε οποιοδήποτε σενάριο εμπορικής αξιοποίησης να τονιστούν τα εμπορικά χαρακτηριστικά του ακινήτου αλλά και της περιοχής στην οποία εντάσσεται (βλ. παρακάτω βήμα 6). Στις παρατηρήσεις μπορούν να αναφέρονται συγκεκριμένα στοιχεία που αποδεικνύουν αυτή την εμπορικότητα. Για παράδειγμα, για το ακίνητο του Δήμου Αγίας Παρασκευής επί της οδού Ερμού μπορούν να τονιστούν η μεγάλη εμπορικότητά του εξαιτίας της θέσης στην οποία βρίσκεται, το γεγονός ότι σε καθημερινή βάση περνούν απο μπροστά του περί τα 25.000 αυτοκίνητα και σημαντικός αριθμός πεζών, η πολύ καλή πρόσβαση και προβολή του, καθώς και το γεγονός ότι σε ακτίνα 5' με το αυτοκίνητο υπολογίστηκαν περί τους 15.000 κατοίκους.

## ΠΗΓΕΣ

- Μετρήσεις κυκλοφοριακών φόρτων από το ΥΠΕΧΩΔΕ, τμήμα κυκλοφοριακών ερευνών & στατιστικής, Ιπποκράτους 196γ, Αθήνα. Τηλέφωνο 01-6432127. Για τη Θεσσαλονίκη, ΠΥΔΕ Βούλγαρη, τηλέφωνο 031-390120.
- Μετρήσεις πληθυσμού από τη βιβλιοθήκη της ΕΣΥΕ, Λυκούργου 14-16, γ' όροφος, Αθήνα, τηλέφωνο 01-3289380.
- Μετρήσεις φόρτων πεζών μπροστά από το ακίνητο με επιτόπου συνεργείο.

*Ακολουθεί παράδειγμα συμπληρωμένης φόρμας.*



## ΦΟΡΜΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Κωδικός Ακινήτου 001

Ημερομηνία Πρώτης Καταχώρησης 18/02/00

Μελετητές Ξυλάς Γιάννης ΑΤΜ  
Σπηλιώτη Χ. Βοηθός



### ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

5.1 ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑ	Η ΟΔΟΣ ΕΡΜΟΥ
5.2 ΠΡΟΒΟΛΗ	ΠΟΛΥ ΚΑΛΗ
5.3 ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΜΜΜ : ΠΑΡΑ ΠΟΛΥ ΚΑΛΗ (ΜΕΤΡΟ) ΙΧ : ΚΑΛΗ
5.4 ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ	ΑΚΙΝΗΤΟ : ΟΧΙ ΓΕΙΤΟΝΙΑ : ΜΗΔΕΝΙΚΗ
5.5 ΦΗΜΗ ΚΑΙ ΠΕΛΑΤΕΙΑ	ΤΙΠΟΤΑ ΤΟ ΙΔΙΑΙΤΕΡΟ
ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	ΔΕΥΤΕΡΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΘΗΝΑΣ ΜΕΓΑΛΗ ΕΜΠΟΡΙΚΟΤΗΤΑ ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΑΠΟ ΜΕΤΡΟ ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΤΡΙΓΩΝΟΥ 25.000 ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΑ/ΗΜΕΡΑ



## ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

### ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΕΔΙΩΝ

#### 6.1 ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΧΡΗΣΤΕΣ

Το πεδίο ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΧΡΗΣΤΕΣ αναφέρεται στην ύπαρξη σημαντικής δραστηριότητας στη γειτονιά του ακινήτου. Η δραστηριότητα θεωρείται σημαντική από εμπορικής άποψης, αν προσελκύει μεγάλο αριθμό ανθρώπων σε μόνιμη βάση, όχι κατ' ανάγκη από την ίδια ή όμορη περιοχή, αλλά και από περισσότερο απομακρυσμένες περιοχές. Συνήθως, η ύπαρξη μιας τέτοιας χρήσης οδηγεί σε αλυσιδωτή εγκατάσταση αριθμού παρελκόμενων δραστηριοτήτων στην ίδια γειτονιά, δημιουργώντας έτσι μια εμπορική "πιάτσα". Η ύπαρξη για παράδειγμα ενός μεγάλου Νοσοκομείου, πολυκινηματογράφου, στρατοπέδου, υπερμάρκετ κ.λ.π. είναι αποδεδειγμένο ότι μπορεί να αποτελέσει το γεννεσιουργό αίτιο (generator) μιας σειράς συμπληρωματικών εμπορικών δραστηριοτήτων στην ίδια γειτονιά, οδηγώντας ταυτόχρονα στη δημιουργία υπεραξιών λόγω αύξησης της ζήτησης ακινήτων. Χαρακτηριστικό είναι το παράδειγμα ακινήτου του Δήμου Αγίας Παρασκευής απέναντι από την (χιλιάδων μόνιμων εργαζομένων) ΕΡΤ, το οποίο ενοικιάζεται με υψηλότατο τίμημα. Εξυπακούεται βέβαια ότι ο οποιοσδήποτε σημαντικός χρήστης μπορεί να επιφέρει θετικά εμπορικές προοπτικές στην περιοχή, μόνον όταν δεν προκαλεί όχληση, αλλοίωση του περιβάλλοντος, κυκλοφοριακό χάος κ.λ.π.

Το πεδίο σημαντικοί χρήστες μπορεί να αναφέρεται σε οποιοδήποτε είδους ακίνητο.

#### 6.2 ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑ

Το πεδίο ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑ ονοματίζει την πιθανή ιδιαιτερότητα μιας περιοχής, λόγω της οποίας η εμπορικότητα των ακινήτων που βρίσκονται σε αυτή είναι αυξημένη. Εμπορικό πλεονέκτημα αποτελεί για παράδειγμα η πεζοδρόμηση ενός δρόμου, η δημιουργία μιας πλατείας, η γειτνίαση με στάση του Μετρό κ.λ.π.

Το πεδίο εμπορικό πλεονέκτημα (περιοχής) μπορεί να αναφέρεται σε κάθε είδους ακίνητο.

#### 6.3 ΕΠΙΠΕΔΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ-ΖΗΤΗΣΗΣ

Το πεδίο ΕΠΙΠΕΔΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ-ΖΗΤΗΣΗΣ αναφέρεται στην προσφορά και ζήτηση ανάλογων ακινήτων στην ίδια περιοχή. Είναι προφανές ότι η εμπορική αξιοποίηση ενός ακινήτου είναι άμεσα συνδεδεμένη με το είδος και το ύψος της προσφοράς και ζήτησης ανάλογων ακινήτων στην ίδια περιοχή. Έτσι για παράδειγμα ένα οικόπεδο του Δήμου Καλλιθέας επί της Λ. Δαβάκη έχει ιδιαίτερες προοπτικές αξιοποίησης, καθώς η προσφορά ανάλογων ακινήτων είναι σχεδόν μηδενική ενώ ταυτόχρονα η ζήτησή τους τεράστια, από ότι ένα αγροτεμάχιο του Δήμου Λάρισας στο Θεσσαλικό κάμπο, όπου η προσφορά είναι σίγουρα μεγαλύτερη από την όποια ζήτηση.

Τα επίπεδα προσφοράς-ζήτησης μπορούν να γίνουν αντιληπτά μόνο με συνεχή παρακολούθηση της αγοράς ακίνητης περιουσίας στην περιοχή ενδιαφέροντος του ΟΤΑ.

Πέραν των γενικότερων διαπιστώσεων, όπως για παράδειγμα ότι η γη στο λεκανοπέδιο είναι πλέον δυσεύρετη (τεράστια ζήτηση - ελάχιστη προσφορά), η παρακολούθηση των τάσεων προσφοράς-ζήτησης είναι πολλές φορές ο ακρογωνιαίος λίθος όχι μόνον της απόφασης για το χρόνο, αλλά και για το είδος και τρόπο αξιοποίησης του ακινήτου. Για παράδειγμα, ακίνητο ιδιοκτησίας του Δήμου Αθηναίων στην πλατεία Ψυρρή αξιοποιείται σήμερα με εντελώς διαφορετικούς όρους και προοπτικές από ότι πριν από μερικά χρόνια, όταν η ίδια γειτονιά ήταν υποβαθμισμένη και η ζήτηση ακινήτων σχεδόν μηδενική. Έτσι, πολλές φορές ακίνητα δεν βγαίνουν στην αγορά, σκόπιμα, περιμένοντας να πληρωθούν πρώτα κάποιες συνθήκες (που έχουν εκ των προτέρων διαγνωσθεί και οδηγούν σε αύξηση της ζήτησης), με αποτέλεσμα μεγαλύτερα έσοδα για τον ιδιοκτήτη τους.

Πηγές για στοιχεία προσφοράς και ζήτησης μπορεί να αποτελούν οι μικρές αγγελίες, δημοσιεύματα του τύπου και - κυρίως - η συνεχής παρακολούθηση και οι αυτοψίες της περιοχής ενδιαφέροντος από εξειδικευμένα στελέχη. Προτείνεται συνεπώς η δημιουργία ενός αρχείου τιμών ακινήτων, στο οποίο θα καταγράφεται σε τακτά χρονικά διαστήματα οποιοδήποτε στοιχείο μπορεί να θεωρηθεί σχετικό και θα αφορά είτε αποδεδειγμένες δικαιοπραξίες, είτε ζητούμενες τιμές (βλέπε και πεδία 6.4 & 6.5).

Το πεδίο ΕΠΙΠΕΔΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ - ΖΗΤΗΣΗΣ μπορεί να αναφέρεται σε κάθε είδους ακίνητο.

## 6.4 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΕΣ

Το πεδίο ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΕΣ αποτελεί βασικότατο πεδίο οποιουδήποτε σεναρίου αξιοποίησης. Το πεδίο αναφέρεται σε πραγματικές πράξεις που έγιναν σε ανάλογα ακίνητα, στην περιοχή ενδιαφέροντος του ΟΤΑ. Η πραγματική εικόνα της αγοράς ακίνητης περιουσίας φανερώνεται μόνο μέσα από τη συλλογή και επεξεργασία πρόσφατων και έγκυρων στοιχείων της αγοράς. Η πιθανή μισθωτική αξία ή η τιμή πώλησης του ακινήτου του Δήμου Αγίας Παρασκευής στην οδό Ερμού για παράδειγμα (αφήνοντας για την ώρα στην άκρη πολεοδομικές, νομικές ή άλλες ιδιαιτερότητες) είναι άμεσα εξαρτημένη με τις μισθωτικές αξίες ή τις τιμές πώλησης ανάλογων ακινήτων στην ίδια περιοχή (βλέπε και βήμα 7, ανάλυση της συγκριτικής μεθόδου). Η όσο το δυνατό μεγαλύτερη και εγκυρότερη συλλογή πραγματικών δικαιοπραξιών ανάλογων ακινήτων μπορεί να εγγραφεί, αφενός μια πετυχημένη διαδικασία διαπραγμάτευσης και αφετέρου την εκ των προτέρων γνώση του επιπέδου εσόδων για τον ΟΤΑ. Όποιος τρόπος αξιοποίησης και αν επιλεγεί τελικά, η γνώση του «Τι γίνεται στην αγορά των ακινήτων σήμερα;» αποτελεί εχέγγυο σωστής επιλογής και αποτελεσματικής προσέγγισης του ζητούμενου της αξιοποίησης.

Πηγές για στοιχεία δικαιοπραξιών μπορούν να αποτελέσουν τα κτηματομεσιτικά γραφεία, εταιρείες ακίνητης περιουσίας, Δικηγόροι, Υποθηκοφύλακες και Συμβολαιογράφοι. Η εγκυρότητα των στοιχείων θα πρέπει να ελέγχεται σχολαστικά ώστε να εξαγονται σωστά συμπεράσματα, καθώς πολλές φορές στην ελληνική πραγματικότητα το αληθινό ύψος της δικαιοπραξίας αποκρύπτεται για φορολογικούς, κοινωνικούς ή άλλους λόγους. Πιστεύουμε το Εθνικό Κτηματολόγιο, σε δεύτερη φάση, να μπορεί να καλύψει επαρκώς - το αυτονόητο σε άλλα ευρωπαϊκά κράτη - ζητούμενο των πραγματικών συγκριτικών στοιχείων. Το πεδίο ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΕΣ μπορεί να αναφέρεται μόνο σε δεκτικά συναλλαγών ακίνητα. Για παράδειγμα, για μια εκκλησία, ένα νοσοκομείο, ένα σχολείο κ.λ.π. προφανώς και δεν θα υπάρχουν στοιχεία δικαιοπραξιών.

## 6.5 ΕΠΙΠΕΔΑ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ

Το πεδίο ΕΠΙΠΕΔΑ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ αναφέρεται σε ζητούμενες τιμές, ανάλογων του προς αξιοποίηση ακινήτου, στην ίδια περιοχή. Η συλλογή ζητούμενων τιμών είναι εξίσου σημαντική με τη συλλογή στοιχείων που αφορούν δικαιοπραξίες, καθώς διαμορφώνουν την παρούσα αλλά και μελλοντική εικόνα της αγοράς ακινήτων. Τα επίπεδα ζητούμενων τιμών καθορίζουν πολλές φορές τη ψυχολογία της διαπραγματεύσεως σε όφελος εκείνου που τα μνημονεύει, μια που είναι κατά τεκμήριο 10-20% υψηλότερα από τα επίπεδα πραγματικών προηγούμενων δικαιοπραξιών. Οι ζητούμενες τιμές προεξοφλούν, βραχυπρόθεσμα κατά κάποιο τρόπο, την πορεία της αγοράς ακινήτων στην περιοχή. Όσο μεγαλύτερος και αντιπροσωπευτικότερος είναι ο αριθμός των στοιχείων που αφορούν επίπεδα ζητούμενων τιμών, τόσο πιο άρτια ενημερωμένος είναι ο ΟΤΑ για την εξέλιξη και τις προοπτικές αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του.

Η καλύτερη πηγή καταγραφής ζητούμενων τιμών είναι οι μικρές αγγελίες των εφημερίδων. Είναι σημαντικό να τονίσουμε ότι ενώ τα επίπεδα πραγματικών δικαιοπραξιών τα καθορίζει η κατάληξη της διαπραγματεύσεως μεταξύ ιδιοκτήτη και ενδιαφερόμενου, τα επίπεδα ζητούμενων τιμών καθορίζονται μονοδιάστατα από τους έχοντες το προϊόν, δηλαδή τους ιδιοκτήτες.

Το ΠΕΔΙΟ ΖΗΤΟΥΜΕΝΕΣ ΤΙΜΕΣ μπορεί να αναφέρεται μόνο σε δεκτικά ή εντός συναλλαγών ακίνητα. Για παράδειγμα, για μια εκκλησία, ένα νοσοκομείο, ένα σχολείο κ.λ.π. προφανώς δεν θα υπάρχουν ζητούμενες τιμές.

## 6.6 ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ ΣΕ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ Ή ΕΞΕΛΙΞΗ

Το πεδίο ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ ΣΕ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ Ή ΕΞΕΛΙΞΗ αναφέρεται στην περίπτωση εκείνη που το ακίνητο ιδιοκτησίας ΟΤΑ επηρεάζεται άμεσα από κάποιο έργο υποδομής που σχεδιάζεται, πραγματοποιείται, ή έχει ήδη ολοκληρωθεί στο παρελθόν στη γειτονιά του. Για παράδειγμα, η γειννίαση οποιουδήποτε είδους ακινήτου με μια στάση του Μετρό, ένα νέο αυτοκινητόδρομο, ένα νέο λιμάνι ή αεροδρόμιο επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό το χρόνο και το ύψος της αξιοποίησής του. Είναι προφανές ότι τα μέγιστα οφέλη από την εμπορική αξιοποίηση ενός ακινήτου σε γειννίαση με κάποιο σημαντικό έργο υποδομής προέρχονται μετά την ολοκλήρωση και έναρξη λειτουργίας του (έργου). Σε αρκετές περιπτώσεις παρ' όλα αυτά, η υπεραξία του ακινήτου προεξοφλείται αρκετούς μήνες πριν την ολοκλήρωση του έργου. Η ενοικίαση για παράδειγμα ενός καταστήματος του Δήμου Πατρέων κοντά στο χώρο που πραγματοποιείται η νέα επέκταση του Λιμανιού, θα αποβεί πολλαπλά πιο συμφέρουσα για το Δήμο με την ολοκλήρωση των έργων, ή λίγο πριν, από ότι εάν ενοικιαζόταν σε χρόνο άσχετο με τα έργα.

Σημαντικό πλεονέκτημα των ΟΤΑ είναι το γεγονός ότι έχουν άμεση πρόσβαση σε πρωτογενή και έγκυρη πληροφορία που αφορά έργα υποδομής, αναπλάσεις κ.λ.π., σε αντίθεση με κάποιον ιδιώτη που ενημερώνεται σχετικά κυρίως από τον τύπο. Ο ΟΤΑ θα πρέπει λοιπόν να αξιοποιήσει, ή να ενδυναμώσει εάν χρειάζεται, τους διαύλους επικοινωνίας του με την κεντρική εξουσία και εκείνους τους φορείς που σχεδιάζουν και πραγματοποιούν έργα υποδομής ώστε να μπορεί να επιλέγει με σιγουριά τον ιδανικό χρόνο αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του.

Το πεδίο ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ ΣΕ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ Ή ΣΕ ΕΞΕΛΙΞΗ μπορεί να αναφέρεται σε κάθε είδους ακίνητο.

## 6.7 ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΕΡΓΑ ΣΕ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ Ή ΕΞΕΛΙΞΗ

Το πεδίο ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΕΡΓΑ ΣΕ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ Ή ΕΞΕΛΙΞΗ εμπλουτίζει ουσιαστικά το προηγούμενο πεδίο 6.6, προσθέτοντας και την περίπτωση των σημαντικών ιδιωτικών έργων που μπορεί να επηρεάσουν την εμπορικότητα μιας γειτονιάς. Κατά κανόνα, τέτοιου είδους σημαντικά έργα δεν αφορούν και δεν απευθύνονται μόνο στη γειτονιά του έργου, αλλά προκαλούν κινήσεις και από άλλες γειτονιές, Δήμους ή ακόμη και πόλεις. Η κατασκευή του Διαβαλκανικού Ιατρικού Κέντρου στη Θεσσαλονίκη ή η κατασκευή του Υπερμάρκετ Continent στη Λάρισα είναι δύο χαρακτηριστικά παραδείγματα ιδιωτικών έργων που αναβαθμίζουν εμπορικά την περιοχή στην οποία βρίσκονται. Και για την περίπτωση των ιδιωτικών έργων η έγκυρη και έγκαιρη πληροφόρηση κρίνεται ιδιαίτερα σημαντική για την απόφαση αξιοποίησης της περιουσίας του εκάστοτε ΟΤΑ. Το πεδίο ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΕΡΓΑ ΣΕ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ Ή ΕΞΕΛΙΞΗ μπορεί να αναφέρεται σε κάθε είδους ακίνητο.

### ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Όσο σημαντικό είναι για την πετυχημένη εμπορική αξιοποίηση ενός ακινήτου να τονιστούν τα εμπορικά χαρακτηριστικά του (βήμα 5), άλλο τόσο απαραίτητο είναι να προταθούν και τα εμπορικά χαρακτηριστικά της περιοχής στην οποία βρίσκεται.

Στις παρατηρήσεις του βήματος 6 μπορούν να καταγραφούν στοιχεία της εμπορικότητας μιας περιοχής και ταυτόχρονα να αναφερθούν οι σημαντικότεροι χρήστες σε συνδυασμό με σχόλια για το προς αξιοποίηση ακίνητο.

*Ακολουθεί παράδειγμα συμπληρωμένης φόρμας.*



## ΦΟΡΜΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Κωδικός Ακινήτου 001

Ημερομηνία Πρώτης Καταχώρησης 17/03/2000

Μελετητές Γιάννης Ξυλάς, ΑΤΜ

Σπηλιώτη Χριστιάννα, βοηθός



### ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

6.1 ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΧΡΗΣΤΕΣ	ΟΥΔΕΙΣ
6.2 ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑ	ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΣ ΕΡΜΟΥ
6.3 ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ -ΖΗΤΗΣΗΣ	ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΑΥΞΗΜΕΝΗ ΖΗΤΗΣΗ ΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩ ΤΩΝ 1.000 Τ.Μ. ΑΠΟ ΕΤΑΙΡΙΕΣ ΡΟΥΧΩΝ
6.4 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΕΣ	12/99, ΕΡΜΟΥ 76, ΑΓΟΡΑ 3.500.000 δρχ./τ.μ . 11/98, ΕΡΜΟΥ 44, ΑΓΟΡΑ 4.000.000 δρχ./τ.μ. 07/98, ΕΡΜΟΥ 59, ΑΓΟΡΑ 2.800.000 δρχ./τ.μ.
6.5 ΕΠΙΠΕΔΑ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ	ΑΓΟΡΑ 4.000.000 - 5.000.000 δρχ./τ.μ.
6.6 ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ	ΥΠΑΡΧΕΙ ΣΤΑΣΗ ΜΕΤΡΟ ΣΕ 150 μ.
6.7 ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΕΡΓΑ	
ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	<p>Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΤΙΜΩΝ ΔΕΙΧΝΕΙ ΜΙΑ ΝΕΑ ΔΥΝΑΜΙΚΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ.</p> <p>Η ΕΝΑΡΞΗ ΤΗΣ ΔΕΥΤΕΡΗΣ ΓΡΑΜΜΗΣ ΤΟΥ ΜΕΤΡΟ ΔΙΝΕΙ ΝΕΑ ΩΘΗΣΗ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΤΗΣ ΕΡΜΟΥ. ΩΣ ΕΚ ΤΟΥΤΟΥ, ΠΙΣΤΕΥΟΥΜΕ ΟΤΙ ΣΗΜΕΡΑ ΕΙΝΑΙ Η ΚΑΛΥΤΕΡΗ ΣΤΙΓΜΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΩΛΗΣΗ ΤΟΥ ΓΙΑΒΑΣΕΙΟΥ.</p> <p>ΥΠΑΡΧΕΙ ΚΑΤΑΓΕΓΡΑΜΜΕΝΗ ΖΗΤΗΣΗ ΓΙΑ ΑΝΑΛΟΓΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΠΟ ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΙΕΣ ΡΟΥΧΩΝ. ΩΣ ΠΙΘΑΝΟΙ ΧΡΗΣΤΕΣ ΠΡΟΤΕΙΝΟΝΤΑΙ ΕΤΑΙΡΙΕΣ ΠΟΥ ΗΔΗ ΒΡΙΣΚΟΝΤΑΙ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΡΜΟΥ ΚΑΙ ΑΝΑΖΗΤΟΥΝ ΛΥΣΕΙΣ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ. ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΑ ΑΝΑΦΕΡΟΝΤΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΟΠΩΣ ΖΑΡΑ, ΦΩΚΑΣ, ΒΕΝΕΤΤΟΝ.</p>



## ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΝΟΙΚΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

### ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΕΔΙΩΝ

#### 7.1 ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟ

Το πεδίο εκτίμησης της ανοικτής εμπορικής αξίας ακινήτου ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟ αναφέρει την εκτίμηση της πραγματικής αξίας για την οποία μπορεί να πραγματοποιηθεί δικαιοπραξία σε συνθήκες ελεύθερης αγοράς για το ακίνητο ιδιοκτησίας ΟΤΑ. Η εκτιμώμενη ανοικτή εμπορική αξία είναι ουσιαστικά η τιμή για την οποία μπορεί να πωληθεί/αγορασθεί το ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης και σύμφωνα με το Βασιλικό Ινστιτούτο Ορκωτών Πραγματογνομώνων ακίνητης περιουσίας της Μεγάλης Βρετανίας (The Royal Institution of Chartered Surveyors) ορίζεται ως εξής :

Ανοικτή Εμπορική Αξία ακινήτου (Open Market Value) ονομάζεται η καλύτερη τιμή στην οποία θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί η πώληση του ακινήτου (στην προκειμένη περίπτωση ιδιοκτησίας του ΟΤΑ), τοις μετρητοίς και χωρίς περιορισμούς, κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης, υποθέτοντας :

- α) την ύπαρξη ενός πρόθυμου πωλητή/αγοραστή,
- β) ότι πριν την εκτίμηση υπήρχε εύλογο χρονικό διάστημα (σε σχέση με τη φύση της ιδιοκτησίας και την κατάσταση της αγοράς) για την κατάλληλη διακίνηση του ακινήτου στην αγορά, για τη συμφωνία της τιμής και τους όρους πώλησης, καθώς και για την ολοκλήρωση της διαδικασίας πώλησης,
- γ) ότι οι συνθήκες της αγοράς, τα επίπεδα των αξιών καθώς και οι υπόλοιποι παράγοντες ήταν ίδιοι, τόσο κατά τη στιγμή της εκτίμησης, όσο και κατά το χρονικό διάστημα πριν την ολοκλήρωση της διαδικασίας της μεταβίβασης,
- δ) ότι δεν λαμβάνονται υπόψη τυχόν προσφορές από αγοραστές με ειδικό συμφέρον για την απόκτηση του ακινήτου, και
- ε) ότι και τα δύο συμβαλλόμενα μέρη ενήργησαν με γνώση, σύνεση, χωρίς εξαναγκασμούς και με πλήρη και απρόσκοπτη πρόσβαση σε κάθε είδους πληροφορία σχετική με την αγορά ακινήτων.

Η εκτίμηση της αξίας ενός ακινήτου με βάση την συγκριτική μέθοδο (Comparative Method) θεωρείται ως η πιο ασφαλής μέθοδος για τη σωστότερη εξαγωγή συμπερασμάτων σχετικά με την πραγματική εμπορική του αξία. Απαιτεί μεγάλο και ενημερωμένο αριθμό πραγματικών δικαιοπραξιών που πραγματοποιήθηκαν στη γειτονιά του ακινήτου και για ανάλογα, το δυνατόν, ακίνητα. Η συλλογή αξιόπιστων δικαιοπραξιών απαιτεί τη συνεχή παρακολούθηση των εξελίξεων της αγοράς, τη συνεργασία με εταιρείες και στελέχη του χώρου των ακινήτων καθώς και την πρόσβαση σε αρχεία δικηγόρων και υποθηκοφυλάκων αφού στη χώρα μας δεν υπάρχει -δυστυχώς- ακόμη τρόπος και διαδικασία για την απρόσκοπτη και συνεχή ενημέρωση κάθε ενδιαφερομένου για σχετικά στοιχεία.

Η εκτίμηση της αξίας του ακινήτου ιδιοκτησίας ΟΤΑ με βάση τις συγκριτικές τιμές πρόσφατων δικαιοπραξιών πραγματοποιείται αφού προηγουμένως γίνουν όλες εκείνες οι απαραίτητες παραδοχές και τεθούν υπόψη του εκτιμητή όλες οι ιδιαιτερότητες και χαρακτηριστικά του προς εκτίμηση ακινήτου συγκριτικά με τα ακίνητα των οποίων οι δικαιοπραξίες είναι γνωστές (επιφάνειες, τοποθεσία, θέση, πολεοδομικό και νομικό καθεστώς, εμπορικότητα, προϊστορία κ.λ.π.). Η εκτίμηση της αξίας θα πρέπει να αξιο-

λογεί με άλλα λόγια, όλο το υλικό και στοιχεία τα οποία έχουν συλλεγεί στα προηγούμενα 6 βήματα που περιγράφονται στον Οδηγό.

Η εκτίμηση της ανοικτής εμπορικής αξίας του ακινήτου ιδιοκτησίας ΟΤΑ αποτελεί κρίσιμο βήμα στη διαδικασία αξιοποίησης καθώς κρίνει πολλές φορές τον τρόπο και το χρόνο της ίδιας της αξιοποίησης. Η σημαντικότητα της ορθής γνώσης του ΟΤΑ σχετικά με την πραγματική αξία των ακινήτων ιδιοκτησίας του είναι προφανής και για άλλους, πέραν της αξιοποίησης, λόγους. Η παραπάνω περιγραφή της διαδικασίας της συγκριτικής μεθόδου είναι απλουστευμένη για τις ανάγκες αυτού του Οδηγού.

Η προαναφερόμενη διαδικασία της συγκριτικής μεθόδου συλλογής και επεξεργασίας σχετικών δικαιπραξιών για ανάλογα ακίνητα εφαρμόζεται ομοίως και στην περίπτωση εκτίμησης της μισθωτικής αξίας ενός ακινήτου, αφού προηγουμένως εφαρμόσουμε επί της εκτιμώμενης ανοικτής εμπορικής αξίας ένα εύλογο ποσοστό απόδοσης ενοικίου σύμφωνα με την αγορά ακίνητης περιουσίας για το συγκεκριμένο είδος ακινήτου και στο συγκεκριμένο τόπο και χρόνο.

Το πεδίο εκτίμησης της ανοικτής εμπορικής αξίας (ή ανοικτής εμπορικής μισθωτικής αξίας) ακινήτου ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟ αναφέρει την τελική εκτιμώμενη αξία και μπορεί να αναφέρεται σε κάθε είδους ακίνητο. Η μελέτη εκτίμησης με όλο το απαραίτητο υλικό όπως φωτογραφίες, σχέδια, κατόψεις, χάρτες κ.λ.π. θα επισυνάπτεται στο παράρτημα που θα συνοδεύει τα 9 βήματα της αξιοποίησης.

## 7.2 ΜΕ ΒΑΣΗ ΑΛΛΗ ΜΕΘΟΔΟ

Το πεδίο εκτίμησης της ανοικτής εμπορικής αξίας ακινήτου ΜΕ ΒΑΣΗ ΑΛΛΗ ΜΕΘΟΔΟ αναφέρει τις υπόλοιπες μεθόδους που χρησιμοποιούνται για την εκτίμηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας. Η αναφορά τους στο πεδίο είναι ενδεικτική και έχει εγκυκλοπαιδικό και μόνο χαρακτήρα καθώς η πολυπλοκοτητά τους δεν θα μπορούσε να αναλυθεί στον παρόντα Οδηγό. Παρόλη την, κατά περίπτωση χρήση άλλων - πλέον της συγκριτικής - μεθόδων εκτίμησης της αξίας ενός ακινήτου, η συγκριτική μέθοδος χρησιμοποιείται ως επιπλέον επαλήθευση της εκτιμώμενης αξίας.

Έτσι, πέραν της συγκριτικής μεθόδου, η εκτίμηση της αξίας ενός ακινήτου μπορεί να πραγματοποιηθεί με βάση την

### ■ Επενδυτική Μέθοδο (Investment Method)

Χρησιμοποιείται για ακίνητα που παράγουν εισόδημα (ακίνητα επένδυσης) όπου η εκτίμηση της αξίας τους σχετίζεται με την αρχική επένδυση για την αποκτήσή τους και την προεκτιμώμενη χρηματοοικονομική ροή εσόδων (που θα προκύψει σε συγκεκριμένο βάθος χρόνου και κάτω από συγκεκριμένο σενάριο απόδοσης).

### ■ Υπολειμματική Μέθοδο (Development Method)

Χρησιμοποιείται κυρίως για οικόπεδα/αγροτεμάχια που παρέχουν δυνατότητες αξιοποίησης. Η εκτίμηση της αξίας της γης σε αυτές τις περιπτώσεις προκύπτει υπολειμματικά από τη χρηματοοικονομική σύγκριση εξόδων για την κατασκευή και εσόδων από την εκμετάλευση, συν το εργολαβικό όφελος.

### ■ Μέθοδο Προσόδου (Profit Method)

Χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της αξίας ακινήτων που παίζουν σημαντικό ρόλο ως πάγια στοιχεία επιχειρήσεων, η ύπαρξη των οποίων είναι καθοριστική για την ύπαρξη της ίδιας της επιχείρησης (π.χ βενζινάδικα, νοσοκομεία). Η εκτίμηση της αξίας τους προκύπτει κυρίως λογιστικά.



## ■ Εργοληπτική Μέθοδος (Contractor's Method)

Χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της αξίας μη εμπορικών ακινήτων για τα οποία δεν συμβαίνουν συνήθεις δικαιπραξίες (π.χ σχολεία, εκκλησίες κ.λ.π.). Στις περιπτώσεις αυτές η αξία του ακινήτου υπολογίζεται με βάση την αξία της γης και την αξία της κατασκευής της οικοδομής.

*Τονίζεται για ακόμη μια φορά ότι για τις ανάγκες του παρόντος Οδηγού Αξιοποίησης η αναφορά των παραπάνω Μεθόδων κρίνεται ως ενδεικτική και μόνον. Η επιστήμη της εκτίμησης της αξίας ακίνητης περιουσίας αποτελεί αντικείμενο Πανεπιστημιακής μόρφωσης, μεταπτυχιακού συνήθως επιπέδου, που δεν μπορεί να εξαντληθεί εκ των πραγμάτων στα πλαίσια του κεφαλαίου αυτού. Ως εκ τούτου, τη μελέτη εκτίμησης της αξίας των ακινήτων των ΟΤΑ προτείνεται να την αναλαμβάνουν εξειδικευμένα γραφεία εκτιμητών/συμβούλων ακίνητης περιουσίας τα οποία έχοντας το κατάλληλο στελεχιακό δυναμικό και ανάλογη εμπειρία να μπορούν να εγγυηθούν μια ανεξάρτητη, επιστημονικά τεκμηριωμένη και έγκυρη εκτίμηση της αξίας των ακινήτων.*

### 7.3 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ ΕΦΟΡΙΑΣ

Το πεδίο ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ ΕΦΟΡΙΑΣ υπολογίζει την αξία του ακινήτου ιδιοκτησίας ΟΤΑ σύμφωνα με τις αξίες και τη διαδικασία που καθορίζει το Υπουργείο Οικονομικών. Η αξία που προκύπτει με βάση αυτή τη μέθοδο υπολείπεται τις περισσότερες φορές μέχρι και 10-20% της πραγματικής ανοικτής εμπορικής αξίας του ακινήτου, ιδιαίτερα αν πρόκειται για κατάστημα. Σε περιπτώσεις σημαντικών εμπορικών ακινήτων, η Αντικειμενική Αξία εφορίας μπορεί να υπολείπεται ακόμη περισσότερο της ανοικτής εμπορικής αξίας, καθώς η πρώτη δεν υπολογίζει ποσά που μπορεί να καταβάλλονται για την άυλη εμπορική αξία του ακινήτου (αέρας). Η προσπάθεια του Υπουργείου για εναρμονισμό των αντικειμενικών με τις πραγματικές εμπορικές αξίες οδηγεί στην αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών κατά προσέγγιση ανά διετία.

Η Αντικειμενική Αξία της εφορίας προκύπτει με βάση προκαθορισμένα βήματα που αναφέρονται στα σχετικά Φύλλα Προσδιορισμού της Αξίας, ανάλογα με το ακίνητο. Η νομική υπηρεσία κάθε ΟΤΑ προτείνεται σε συνεργασία με την αντίστοιχη οικονομική υπηρεσία να είναι επιφορτισμένες με τον υπολογισμό της Αντικειμενικής Αξίας των ακινήτων.

Στη διαδικασία της εμπορικής αξιοποίησης, η Αντικειμενική Αξία εφορίας δεν παίζει κανένα ουσιαστικό ρόλο.

### ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

- Στις παρατηρήσεις μπορεί να αναφέρεται η μεθοδολογία της εκτίμησης που ακολουθήθηκε για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου, καθώς και στοιχεία του εξειδικευμένου γραφείου ή εταιρείας που την πραγματοποίησε.
- Επίσης, στις παρατηρήσεις θα πρέπει να αναφέρεται για κάθε ακίνητο επένδυσης η εκτιμώμενη μισθωτική του αξία σε συνάρτηση με την υφιστάμενη, ώστε να μπορούν να εξαχθούν συμπεράσματα σχετικά με την απόδοση του ακινήτου.
- Στα Παραρτήματα του φακέλου για κάθε ακίνητο θα πρέπει να επισυνάπτεται η εκτίμηση της αξίας του, καθώς και το Φύλλο Υπολογισμού της αντικειμενικής του αξίας.
- Στις παρατηρήσεις μπορεί να αναφέρονται επίσης σχόλια για τη διαδικασία εκτίμησης, το χρόνο πραγματοποίησης, τις δυσκολίες που παρουσιάστηκαν κ.λ.π.

*Ακολουθεί παράδειγμα συμπληρωμένης φόρμας.*

## ΦΟΡΜΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Κωδικός Ακινήτου 001

Ημερομηνία Πρώτης Καταχώρησης 23/02/00

Μελετητές

Ξυλάς Γιάννης ΑΤΜ

Σπηλιώτη Χριστιάννα βοηθός



### ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΝΟΙΚΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

7.1 ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟ	450.000.000 ΔΡΧ.
----------------------------------	------------------

7.2 ΜΕ ΒΑΣΗ ΑΛΛΗ ΜΕΘΟΔΟ	
-------------------------	--

7.3 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ ΕΦΟΡΙΑΣ	386.000.000 ΔΡΧ.
--------------------------------	------------------

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	
--------------	--

ΤΗΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΝΟΙΚΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΓΙΑΒΑΣΕΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΑΝΕΛΑΒΕ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ "Χ"

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ  
10/09/1999.

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ  
3.000.000 ΔΡΧ./ΜΗΝΑ  
(ΑΠΟΔΟΣΗ 8%)

ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ  
ΑΠΟΔΟΣΗ 1.2%



## ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

### ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΕΔΙΟΥ

#### 8.1 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

Η φορολόγηση των ακινήτων ιδιοκτησίας του Ελληνικού Δημοσίου και των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης χαρακτηρίζεται από μεγάλο αριθμό απαλλαγών, ώστε ουσιαστικά να θεωρούνται ως μη φορολογήσιμα. Είναι χαρακτηριστικό ότι σύμφωνα με το Άρθρο 304 του ΔΚΚ, προβλέπονται μεταξύ άλλων και τα ακόλουθα :

Οι Δήμοι και οι Κοινότητες, τα Δημοτικά και Κοινοτικά Ιδρύματα και τα λοιπά Δημοτικά και Κοινοτικά νομικά πρόσωπα, οι σύνδεσμοι Δήμων και Κοινοτήτων, οι αποκλειστικά αμιγείς Δημοτικές ή Κοινοτικές επιχειρήσεις, η Κεντρική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων Ελλάδος και οι τοπικές ενώσεις Δήμων και Κοινοτήτων απαλλάσσονται από κάθε Δημόσιο, Δημοτικό, Κοινοτικό ή λιμενικό φόρο, άμεσο ή έμμεσο, δασμό, τέλος, χαρτόσημο, δικαστικό ένσημο και εισφορά υπέρ οποιουδήποτε ταμείου, εισφορά υπέρ της ΕΡΤ Α.Ε., από κρατήσεις και από κάθε δικαστικό τέλος στις δίκες τους.

Τα όποια εισοδήματα προέρχονται από την εκμετάλλευση ή χρήση ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ δεν φορολογούνται, παρά εγγράφονται ως έσοδα στον ετήσιο προϋπολογισμό τους. Εξάλλου είναι γνωστό ότι οι ΟΤΑ δεν καταθέτουν φορολογική δήλωση. Παρόλη τη σαφήνεια του Άρθρου 304 του ΔΚΚ, η συμβολή και συμβουλή των οικονομικών και νομικών υπηρεσιών του εκάστοτε ΟΤΑ σε κάθε απόφαση αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του, κρίνεται ως απαραίτητη.

Ο παρακάτω πίνακας αναφέρεται στο συνολικό αριθμό και σε όλα τα είδη φορολόγησης που υπάγεται η ακίνητη περιουσία στη χώρα μας με βάση το υφιστάμενο φορολογικό καθεστώς.

#### Α. ΦΟΡΟΙ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΕΠΙ ΤΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

1. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ (5-45%)
2. ΧΑΡΤΟΣΗΜΟ-ΟΓΑ κ.λ.π. (3,6%)
3. ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΟΣ ΦΟΡΟΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ (3%)
4. ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΟΣ ΦΟΡΟΣ εισοδήματος κατοικιών άνω 300 τ.μ. (6%)
5. ΦΟΡΟΣ ΙΔΙΟΚΑΤΟΙΚΗΣΗΣ (απαλλάσσονται κατοικίες μέχρι 150 τ.μ.)
6. ΦΟΡΟΣ ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΠΑΓ. ΣΤΕΓΗΣ & ΔΕΥΤΕΡΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

#### Β. ΦΟΡΟΙ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΕΠΙ ΤΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

7. ΦΟΡΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ (11-13%)
8. ΦΟΡΟΣ ΑΝΤΑΛΛΑΓΗΣ (6%)
9. ΦΟΡΟΣ ΔΙΑΝΟΜΗΣ (2,75%)
10. ΦΟΡΟΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ (5-25%)
11. ΦΟΡΟΣ ΔΩΡΕΑΣ (5-25%)

12. ΦΟΡΟΣ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (0,3-0,8%)
13. ΦΟΡΟΣ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑΣ (11-13%)
14. ΦΟΡΟΣ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (5% γη, 8% κτίριο)
15. ΕΙΣΦΟΡΑ ΥΠΕΡΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΛΟΓΩ ΝΕΩΝ ΕΡΓΩΝ (Ν.2508/97)

## Γ. ΦΟΡΟΙ, ΤΕΛΗ ΚΑΙ ΕΙΣΦΟΡΕΣ ΥΠΕΡ ΟΤΑ & ΤΡΙΤΩΝ

16. ΤΕΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (0,25-0,35 ‰)
17. ΤΕΛΗ ΚΑΘΑΡΙΟΤΗΤΑΣ-ΦΩΤΙΣΜΟΥ (καθορίζονται από τους ΟΤΑ)
18. ΤΕΛΟΣ ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΕΩΣ (ΣΥΝΔΕΣΗΣ-ΧΡΗΣΗΣ) (καθορίζεται από τις αρμόδιες επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας)
19. ΔΗΜΟΤΙΚΟΣ ΦΟΡΟΣ ΗΛΕΚΤΡΟΔΟΤΟΥΜΕΝΩΝ ΧΩΡΩΝ (καθορίζεται από τους ΟΤΑ)
20. ΕΙΣΦΟΡΑ ΣΕ ΓΗ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΝΤΑΞΗ ΣΤΟ ΣΧΕΔΙΟ (30-70%)
21. ΤΕΛΟΣ ΥΠΕΡ ΤΑΜΕΙΟΥ ΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΗ ΣΥΜΒΟΛΑΙΩΝ (0,9%)
22. ΤΕΛΟΣ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗΣ ΥΠΕΡ ΤΑΜΕΙΟΥ ΝΟΜΙΚΩΝ (1,025%)
23. ΔΥΝΗΤΙΚΑ ΔΗΜΟΤΙΚΑ ΤΕΛΗ (καθορίζονται από τους ΟΤΑ)
24. ΝΕΑ ΤΕΛΗ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΩΝ (4,5-7,5 ‰)
25. ΤΕΛΗ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ (10.000ΔΡΧ+2 ‰)
26. ΤΕΛΗ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΣ ΥΠΟΒΑΘΜΙΣΜΕΝΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΥΠΕΡ ΔΕΠΟΣ (Ν.2508/97)

## Δ. ΦΟΡΟΙ, ΤΕΛΗ & ΕΙΣΦΟΡΕΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΑΝΟΙΚΟΔΟΜΗΣΗ

27. ΤΕΛΗ ΚΑΙ ΕΙΣΦΟΡΕΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ
28. ΔΗΜΟΤΙΚΑ ΤΕΛΗ ΚΑΤΑΛΗΨΗΣ ΠΕΖΟΔΡΟΜΙΟΥ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΑΝΟΙΚΟΔΟΜΗΣΗ
29. ΦΟΡΟΣ ΠΡΟΣΤΙΘ/ΝΗΣ ΑΞΙΑΣ (ΦΠΑ) ΕΠΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ & ΥΛΙΚΩΝ (18%)
30. ΕΡΓΟΔΟΤΙΚΕΣ ΕΙΣΦΟΡΕΣ ΠΡΟΣ ΙΚΑ,ΤΕΑΕΔΞΕ κ.λ.π.

Με βάση όλα τα παραπάνω είναι προφανές ότι αρκετά μεγάλος αριθμός από τους 30 προαναφερόμενους φόρους δεν ισχύει για τα ακίνητα ιδιοκτησίας ΟΤΑ. Η συνεχής παρακολούθηση της σχετικής νομοθεσίας είναι παρ' όλα αυτά απαραίτητη για την εκ των προτέρων γνώση του φορολογικού καθεστώτος στο οποίο εμπίπτει κάθε ακίνητο.

## ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Παροχή συμβουλών και πληροφοριών για τη φορολογία της ακίνητης περιουσίας παρέχει πλην του Υπουργείου Οικονομικών και των κατά τόπους εφοριών και η Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΠΟΜΙΔΑ), η οποία ανά τακτά χρονικά διαστήματα διοργανώνει σχετικές ημερίδες και σεμινάρια. Μεγάλα φοροτεχνικά και λογιστικά γραφεία μπορούν επίσης να χρησιμοποιηθούν, εάν κριθεί σκόπιμο, για την υποστήριξη των ΟΤΑ σε ανάλογα θέματα.

## ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το βήμα 9 επισφραγίζει τη διαδικασία αξιοποίησης αφού εδώ αποφασίζεται το είδος και ο τρόπος της εμπορικής αξιοποίησης του ακινήτου. Το κορυφαίο και τελικό βήμα 9 προϋποθέτει αφενός την πλήρη και συνολική ολοκλήρωση και των οκτώ προηγούμενων βημάτων και αφετέρου την ανάληψη πολιτικής απόφασης από τον ΟΤΑ.

### 9.1. ΕΠΙΛΟΓΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ

Το πεδίο ΕΠΙΛΟΓΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ αποτελεί το ουσιαστικότερο βήμα της διαδικασίας αξιοποίησης, μια που έχοντας ήδη ολοκληρωθεί η συλλογή και επεξεργασία των πληροφοριών και δεδομένων των οκτώ προηγούμενων βημάτων, ο ΟΤΑ καλείται (είτε μόνος του είτε με τη βοήθεια εξωτερικού συμβούλου) να αναλύσει όλα τα πιθανά εναλλακτικά σενάρια και να καταλήξει στο βέλτιστο τρόπο αξιοποίησης με βάση συγκεκριμένα κριτήρια, το ειδικό βάρος των οποίων καθορίζεται κατά περίπτωση.

Στις συνηθέστερες των περιπτώσεων, τα πιθανά εναλλακτικά σενάρια αξιοποίησης εμπορικών ακινήτων ιδιοκτησίας ΟΤΑ μπορεί να είναι τα παρακάτω:

- Πώληση ή Εκμίσθωση
- Αντιπαροχή
- Παραχώρηση εκμετάλλευσης (αυτοχρηματοδότηση)
- Συνεργασία / κοινοπραξία / ειδικού τύπου εκμετάλλευση

(βλέπε ανάλυση των σεναρίων αξιοποίησης στις παραγράφους 9.2-9.5)

Η επιλογή του ενός ή του άλλου σεναρίου αξιοποίησης εξαρτάται - πέρα και πάνω από το είδος και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου - από τα ειδικά βάρη που ο ΟΤΑ προσδίδει στα παρακάτω κριτήρια αξιοποίησης.

- Απαιτούμενα κεφάλαια
- Οικονομικό όφελος
- Χρόνος αξιοποίησης
- Αβεβαιότητα (ρίσκο) αξιοποίησης
- Πολιτική σκοπιμότητα
- Κοινωνική σκοπιμότητα

Τα οκτώ βήματα του Οδηγού που προηγούνται της επιλογής του σεναρίου αξιοποίησης βοηθούν ουσιαστικά στην πλήρη γνώση του περιεχομένου του κάθε κριτηρίου αξιοποίησης κατά το σχήμα που ακολουθεί:

# ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ

ΒΗΜΑ	ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΟΦΕΛΟΣ	ΧΡΟΝΟΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ	ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ
1. Ονομασία & τοποθεσία		X		X
2. Τεχνικά χαρακτηριστικά	X	X	X	X
3. Πολεοδομικά χαρακτηριστικά	X	X	X	X
4. Νομικά χαρακτηριστικά	X	X	X	X
5. Εμπορικά χαρακτηριστικά		X	X	X
6. Εμπορικά χαρακτ. περιοχής		X	X	X
7. Εκτίμηση αξίας		X		
8. Φορολογία		X		

Με βάση τον παραπάνω πίνακα και τη βούληση του ίδιου του ΟΤΑ σχετικά με το ειδικό βάρος που προσδίδει σε κάθε κριτήριο αξιοποίησης, δηλαδή,

- την εκταμίευση (και υψος) ή όχι απαιτούμενων κεφαλαίων,
- τον προσδιορισμό του βέλτιστου και του πιθανού οικονομικού όφελους που προσβλέπει,
- τον άμεσο, βραχυχρόνιο ή μακροχρόνιο ορίζοντα αξιοποίησης που επιθυμεί
- την ανάληψη ή όχι επιχειρηματικού ρίσκου,

ο ΟΤΑ μπορεί να καταλήξει στην επιλογή του βέλτιστου για τις ανάγκες / σκοπιμότητες του, σεναρίου αξιοποίησης.

Σε περιπτώσεις σημαντικών ακινήτων, προτείνεται η εκπόνηση ανεξάρτητης χρηματοοικονομικής μελέτης σκοπιμότητας για όλα τα πιθανά εναλλακτικά σενάρια αξιοποίησης. Η μελέτη, αφού χρησιμοποιήσει ως δεδομένα τα εξαγόμενα των βημάτων 1-8, τα ειδικά βάρη ανά κριτήριο αξιολόγησης και όλα τα πιθανά σενάρια αξιοποίησης, που συνολικά μπορεί να υποστηρίξει και υποδείξει ο ΟΤΑ, θα προβεί στην εξαγωγή χρηματοοικονομικών συμπερασμάτων και συγκρίσεων σχετικά με την οφέλεια κάθε σεναρίου.

Είναι προφανές ότι ο σκοπός και ο ρόλος του παρόντος Οδηγού δεν είναι η ανάλυση της μεθοδολογίας μιας χρηματοοικονομικής μελέτης σκοπιμότητας, η οποία λαμβάνει υπόψη της πέραν από συγκεκριμένες οικονομοτεχνικές παραμέτρους για κάθε ακίνητο (όπως για παράδειγμα πιθανά επίπεδα εισροών, κόστος κατασκευής, κόστος ανακαίνισης και συντήρησης, κοινόχρηστες δαπάνες, διάρκεια εκμετάλλευσης κ.λ.π.) και έναν αριθμό μακροοικονομικών παραμέτρων (όπως για παράδειγμα επίπεδα πληθωρισμού, επίπεδα προεξοφλητικών επιτοκίων, αναπροσαρμογές κ.λ.π.). Σκοπός και στόχος αυτού του Οδηγού είναι η παροχή στους ΟΤΑ της τεχνογνωσίας ώστε να μπορέσουν να εξακριβώσουν με σαφήνεια τους στόχους και τις στρατηγικές της αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας τους και ταυτόχρονα να προετοιμάσουν το έδαφος γι' αυτή.

Ενδεικτικά και μόνο, και για λόγους σφαιρικότερης αντιμετώπισης της επιλογής σεναρίου αξιοποίησης, αναφέρονται ορισμένα, ιδιαίτερα απλά, παραδείγματα:

### Παράδειγμα 1

#### Αύξηση εσόδων από εκμίσθωση ακινήτου

Απαιτούμενα κεφάλαια: 2.000.000 Δρχ.

Οικονομικό όφελος: απόδοση ακινήτου 8% (από 5,6%)

Χρόνος υλοποίησης: 3 μήνες

Αβεβαιότητα υλοποίησης: μηδενική

Ο Χ ΟΤΑ, έχοντας στην κατοχή του διαμέρισμα 60 τ.μ., σημερινής ανοικτής εμπορικής αξίας 15.000.000 δρχ. εισπράτει μισθωμα 70.000 δρχ./μήνα (απόδοση 5,6%). Με τη λήξη της μίσθωσης δαπανά μόλις 2.000.000 δρχ. για επισκευές και ανακαίνιση και ενοικιάζει εκ νέου το ακίνητο προς 100.000 δρχ./μήνα επιτυγχάνοντας έτσι αύξηση της απόδοσης κατά 2,4% (νέα απόδοση 8%).

### Παράδειγμα 2

#### Εκποίηση ακινήτου

Απαιτούμενα κεφάλαια: 0 Δρχ.

Οικονομικό όφελος: 230.000.000 Δρχ.

Χρόνος υλοποίησης: 3 μήνες

Αβεβαιότητα υλοποίησης: μικρή

Καθαρή περίπτωση εκποίησης ακίνητης περιουσίας (κατάστημα) σε κεντρική τοποθεσία.

Μικρός χρόνος παραμονής του ακινήτου στην αγορά και μικρή αβεβαιότητα λόγω εμπορικής τοποθεσίας του.

### Παράδειγμα 3

#### Αύξηση επιφανειών από υπομίσθωση ακινήτου

Απαιτούμενα κεφάλαια: καταβολή μηνιαίου μισθώματος

Οικονομικό όφελος: μίσθωση μεγαλύτερης επιφάνειας

Χρόνος υλοποίησης: 3 μήνες

Αβεβαιότητα υλοποίησης: μέτρια

Ο Ψ ΟΤΑ ενοικιάζει 200 τ.μ. καταστήματος επί κεντρικής αρτηρίας για τη στέγαση Πνευματικού Κέντρου. Με τη λήξη της μισθωτικής διάρκειας το ενοίκιο είναι 1.200.000 δρχ./μήνα. Ο ΟΤΑ υπογράφει νέο ιδιωτικό συμφωνητικό με τον ιδιοκτήτη παίρνοντας και το δικαίωμα της υπομίσθωσης. Με δημοπρασία καταφέρνει να υπομισθώσει τον εν λόγω χώρο προς 1.400.000 δρχ./μήνα και με τα χρήματα αυτά ενοικιάζει δύο χώρους 300 τ.μ. έκαστος, σε γειτονίες του Δήμου για τη δημιουργία 2 Πνευματικών Κέντρων.

## 9.2 ΠΩΛΗΣΗ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ

Το πεδίο ΠΩΛΗΣΗ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ επεξηγεί τη διαδικασία της απλούστερης και αμεσότερης μορφής αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του ΟΤΑ. Η πολιτική απόφαση της πώλησης/ενοικίασης θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη της όλα εκείνα τα δεδομένα της αγοράς και του ίδιου του ακινήτου, δηλαδή όλα τα προηγούμενα 8 βήματα (όπως άλλωστε και κάθε μορφή αξιοποίησης), ώστε να έχουν εκ των προτέρων καθοριστεί τα παρακάτω :

- Το επιθυμητό επίπεδο εισροών, είτε ο ΟΤΑ είναι πωλητής, είτε εκμισθωτής (μπορεί να καθοριστεί κυρίως από τα βήματα 6 και 7)
- Ο επιθυμητός χρόνος αξιοποίησης
- Η επιθυμητή διαδικασία για την αξιοποίηση.

Η εκποίηση ακινήτων των ΟΤΑ επιτρέπεται μόνο για προφανή ωφέλεια του ΟΤΑ, με απόφαση του Δημοτικού/Κοινοτικού Συμβουλίου, που λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του. Η προφανής ωφέλεια βεβαιώνεται με την ίδια απόφαση. Ο ΟΤΑ διαθέτει το προϊόν της εκποίησης αποκλειστικά και μόνο για το σκοπό για τον οποίο έγινε η εκποίηση (Άρθρο 248 ΔΚΚ). Η διαδικασία πώλησης/ενοικίασης που μπορεί να ακολουθήσει ο ΟΤΑ είναι εκείνη του πλειοδοτικού διαγωνισμού (δημοπρασία) όπως σαφώς ορίζεται από το Π.Δ. 270 που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 77/Α/30-05-81. Ο διαγωνισμός θα πρέπει να είναι Δημόσιος και προφορικός, με συγκεκριμένη ημερομηνία και τόπο της δημοπρασίας, με προσκόμιση εγγυητικών επιστολών κ.λ.π. Η πρόσκληση της διενέργειας της δημοπρασίας θα πρέπει να τοιχοκολληθεί στο Δημαρχείο και να δημοσιευτεί στον τοπικό ή υπερτοπικό τύπο, τουλάχιστον 10 ημέρες πριν την προβλεπόμενη ημερομηνία διενέργειας της. Προτείνεται η δημοσίευση της πρόσκλησης του διαγωνισμού να πραγματοποιηθεί σε εφημερίδες ευρείας κυκλοφορίας με ειδικά ένθετα για ακίνητη περιουσία.

Πιστεύουμε ότι είναι σκόπιμο, συνοδευτικά της αναγγελίας της πρόσκλησης ενδιαφέροντος, να παρέχεται στους ενδιαφερόμενους, ιδιαίτερα σε περιπτώσεις σημαντικών ακινήτων, η δυνατότητα απόκτησης (έστω και έναντι μικρής αμοιβής) ενός φακέλου του ακινήτου. Ο φάκελος αυτός θα περιέχει όλα εκείνα τα απαραίτητα στοιχεία ώστε ο ενδιαφερόμενος να αποκτήσει ουσιαστική γνώση για τα τεχνικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, το πολεοδομικό και νομικό καθεστώς του, όπως επίσης για τα εμπορικά χαρακτηριστικά του. Προτείνεται δηλαδή με άλλα λόγια, η παροχή στους ενδιαφερόμενους των συμπληρωμένων φορμών των βημάτων 1 έως 5 του παρόντος Οδηγού. Η προετοιμασία του φακέλου του ακινήτου αποτελεί ένα πολύ σημαντικό ζήτημα για την προσέλκυση σοβαρών ενδιαφερομένων.

Παράλληλα, με την έρευνα αγοράς που θα έχει προηγηθεί της απόφασης αξιοποίησης, είναι πολύ πιθανόν να εντοπισθούν πιθανοί ενδιαφερόμενοι (χρήστες) για το συγκεκριμένο ακίνητο. Προτείνεται όλοι αυτοί οι πιθανοί χρήστες (κάποιοι εκ των οποίων ίσως να έχουν και ειδικό ενδιαφέρον) να ειδοποιηθούν, ανεξάρτητα της αναγγελίας της δημοπρασίας, για την πρόθεση του ΟΤΑ να πωλήσει/ενοικιάσει το ακίνητο του. Ο πλέον επαγγελματικός τρόπος για την ειδοποίηση τους είναι μέσω μιας επιστολής η οποία θα συνοδεύεται από ένα πολύ σύντομο σημείωμα για το προς αξιοποίηση ακίνητο.

Η διενέργεια αυτοψίας από πιθανούς ενδιαφερόμενους και η διαθεσιμότητα της Τεχνικής και Νομικής Υπηρεσίας του ΟΤΑ είναι αυτονόητο ότι θα πρέπει να προβλέ-



πονται πριν και κατά τη διαδικασία της αξιοποίησης με τη μέθοδο της δημοπρασίας. Κατά τη διαδικασία της δημοπρασίας, οι προσφορές των πλειοδοτών γράφονται στα πρακτικά και είναι δεσμευτικές για αυτούς. Η δημοπρασία μπορεί να επαναληφθεί κατόπιν απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου, είτε εάν δεν παρουσιαστεί πλειοδότης, είτε εάν το Δημοτικό Συμβούλιο κρίνει ότι το τίμημα δεν είναι ικανοποιητικό. Αν η δημοπρασία δεν φέρει αποτέλεσμα ούτε τη δεύτερη φορά, τότε η εκμίσθωση μπορεί να γίνει με απευθείας συμφωνία, της οποίας τους όρους καθορίζει το Δημοτικό/Κοινοτικό Συμβούλιο (Άρθρο 253 ΔΚΚ).

Η συνεισφορά της Νομικής Υπηρεσίας του ΟΤΑ στη διαδικασία δημοπράτησης είναι πάρα πολύ σημαντική τόσο στην προετοιμασία και εκτέλεσή της, όσο και στην ουσία της, ιδιαίτερα μάλιστα στην περίπτωση της εκμίσθωσης καθορίζοντας εκ των προτέρων πιθανές απαιτήσεις για εγγυήσεις καλής χρήσης του μισθίου, τις αναπροσαρμογές του μισθώματος, τις υποχρεώσεις του μισθωτή σε θέματα κοινοχρήστων, την πιθανή αξίωση άυλης εμπορικής αξίας κ.λ.π.

Ένα φαινόμενο που πολύ συχνά παρατηρείται σε ακίνητα των ΟΤΑ και του Δημοσίου γενικότερα που εκμισθώνονται σε τρίτους, είναι η πλήρης εγκατάλειψη και μη τακτική συντήρησή τους. Πιστεύουμε ότι η μισθωτική αξία ενός ακινήτου είναι άρρηκτα συνδεδεμένη πέραν της τοποθεσίας και των τεχνικών χαρακτηριστικών του και με την ποιότητα στέγασης που προσφέρει. Μελέτες έχουν αποδείξει με τον πλέον κατηγορηματικό τρόπο ότι η εγκατάλειψη και μη συντήρηση των ακινήτων οδηγεί στην απαξίωση και συνεχή μείωση των αποδόσεων τους. Ένα διαμέρισμα ανακαινισμένο, με χαμηλό κόστος ανακαίνισης για παράδειγμα, μπορεί να αποδώσει αθροιστικά πολλά περισσότερα έσοδα στον ΟΤΑ από ότι αν συνεχίσει να ενοικιάζεται ακριβώς όπως το παρέδωσε ο προηγούμενος και προ-προηγούμενος μισθωτής του (η ανακαίνιση του μισθίου μπορεί να είναι για τον ΟΤΑ ακόμη και ανέξοδη εάν χρησιμοποιηθούν κατάλληλα οι ίδιες οι επιστασίες του...).

Σύνηθες φαινόμενο στα ακίνητα που εκμισθώνουν οι ΟΤΑ είναι επίσης η μη παρακολούθηση τόσο των ετήσιων αναπροσαρμογών στα μισθώματα, όσο και των οφειλομένων στα κοινόχρηστα, με αποτέλεσμα οι ΟΤΑ όχι μόνον να χάνουν συμφωνημένα έσοδα, αλλά να ζημιώνονται κιάλας από ποσά που δεν καταβλήθηκαν από τους μισθωτές τους.

### 9.3 ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗ

Το πεδίο ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗ αναφέρεται αποκλειστικά σε περιπτώσεις οικοπέδων/αγροτεμαχίων ή αυτοτελών κτισμάτων των οποίων η αξία βρίσκεται στη γη πάνω στην οποία είναι κτισμένα.

Η αξιοποίηση ενός ακινήτου με τη μορφή της αντιπαροχής αποτελεί κλασική περίπτωση συνεργασίας κατά την οποία ο ΟΤΑ προσφέρει το οικόπεδο/αγροτεμάχιο και ο εργολάβος προσφέρει την τεχνογνωσία και τα κονδύλια για την κατασκευή. Η συμμετοχή ετέρων των συμβαλλομένων στο τελικό προϊόν είναι θέμα διαπραγμάτευσης σύμφωνα πάντοτε με τα ισχύοντα στην αγορά ακίνητης περιουσίας στην περιοχή και τις χρηματοοικονομικές μελέτες που έχει καταρτίσει ο καθένας.

Για παράδειγμα, οικόπεδο του Δήμου Αγίας Παρασκευής πλησίον της κεντρικής πλατείας θα μπορούσε σύμφωνα με ασφαλείς εκτιμήσεις να δοθεί άμεσα αντιπαροχή με ποσοστό 48-50%. Πρακτικά δηλαδή, θα μπορούσε ο συγκεκριμένος ΟΤΑ να βρεθεί

ιδιοκτήτης στο 50% της κατασκευής που εκ των προτέρων θα είχε εγκρίνει και ο Χ εργολάβος θα είχε αναλάβει να κατασκευάσει.

Η επιλογή εργολάβου θα αποτελεί επίσης προϊόν πλειοδοτικού διαγωνισμού. Ο διαγωνισμός θα πρέπει να καθορίζει σαφώς, όχι μόνο το ελάχιστο ποσοστό ιδιοκτησίας επί της τελικής κατασκευής, αλλά και την περίοδο κατασκευής, τα γενικά τεχνικά χαρακτηριστικά του έργου, τον προϋπολογισμό του κ.λ.π. Η Τεχνική Υπηρεσία του ΟΤΑ θα πρέπει να παίξει καθοριστικό ρόλο στη διαδικασία επιλογής και παρακολούθησης του έργου κατασκευής. Η Τ.Υ. θα είναι στο τέλος και η μόνη αρμόδια για την παραλαβή του έργου, σύμφωνα με το εργολαβικό και τη συρραφή υποχρεώσεων που θα υπογραφούν μεταξύ ΟΤΑ και εργολάβου.

#### 9.4 ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ (ΑΥΤΟΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ)

Το πεδίο ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ (ΑΥΤΟΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ) αναφέρεται σε περιπτώσεις που ο ΟΤΑ ενώ έχει διαθέσιμη γη και έχει αποφασίσει το είδος της αξιοποίησης της (αφού πρώτα το πολεοδομικό και νομικό καθεστώς το επιτρέπουν), δεν έχει τις αναγκαίες πιστώσεις για το συγκεκριμένο έργο. Χαρακτηριστικό παράδειγμα έργων με αυτοχρηματοδότηση αποτελούν οι σταθμοί στάθμευσης αυτοκινήτων που κατασκευάζονται σε πλατείες και πάρκα.

Στις περιπτώσεις αυτές υπογράφεται ειδικής μορφής συμφωνητικό μεταξύ ΟΤΑ και κατασκευαστή, το οποίο κυρώνεται με απόφαση του Συμβουλίου και προβλέπει όλες τις λεπτομέρειες της κατασκευής, χρήσης και λειτουργίας του συγκεκριμένου έργου. Είναι σύνηθες ο ΟΤΑ να παρέχει το χώρο και ο κατασκευαστής να αναλαμβάνει με δικά του έξοδα την κατασκευή του σταθμού αυτοκινήτων, με αντάλλαγμα τη χρήση και λειτουργία του για κάποιο μεγάλο χρονικό διάστημα, ώστε η επένδυση που πραγματοποιεί να (του) αποβεί συμφέρουσα. Με το πέρας του προκαθορισμένου χρονικού διαστήματος, η χρήση και λειτουργία του σταθμού περνάει στον ΟΤΑ. Η τιμολογιακή πολιτική, ο κανονισμός λειτουργίας και λοιπά ουσιαστικά θέματα της διαδικασίας αυτοχρηματοδότησης είναι προφανές ότι καθορίζονται και λύνονται πριν τη συμφωνία συνεργασίας.

Άλλη περίπτωση αυτοχρηματοδότησης είναι η κατασκευή Δημαρχιακού μεγάρου σε οικόπεδο/αγροτεμάχιο του ίδιου του ΟΤΑ. Στην περίπτωση αυτή ο ΟΤΑ υποδεικνύει με λεπτομέρεια τις ανάγκες του για στέγαση (ακόμη και με τη σύνταξη μελέτης εφαρμογής) και ο εργολάβος αναλαμβάνει την κατασκευή με αντάλλαγμα είτε την καταβολή ενοικίου από τον ΟΤΑ για το ίδιο το μέγαρο και για συγκεκριμένη χρονική περίοδο, είτε την αντιπαροχή ή παραχώρηση της εκμετάλλευσης των εμπορικών τμημάτων του μεγάρου (π.χ. καταστήματα, γραφεία) επίσης για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα.

Τα έργα με αυτοχρηματοδότηση αποτελούν σύνθετες περιπτώσεις, ακόμη όχι ιδιαίτερα διαδεδομένες στη χώρα μας, για τις οποίες οι Τεχνικές Υπηρεσίες των ΟΤΑ παίζουν σημαντικό ρόλο καθώς διαπραγματεύονται και επεξεργάζονται το πλαίσιο συμφωνίας μεταξύ ΟΤΑ και εργολάβου. Τα έργα αυτής της μορφής απαιτούν λεπτομερειακή αποτύπωση σε μορφή συμφωνητικού όλων των πτυχών και υποχρεώσεων των δύο συμβαλλομένων μερών.

Για την επιλογή του αναδόχου του έργου, θα πρέπει να διενεργηθεί Δημόσιος διαγω-

νισμός σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από την αντίστοιχη νομοθεσία. Η αξιολόγηση των προσφορών μπορεί να χρειαστεί τη βοήθεια εξωτερικού συμβούλου με ανάλογη εμπειρία καθώς ο χρόνος κατασκευής, οι τεχνικές λεπτομέρειες, ο χρόνος εκμετάλλευσης, τα πιθανά έσοδα-έξοδα, η εμπειρία των διαγωνιζομένων κ.λ.π. θα πρέπει να αξιολογηθούν με βάση πάγιες και ασφαλείς μεθόδους και διαδικασίες.

## 9.5 ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ / ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ / ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ

Το πεδίο ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ / ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ / ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ αναφέρεται σε οποιαδήποτε μορφή αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ που με τον ένα ή άλλο τρόπο δεν εμπίπτει στις παραπάνω κατηγορίες. Χαρακτηριστικές περιπτώσεις ειδικών συνεργασιών μεταξύ ΟΤΑ και ιδιωτών (φυσικών προσώπων και εταιριών) πραγματοποιούν οι ΟΤΑ χωρών της Δυτικής Ευρώπης. Οι τελευταίοι, απαλλαγμένοι από πολιτικές στρεβλώσεις και με τη βοήθεια αρκετά σύγχρονου νομικού πλαισίου, μπορούν και αξιοποιούν τα ακίνητά τους με πολλούς και διάφορους τρόπους με τελικό όφελος την αύξηση των εσόδων και τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των πολιτών τους. Παρακάτω παρατίθενται συγκεκριμένα παραδείγματα ειδικού τύπου συνεργασίας μεταξύ ΟΤΑ και μεγάλων πολυεθνικών επιχειρήσεων:

### Παράδειγμα 1

Συνεργασία μεταξύ ΟΤΑ και μεγάλης αλυσίδας σούπερ-μάρκετ στο Λονδίνο, Αγγλία. Ο ΟΤΑ συναινεί στην εγκατάσταση και δίνει προέγκριση λειτουργίας στο σούπερ-μάρκετ εντός δημοτικής έκτασης στις παρυφές της πόλης, με αντισταθμιστικό όφελος (πέραν του ενοικίου) την αναπαλαίωση διατηρητέου ακινήτου του στο κέντρο της πόλης.

### Παράδειγμα 2

Συνεργασία μεταξύ ΟΤΑ και μεγάλης πολυεθνικής εταιρείας γρήγορου φαγητού στη Λισαβόνα, Πορτογαλία. Ο ΟΤΑ εκμισθώνει στη εταιρεία Δημοτικό αναψυκτήριο εντός κεντρικής πλατείας της Λισαβώνας, με αντισταθμιστικό όφελος πέραν του ενοικίου, την πλήρη συντήρηση του πράσινου ολόκληρης της πλατείας 8 στρεμμάτων από την εταιρεία, για όσο χρονικό διάστημα διαρκεί η μίσθωση.

### Παράδειγμα 3

Συνεργασία μεταξύ ΟΤΑ και μεγάλης αλυσίδας σούπερ-μάρκετ στο Μόναχο, Γερμανία. Ο ΟΤΑ παραχωρεί δωρεάν τη χρήση ενός κεντρικού οικοπέδου στην εταιρεία για 15 χρόνια, η οποία αντισταθμιστικά κατασκευάζει πολιτιστικό κέντρο 1.200 τ.μ. σε συνοικία της πόλης.

Τα παραπάνω τρία παραδείγματα είναι ενδεικτικά και μόνο, της πληθώρας των τρόπων και συνεργασιών που μπορεί να προκύψουν μεταξύ των ΟΤΑ και τρίτων ενδιαφερόμενων.

Όπως και στην εισαγωγή του Οδηγού τονίστηκε, φαίνεται σήμερα να ξεπερνιούνται προβλήματα και αγκυλώσεις του παρελθόντος σχετικά με την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ. Πέραν της πολιτικής βούλησης, θα πρέπει όμως να αναμορφωθεί σημαντικά και το νομικό πλαίσιο που διέπει θέματα αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου γενικότερα. Η Κεντρική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων Ελλάδος (ΚΕΔΚΕ) έχει να παίξει σημαντικό ρόλο στην κατεύθυνση του εκσυγχρονισμού του νομικού αυτού πλαισίου.

## ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Το βήμα 9 απαιτεί τη συντονισμένη προσπάθεια όλων των εμπλεκόμενων ατόμων, υπηρεσιών ή/και φορέων του ΟΤΑ για την πετυχημένη διαδικασία αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του. Σε κάθε περίπτωση αφήνεται στη διακριτική ευχέρεια του ίδιου του ΟΤΑ η συνεργασία του με εξωτερικούς μελετητές, συμβούλους, ειδικούς σε θέματα χρηματοδοτήσεων, ανάπτυξης κ.λ.π.

Ένας από τους απώτερους στόχους του Οδηγού είναι να αποκτήσει ο ΟΤΑ τη συνείδηση της ιδιοκτησίας και τη νοοτροπία του αυστηρού ιδιοκτήτη που ενδιαφέρεται για την ουσιαστική αξιοποίηση της περιουσίας που του ανήκει. Έτσι, πέρα και πάνω από την όποια κοινωνική πολιτική θέλει να ασκήσει ο ΟΤΑ, για να αξιοποιηθεί ορθολογικά την ακίνητη περιουσία του θα πρέπει να παρακολουθεί, να ελέγχει και να καρπώνεται από αυτήν πραγματικά οφέλη, σύμφωνα με τις εκάστοτε συνθήκες που επικρατούν στην αγορά ακινήτων.



# ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

## ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

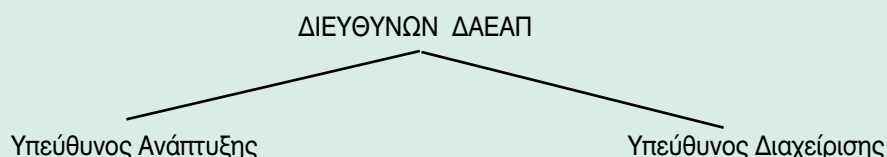
Το πεδίο ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (ΔΑΕΑΠ) αναφέρεται κυρίως σε περιπτώσεις όπου ο ΟΤΑ έχει στην κυριότητα του, με τον έναν ή τον άλλο τρόπο, σημαντική ακίνητη περιουσία, ώστε αφενός να υπάρχει ουσιαστικό αντικείμενο και αφετέρου να δικαιολογεί ικανοποιητικές εισροές που να μπορούν να στηρίξουν οικονομικά τη δημιουργία μιας ανάλογης αναπτυξιακής επιχείρησης.

Σε γενικές γραμμές, η μέχρι τώρα εμπειρία από τις ήδη λειτουργούσες Δημοτικές επιχειρήσεις μεγάλων ΟΤΑ του λεκανοπεδίου, έχει δείξει τα εξής : Οι ΟΤΑ επιλέγουν συνήθως ένα κερδοφόρο τομέα (π.χ. Δημοτικό νεκροταφείο) και με βάση τα πάγια έσοδα που προϋπολογίζουν στήνουν την δομή και προγραμματίζουν τη λειτουργία της επιχείρησης, η οποία στη συνέχεια εμπλουτίζεται συνήθως και με άλλα αντικείμενα (όπως για παράδειγμα χώροι στάθμευσης, διαφημίσεις κ.λ.π.). Η απόφαση για τη δημιουργία Δημοτικής αναπτυξιακής επιχείρησης πρέπει να στηρίζεται επάνω σε μια ολοκληρωμένη μελέτη βιωσιμότητας.

Η απ' ευθείας χρηματοδότηση της αναπτυξιακής επιχείρησης από το Δήμο απαγορεύεται, περιορίζοντας τη συνεισφορά του στο οποίο εφ' άπαξ αρχικό κεφάλαιο προβλέπεται από τη μελέτη βιωσιμότητας για τη δημιουργία της ίδιας της επιχείρησης. Βέβαια, οι αναπτυξιακές επιχειρήσεις έχουν τη δυνατότητα να επιτυγχάνουν επιπρόσθετες εισροές από έργα που μπορούν να αναλαμβάνουν.

Η στελέχωση των αναπτυξιακών επιχειρήσεων γίνεται απ' ευθείας από το ίδιο το νομικό πρόσωπο, δίχως ο ΟΤΑ να παρεμβαίνει καθόλου, παρ' όλο που ο ίδιος ο ΟΤΑ θα πρέπει σε κάθε περίπτωση να ελέγχει τουλάχιστον το 51% της επιχείρησης.

Η Δημοτική Αναπτυξιακή Επιχείρηση Ακίνητης Περιουσίας (ΔΑΕΑΠ) μπορεί, όπως προείπαμε, να δικαιολογηθεί μόνο σε περιπτώσεις όπου ο ΟΤΑ έχει στην κατοχή ή διαχείρισή του σημαντική ακίνητη περιουσία. Η οργανωτική δομή ενός τέτοιου εγχειρήματος μπορεί να βασίζεται κατ' αρχήν στη διακριτή λειτουργία μεταξύ ανάπτυξης και διαχείρισης ακίνητης περιουσίας. Οι δύο λειτουργίες θα πρέπει να συντονίζονται από τον πρόεδρο της ΔΑΕΑΠ κατά το ακόλουθο οργανωτικό σχήμα :



Η περιγραφή των θέσεων, στην απλούστερη μορφή τους, είναι η ακόλουθη :

Υπεύθυνος Ανάπτυξης. Ο υπεύθυνος ανάπτυξης διαχειρίζεται όλα τα υπό σχεδιασμό έργα που με τον ένα ή τον άλλο τρόπο εμπλέκουν ζητήματα ακίνητης περιουσίας (για παράδειγμα ανάπλαση πλατείας, κατασκευή Δημοτικού χώρου στάθμευσης, σύμβαση παραχώρησης στρατοπέδου από το ΥΕΘΑ). Ο υπεύθυνος ανάπτυξης παρέχει συμβουλευτικές και μόνον υπηρεσίες (όπως ακριβώς ένα εξωτερικό γραφείο συμ-

βούλων ακίνητης περιουσίας) και ο ρόλος του είναι ξεκάθαρα προπαρασκευαστικός και εισηγητικός προς το Δήμαρχο, την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου, το Δημοτικό Συμβούλιο ή οποιονδήποτε άλλο φορέα ή φυσικό πρόσωπο εμπλέκεται.

Η περίπτωση π.χ. της κατασκευής Δημοτικού χώρου στάθμευση σε ακίνητο του Δήμου αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα. Ο υπεύθυνος ανάπτυξης θα πρέπει σε πρώτο επίπεδο (προπαρασκευαστικό, θα μπορούσαμε να πούμε) να έρθει σε επαφή με όλους εκείνους τους κατ' αρχήν ενδιαφερόμενους (τεχνικές εταιρίες, εργολάβους, κατασκευαστές, τράπεζες κ.λ.π.) που πιθανά να χρηματοδοτούσαν ένα παρόμοιο έργο. Ο υπεύθυνος ανάπτυξης θα διαπραγματεύεται τα ανταλλάγματα της εργολαβίας, το κόστος της χρηματοδότησης, το κόστος και το χρονοδιάγραμμα κατασκευής, ώστε να διαμορφώσει μια αρχική εικόνα για το έργο. Σε δεύτερη φάση, θα μπορούσε να θέσει τις προδιαγραφές και να μεριμνήσει για την εκπόνηση μιας ολοκληρωμένης μελέτης με βάση τόσο τα αποτελέσματα των συζητήσεων αυτών, όσο και την πολιτική βούληση για το είδος της αξιοποίησης από τον ίδιο το Δήμο. Σε τελικό στάδιο θα μπορούσε να προετοιμάσει ένα πλειοδοτικό διαγωνισμό, να ενημερώσει τον Δήμαρχο και να εισηγηθεί στο Δημοτικό Συμβούλιο μια σειρά από προτεινόμενες λύσεις, τις οποίες θα πρέπει το τελευταίο να εξετάσει και συζητήσει με τους συμβούλους του, την Τεχνική Υπηρεσία κ.λ.π., ώστε να μπορέσει να πάρει μια συγκεκριμένη απόφαση. Ο ρόλος της παρακολούθησης της εξέλιξης του (κάθε) έργου (project management) καθώς και της τελικής παραλαβής του θα εξακολουθεί να είναι υπόθεση και ευθύνη της Τεχνικής Υπηρεσίας του ΟΤΑ, όπως ακριβώς συμβαίνει και σήμερα ή της ΤΥΔΚ, όπου δεν υπάρχει ανάλογη υπηρεσία.

Έτσι, γίνεται φανερή η ιδιαίτερη ευαισθησία που θα πρέπει να επιδειχθεί στη σχέση και συνεργασία μεταξύ υπεύθυνου ανάπτυξης, Δημάρχου και Τεχνικής Υπηρεσίας του ΟΤΑ. Η συμβολή του υπεύθυνου ανάπτυξης θα πρέπει να επιδιώκεται συμβουλευτικά σε κάθε περίπτωση μείζονος ή ελάσσονος σημασίας, όταν αφορά ακίνητη περιουσία. Η τεχνική κατάρτιση και εμπειρία της Τεχνικής Υπηρεσίας θα πρέπει να αξιοποιείται σε κάθε έργο, σε ένα πλαίσιο συνεργασίας και όχι ανταγωνισμού.

Τα τυπικά προσόντα που θα πρέπει να διαθέτει ο υπεύθυνος ανάπτυξης είναι τα ακόλουθα:

- Μηχανικός ΑΕΙ (πολιτικός, αρχιτέκτονας ή τοπογράφος)
- 10ετής προϋπηρεσία σε θέματα κατασκευής δημοσίων έργων ή/και κατασκευής ιδιωτικών έργων
- χρήσιμο είναι να διαθέτει και εμπειρία σε θέματα χρηματοδότησης και διαπραγμάτευσης ακίνητης περιουσίας
- απαραίτητη κρίνεται η δυνατότητα χρήσης ηλεκτρονικών υπολογιστών, κυρίως των βασικών προγραμμάτων των windows (excel, word).

Δήμοι με σημαντική ακίνητη περιουσία θα πρέπει να στελεχώσουν την αντίστοιχη θέση με ικανά στελέχη τα οποία να πληρούν τις παραπάνω προδιαγραφές.

Υπεύθυνος Διαχείρισης. Ο υπεύθυνος διαχείρισης θα διαχειρίζεται τα υφιστάμενα εκμισθωμένα ή μισθωμένα ακίνητα από τον ΟΤΑ. Θα είναι στην αρμοδιότητά του η συνολική διαχείριση της ακίνητης περιουσίας του ΟΤΑ (property management) που στην απλούστερη μορφή της μπορεί να περιλαμβάνει μεταξύ άλλων και τα ακόλουθα:

- Παρακολούθηση μισθωμάτων που καταβάλλονται ή/και εισπράττονται
- Παρακολούθηση εσόδων από ΤΑΠ, τέλη, εισφορές κ.λ.π. (σε άμεση συνεργασία με την Οικονομική Υπηρεσία)
- Διαπραγμάτευση μισθώσεων (ύψος μισθώματος, διάρκεια μίσθωσης, αναπροσαρμογή, κ.λ.π.)
- Παρακολούθηση κοινόχρηστων δαπανών
- Παρακολούθηση συντήρησης ακινήτων
- Διενέργεια και συντονισμός διαγωνισμών/δημοπρασιών για την εκμίσθωση, μίσθωση, αγορά, πώληση ακινήτων και γενικότερα αξιοποίηση ακινήτων
- Παρακολούθηση επιπέδων τιμών, προσφοράς και ζήτησης ακινήτων
- Συντονισμός και συμβουλές σε θέματα εκμίσθωσης Δημοτικών χώρων (π.χ. λαϊκές αγορές, πανηγύρια κ.λ.π.).

Ο υπεύθυνος διαχείρισης μπορεί να έχει έναν αρκετά πιο ανεξάρτητο ρόλο από τον υπεύθυνο αξιοποίησης, αφού ο ρόλος του είναι κυρίως εμπορικός παρά τεχνικός. Ο υπεύθυνος διαχείρισης θα έχει αμεσότερη σχέση με τη Νομική και Οικονομική παρά με την Τεχνική Υπηρεσία του ΟΤΑ. Έτσι, και στην περίπτωση αυτή, είναι ιδιαίτερα ευαίσθητες οι σχέσεις που θα πρέπει να τηρηθούν μεταξύ υπεύθυνου διαχείρισης, Δημάρχου και Υπηρεσιών του ΟΤΑ.

Τα τυπικά προσόντα που θα πρέπει να διαθέτει ο υπεύθυνος διαχείρισης είναι τα ακόλουθα:

- Μηχανικός ΑΕΙ (πολιτικός, αρχιτέκτονας ή τοπογράφος) ή οικονομολόγος ΑΕΙ ή ΤΕΙ, κάτοχος πανεπιστημιακού τίτλου του εξωτερικού, σχετικού με ακίνητη περιουσία
- χρήσιμο είναι να διαθέτει και εμπειρία σε θέματα εμπορικών μισθώσεων
- απαραίτητη κρίνεται η δυνατότητα χρήσης ηλεκτρονικών υπολογιστών, κυρίως των βασικών προγραμμάτων των windows (excel, word).

Δήμοι με σημαντική ακίνητη περιουσία θα πρέπει να στελεχώσουν την αντίστοιχη θέση με ικανά στελέχη τα οποία να πληρούν τις παραπάνω προδιαγραφές.

Ο Διευθύνων τη Δημοτική Αναπτυξιακή Επιχείρηση Ακίνητης Περιουσίας προτείνεται να είναι (κυρίως για τα πρώτα χρόνια) ο Δήμαρχος ή Αντιδήμαρχος ή Δημοτικός Σύμβουλος με σχετικές γνώσεις.

Στη ΔΑΕΑΠ θα χρεωθεί επίσης το βάρος του συντονισμού και υλοποίησης των 9 βημάτων αξιοποίησης του παρόντος Οδηγού.

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

---

Η σχετική βιβλιογραφία για θέματα ακίνητης περιουσίας στην ελληνική γλώσσα χαρακτηρίζεται ως σχεδόν ανύπαρκτη. Μοναδικές εξαιρέσεις αποτελούν κάποια ακαδημαϊκά συγγράμματα ή σημειώσεις στα πλαίσια μαθημάτων που διδάσκονται στα Τμήματα Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών στην Αθήνα (Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο) και στη Θεσσαλονίκη (Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης), όπως επίσης και Διδακτορικές ή Διπλωματικές εργασίες που εκπονήθηκαν στα αντίστοιχα Τμήματα.

Όσον αφορά ξενόγλωσση βιβλιογραφία, υπάρχουν πραγματικά πάρα πολλοί αξιόλογοι τίτλοι βιβλίων και περιοδικών όπου θα μπορούσε κάποιος να αντλήσει πληροφορίες και υλικό για οποιοδήποτε θέμα αφορά ακίνητη περιουσία. Ιδιαίτερη μνεία γίνεται στον Οδηγό στα Αγγλόφωνα βιβλία, συγγράμματα και άρθρα, τα οποία αποτελούν τις πλέον σύγχρονες και αξιόπιστες πηγές για ανάλογα θέματα. Ενδεικτικά αναφέρουμε τους ορισμένους τίτλους, οι οποίοι μπορούν να βρεθούν μόνο σε βιβλιοθήκες Αγγλικών πανεπιστημίων ή κατά παραγγελία στους αντίστοιχους εκδοτικούς οίκους. Τέλος, αρκετά στοιχεία και πληροφορίες κυρίως για το νομικό πλαίσιο της αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ μπορεί να βρει ο αναγνώστης στα αντίστοιχα άρθρα του **Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα (Π.Δ. 410/95, ΦΕΚ 231/Α)**.

**Αρβανίτης, Α. και Μανιάτης, Γ. (1993)**. Τίτλοι και αξίες γης. Σημειώσεις για το ομώνυμο μάθημα στο Τμήμα Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών του Αριστοτέλειου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης.

**Γιαουτζή, Μ. και Γιαννίρης, Η. (1996)**. Χρήσεις και αξίες γης. Σημειώσεις για το ομώνυμο μάθημα στο Τμήμα Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου.

**Ζεντέλης, Π. (1988)**. Προσδιορισμός της αξίας των αστικών ακινήτων. Διδακτορική διατριβή στο Τμήμα Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου.

**Μπαλλά, Ε. (1994)**. Εκτιμήσεις αξιών ακινήτων και κτηματολόγιο. Διπλωματική εργασία στο Τμήμα Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών του Αριστοτέλειου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης.

**Ξυλάς, Γ. (1995)**. Μεθοδολογίες εκτιμήσεων αξιών ακινήτων στην Ελλάδα. Διπλωματική εργασία στο Τμήμα Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών του Αριστοτέλειου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης.

**Bevan, O. (1991)**. Marketing and property people. Macmillan.

**Birch, D. (1986)**. America's office needs: 1985-1995. Chicago: Arthur Anderson & Co.

**Brett, M. (1990)**. Property and money. Estates Gazette.

**Cadman, D. and Topping, R. (1978)**. Property Development. Fourth edition. E&FN Spon.

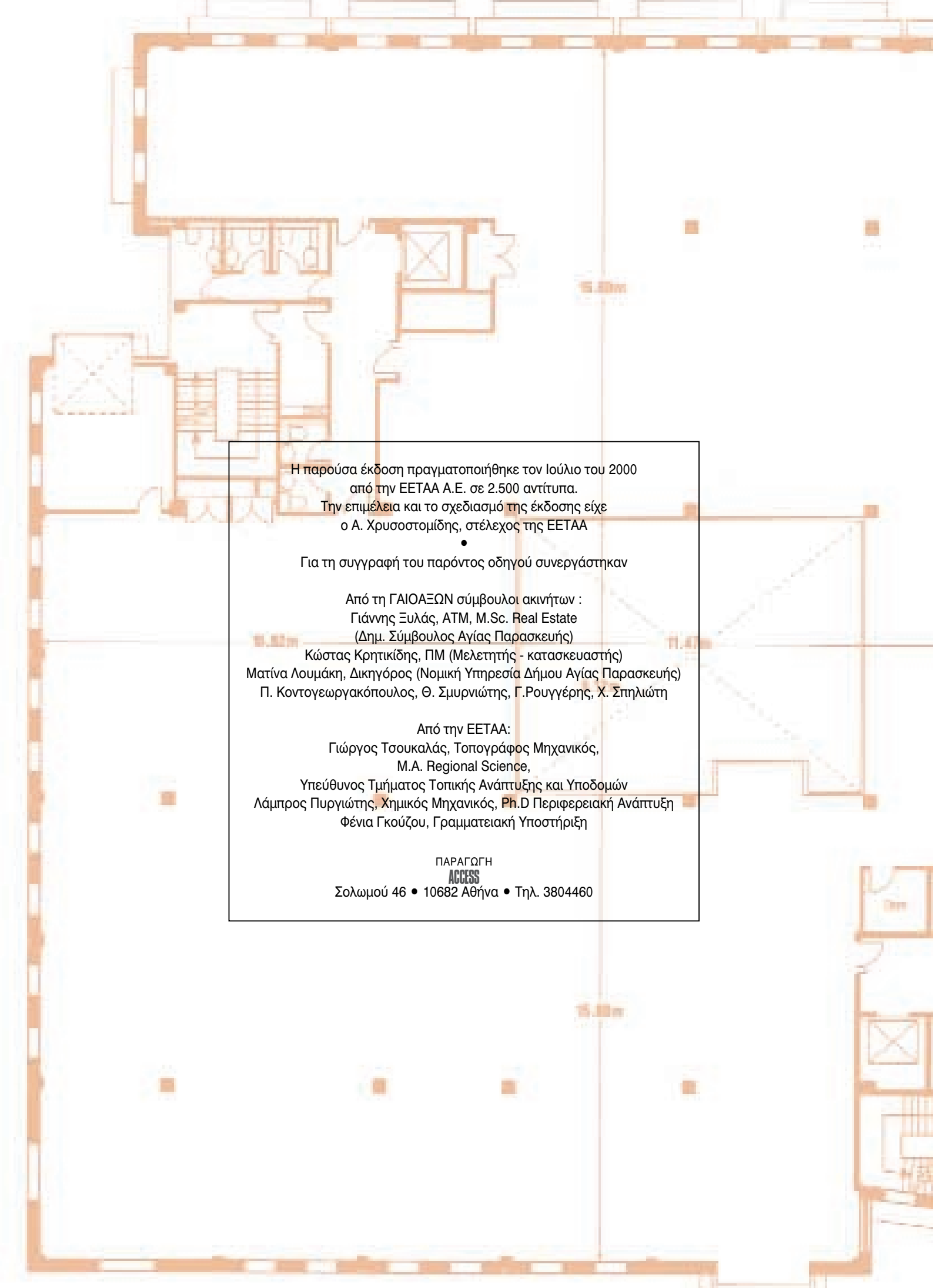


- Cheshire, P.C. (1994).** A new phase of urban development in Western Europe? An analysis of 1990/91 Census data for EU countries. Discussion papers in Urban and Regional Economics No.91, University of Reading.
- Clapp, J. (1993).** Dynamics of office markets. Empirical findings and research issues. American Real Estate and Urban Economics Association. Monograph series, No. 1, Washington D.C. The Urban Institute Press.
- Currie, D. and Scott, A. (1991).** The place of commercial property in the UK economy. London Business School.
- D'Arcy, E. (1996).** Handouts for the European Real Estate Markets. MSc Real Estate. The University of Reading.
- D'Arcy, E., McGough, T. and Tsolacos, S. (1996).** Univariate models and cross-sectional analysis of office rents in Twenty-five European cities. Paper presented at the Cambridge-Wharton International Conference on commercial real estate investment at Queen's College. Cambridge, May 1996.
- Dobson, S.M. and Goddard, J.A. (1992).** The determinants of commercial property and rents. Bulletin of Economic Research, Vol.44, No.4, pp.301-321.
- Fraser, W.D. (1993).** Principles of property investment and Pricing. Second edition. Macmillan.
- Gardiner, C. and Henneberry, J. (1991).** Predicting regional office rents using habit persistence theories. 9, Journal Of Property Valuation and Investment 3, pp.215-226.
- Gardiner, C. and Henneberry, J. (1988).** The development of a simple regional model of office rent prediction. 7, Journal Of Valuation 1, pp.36-52
- Guissani, B. and Tsolacos, S. (1993).** The office market in UK: modelling the determinants of rental values. Paper presented at the American Real Estate and Urban Economic Association's annual conference. Anaheim, California, USA.
- Guissani, B., Hsia, M. and Tsolacos, S. (1992).** A comparative analysis of the major determinants of office rental values in Europe. Journal Of Property Valuation and Investment 11, pp.157-173.
- Hekman, J. (1985).** Rental price adjustment and investment in the office market. American Real Estate and Urban Economics Association. Vol. 13(1), pp. 31-47.
- Kelly, H. (1983).** Forecasting office space demand in urban areas. Real Estate Review. Vol.13, pp. 87-95.
- Keogh, G. and D'Arcy, E. (1994).** Market maturity and property market behaviour: A European comparison of mature and emergent markets. Journal Of Property Research, Vol. 11(3).

## BIBΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

---

- Kotzanastasis T. (1995).** A property investor guide to Athens. Project work at University of Reading
- Koutsoyiannis, A. (1977).** Theory of Econometrics. Second edition. Macmillan.
- Malizia, E.E. (1991).** Forecasting demand for commercial real estate based on the economic fundamentals of US metro markets. Journal Of Real Estate Research, Vol. 6(3), pp. 251-265.
- Pollakowski, H.O., Wachter, S.M. and Lynford, L. (1992).** Did office market size matter in the 1980's? A time series cross sectional analysis of metropolitan area office markets. American Real Estate and Urban Economic Associations, Vol. 20(2), pp. 303-324
- Rosen, K. (1984).** Toward a model of the office building sector. American Real Estate and Urban Economics Association. Vol. 12(3), pp. 261-269.
- Scarrett, D. (1993).** Property Valuation. The five methods. Second edition. E&FN Spon
- Shilling, J.D. (1996).** Economic forces shaping investment in office markets. Department of Real Estate and Urban Land Economics. School of Business. March 18, 1996
- Shilling, J., Sirmans, C. and Corgel, J. (1987).** Price adjustment process for rental office space. Journal Of Urban Economics. Vol. 22, pp. 90-100.
- Tsolacos, S. (1996).** Property cycles. Handouts for the European Real Estate, MSc in Real Estate, The University of Reading.
- Tsolacos, S. and Xylas, I. (1997).** Emerging property markets: An analysis of the Athens office market. Paper presented at the 4th European Real Estate Society conference, Berlin.
- Voith, R. and Crone, T. (1988).** National vacancy rates and the persistence of shocks in US office markets. American Real Estate and Urban Economic Association, Vol. 16(4), pp. 437-458.
- Wheaton, W. and Torto, R. (1988).** Vacancy rates and the future of office rents. American Real Estate and Urban Economics Association. Vol. 16(4), pp. 430-436.
- Xylas, I. (1996).** An empirical investigation of the major determinants of office rental values in Athens. M.Sc. dissertation at The University of Reading, Faculty of Urban and Regional Studies.



Η παρούσα έκδοση πραγματοποιήθηκε τον Ιούλιο του 2000  
από την ΕΕΤΑΑ Α.Ε. σε 2.500 αντίτυπα.  
Την επιμέλεια και το σχεδιασμό της έκδοσης είχε  
ο Α. Χρυσοστομίδης, στέλεχος της ΕΕΤΑΑ

•  
Για τη συγγραφή του παρόντος οδηγού συνεργάστηκαν

Από τη ΓΑΙΟΑΞΩΝ σύμβουλοι ακινήτων :  
Γιάννης Ξυλάς, ΑΤΜ, Μ.Σc. Real Estate  
(Δημ. Σύμβουλος Αγίας Παρασκευής)  
Κώστας Κρητικίδης, ΠΜ (Μελετητής - κατασκευαστής)  
Ματίνα Λουμάκη, Δικηγόρος (Νομική Υπηρεσία Δήμου Αγίας Παρασκευής)  
Π. Κοντογεωργακόπουλος, Θ. Σμυρνιώτης, Γ.Ρουγγέρης, Χ. Σπηλιώτη

Από την ΕΕΤΑΑ:  
Γιώργος Τσουκαλάς, Τοπογράφος Μηχανικός,  
Μ.Α. Regional Science,  
Υπεύθυνος Τμήματος Τοπικής Ανάπτυξης και Υποδομών  
Λάμπρος Πυργιώτης, Χημικός Μηχανικός, Ph.D Περιφερειακή Ανάπτυξη  
Φένια Γκούζου, Γραμματειακή Υποστήριξη

ΠΑΡΑΓΩΓΗ  
**ACCESS**  
Σολωμού 46 • 10682 Αθήνα • Τηλ. 3804460

