



ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Αξίες/Εκτιμήσεις ακινήτων και χρήσεις γης. Μια θεωρητική διερεύνηση

ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ:
ΙΩΑΝΝΟΥ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΑ
ΑΕΜ: 198
19/9/2011

Επιβλέπων Καθηγητής:
Κος. Καρανικόλας Νικόλαος



ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ:

ΠΕΡΙΛΗΨΗ.....	3
ABSTRACT.....	6
ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	8
1. ΑΞΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΣΤΟΝ ΕΥΡΩΠΑΙΚΟ ΧΩΡΟ.....	9
2. ΟΡΙΣΜΟΙ ΑΞΙΩΝ/ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	13
3. ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	16
4. ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΕΠΗΡΕΑΣΜΟΥ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ/ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	
4.1 Αστικός Χώρος- Αγροτικός Χώρος	18
4.2 Παράγοντες Επηρεασμού Της Αξίας Των Αστικών Ακινήτων.....	20
5. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ, ΕΝΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΟΡΙΣΜΟΙ.....	36
6. ΑΝΑΦΟΡΑ ΣΤΙΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ.....	38
7. ΣΧΕΣΗ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ	43
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	47
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	48

Περίληψη

Στη παρούσα εργασία με τίτλο «Αξίες/Εκτιμήσεις ακινήτων και χρήσεις γης. Μια θεωρητική διερεύνηση», στόχος είναι η μελέτη των χρήσεων εκείνων οι οποίες παρουσιάζουν σημαντική αλλαγή στις αξίες των ακινήτων και ο καθορισμός των παραγόντων εκείνων που οδηγούν στην μεταβολή αυτή. Οι χρήσεις γης που επικρατούν σε επιμέρους περιοχές ήταν ανέκαθεν ένας πολύ σημαντικός παράγοντας που οδηγεί τις αξίες ακινήτων σε αυξομειώσεις ανάλογα πάντα και με τη χρήση που επικρατεί. Συγκεκριμένα η ερευνητική αυτή εργασία αποτελείται από 7 κεφάλαια.

Πριν από την ανάλυση των επί μέρους κεφαλαίων γίνεται μια σύντομη αναθεώρηση στις αξίες ακινήτων και τις χρήσεις γης που επικρατούν σε διάφορες ευρωπαϊκές χώρες έτσι ώστε στο τέλος να υπάρχει μια γενική εικόνα συγκρίσιμη με την Ελλάδα.

Στο δεύτερο κεφάλαιο μελετώνται οι αξίες/εκτιμήσεις ακινήτων και γίνεται μια γενική καταγραφή των διάφορων ορισμών και εννοιών που αποσκοπούν στην ερμηνεία της έννοιας του ακινήτου και των αξιών που το διέπουν.

Στο τρίτο και τέταρτο κεφάλαιο γίνεται μια αναφορά στις κατηγοριοποιήσεις των ακινήτων αλλά και στους διάφορους παράγοντες που επηρεάζουν την αξία του, τόσο στον αστικό όσο και στον αγροτικό χώρο.

Στο πέμπτο κεφάλαιο γίνεται καταγραφή των διάφορων ορισμών και των εννοιών των χρήσεων γης για να σχηματιστεί μια εικόνα σχετικά με το αντικείμενο σύγκρισης που έχει οριστεί.

Το έκτο κεφάλαιο αφορά μια γενικότερη ανάλυση του προηγούμενου που οδηγεί στην καταγραφή και την γενικότερη ανάλυση των διαφόρων κατηγοριών των χρήσεων γης που υπάρχουν και ορίστηκαν σύμφωνα με το Προεδρικό Διάταγμα από 23.2.1987(ΦΕΚ 166Δ 6.3.1987)

Τέλος στο έβδομο κεφάλαιο παρουσιάζονται οι διάφορες μεταβολές στις αξίες γης και κατά πόσο αυτές είναι παράγοντας επίδρασης των χρήσεων γης.

Ολοκληρώνοντας τα επιμέρους κεφάλαια παρατίθενται τα συμπεράσματα από τη συνολική μελέτη της εργασίας που αφορούν αρχικά στα δεδομένα που επηρεάζουν τις μεταβολές των αξιών ακινήτων και ακολούθως τις χρήσεις γης που έχουν καταγραφεί ως οι άμεσοι παράγοντες επηρεασμού.

Στο τέλος της εργασίας παρατίθεται ένα Παράρτημα στο οποίο περιλαμβάνονται οι διάφοροι πίνακες, γραφήματα και χάρτες στα οποία απεικονίζονται τα στοιχεία και τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν στη μελέτη και βοηθούν στη καλύτερη απόδοση της κατάστασης συμπληρώνοντας την ερευνητική εργασία

Abstract

"Values / Estimates of property and land: A theoretical investigation"

The research work "Values / Estimates of property and land: A theoretical investigation", which consists of 7 chapters and its main objective is to study the uses which affect the property value and to identify which factors that determine change. The prevailing land uses at specific areas has always been a major factor that affects the fluctuations in the property value.

Before the analysis of capital that is a small review on land values and land use prevailing in different European countries so that in the end there is an overall similar industry image of Greece.

In the second chapter, the study focuses on the values / property valuations where there is a general inventory of the various definitions and concepts concerning the interpretation of the concept of property and values that governs it.

In the third and fourth chapter we analyze the references to the classifications of property and the various factors affecting the value in both urban and rural areas. The second subcategory approaches these factors in urban areas in more detail analysis.

The fifth chapter explains the different definitions and concepts of land use for comparison purposes.

The sixth chapter is a general analysis of the precedent that leads us to record and general analysis of the various categories of land uses found and identified in accordance with Presidential Decree of 02.23.1987 (OG 166D 03/06/1987)

The seventh chapter presents the various changes in land values presented by the land and the wider causes and factors leading to change in Greece.

The research arrives to a concluding part following the findings from the comprehensive study of work related to initial data affecting the changes in property values and then the land registered as a direct influence factors.

An Annex is attached which indicates the various tables, graphs and maps illustrating the data analysis and the data used in the study and assist for a better performance status by completing the research paper.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Στην εργασία αυτή σκοπός είναι να αναλυθούν εκτενώς οι έννοιες και οι ορισμοί των δυο μεγάλων παραμέτρων που αφορούν τα ακίνητα αφενός της αξίας και αφετέρου της χρήσης τους.

Μέσα από αυτήν την ανάλυση θα προκύψει η σχέση που συνδέει αυτές τις δυο σημαντικές έννοιες οι οποίες μεταβάλλονται ανάλογα με τις συνθήκες που υπάρχουν στις διάφορες χρονικές περιόδους αλλά και ανάλογα με τις διάφορες ανάγκες και επιλογές των ιδιοκτητών των ακινήτων.

Η αξία όπως θα αναλυθεί στην εργασία αυτή αντιπροσωπεύει την οικονομική πλευρά του ακινήτου. Στον αστικό και μη αστικό χώρο η οικονομική αξία μεταβάλλεται ανάλογα με την μεταβολή της αξίας της χρήσης. Θα αναλυθούν γενικότερα οι διάφοροι παράγοντες που επηρεάζουν την αξία σε ένα ακίνητο με ιδιαίτερη έμφαση στη χρήση που έχει το ίδιο το ακίνητο.

1. ΑΞΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΣΤΟΝ ΕΥΡΩΠΑΙΚΟ ΧΩΡΟ

Οι τιμές στις πραγματικές αξίες των ακινήτων επηρεάζονται από την οικονομική κρίση των τελευταίων ετών σχεδόν σε όλο τον κόσμο. Παρ' όλ' αυτά η κρίση αυτή δεν είναι η πρώτη στην

ιστορία, είχαν προηγηθεί το 1929 και το 1989-1992 στην Ιαπωνία όπου τώρα όπως και τότε είχαν στηριχθεί στην λανθασμένη όπως αποδείχτηκε θεωρία ότι οι αξίες των ακινήτων συνεχώς θα αυξάνουν. Σε πολλές χώρες έχουν πέσει κατακόρυφα οι τιμές των πραγματικών αξιών στην αγορά ακινήτων. Όλα αυτά ξεκίνησαν από την Αμερική όπου έγινε η λανθασμένη εκτίμηση στις αμερικανικές τράπεζες ότι οι αξίες των ακινήτων συνεχώς θα αυξάνονται και η εκτίμηση αυτή εξαπλώθηκε σύντομα σε όλο τον πλανήτη. Πιο κάτω αναλύεται η κατάσταση που επικρατεί σε ορισμένες ευρωπαϊκές χώρες όπως είναι η Ιρλανδία, η Ισπανία, το Ηνωμένο Βασίλειο, η Κύπρος, η Γαλλία και η Ιταλία. Στις χώρες αυτές έχει παρατηρηθεί σημαντική μεταβολή στις αξίες των ακινήτων και σε αυτό έχουν συμβάλει αρκετοί παράγοντες ανάλογα με τη χώρα και τη χρήση στην οποία υπερισχύει αυτή η αλλαγή.

Στην Ιρλανδία παρατηρήθηκε πτώση στις τιμές της πραγματικής αξίας των ακινήτων κατά 50% σε αντίθεση με την Ελλάδα (12%). Στο σύνολο δυο περίπου δεκαετιών στην Ιρλανδία έχει παρατηρηθεί μεγάλη και σημαντική διακύμανση των τιμών από πολύ ψηλά έως πολύ χαμηλά. Συγκριτικά με το 2007 οι τιμές σήμερα έχουν πέσει περίπου στη μισή πραγματική τους αξία και η πτώση ακόμη συνεχίζεται. Επίσης όσον αφορά τις τιμές στις αξίες των κατοικιών το Μάρτιο έχει παρατηρηθεί μείωση της τάξεως του 1,7% σε αντίθεση με πέρσι που είχε φτάσει το 0,4%. Στα μέσα της δεκαετίας του 2000 η Ιρλανδία παρουσίαζε μεγάλη άνοδο στις τιμές φτάνοντας το μηνιαίο ποσοστό αύξησης της τάξεως του 1% από τον Ιούνιο του 2005 έως και τον Μάρτιο του 2007. Σύμφωνα με στατιστικές τον Νοέμβριο του 2007 οι τιμές είχαν φτάσει στο 30% στην άνοδο εν συγκρίσει με τις τιμές του Ιανουαρίου του 2005. Δυο μήνες αργότερα, τον Δεκέμβριο του 2007, ξεκινά η πτώση των τιμών και μέχρι το τέλος του 2009, αρχές του 2010 η πτωτική πορεία επιταχύνεται ολοένα και περισσότερο. Χαρακτηριστική είναι η περίπτωση του Δουβλίνου όπου οι τιμές των ακινήτων σήμερα έχουν φτάσει στο 45% της μείωσής τους συγκριτικά με το 2007 όπου είχαν σημειώσει την μεγαλύτερη αύξηση. Στην υπόλοιπη Ιρλανδία το ποσοστό της πτώσης στις τιμές αγγίζει το 35% από το 2007 έως σήμερα.

Στην Ισπανία παρουσιάζεται μεγάλη άνθιση των τιμών από το 1993 μέχρι το 2007 της τάξεως του +114%. Συγκεκριμένα από το 1994-1996 οι τιμές παρέμειναν σχετικά σταθερές με την ανοδική πορεία να ξεκινά κατά βάση από το 1997 και να κορυφώνεται την περίοδο του 2002. Στο διάστημα όμως του 2002-2004 υπήρξε μια μικρή πτώση στις τιμές η οποία μετά το 2004

αντιστράφηκε και πάλι κατακόρυφα με ανοδική τάση των τιμών μέχρι και το τέλος του 2007. Μετά το 2007 με την απαρχή της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης αρχίζει η μείωση των τιμών και τότε οι ξένοι αγοραστές αποχωρούν πουλώντας τις ιδιοκτησίες τους έχοντας ως συνέπεια τα νοικοκυριά που ήταν υπερχρεωμένα να μην μπορούν να στηρίξουν από μόνα τους την οικονομία. Εκείνη την περίοδο με την κατάρρευση της οικονομίας στην Ισπανία, και όχι μόνο, και την απότομη πτώση των τιμών είχαν χρεοκοπήσει περισσότερες από 2.700 κατασκευαστικές εταιρείες.

Στο Ηνωμένο Βασίλειο κατά την περίοδο 1993-2007 οι πραγματικές τιμές των κατοικιών είχαν φτάσει στο +138% σχεδόν υπερδιπλάσιο της κανονικής τιμής με κάποιες ενδιάμεσες χρονικές περιόδους όπου υπήρχε σταθερότητα στις τιμές(1994-1996). Τους τελευταίους μήνες έχει παρατηρηθεί μικρή μείωση των τιμών της τάξης του 3,3% και θεωρείτε μέχρι τώρα το μεγαλύτερο ποσοστό πτώσης των τιμών από τον Οκτώβριο του 2009. Υπάρχουν ανησυχίες ότι το ποσοστό αυτό θα αυξηθεί τους επόμενους μήνες πιστεύοντας πως η αιτία που ανάκαμψε το Ηνωμένο Βασίλειο είναι τα μέτρα λιτότητας και οι αρνητικές προσδοκίες των καταναλωτών. Επίσης στο Ηνωμένο Βασίλειο το 2007, ο λόγος των τιμών των ακινήτων προς το διαθέσιμο κατά κεφαλήν εισόδημα ανέρχεται στο 42%.

Στην Κύπρο η οικονομική κρίση άργησε λίγο να εμφανιστεί σημειώνοντας και εκεί σημαντική πτωτική πορεία στις τιμές των ακινήτων από το 2009 και μετά. Το διάστημα 2007-2009 οι τιμές δεν είχαν σημειώσει σημαντική μεταβολή αντίθετα με τις άλλες χώρες που έχουν μελετηθεί πιο πάνω. Επίσης οι αγορές ακινήτων από ξένους επενδυτές έχει πέσει κατακόρυφα από το 53% του 2007 σε μόλις 20%. Από τη δεκαετία 2000-2010 οι πωλήσεις έχουν μειωθεί κατά 40% του μέσου όρου, και οι τιμές κατά 20%-30% στην παραλία και 15%-20% στην πρωτεύουσα. Αυτά που έχουν επηρεαστεί λιγότερο από την κρίση είναι το εμπορικά ακίνητα γιατί η προσφορά και η ζήτηση είναι δεδομένες. Σύμφωνα με τον δείκτη τιμών του RICS το 2010, εν συγκρίσει με το 2009, στη Λευκωσία η κατηγορία ακινήτων που δεν έχει επηρεαστεί καθόλου από την κρίση είναι τα γραφεία. Αντίθετα παρουσιάζει αυξητική τάση της τάξεως του 1,72%. Ενώ στη Λεμεσό σε όλες τις κατηγορίες ακινήτων υπάρχει πτώση τόσο στην αγορά όσο και στις τιμές με τις κατοικίες να καταγράφουν το μεγαλύτερο ποσοστό πτώσεις που ανέρχεται στο 9,95% και την

μικρότερη μείωση στα καταστήματα με ποσοστό 3,15%. Ετησίως με τελευταία καταμέτρηση τον Μάρτιο του 2011 οι πωλήσεις μειώθηκαν κατά 21%.

Στη Γαλλία παρατηρήθηκε αύξηση των τιμών στις κατοικίες της τάξεως του 9% μέχρι και το τέλος του 2010 παρόλο που στις άλλες αγορές αντιμετώπιζαν μεγάλα προβλήματα. Στην πρωτεύουσα οι τιμές είχαν ανέβει πάρα πολύ φτάνοντας το ποσοστό του 18%. Αυτό οδήγησε τις τράπεζες στις αυξήσεις των επιτοκίων κατά 73% κάτι που άρχισε να προβληματίζει τους περισσότερους για το κατά πόσο θα αντεπεξέλθουν στις τιμές αυτές. Σύμφωνα πάντως με τα τελευταία στατιστικά δεδομένα η κίνηση των τιμών της αγοράς το πρώτο τρίμηνο του 2011 με σχέση με το 2010 έχει σημειώσει πτωτική πορεία με ποσοστό 7%.

Η Ιταλία αντίθετα με τις πιο πάνω περιπτώσεις δεν έχει επηρεαστεί καθόλου από την παγκόσμια οικονομική κρίση. Από το 1998 μέχρι και το 2008 παρουσιάστηκε άνοδος στις τιμές που ανέρχεται στο ποσοστό των 70%. Μετά το 2008 έως και το 2010 ο δείκτης των τιμών στις κατοικίες δεν έχει σημειώσει ιδιαίτερη μεταβολή με μέσο όρο περίπου 0.3% ετήσια με προβλέψεις για αυξήσεις της τάξεως του 2,2% μικρότερο μεν από τα ποσοστά του 2007 σημαντικό όμως με βάση την κατάσταση που επικρατεί στην υπόλοιπη Ευρώπη.¹

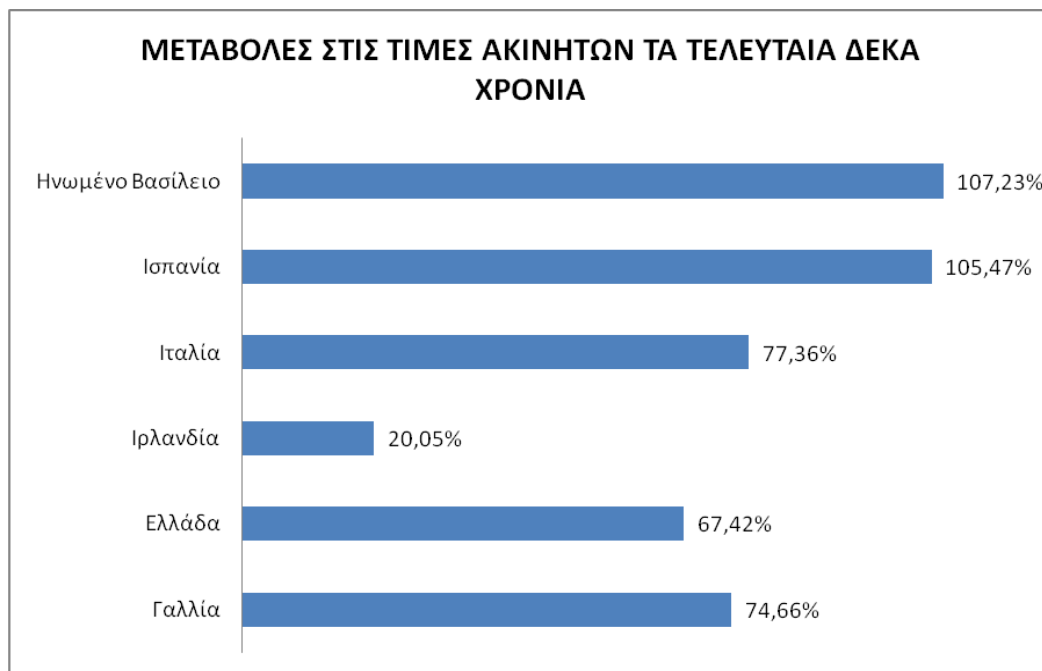
Πίνακας 1:Μερίδιο των επενδύσεων σε κατοικίες επί του ΑΕΠ (%)

	1993-1997	1998-2002	2003-2007	2008	Δ (2008-2007)
Ιρλανδία	5,6	8,2	12,6	9,2	-3,3
Ισπανία	4,5	6	8,7	8	-1,3
Κύπρος		5,6	7,9	8,8	-0,1
Ελλάδα	7,4	7,3	7,7	5,4	-2,4
Γαλλία	5,5	5,4	6,2	6,4	-0,4
Ην. Βασίλειο	3	2,9	3,8	3,5	-0,5

Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή

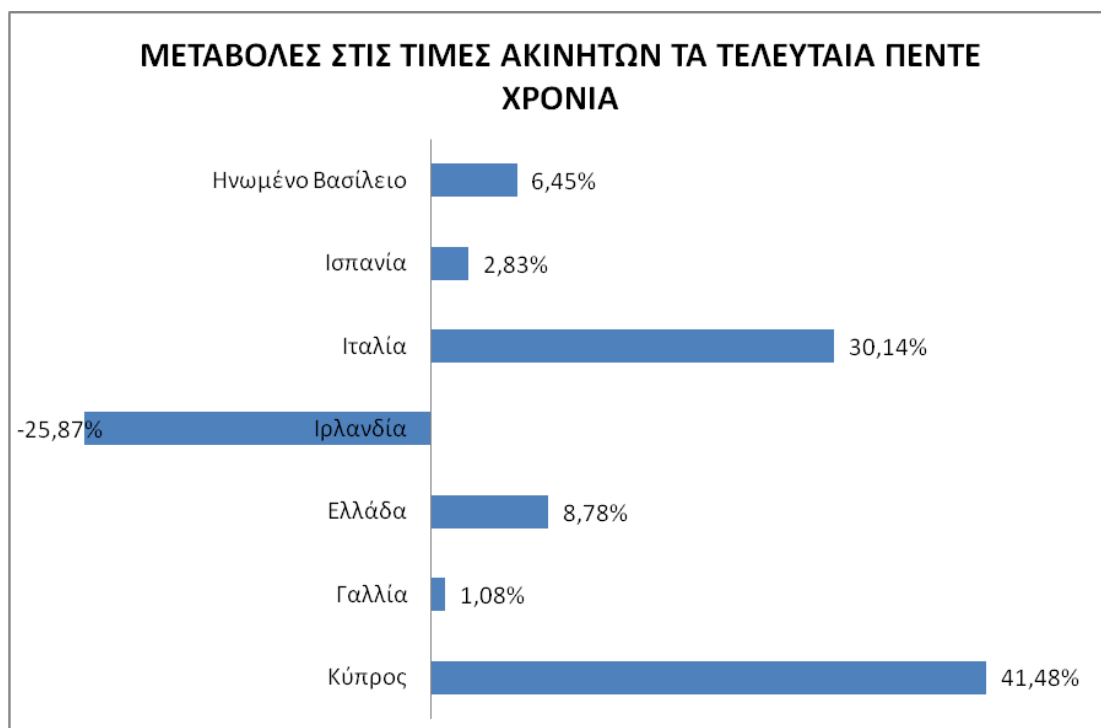
Διάγραμμα 1: Μεταβολή τιμών στις πραγματικές αξίες των ακινήτων τα τελευταία 10 έτη

¹ info@realestatenews.gr



Πηγή: [Source: Global Property Guide](#)

Διάγραμμα 2: Μεταβολή τιμών στις πραγματικές αξίες ακινήτων τα τελευταία 5 έτη



Πηγή:
[Source:](#)

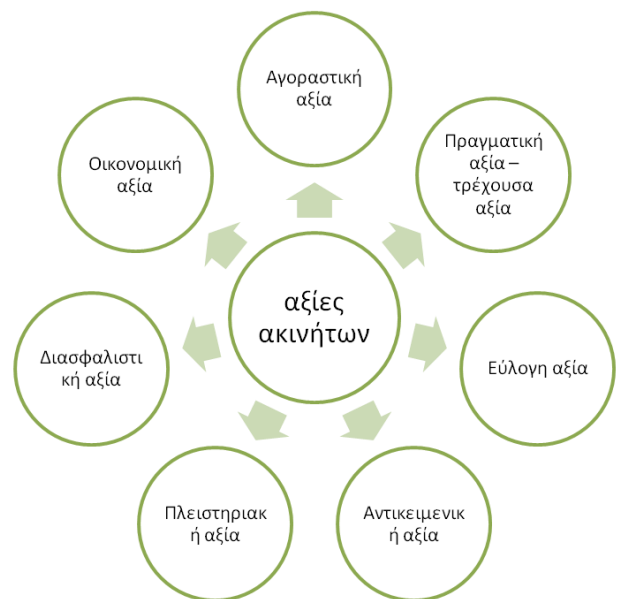
[Global Property Guide](#)

Όπως φαίνεται από τα διαγράμματα αλλά και από το κείμενο που αναλύθηκε πιο πάνω η χώρα με την μεγαλύτερη πτώση στις αξίες των ακινήτων είναι η Ιρλανδία η οποία τα τελευταία πέντε χρόνια έχει αρνητική τιμή της τάξης του 25, 87% αντίθετα με την Κύπρο που τα τελευταία πέντε χρόνια έχει μια αρκετά καλή πορεία στη τιμή των ακινήτων αν υπολογίσουμε ότι το ποσοστό αυτό είναι έπειτα από πτώση λόγω της κρίσης. Μια δεκαετία πριν όμως, λίγο πριν την οικονομική κρίση, όλες οι εξεταζόμενες ευρωπαϊκές χώρες έχουν αρκετά υψηλά ποσοστά.

2. ΟΡΙΣΜΟΙ ΑΞΙΩΝ/ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Το κεφάλαιο αυτό αναφέρεται στις βασικές έννοιες και τους ορισμούς τους όπως αυτά αναφέρονται στην επιστήμη της εκτίμησης των αξιών ακινήτων ή αξιών γης , για να είναι πιο αντιληπτό το επιστημονικό αντικείμενο που έχουμε να μελετήσουμε. Στην ερευνητική αυτή εργασία αντικείμενο μελέτης είναι οι αξίες και εκτιμήσεις των ακινήτων, έτσι οι βασικές έννοιες που θα αναλυθούν είναι το ακίνητο, οι διάφοροι ορισμοί αξιών στα ακίνητα αλλά και η εκτίμηση των ακινήτων.

Αναφερόμενοι στον όρο ακίνητο ορίζουμε το ιδεατό ή πραγματικό τμήμα στο χώρο το οποίο τεκμηριώνει αυτοτελές ή εξ αδιαιρέτου το ιδιοκτησιακό δικαίωμα απεικονίζοντας έτσι το συμβατικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας του περιουσιακού αυτού στοιχείου. Σύμφωνα και με τον Αστικό Κώδικα, άρθρο 948, τα Ακίνητα περιλαμβάνουν το έδαφος και τα συστατικά του μέρη, όπως αυτά



ορίζονται και στο άρθρο 953 του Αστικού Κώδικα ή τα παραρτήματα του όπως ορίζονται στο άρθρο 956 του Αστικού Κώδικα.

Μπορούμε να δούμε και να αναλύσουμε τις αξίες με πολλούς και διάφορους τρόπους. Μερικοί από τους συχνά χρησιμοποιούμενους είναι:

- Οικονομική αξία ακινήτου αντιπροσωπεύεται από την αξία που έχει ένα ακίνητο σε μια δεδομένη αγορά κάτω από δεδομένο χρόνο και τόπο. Την οικονομική αξία κάποιου ακινήτου την ορίζουν και κάποιες άλλες παράμετροι από τις οποίες εξαρτάται:
 - * Τη χρησιμότητα που έχει το ακίνητο τη δεδομένη στιγμή
 - * Το πόσο σπάνιο θεωρείται το ακίνητο (π.χ. διατηρηταία χτίσματα)
 - * Την αρτιότητα του ακινήτου. Το πρόσωπο που έχει που έχει στο δρόμο δηλαδή το ακίνητο σύμφωνα με τον εκάστοτε νόμο.
 - * Την αλληλεπίδραση που υπάρχει στη προσφορά και τη ζήτηση
 - * Αν υπάρχει και σε ποιό βαθμό η επιθυμία των ανθρώπων, σύμφωνα με τις ανάγκες τους, για τη κατοχή ή και τη χρήση των ακινήτων
- Αγοραστική (αγοραία) αξία ακινήτου είναι η αξία που μπορεί και πρέπει να πωληθεί ένα ακίνητο .
 - * Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Οργάνωση Συλλόγων Εκτιμητών «TEGoVA» (The European Group of Valuers' Associations) η έννοια της αγοραστικής αξίας είναι: *«Αγοραστική αξία είναι το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο πωλείται κατά την ημερομηνία της εκτίμησης από έναν υποψήφιο πωλητή σε έναν υποψήφιο αγοραστή, μεταξύ των οποίων δεν υφίσταται ιδιαίτερη σχέση μετά από την τελική συμφωνία της τιμής, όταν τα δύο μέρη έχουν την ίδια πληροφόρηση και ενεργούν συνετά και χωρίς πάσης φύσης καταναγκασμούς.»*
 - * *Η αγοραστική αξία (Market Value) είναι η πιο αντιπροσωπευτική τιμή ενός ακινήτου, προϋποθέτει δε ηθελημένη συναλλαγή μεταξύ των ενδιαφερομένων. Αποτελεί τον κύριο στόχο των εκτιμητών και μπορεί να οριστεί και όταν δεν μεσολαβεί πώληση.*
 - * *Αγοραστική αξία είναι η πλέον πιθανή τιμή πώλησης (Ratcliff).*
 - * *«Ως αγοραστική αξία θα μπορούσε να οριστεί η τιμή στην οποία δύναται να πουληθούν η γη και τα κτίρια μίας ιδιοκτησίας, κάτω από ένα ιδιωτικό συμφωνητικό ενός*

υποψήφιου πωλητή με έναν υποψήφιο αγοραστή του ακινήτου μεταξύ των οποίων δεν υφίσταται ιδιαίτερη σχέση, στην ημερομηνία της εκτίμησης της αξίας. Θεωρείται ότι η ιδιοκτησία έχει δημοσίως εκτεθεί στην κτηματαγορά, και κάτω από κανονικές συνθήκες αγοράς έχει δοθεί ένα χρονικό διάστημα σύμφωνο με την φύση της ιδιοκτησίας, για την πραγματοποίηση της αγοραπωλησίας.» Ευρωπαϊκός Σύλλογος Εκτιμητών (European Group of Valuers)

- Αντικειμενική αξία ακινήτου είναι η αξία που έχει ένα ακίνητο ανα τετραγωνικό μέτρο. Οι αξίες αυτές εκδίδονται από το Υπουργείο Οικονομικών και διαφοροποιούνται ανάλογα με την περιοχή στην οποία βρίσκεται το ακίνητο.
- Πραγματική αξία - Τρέχουσα αξία ακινήτου είναι η αξία που έχει ένα ακίνητο για αγορά τη συγκεκριμένη χρονική περίοδο.
 - * Η προσφορά και η ζήτηση προσδιορίζουν τις διακυμάνσεις γύρω από έναν ορισμένο μέσο όρο που ονομάστηκε πραγματική αξία. Όταν οι δυνάμεις ζήτησης και προσφοράς εξισορροπούνται η αγοραστική αξία συμπίπτει με την πραγματική. Οι προϋποθέσεις που διαγράφονται από τον ορισμό της αγοραστικής αξίας είναι ιδεατές. Στην πραγματικότητα τα άτομα δεν δρουν ελεύθερα, αλλά υπό πίεση (π.χ. χρόνου) και υπό περιορισμούς σε μία όχι πλήρως γνωστή, ανομοιογενή, ασυνεχή και ατελή σε λειτουργία αγορά. Έτσι δημιουργούνται πρόσθετες αποκλίσεις από την αγοραία αξία και δημιουργείται η τρέχουσα αξία των ακινήτων (Current Value).²

Εκτίμηση ενός ακινήτου ορίζεται (A.F. Millington 1988) ως “Η τέχνη ή/και επιστήμη του υπολογισμού της αξίας ενός ακινήτου για συγκεκριμένο σκοπό και συμφέρον σ’ αυτό, σε συγκεκριμένο χρόνο λαμβάνοντας υπόψη όλα τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως επίσης και τα οικονομικά δεδομένα της αγοράς και τις εναλλακτικές επενδύσεις”³

Πιο συγκεκριμένα η αποτίμηση αξίας/εκτίμησης ακινήτων μπορεί να διαχωριστεί στις πιο κάτω κατηγορίες και τις υποκατηγορίες τους:

A) Εκτιμήσεις γης: α1) οικοπέδων και α2) αγροτεμαχίων: α1.1) Οικόπεδα προς εκμετάλλευση,

² Καρανικόλας, μαθημα αξίες ακινήτων, σημειώσεις 2008

³ <http://www.symvouleuin.com/Valuation%20profession%20leaflet2009.pdf>

σε καθεστώς απαλλοτριώσης ή ρυμοτόμησης, σε καθεστώς δέσμευσης (κατασκευές σχολικών κτιρίων, πάρκων, θέσεων στάθμευσης), κ.α. α2.1) Αγροτεμάχια ελεύθερα προς αξιοποίηση, δεσμευμένα υπό απαλλοτριώση, σε καθεστώς ένταξης στο σχέδιο πόλης.

B) Εκτιμήσεις γης και κτισμάτων: β1) ακίνητα εντός σχεδίου πόλης β2) ακίνητα εκτός σχεδίου πόλης β1) Ακίνητα για οικιστική χρήση, ακίνητα για επαγγελματική χρήση, ακίνητα για μεικτή χρήση, διατηρητέα που χρειάζονται αλλαγή χρήσης, ακίνητα ειδικής δραστηριότητας (νοσοκομεία, σχολεία, πρατήρια καυσίμων, ξενοδοχεία), κ.α. β2) Ακίνητα για οικιστική χρήση, ακίνητα για επαγγελματική χρήση (αποθήκες, βιοτεχνικά και βιομηχανικά ακίνητα), ακίνητα ειδικής δραστηριότητας (λατομεία, πρατήρια καυσίμων), κ.α.⁴

3. ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Αυτό το κεφάλαιο ασχολείται με την καταγραφή των κατηγοριών στα ακίνητα έτσι ώστε να μπορούμε να διακρίνουμε την διαφοροποίηση που υπάρχει στην κάθε κατηγορία. Μπορούμε να τα ταξινομήσουμε αρχικά στις δυο μεγάλες και γενικές κατηγορίες των ακινήτων της κενής γης, δηλαδή των εντός ή εκτός σχεδίου ακινήτων και στα αξιοποιημένα ακίνητα που αποτελούνται από τη γη και το κτίσμα. (διαλέξεις, Καρανικόλας Τετάρτη, 03 Μαρτίου 2010)

Οι ειδικότερες κατηγορίες όμως είναι πολλές ανάλογα κάθε φορά με τον σκοπό που θέλουμε να εξυπηρετήσουμε. Πιο κάτω καταγράφονται οι κυριότερες κατηγορίες ακινήτων που συναντάμε στον ελληνικό χώρο:

- Ανάλογα με τις ανάγκες του Εθνικού Κτηματολογίου ο ΟΚΧΕ προχωρά στον διαχωρισμό των ακινήτων σε οικόπεδα, κατοικίες, γραφεία-υπηρεσίες, καταστήματα, χώρους βοηθητικής χρήσης, χώρους στάθμευσης, αποθήκευσης κλπ
- Για την υλοποίηση των αναγκών των εκτιμήσεων σύμφωνα με το σύστημα «αντικειμενικού προσδιορισμού» το Υπ. Οικονομικών προχωρά σε διαχωρισμό των ακινήτων σε οικόπεδα, κατοικίες, διαμερίσματα, υπόγειους χώρους, χώρους στάθμευσης και σε ειδικά κτίρια

⁴ <http://pdiproperty.blogspot.com/2010/04/blog-post.html>

- Σύμφωνα με τον ΓΟΚ (παράρτημα) τα κτίρια ή τους χώρους τους τα διαχωρίζει:
 - Σε παρόδια ή εσωτερικά, ανάλογα με τη θέση τους
 - Σε κύρια ή βοηθητικά, ανάλογα αν περιλαμβάνονται ή όχι στο συντελεστή δόμησης
 - Σε κατοικία και σε ειδικά κτίρια που ορίζονται ως τα κτίρια που δεν έχουν ως κύριο σκοπό την κατοικία (γραφεία, βιομηχανία, εκπαίδευση, περίθαλψη κλπ), ανάλογα με τη χρήση που επικρατεί
- Σύμφωνα με τον ισχύων κανονισμό πυροπροστασίας των κτιρίων τα ακίνητα διαχωρίζονται σε κατηγορίες ανάλογα με τη χρήση τους (κατοικία, ξενοδοχεία, γραφεία, κτλ)
- Σύμφωνα με τον οικιστικό νόμο 947/79 όπου προβλέπονται κατηγορίες γενικής χρήσης (κατοικία, επαγγελματική στέγη κλπ) και ειδικής χρήσης. Στη συνέχεια όμως με το Π.Δ. 81/1980 δίνεται μια πλήρης και λεπτομερής ανάλυση των γενικών και ειδικών χρήσεων όπου καταγράφεται ένα πλήθος κατηγοριών ακινήτων
- Σύμφωνα με τον νόμο 696/74 καθορίζονται τέσσερις κατηγορίες ακινήτων όπου εδώ ως κριτήριο κατηγοριών είναι η διαβάθμιση του κόστους σε συνδυασμό με άλλα χαρακτηριστικά
- Και τέλος έχουμε τα ακίνητα όπως διακρίνονται από την νομική άποψη τα οποία διαχωρίζονται σε αυτοτελής ή εξ' αδιαιρέτου ιδιοκτησίες οριζόντιας ή κάθετης μορφής⁵

Οι κατηγορίες όμως πιο εξειδικευμένα εαν τις διαχωρίσουμε με βάση την χρήση γης τους χωρίζονται στον αστικό χώρο, τον αγροτικό χώρο και τον δασικό χώρο.

Αρχικά όσον αφορά τα ακίνητα του αστικού χώρου ορίζονται εκείνα τα οποία βρίσκονται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης ή οικισμού και προορίζονται για διαμονή ανθρώπων. Αστικό ακίνητο θα μπορούσε να χαρακτηριστεί επίσης και εκείνο που βρίσκεται σε οικιστική ζώνη και είναι εκτός ρυμοτομικού σχεδίου με την προϋπόθεση ότι στη ζώνη εκείνη υπάρχουν οικιστικοί όροι.

⁵ real estate αξία, εκτιμήσεις, ανάπτυξη, επενδύσεις, διαχείριση, συγγραφέας: Παναγιώτης Ζεντέλης, εκδόσεις: Παπασωτηρίου, Αθήνα, 2001

Ένα αγροτικό ακίνητο νοείται εκείνο το οποίο δεν προορίζεται για τη διαμονή ανθρώπων αλλά για παραγωγή καρπών και τέτοιου είδους ακίνητα χρησιμοποιούνται για γεωργική εκμετάλλευση.

Τέλος όσον αφορά τα δασικά ακίνητα ορίζονται εκείνα που είναι κτισμένα σε δασική έκταση ή μέσα στο δάσος εφόσον σύμφωνα και με τον νόμο (Ν.998/1979) της έκταση καλύπτεται από ξυλώδη ή άλλη φυτική βλάστηση.

Όπως θα αναλύσουμε και σε επόμενα κεφάλαια υπάρχουν και οι κατηγορίες των ακινήτων στις οποίες ο διαχωρισμός γίνεται με βάση τη χρήση που έχουν. Παρόλαυτά οι τιμές των αστικών και των μη αστικών ακινήτων αποτιμούνται από τους ίδιους κανονισμούς και σύμφωνα με τους ίδιους νόμους λειτουργίας της αγοράς ακινήτων.⁶

4. ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΕΠΙΔΡΑΣΗΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

4.1. Αστικός Χώρος- Αγροτικός Χώρος

Όπως θα δούμε και αναλυτικότερα πιο κάτω η αξία στα ακίνητα επηρεάζεται και διαμορφώνεται από πολλούς παράγοντες οι οποίοι συμβάλλουν στη λειτουργία της αγοράς, στην διαμόρφωση της καμπύλης της προσφοράς και της ζήτησης καταλήγοντας σε μια συγκεκριμένη αγοραία τιμή που αντιπροσωπεύει το κάθε ακίνητο. Έτσι καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι εφόσον ζητάμε να βρούμε αυτή την τιμή που αντιπροσωπεύει το κάθε ακίνητο πρέπει να αναλύσουμε τους παράγοντες που οδηγούν στο αποτέλεσμα που θέλουμε.⁷

⁶ http://dspace.lib.ntua.gr/bitstream/123456789/3381/3/ploumistoum_mykonos.pdf

⁷ www.hellasgi.gr/index.php?option=com_docman&task=doc...2

Πίνακας 2: Παράγοντες διαμόρφωσης της αξίας των ακινήτων στον αστικό και αγροτικό χώρο

ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΟΝ ΑΣΤΙΚΟ ΧΩΡΟ		ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΟΝ ΑΓΡΟΤΙΚΟ ΧΩΡΟ	
<u>ΕΙΔΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ</u>	<u>ΓΕΝΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ</u>	<u>ΕΙΔΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ</u>	<u>ΓΕΝΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ</u>
- Μέγεθος	-Κυκλοφοριακό δίκτυο	- Μέγεθος	- Κλίμα
- Σχήμα	- Δίκτυα κοινής ωφέλειας	- Χρήση	- Υδρολογικές συνθήκες
- Θέση	- Επίδραση κυβερνητικής πολιτικής	- Μορφολογία	- Δίκτυα κοινής ωφέλειας
- Χρήση	- Πληθωριστικές τάσεις	- Έδαφος	- Κατάσταση γειτονικών περιοχών
- Έργα και βελτιώσεις	- Ιστορικοί παράγοντες	- Υπέδαφος	- Εργατικό δυναμικό
- Ποιότητα εδάφους	- Κοινωνικοοικονομικό επίπεδο	- Διαρκείς βλάβες	- Κεφάλαιο
- Ενοίκιο		- Απόσταση από οικισμό	- Πληθωριστικές Τάσεις
		- Κυκλοφοριακό δίκτυο	- Κοινωνικοοικονομικό επίπεδο περιοχής
		- Ενοίκιο	
		- Παραγωγικότητα	

Πηγή: Ν. Καρανικόλας, διαλέξεις 8^{οο} εξαμήνου

Στον πιο πάνω πίνακα αναφέρονται οι κυριότεροι παράγοντες επηρεασμού της αξίας ενός ακινήτου στον αστικό και αντίστοιχα στον αγροτικό χώρο. Όπως παρατηρούμαι το μέγεθος, η χρήση και το έδαφος είναι οι παράγοντες που θα μπορούσαμε να χαρακτηρίσουμε ως τους πλέον σημαντικότερους για τη διαμόρφωση της αξίας εφόσον τόσο στον αστικό όσο και στον αγροτικό χώρο είναι σταθεροί ειδικοί παράγοντες. Οσον αφορά τους γενικούς παράγοντες έχουμε και εκεί κάποια κοινά στοιχεία τα οποία αφορούν κατα βάση τα δίκτυα κοινής οφέλειας και το κοινωνικοοικονομικό επίπεδο της περιοχής στην οποία βρίσκεται το ακίνητο ανάλογα πάντα με τον αστικό και τον αγροτικό χώρο αντίστοιχα.

4.2. Παράγοντες Επίδρασης Της Αξίας Των Αστικών Ακινήτων

Περνώντας τώρα πιο συγκεκριμένα στους παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των αστικών ακινήτων, εφόσον είναι το αντικείμενο μελέτης της παρούσας εργασίας, έχουμε να μελετήσουμε τέσσερις επι μέρους παράγοντες οι οποίοι επιγραμματικά αναφέρονται και στον πιο κάτω πίνακα. Οι παράγοντες καταγράφονται σε:

- Α) Επίπεδο χώρας
- Β) Επίπεδο πόλης
- Γ) Επίπεδο τμήματος πόλης
- Δ) Επίπεδο ακινήτου

ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΕΠΗΡΕΑΣΜΟΥ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ			
ΕΠΙΠΕΔΟ ΧΩΡΑΣ	ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΟΛΗΣ	ΕΠΙΠΕΔΟ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΠΟΛΗΣ	ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
•Πολιτικοί Παράγοντες	•Ανάπτυξη Πόλης	•Ροή Ανάπτυξης	•Θέση Αστικού Ακινήτου
•Κοινωνικοί Παράγοντες	•Πολεοδομική Οργάνωση	•Χαρακτηριστικά Τμήματος	•Περιβάλλον Χώρος
•Οικονομικοί Παράγοντες	•Χωρικές Διαφοροποιήσεις		•Χαρακτηριστικά Αστικού Ακινήτου
•Χωροταξικός Σχεδιασμός	•Ποιότητα Ζωής		•Πολεοδομικά Δεδομένα
•Άλλοι Παράγοντες			•Μορφή, Τρόπος και Κόστος Δόμησης
			•Ειδικό Παράγοντες

Σε επίπεδο χώρας όπως φαίνεται και απο τον πιο πάνω πίνακα οι τιμές των αστικών ακινήτων επηρεάζονται από πολιτικούς και οικονομικούς παράγοντες, από το χωροταξικό σχεδιασμό και γενικότερα απο κάποιους άλλους παράγοντες που θα δούμε στη συνέχεια.

Πολιτικοί παράγοντες: η αξία ενός ακινήτου εξαρτάται από πολλούς παράγοντες σε διακρατικό ή κρατικό επίπεδο. Μερικοί απο τους πιο βασικούς πολιτικούς παράγοντες που συμβάλλουν στην μεταβολή των αξιών στα ακίνητα είναι:

- * Γενικοί πολιτικοί παράγοντες όπου με την επίδρασή τους η αξία των αστικών ακινήτων διαφοροποιείται τόσο εννοιολογικά αλλά και ποσοτικά.
- * Η στάση της κυβέρνησης όπου επηρεάζονται οι αξίες μέσω της μεταβολής των στόχων δημιουργώντας έτσι διάφορες συνθήκες, σχέσεις, εξαρτήσεις και περιορισμούς.
- * Πολιτική ανάπτυξης και περιφερειακή πολιτική όπου με την άσκηση των πολιτικών αυτών επηρεάζεται η γεωγραφική κατανομή των αξιών δίνοντας μικρότερες ή μεγαλύτερες τιμές στην συνολική αξία.
- * Η Πολιτική γης η οποία σε συνδιασμό με τον τεχνική νομοθεσία (Γ.Ο.Κ. κλπ) πρέπει να είναι διαχρονικά σταθερή ή να μεταβάλλεται ομαλά και να είναι κοινωνικά δίκαιες.
- * Πολιτική παρέμβασης στην αγορά ακινήτων συνεπάγεται ατέλειες οι οποίες συχνά μεταβάλλονται όταν οι διάφορες σκοπιμότητες προκαλούν μέτρα διόρθωσης. Το κράτος παρεμβαίνοντας στον μηχανισμό της αγοράς ακινήτων μπορεί να λάβει μέτρα προσανατολισμού ή αποπροσανατολισμού των επενδύσεων.

Κοινωνικοί παράγοντες: η αξία ενός ακινήτου εξαρτάται από πολλούς παράγοντες σε διακρατικό ή κρατικό επίπεδο και από πλευράς κοινωνικών παραγόντων. Μερικοί από τους πιο βασικούς κοινωνικούς παράγοντες που συμβάλλουν στην μεταβολή των αξιών στα ακίνητα είναι:

- * Κοινωνικές δομές και μεταλλαγές. Το ενεργό και δυναμικό σύστημα της κοινωνίας τροποποιείται από την τυπολογία των κοινωνιών, την κοινωνική σκέψη, τις βασικές κοινωνικές δομές λειτουργίας και διαδικασίας. Η αλλαγή μετασχηματίζει και διαφοροποιεί μερικές φορές γρήγορα και μερικές φορές αργά την κοινωνική οργάνωση και έτσι δημιουργείται μια ομάδα κοινωνικών παραγόντων οι οποίοι συμβάλλουν στην ποσοτική διαμόρφωση της αξίας των αστικών ακινήτων.

- * Επιθυμητά χαρακτηριστικά και πρότυπα. Ο αστικός χώρος διαμορφώνει την αξία του ανάλογα με τα πρότυπα αναγκών, την συμπεριφορά και τις συγκεκριμένες διεργασίες και αλληλεπιδράσεις αλλά και τις διάφορες προτιμήσεις των αγοραστών.
- * Κοινωνική διαστρωμάτωση και κοινωνικός διαχωρισμός παρατηρείται σε περιοχές που σημειώνουν ανάπτυξη και έχουν «κυριαρχία» κοινωνικού και οικονομικού ελέγχου σε άλλες περιοχές οι οποίες παρουσιάζουν φθίνουσα τάση.
- * Κοινωνική δυναμική. Από αυτήν εξαρτάται η αξία στα αστικά ακίνητα η οποία διαμορφώνεται ανάλογα με το μερίδιο του συνολικού πλούτου που αντιστοιχεί στη γη. Το μερίδιο αυτό αντιπροσωπεύει την συνολική αξία σε μια χώρα.
- * Ο Πληθυσμός είναι ένας σημαντικός παράγοντας κοινωνικού επιπέδου. Πιο ειδικά τις αξίες επηρεάζουν η ποσοτική σχέση του πληθυσμού με τη χώρα, οι δημογραφικές εξελίξεις και διαφοροποιήσεις που γίνονται, η κατανομή και ανακατανομή του πληθυσμού αλλά και η διάρθρωση του πληθυσμού.

Οικονομικοί παράγοντες: Η αξία των αστικών ακινήτων επηρεάζεται από τις οικονομικές δραστηριότητες οι οποίες αποτελούνται από την φύση των διαφόρων αναγκών αλλά και το χαρακτήρα των δυνάμεων. Οι βασικές κατηγορίες που απαρτίζουν τους οικονομικούς παράγοντες είναι:

- * Γενική οικονομική κατάσταση και οικονομικά δεδομένα. Η διεθνής ναυτιλιακή κρίση και ο τουρισμός ο οποίος επηρεάζεται από τη διεθνή οικονομική κατάσταση επηρεάζουν την οικονομική κατάσταση και συνεπώς την αξία των ακινήτων.
- * Βαθμός οικονομικής ανάπτυξης. Όταν ο τριτογενής τομέας μιας αναπτυσσόμενης κοινωνίας δεν είναι αρκετά ανεπτυγμένος τότε οι αξίες εξαρτώνται από τον βαθμό ανάπτυξης.

- * Το Βιοτικό επίπεδο που έχει ως κύριο παράγοντα εξάρτησης το εισόδημα και την κατανομή του, δημιουργούν τη δυνατότητα της κάλυψης αυξημένων αναγκών προκαλώντας προσαρμογή στις καμπύλες ζήτησης -προσφοράς.
- * Οικονομική πολιτική είναι αυτή που καθορίζει τα οικονομικά χαρακτηριστικά, τη δομή της απασχόλησης, την ανεργία, την ανάπτυξη της βιομηχανίας του εμπορίου κ.α. με αποτέλεσμα το κράτος να χρησιμοποιεί τα αστικά ακίνητα ως μοχλό αναθέρμανσης ή αποθέρμανσης της οικονομίας.
- * Η Οικονομική δραστηριότητα και τα διαφορετικά επίπεδα επενδύσεων κεφαλαίου διαφοροποιούν την παραγωγικότητα του αστικού χώρου με συνέπεια την διαμόρφωση των τιμών.
- * Οικονομική σταθερότητα. Οι συνθήκες ισορροπίας και οι διακυμάνσεις είναι οι παράγοντες που οδηγούν στην μεταβολή της οικονομικής σταθερότητας. Ένας ακόμη παράγοντας επηρεασμού της αγοραστικής δύναμης είναι και ο πληθωρισμός οδηγώντας στον επηρεασμό του μέτρου μέτρησης των αξιών δημιουργώντας έτσι πληθωρισμό στις αξίες των ακινήτων.
- * Η Φορολογία Αστικών Ακινήτων πρέπει να είναι διαχρονικά σταθερή και ομαλά εξελισσόμενη γιατί από αυτήν επηρεάζονται και οι τιμές των ακινήτων. (κόστος μεταβίβασης, ειδικές φορολογικές επιβαρύνσεις ή «τεκμήρια»)
- * Το Κόστος κατασκευής το οποίο όμως επηρεάζεται από την οικονομία μεγέθους από κάποια στοιχεία της εξωτερικής οικονομίας μεγέθους αλλά και από τις αλλαγές στη νομοθεσία.
- * Πρόσοδος Αστικών Ακινήτων. Η πρόσοδος συνδέεται με την αξία των ακινήτων γιατί εξαρτάται από αυτήν και ταυτόχρονα την προσδιορίζει. Η πρόσοδος καθορίζεται από το άθροισμα των καθαρών εσόδων που λαμβάνονται από το ακίνητο.

Χωροταξικός σχεδιασμός: ο χωροταξικός σχεδιασμός αποβλέπει στην επιθυμητή διάταξη και καλύτερη λειτουργία, στην εκματάλλευση του εθνικού χώρου με σκοπό την καλύτερη ικανοποίηση των αναγκών πετυχαίνοντας έτσι μεγιστοποίηση των αξιών του συνόλου και κατεπέκταση των αξιών στα επι μέρους ακίνητα.

- * Η Χωροταξική ισορροπία εξαρτάται από πολλές δομές και αλληλεξαρτήσεις των οικονομικών μονάδων προϋποθέτοντας: ορθολογική κατανομή των διαθέσιμων εδαφικών εκτάσεων στους τομείς παραγωγής, ορθολογισμένο βαθμό αστικοποίησης, καλύτερο συνδιασμό των χρήσεων, ορθολογική κατανομή και χωροθέτηση των δραστηριοτήτων.
- * Ανάπτυξη του αστικού ιστού. Με την ανάπτυξη του αστικού ιστού οδηγούμαστε σε κοινωνικο – οικονομικό – λειτουργικά δεδομένα τα οποία συνδέονται με τον χωροταξικό σχεδιασμό κατανέμοντας τις αξίες των αστικών ακινήτων.
- * Η Οργάνωση των αστικών κέντρων αποτελείται από πλήθος στοιχείων όπως είναι η ποσοτική και ποιοτική μορφή σύγχρονων αστικών κέντρων, η βελτιστοποίηση ή η πολλαπλότητα των χρήσεων και αρκετά άλλα που συντελούν στην μεταβολή των αξιών ακινήτων.
- * Υπηρεσίες σε εθνική κλίμακα. Αφορούν κυρίως στις επικοινωνίες, στις μεταφορές, στο οδικό δίκτυο και σε άλλα έργα υποδομής σε εθνικό επίπεδο ή σε άλλες προσφερόμενες εξυπηρετήσεις.

Άλλοι παράγοντες: κάποιοι ακόμα κύριοι παράγοντες επηρεασμού των αξιών ακινήτων οι οποίοι δεν αναφέρονται πιο πάνω είναι:

- * Η Τεχνολογία η οποία εξελίσσεται συνεχώς διαφοροποιώντας τις αξίες των ακινήτων τόσο διακρατικά όσο και διαχρονικά αλλά και στα διαφορά διαμερλισματα της χώρας στα οποία υπάρχουν διαφορετικές δυνατότητες για να εφαρμοστεί η τεχνολογία και η τεχνική.

- * Οι Ιστορικοί και πολιτιστικοί παράγοντες συχνά επηρεάζουν τις αξίες των ακινήτων και διακρίνονται σε παράγοντες που οφείλονται σε: ιστορικούς ή πολιτιστικούς λόγους μιας ευρύτερης περιοχής ή μιας συγκεκριμένης τοποθεσίας, ιστορικούς ή πολιτιστικούς λόγους στους οποίους επιβάλλονται πρόσθετοι περιορισμοί χρήσεων, σε ιστορικούς λόγους για ειδικές αστικές συνθήκες.
- * Τα Φυσικά χαρακτηριστικά τα οποία αναφέρονται σε κρατικό ή διακρατικό επίπεδο και αφορούν το κλίμα, τα στοιχεία της φυσικής υποδομής, την τυχόν σεισμική δραστηριότητα κ.α.

Σε επίπεδο πόλης όπως φαίνεται και απο τον πίνακα που είχαμε δει οι τιμές των αστικών ακινήτων επηρεάζονται από την ανάπτυξη της πόλης, την πολεοδομική οργάνωση, τις χωρικές διαφοροποιήσεις, την ποιότητα ζωής και πιο ειδικά στον κάθε παράγοντα θα αναλύσουμε τους παράγοντες εξάρτησης.

Ανάπτυξη πόλης: σε μια πόλη η οικιστική ανάπτυξη και η οργάνωσή της οδηγούν στην αστικοποίηση ή στην αποαστικοποίηση. Στα αστικά κέντρα η ορθολογική ανάπτυξη έχει ως στόχο τη δημιουργία ενός πλαισίου το οποίο θα μεγιστοποιήσει την ανάπτυξη αυτή και θα οδηγήσει στον ορθολογισμό του καταμερισμού και την ελαχιστοποίηση. Αν έχουμε ανάπτυξη ουσιαστικά έχουμε και μετατόπιση αξίας αρα και επηρεασμό των αξιών στα ακίνητα στους εξής παράγοντες:

- * Σύστημα και μέτρο ανάπτυξης: από πόλη σε πόλη το σύστημα και το μέτρο ανάπτυξης είναι διαφορετικό και σ' αυτό συμβάλλουν κάποιες πολεοδομικές επιλογές οι οποίες προσδιορίζονται από παράγοντες που επιδρούν στις αξίες των ακινήτων.
- * Δίκτυα υποδομής και υπηρεσίες: για να ολοκληρωθεί μια πόλη σημαντικός παράγοντας θεωρείται η ολοκλήρωση των έργων υποδομής και των υπηρεσιών. Με τη δημιουργία των δικτύων αυτών καθορίζεται και η αποδοτικότητα των χρήσεων.

Συνεπώς με την επίδραση των μεταφορικών υποδομών, των επικοινωνιών και των λοιπών εξυπηρετήσεων επηρεάζεται και η καμπύλη της ζήτησης και της προσφοράς.

- * Παρεμβάσεις: πρέπει να γίνονται παρεμβάσεις στην μικρό-κλίμακα που δρουν καθοριστικά στην ανάπτυξη των πολεοδομικών κέντρων εφόσον ο αστικός σχεδιασμός στοχεύει στη διαμόρφωση του οικονομικού χώρου βελτιστοποιώντας την ανάπτυξη μιας πόλης ή ακόμη και όλου του αστικού ιστού.

Πολεοδομική οργάνωση: για να επιτύχουμε μεγιστοποίηση της συνολικής αξίας των ασικών ακινήτων πρέπει αρχικά να πετύχουμε τη βέλτιστη χρησιμότητα του χώρου η οποία προέρχεται από την πολεοδομική διάταξη και την σύνθεση του αστικού χώρου. Για καλύτερο ορθολογισμένο σχεδιασμό και στην αντιμετώπιση των ιδιαιτεροτήτων των δημιουργούμενων αστικών κέντρων υπάρχουν οι πιο κάτω κατηγορίες παραγόντων:

- * Σχεδιασμός: τα ρυθμιστικά και πολεοδομικά σχέδια συντονίζουν το χώρο και οδηγούν στην καλύτερη ανάπτυξη της πόλης. Οι πολεοδομικές σταθερές του χώρου και η μορφή του σύνθετου μοντέλου οργάνωσης του αστικού χώρου παίζουν επίσης σημαντικό ρόλο. Για παράδειγμα ο μονοκεντρικός χαρακτήρας μιας πόλης επηρεάζει αρνητικά τις αξίες των ακινήτων λόγω του χαμηλού βαθμού εξυπηρέτησης των συνοικιών.
- * Δυνατότητες και περιορισμοί: οι δυνατότητες προκύπτουν από τους περιορισμούς και οι πολεοδομικοί περιορισμοί σχετίζονται με τις θεσπισμένες χρήσεις των ακινήτων. Η ανάπτυξη γίνεται με βάση το αποτέλεσμα που επιθυμούν οι ιδιοκτήτες οδηγώντας σε τεχνοκρατικά κριτήρια και όχι σε ομοιόμορφη κατανομή αξιών. Συνεπώς όταν οι πολεοδομικές αποκλίσεις δεν είναι μεγάλες οι τιμές παραμένουν σταθερές.
- * Ειδική τεχνική νομοθεσία και οι αλλαγές της: αντικείμενο της ειδικής τεχνικής νομοθεσίας είναι οι δυνατότητες και οι περιορισμοί που προαναφέρθηκαν, και οδηγούν στην επίδραση των αξιών. Παρ' όλ' αυτά το νομοθετικό και οργανωτικό

πλαίσιο του πολεοδομικού σχεδιασμού δεν είναι σταθερό εφόσον το τεχνικό δίκαιο μεταβάλλεται ή συμπληρώνεται ανά τακτά διαστήματα.

Χωρικές διαφοροποιήσεις: το κράτος και ο τρόπος που λειτουργούν οι τοπικές οικονομίες παίζουν καθοριστικό ρόλο στην χωροθέτηση των βασικών δραστηριοτήτων αλλά και στις διαφοροποιήσεις που προκαλούν. Αυτές οι διαφοροποιήσεις που υπάρχουν ανάμεσα στα αστικά κέντρα συμβάλλουν στην διαμόρφωση των αξιών ακινήτων με βασικότερες κατηγορίες παραγόντων τις πιο κάτω:

- * Πολιτική γης: η γενική πολιτική γης που υλοποιείται σε ένα αστικό κέντρο, η ειδική πολιτική γης που ασκείται σε ορισμένα σημεία του αστικού ιστού ή ακόμη και η θέσπιση ειδικών πρόσθετων περιοριστικών μέτρων είναι παράγοντες που επηρεάζουν θετικά ή αρνητικά τις αξίες των ακινήτων.
- * Κατανομή του πληθυσμού και των δραστηριοτήτων του: ο πληθυσμός και οι δραστηριότητες τους σε γενικό επίπεδο πόλης δημιουργούν στοιχεία που επηρεάζουν τις αξίες στα ακίνητα. Παραδείγματα όπως η εσωτερική μετανάστευση, η συρρίκνωση αστικών κέντρων, η υπερμεγέθυνση κάποιων άλλων αστικών κέντρων είναι αποτελέσματα περιφερειακών πολιτικών που επηρεάζουν και αυτά τις αξίες.
- * Σεισμικός κίνδυνος: ο παράγοντας αυτός πρέπει να λαμβάνεται υπόψη κατά τη δημιουργία των αστικών κέντρων. Σε μια πόλη που οι αξίες επηρεάζονται αρνητικά από τον κίνδυνο αυτό, στα γύρω αστικά κέντρα παρατηρείται αύξηση στις αξίες (μεταφέρεται η ζήτηση).

Ποιότητα ζωής: η ποιότητα ζωής όπως και η βελτίωση των όρων είναι αλληλένδετα με τις συνθήκες επιλογής. Επίσης οι επιπτώσεις από την καταστροφή του περιβάλλοντος είναι μεγάλες και η ρύπανσή του με τις αξίες ακινήτων είναι δυο μεγέθη ανάλογα. Πιο κάτω αναφέρεται από που εξαρτώνται οι ποιοτικές μεταβλητές του περιβάλλοντος οι οποίες συνδέονται με τις αξίες των ακινήτων.

- * Κόστος ανάπτυξης: στην κατηγορία αυτή οι παράγοντες που επηρεάζουν τις αξίες των ακινήτων αφορούν την οικονομική μεγέθυνση (αλλοίωση σχέσης ανθρώπου με φυσικό περιβάλλον), τις αντικοικονομίες (ρύπανση περιβάλλοντος), και το σημείο ισορροπίας που πρέπει να καθορίζεται για ευημερία και καλύτερη ποιότητα ζωής.
- * Κόστος υποβάθμισης: οι εσωτερικές μετακινήσεις οφείλονται στο βιοτικό επίπεδο και στη βαθμιαία υποβάθμιση του περιβάλλοντος προκαλώντας μεγάλες οικονομικές επιπτώσεις.
- * Κόστος προστασίας: η περιβαλλοντική προστασία προϋποθέτει καλύτερη οργάνωση του χώρου έτσι ώστε να μειωθούν οι επιπτώσεις από τις διάφορες συγκρούσεις που υπάρχουν με τις ανταγωνιζόμενες δραστηριότητες στο χώρο αλλά και την καλύτερη αξιοποίηση των φυσικών πόρων. Η διαδικασία της προστασίας και της διατήρησης του περιβάλλοντος πρέπει να συμβαδίζει με τα προγράμματα ανάπτυξης των αστικών κέντρων στα οποία εφαρμόζεται κάτι που προϋποθέτει κάποιο κόστος με αποτέλεσμα τον επηρεασμό των αξιών στα ακίνητα.
- * Μορφή υποβάθμισης: οι διάφορες μορφές ρύπανσης του περιβάλλοντος αλλά και η αυθαίρετη δόμηση ή οι αυθαίρετες χρήσεις, η εμπλοκή στο ίδιο οικοδομικό τετράγωνο ή στο ίδιο ακίνητο ετερόκλητων χρήσεων είναι κάποιοι από τους παράγοντες που οδηγούν στην υποβάθμισή του περιβάλλοντος.

Σε επίπεδο τμήματος πόλης όπως φαίνεται και από τον πίνακα που είχαμε δει οι τιμές των αστικών ακινήτων επηρεάζονται από την ροή ανάπτυξης και τα χαρακτηριστικά τμήματος. Ο κάθε παράγοντας αποτελείται από διάφορους άλλους παράγοντες επηρεασμού. Ο διαχωρισμός μιας πόλης σε ζώνες ή τμήματα ενοτήτων εξυπηρετεί πολλές σκοπιμότητες όπως θα δούμε πιο κάτω.

Ροή ανάπτυξης: το γεγονός της ραγδαίας ανάπτυξης ορισμένων τμημάτων στις πόλεις δημιουργεί το φαινόμενο της ανισοκατανομής αξιών. Η αποτελεσματικότερη και αποδοτικότερη επιλογή είναι η ισόρροπη ανάπτυξη σε όλα τα τμήματα της πόλης. Για την ροή ανάπτυξης στα

τμήματα της πόλης που επηρεάζουν τις αξίες, αναλύονται οι επί μέρους παράγοντες επηρεασμού:

- * Κατανομή πληθυσμού και των δραστηριοτήτων του: στα διάφορα τμήματα της πόλης αναπτύσσονται εσωτερικές μετακινήσεις οι οποίες διαφοροποιούν την καμπύλη ζήτησης και προσφοράς. Για παράδειγμα η ροή μετακίνησης για κατοικία γίνεται από διάφορες υποβαθμισμένες περιοχές προς άλλες περιοχές για να βελτιώσουν τις συνθήκες διαβίωσής τους δημιουργώντας έτσι «προαστιοποίηση» των πόλεων.
- * Δίκτυα υποδομής και υπηρεσίες: όταν υπάρχει βαθμιαία ολοκλήρωση των έργων υποδομής αλλά και σταδιακή βελτίωση των προσφερόμενων υπηρεσιών τότε οι αξίες των ακινήτων διαμορφώνονται ανάλογα. η συνολική αξία ενός ακινήτου αυξάνεται όταν με την δημιουργία ενός μεγάλου έργου υποδομής δημιουργούνται μικροοικονομικές και μακροοικονομικές επιπτώσεις (π.χ. κατασκευή αεροδρομίου). Πάντα όμως πρέπει να υπάρχουν οι σωστές προϋποθέσεις λειτουργίας σε όλες τις κατηγορίες χρήσεων από τις οποίες επηρεάζεται γιατί μερικές χρήσεις ακινήτων εξαρτώνται απόλυτα από την προσβασιμότητα των οχημάτων σε αυτές.
- * Επενδύσεις επί των αξιών ακινήτων: οι επενδύσεις παίζουν σημαντικό ρόλο στη μεταβολή των αξιών στα ακίνητα από ένα τμήμα της πόλης σε άλλο, και ανάλογα με την κατηγορία του ακινήτου. Προσαρμοζόμενες στη ζήτηση που υπάρχει καθορίζουν και το μέγεθος των μονάδων αστικής εξυπηρέτησης.
- * Διαφοροποίηση περιοχών: ανάλογα με τη δραστηριότητα που επικρατεί σε μια περιοχή και σε συνδυασμό με τις κατηγορίες των χρήσεων δημιουργείται ο χωρικός σχεδιασμός. Οι παράγοντες αυτοί και η υποβάθμιση του περιβάλλοντος προκαλούν τη μεταβολή των αξιών.

Χαρακτηριστικά τμήματος: τον παράγοντα αυτό επηρεάζει ο τρόπος που είναι διαχωρισμένη μια πόλη σε τμήματα συμβάλλοντας στην μεταβολή της αξίας ανάλογα. Τα χαρακτηριστικά μιας περιοχής ή ενός τμήματος της πόλης που έχουν άμεση επίδραση στις αξίες είναι:

- * Πολεοδομικά στοιχεία: υπάρχει μια άλλη ομάδα που επηρεάζει τις αξίες των ακινήτων και που αφορά τις διαφοροποιήσεις που προέρχονται από τον γενικό σχεδιασμό (π.χ. πλάτη οδών), τους κανόνες, τους περιορισμούς δόμησης (π.χ. κάλυψη, όροφοι κλπ), τις διάφορες αλλαγές της τεχνικής νομοθεσίας όπως και την διαφορετική πολεοδομική παρέμβαση.
- * Χαρακτηριστικά θέσης: τα κυριότερα χαρακτηριστικά του παράγοντα αυτού που μεταβάλλουν τις αξίες των ακινήτων είναι: τα φυσικά χαρακτηριστικά, ο περιβάλλον χώρος, η θέση του τμήματος της πόλης ανάλογα με την γενική διάταξη της πόλης, ο σεισμικός κίνδυνος και οι τοπικοί ιστορικοί παράγοντες τις πόλης.
- * Επιθυμητά χαρακτηριστικά: οι κοινωνικές και οικονομικές δομές δημιουργούν κάποιες ξεχωριστές προτιμήσεις των χρηστών. Στην αγορά ακινήτων υπάρχουν κάποιες συμπεριφορές και ιδιαίτερες προτιμήσεις από τις οποίες επηρεάζονται και οι αξίες σε συνάρτηση και με κάποιους ειδικούς παράγοντες (ασφάλεια περιοχής, θέα, φήμη κλπ).

Σε επίπεδο αστικού ακινήτου όπως φαίνεται και από τον πίνακα που είχαμε δει οι τιμές των αστικών ακινήτων επηρεάζονται από την θέση του ακινήτου, τον περιβάλλον χώρο, τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, τα πολεοδομικά δεδομένα, την μορφή τον τρόπο και το κόστος της δόμησης αλλά και από κάποιους ειδικούς παράγοντες. Οι παράγοντες αυτοί διαφοροποιούν την αξία από ακίνητο σε ακίνητο και ορισμένοι επιδρούν στην αξία σε επίπεδο τμήματος πόλης εξεταζόμενοι με την οπτική του επί μέρους επιπέδου.

Θέση του ακινήτου: το κάθε ακίνητο έχει μοναδική θέση και επιδρά με διαφορετικό τρόπο στην αξία του. Οι παράγοντες που συμβάλλουν στην μεταβολή της αξίας του είναι:

- * Στην ευπροσιτότητα του ακινήτου: οι παράγοντες που δημιουργούν τον δείκτη ευπροσιτού ο οποίος επιδρά στις αξίες των ακινήτων είναι ο χρόνος, η οικονομική επιβάρυνση και η απόσταση από σημεία ή άξονες εξυπηρέτησης (π.χ. κέντρο πόλης, απασχόλησης, αγοράς κ.α.)

- * Στη θέση του στο Ο.Τ.: ένα ακίνητο ανάλογα με την θέση που έχει στο Ο.Τ. και σε συνδυασμό με άλλους παράγοντες θα μπορούσε να αποκτήσει πλεονέκτημα ή μειονέκτημα στην αξία του (π.χ. γωνιακό, μεσαίο, διαμπερές κλπ).
- * Στη θέση του στο οικόπεδο: για ορισμένες κατηγορίες ακινήτων ο παράγοντας αυτός θεωρείται σημαντικός επιδρώντας στις αξίες τους. Αυτό εξαρτάται από τη θέση που έχει το κτίριο μέσα στο οικόπεδο και από την ιδιοκτησία ως προς το κτίριο (παρόδιο ή εσωτερικό, όροφος κλπ)

Περιβάλλον χώρος: δομημένος ή μη ο περιβάλλον χώρος περιλαμβάνει χαρακτηριστικά τα οποία επιδρούν θετικά ή αρνητικά στις αξίες των ακινήτων σύμφωνα με τους πιο κάτω παράγοντες.

- * Κατάσταση του περιβάλλοντος: στον παράγοντα αυτό συμβάλλουν η αισθητική της γύρω περιοχής, η γειτνίαση με χώρους πρασίνου, η επιβάρυνση του δομημένου περιβάλλοντος από τις όμορες κατοικίες κλπ.
- * Κατάσταση τοπίου: ο παράγοντας επηρεασμού στην κατάσταση του τοπίου είναι η θέα που έχει το ακίνητο η οποία μπορεί να είναι καλή ή κακή, σταθερή διαχρονικά ή μεταβαλλόμενη.
- * Θόρυβος: αρκετά σημαντικός για ένα ακίνητο είναι ο θόρυβος είτε από χρήσεις στο Ο.Τ. είτε στο ακίνητο.

Χαρακτηριστικά ακινήτου: τα χαρακτηριστικά ενός ακινήτου επηρεάζουν αρκετά την μεταβολή της τιμής του. Πιο κάτω αναλύονται οι παράγοντες που χαρακτηρίζουν ένα ακίνητο.

- * Φυσικά χαρακτηριστικά: τα στοιχεία που συμβάλλουν στην κατηγορία αυτή είναι:
 - × Μορφολογία του εδάφους, από την οποία επηρεάζεται η χρήση και η εκμετάλλευση του ακινήτου
 - × Τοπογραφικά στοιχεία, τα οποία επηρεάζουν ανάλογα με την κλίση, την διεύθυνση και τη φορά της

- × Έδαφος και η σύσταση του υπεδάφους

Σύμφωνα με τους πιο πάνω σημαντικούς παράγοντες επηρεάζεται τόσο το κόστος κατασκευής όσο και οι αξίες των ακινήτων.

- * Γεωμετρικά χαρακτηριστικά: στην κατηγορία αυτή υπάρχουν παράγοντες που αφορούν στην αστική γη (έκταση, σχήμα), στα ακίνητα που έχουν υποστεί κάποιες βελτιώσεις και που έχουν περιεχόμενο ανάλογο του προηγούμενου, στη γεωμετρική ένταξη συγκεκριμένου τομέα πολεοδομικής αναφοράς και τέλος σε γεωμετρικά χαρακτηριστικά των γειτονικών ιδιοκτησιών (αρτιότητα, οικοδομησιμότητα).

Επίσης σημαντικός παράγοντας της κατηγορίας αυτής είναι και το εμβαδό του ακινήτου.

- * Ειδικά χαρακτηριστικά: τα ειδικά χαρακτηριστικά ενός ακινήτου αναφέρονται κυρίως στην σημαντικότητα ή την εμπορικότητα του δρόμου επηρεάζοντας κάποιες κατηγορίες ακινήτων, στο είδος του ακινήτου ανάλογα με τις πολεοδομικές διατάξεις και στα ειδικά προσόντα του ακινήτου.

Πολεοδομικά δεδομένα: η κατηγορία αυτή αναλύει τους παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων σύμφωνα με κάποιους πολεοδομικούς παράγοντες και τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

- * Γενικός οικοδομικός κανονισμός: οι αλλαγές του Γ.Ο.Κ κατά διαστήματα συμβάλλουν στην αξία των ακινήτων και τις μεταβολές της. Ο Γ.Ο.Κ που ισχύει σήμερα είναι του 1985 με τις τροποποιήσεις του 1988 και τις αλλαγές του Ν2381/2000. Τα σημαντικά στοιχεία που επηρεάζονται είναι η διάταξη της δόμησης σε σχέση με τα όμορα οικόπεδα, η κάλυψη, το ιδεατό στερεό (σχήμα, έκταση), οι περιπτώσεις τακτοποίησης εάν υπάρχουν, το επιτρεπόμενο ύψος κλπ.
- * Όροι δόμησης: στην κατηγορία αυτή οι παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων είναι:

- × Η αρτιότητα και οι ισχύουσες παρεκκλίσεις

- × Η οικοδομισιμότητα του κτιρίου
 - × Ο συντελεστής δόμησης: προσδιορίζει τη συμμετοχή της γης στη τελική αξία της επιφάνειας του ακινήτου
 - × Ο απομένων συντελεστής δόμησης στις περιπτώσεις προσθηκών και σε συνδυασμό με το ποσοστό του συντελεστή που πραγματοποιήθηκε επηρεάζουν τις αξίες.
 - × Η προσ αύξηση του συντελεστή δόμησης παλαιότερα (επιφάνεια δώματος κλπ), σήμερα λόγω του μέσου συντελεστή δόμησης, όταν εμπίπτει το οικοπέδο σε δυο τομείς με διαφορετικό συντελεστή δόμησης κλπ.
 - × Η μη εξάντληση του συντελεστή δόμησης: σε ορισμένες περιπτώσεις δεν εξαντλείται ο συντελεστής λόγω διαστασιολόγησης του οικοπέδου σε σχέση με τις ισχύουσες διατάξεις.
- * Χρήση του ακινήτου: όπως μελετάμε στην εργασία αυτή ένας από τους καθοριστικούς παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων είναι οι χρήσεις των οικοπέδων και των κτιρίων. Συνεπώς αντιλαμβανόμαστε ότι η χρήση και η αξία είναι αλληλοεξυπηρετούμενες έννοιες.
- × Επιτρεπόμενες χρήσεις: η αλλαγή τους επηρεάζει τις αξίες
 - × Ειδικές χρήσεις: οι εγκρίσεις για ειδικές χρήσεις επηρεάζει τις αξίες
 - × Δυνατές υπάρχουσες χρήσεις: η υπάρχουσα χρήση εξαρτάται από τη δυνατότητα διατήρησής της.
 - × Νόμιμη ή μη χρήση ενός κτιρίου π.χ. αυθαίρετο κτίσμα είναι παράγοντας επηρεασμού των αξιών.
 - × Αλλαγή χρήσης: οι διάφορες αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις επηρεάζουν τις αξίες.
 - × Βέλτιστη χρήση: προκύπτει από τις επιτρεπόμενες και εντατικότερες χρήσεις.

Μορφή, τρόπος και κόστος δόμησης: στην κατηγορία αυτή καταγράφονται οι παράγοντες που αφορούν κατασκευές οι οποίες γίνονται στην αστική γη και επηρεάζουν διαφορετικά την κάθε κατηγορία ακινήτου.

- * Μορφή δόμησης: στην κατηγορία αυτή καθοριστικό ρόλο στον επηρεασμό των αξιών έχει το πρότυπο της κατασκευής, η μορφολογία του ακινήτου αλλά και η γενικότερη σύνθεση του κτιρίου που αφορά τον σχεδιασμό την αισθητική και την λειτουργικότητά του.
- * Τρόπος δόμησης: σημαντικό παράγοντα επηρεασμού της κατηγορίας αυτής συχνά έχει η μορφή και η δόμηση των όμορων ιδιοκτησιών. Επίσης τις αξίες των ακινήτων επηρεάζουν και ο αριθμός των κτιρίων που είναι στο οικόπεδο και ο όγκος τους, η κατασκευή ή όχι βοηθητικών χώρων, οι ιδιοκτήτες που υπάρχουν ανά οικόπεδο, ο αριθμός των ορόφων και αρκετοί άλλοι παράγοντες που μπορεί να επηρεάζουν άμεσα ή και έμμεσα το κόστος της κατασκευής.
- * Κόστος κατασκευής: η κατηγορία αυτή επηρεάζει πολύ τις αξίες στα ακίνητα γιατί υπάρχουν υλικά που αυξάνονται περισσότερο και ταχύτερα ακόμη και από τον πληθωρισμό με αποτέλεσμα να αυξάνεται και το κόστος της κατασκευής. Υπάρχουν κάποιοι παράγοντες που επηρεάζουν αυτό το κόστος (κατασκευής) και αφορούν τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, τον τρόπο δόμησης του, τον τρόπο κατασκευής του περιβλήματος, την ποιότητα της κατασκευής και τις προσφερόμενες ανέσεις του ακινήτου (σύστημα ασφαλείας, κλιματισμός κλπ).

Ειδικοί παράγοντες: οι αξίες ακινήτων εξαρτώνται και επηρεάζονται και από κάποιους παράγοντες οι οποίοι δεν επιδρούν στο σύνολο των ακινήτων και καταγράφονται πιο κάτω:

- * Δεσμεύσεις ακινήτων: οι δεσμεύσεις των ακινήτων αναφέρονται στην κυριότητα ή τη χρήση του ακινήτου και οφείλονται στους διάφορους λόγους ρυμοτομίας ή απαλλοτριώσης και στο χαρακτηρισμό ορισμένων ακινήτων ως διατηρητέα ή μη κατεδαφιστέα.

- * Επίδραση του χρόνου: οι παράγοντες που καθορίζουν την αξία ενός ακινήτου σχετικά με την επίδραση του χρόνου αφορούν την κατάσταση του ακινήτου σε σχέση με τον χρόνο κατασκευής του, την αντοχή αλλά και την παλαιότητά του ανάλογα με την υφιστάμενη τεχνολογία και την ικανοποίηση σχετικά με τις σύγχρονες ανάγκες.
- * Αδυναμία λειτουργίας: στην περίπτωση αυτή οι παράγοντες που επηρεάζουν αφορούν την τυχόν μη περάτωση της κατασκευής όπου η αξία είναι ανάλογη των σταδίων εργασίας, ο τερματισμός των εργασιών πριν την περάτωση του έργου από τις αρμόδιες αρχές, και οι ζημιές που ίσως προκύψουν στο ακίνητο.
- * Νομική κατάσταση: το ιδιοκτησιακό καθεστώς είναι σημαντικός παράγοντας για τη μεταβολή της αξίας ενός ακινήτου. Ο καθορισμός της τιμής εξαρτάται από τη μορφή που έχει η ιδιοκτησία, τους όρους που καταγράφονται στο συμβόλαιο, και την ύπαρξη κάποιου νομικού ελαττώματος.
- * Ειδικές συνθήκες της αγοράς: οι ειδικές συνθήκες αγοράς αφορούν κυρίως την αγορά με συνιδιοκτησία, την απαλλαγή (μερική ή ολική) του φόρου μεταβίβασης, τυχόν παρέμβαση του μεσίτη, η αξία που έχει η επένδυση που θέλει ο αγοραστής, οι διάφοροι περιορισμοί στην ελευθερία των συναλλαγών και τέλος η διαθεσιμότητα του ακινήτου για ιδιόχρηση.⁸

⁸ real estate αξία, εκτιμήσεις, ανάπτυξη, επενδύσεις, διαχείριση, συγγραφέας: Παναγιώτης Ζεντέλης, εκδόσεις: Παπασωτηρίου, Αθήνα, 2001

5. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ, ΕΝΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΟΡΙΣΜΟΙ

Η γη θα μπορούσε να χαρακτηριστεί ή καλύτερα να οριστεί ως ένας πόρος ο οποίος δεν κοστίζει στην παραγωγή του ακόμα και αν αλλάξει η χρήση του από λιγότερο κερδοφόρα σε περισσότερο κερδοφόρα χρήση, χωρίς όμως να επηρεάζει την προσφορά της. Όλα τα φυσικά στοιχεία (κλίμα, περιβάλλον, πεδία, δάση, ορυκτά, βουνά, λίμνες, ρυάκια, θάλασσες, ζώα) του πλούτου ενός έθνους περιλαμβάνονται στη γη.

Ο άνθρωπος για να ικανοποιήσει κάποιες ανάγκες του όπως είναι η ανάγκη για τροφή, η ανάγκη της στέγασης (κατοικία), η ανάγκη του να καλύψει τις διάφορες οικονομικές του δραστηριότητες, η ανάγκη του για μάθηση (εκπαίδευση), θρησκευτικών και πολλών άλλων, αξιοποιεί και εκμεταλλεύεται τη γη και τη χρήση που έχει κάθε φορά σύμφωνα πάντα με τις ανάγκες του. Η κάλυψη της γής η οποία είναι μια έννοια διαφορετική από τη χρήση προέρχεται από τις φυσικές δραστηριότητες και εξαρτάται ανεξάρτητα από την επίδραση που μπορεί να έχει ο άνθρωπος από τη γεωμορφολογία, τη γεωλογική δομή και την εδαφολογική κατάσταση μιας περιοχής.

Στην γεωγραφία όταν λέμε «χρήσεις γης» εννοούμε την χρήση που δίνει ο ίδιος ο άνθρωπος στη γη. Για να μεταβληθούν οι υφιστάμενες χρήσεις γης πρέπει να γίνει μια παραλλαγή ή αλλαγή στις χρήσεις αυτές.⁹

Γενικότερα με την λειτουργική χρησιμοποίηση του όρου χρήσεις γης εννοούμε ένα τμήμα εδάφους ή κτίσματος ή έργων υποδομής.¹⁰

Το πρώτο στάδιο για να δοθεί άδεια σε μία νέα δραστηριότητα αποτελεί η διαδικασία του προσδιορισμού της χρήσης γης, όπου και γίνεται μια διερεύνηση για να καταλήξουμε στο συμπέρασμα κατά πόσο δηλαδή επιτρέπεται η εγκατάσταση της συγκεκριμένης δραστηριότητας στη συγκεκριμένη περιοχή (άρθρο 7 του Ν.2516/97).

⁹ <http://www.seos-project.eu/modules/landuse/landuse-c00-p01.gr.html>

¹⁰ Ηλίας Γιαννίρης, «Χρήσεις γης και δασικές πυρκαγιές στην Ελλάδα», ΗΜΕΡΙΔΑ: Δασικές Πυρκαγιές στη Νότια Ευρώπη και η Καταλυτική Εμπειρία του Καλοκαιριού 2007, ΧΑΡΟΚΟΠΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ, 18 Απριλίου 2008) (Άρθρο 2, παρ. 5 του ΝΔ 1262/72).

Εφόσον καθοριστούν οι κατηγορίες των χρήσεων που επιτρέπονται στις περιοχές και συνεπώς και στα ακίνητα που εντάσσονται στην καθε περιοχή αναλόγως, περνάμε στον σχεδιασμό των χρήσεων γης ή στο σχέδιο χρήσης εδάφους. Ο σχεδιασμός των χρήσεων γης αποσκοπεί στην χαρτογραφική απεικόνιση των επιφανειακών χρήσεων του οικισμού δίνοντας την αναπαράσταση της χωρικής διάρθρωσης του. Το σχέδιο της απεικόνισης αυτής μπορεί να ανήκει στο μέρος μιας πολεοδομικής μελέτης αλλά και στο μέρος των εναλλακτικών λύσεων και προτάσεων.

Εφόσον οι χρήσεις γης και εν συνεχεία τα σχέδια των χρήσεων γης, είτε ως προτάσεις και εναλλακτικές λύσεις είτε ως ανάλυση ενός πολεοδομικού σχεδίου, αποτελούν αναπόσπαστο κομμάτι σε όλες τις μορφές του πολεοδομικού σχεδιασμού θα ορίσουμε έτσι και τα γενικά πολεοδομικά σχέδια όπως ορίζονται και στο άρθρο 4 ν. 2508/1997, άρθρο 24 παρ. 2 ν. 2539/1997, άρθρο 28 παρ. 1 ν. 2545/1997. *Το γενικό πολεοδομικό σχέδιο (ΓΠΣ) περιλαμβάνει την εδαφική περιφέρεια του νέου δήμου ή κοινότητας που συνιστάται με το άρθρο 1 του ν. 2539/1997, στην οποία περιλαμβάνεται ένας τουλάχιστον οικισμός με πληθυσμό άνω των 2000 κατοίκων σύμφωνα με την εκάστοτε τελευταία απογραφή. Το ΓΠΣ που περιλαμβάνεται στην περιοχή ρυθμιστικού σχεδίου μπορεί να αφορά ένα μόνο δήμο ή κοινότητα ανεξαρτήτως του πληθυσμού του. Στην περίπτωση αυτή, το ΓΠΣ εναρμονίζεται προς τις κατευθύνσεις και τα προγράμματα του ρυθμιστικού σχεδίου και περιέχει τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επίτευξη των σκοπών του.*¹¹

¹¹ <http://www.minenv.gr/1/13/131/13108/g13108250804.html>

6. ΑΝΑΦΟΡΑ ΣΤΙΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

Όπως έχουμε δει και αναλύσει σε προηγούμενο κεφάλαιο για να καθορίσουμε σε ένα ακίνητο τη χρήση στην οποία εντάσσεται, σύμφωνα και με το Προεδρικό Διάταγμα από 23.2.1987(ΦΕΚ 166Δ 6.3.1987), υπάρχουν κάποιες κατηγορίες στις οποίες χωρίζονται σύμφωνα με τη γενική πολεοδομική λειτουργία τους και σύμφωνα με την ειδική πολεοδομική λειτουργία τους.

Σκοπός του καθορισμού των χρήσεων όπως έχουν διατυπωθεί δεκαετίες πριν είναι ο έλεγχος του τρόπου οικοδόμησης αλλά και εξασφάλισης κάποιων προϋποθέσεων που θα οδηγήσουν στην μείωση των κινδύνων και των διάφρων ενοχλήσεων. Στην συνέχεια υπήρξε μια κάπως διαφοροποιημένη ρύθμιση που αφορούσε της κατηγορίες των χρήσεων. Η ρύθμιση αυτή διατυπώθηκε με το Π.Δ. 81/80 (ΦΕΚ 27 αν. 29.1.80) σύμφωνα με το οποίο οι γενικές χρήσεις ανέρχονταν σε 6 κατηγορίες οι οποίες αποτελούνταν από τις υποκατηγορίες τους που ήταν οι ειδικές χρήσεις γης. Το διάταγμα αυτό αντικαταστάθηκε από το Π.Δ. 23.2.1987 (ΦΕΚ 166Δ από 6.3.1987) όπου όπως θα δούμε και από τους πίνακες που ακολουθούν σε αυτό έχουμε 9 κατηγορίες γενικών χρήσεων γης και 27 κατηγορίες ειδικών χρήσεων γης.¹²

Πίνακας 3:Κατηγορίες χρήσεων γης

ΟΙ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΣΤΙΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ ΚΑΘΟΡΙΖΟΝΤΑΙ ΣΕ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΩΣ ΑΚΟΛΟΥΘΩΣ:
<p>Α) Σύμφωνα με τη γενική πολεοδομική λειτουργία τους:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Αμιγής κατοικία. 2. Γενική κατοικία. 3. Πολεοδομικά κέντρα-κεντρικές λειτουργίες πόλης-τοπικό κέντρο συνοικίας-γειτονιάς. 4. Μη οχλούσα βιομηχανία-βιοτεχνία, βιομηχανικό και βιοτεχνικό πάρκο (χαμηλή-μέση όχληση). 5. Οχλούσα βιομηχανία-βιοτεχνία (υψηλή όχληση).

¹² Πολεοδομικός σχεδιασμός για τη βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου, Αθανάσιος Ι. Αραβαντινός, Συμμετρία, Αθήνα 2007

6. Χονδρεμπόριο.
7. Τουρισμός-αναψυχή.
8. Ελεύθεροι χώροι-αστικό πράσινο.
9. Κοινωφελείς εξυπηρετήσεις.

Β) Σύμφωνα με την ειδική πολεοδομική λειτουργία τους:

1. Κατοικία Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται να χρησιμοποιούνται χώροι κτιρίων κατοικίας για άσκηση επαγγέλματος, συμβατού προς την κυρία χρήση του κτιρίου (ιατρεία, δικηγορικά γραφεία κλπ).
2. Ξενώνες μικρού δυναμικού (περί τις 20 κλίνες).
3. Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών.
4. Γραφεία, Τράπεζα, Ασφάλειες, Κοινωφελείς οργανισμοί.
5. Διοίκηση.
6. Εστιατόρια.
7. Αναψυκτήρια
8. Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής.
9. Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις.
10. Χώροι συνάθροισης κοινού (θέατρα, κινηματογράφοι, αίθουσες συγκέντρωσης κλπ)
11. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις (βιβλιοθήκες, αίθουσες εκθέσεων κλπ)
12. Κτίρια εκπαίδευσης
13. θρησκευτικοί χώροι
14. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας (Υγειονομικά κέντρα, παιδικοί σταθμοί, οίκοι ευγηρίας κλπ).
15. Κτίρια περίθαλψης (νοσοκομεία, κλινικές).
16. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις (χαμηλής, μέσης, υψηλής όχλησης)
17. Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις (χαμηλής, μέσης, υψηλής όχλησης) και Επαγγελματικά εργαστήρια (χαμηλής, μέσης, υψηλής όχλησης).
18. Κτίρια, γήπεδα αποθήκευσης.
19. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
20. Πρατήρια βενζίνης, υγραερίου
21. Εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου.
22. Εγκαταστάσεις γεωργικών, δασικών, κτηνοτροφικών, αλιευτικών και λοιπών αγροτικών εκμεταλλεύσεων.
23. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων.
24. Αθλητικές εγκαταστάσεις

- 25. Ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι (πλατείες, πάρκα, άλση, οδοί, παιδικές χαρές κλπ)
- 26. Εγκαταστάσεις μέσω μαζικών μεταφορών
- 27. Άλλες ειδικές χρήσεις (στρατιωτικές εγκαταστάσεις, νεκροταφεία κλπ).

ΠΗΓΗ: Προεδρικό Διάταγμα από 23.2.1987(ΦΕΚ 166Δ 6.3.1987) «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης»

Στις περιοχές αμιγούς κατοικίας επιτρέπονται μόνο:	Στις περιοχές οχλούσας βιομηχανίας - βιοτεχνίας επιτρέπονται μόνο:
<ul style="list-style-type: none"> 1. Κατοικία. 2. Ξενώνες μικρού δυναμικού (περί τις 20 κλίνες). 3. Εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (παντοπωλεία, φαρμακεία, χαρτοπωλεία κλπ.). 4. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας. 5. Κτίρια πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης. 6. Αθλητικές εγκαταστάσεις. 7. Θρησκευτικοί χώροι. 8. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις). 	<ul style="list-style-type: none"> 1. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις. 2. Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις. 3. Επαγγελματικά εργαστήρια. 4. Κτίρια γήπεδα αποθήκευσης. 5. Κτίρια γήπεδα στάθμευσης. 6. Πρατήρια βενζίνης υγραερίου. 7. Εγκαταστάσεις γεωργικών δασικών κτηνοτροφικών αλιευτικών και λοιπών αγροτικών εκμεταλλεύσεων. 8. Κατοικία για το προσωπικό ασφαλείας. 9. Ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι. 10. Γραφεία. 11. Εστιατόρια. 12. Αναψυκτήρια. 13. Χώροι συνάθροισης κοινού. 14. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας. 15. Αθλητικές εγκαταστάσεις. "16. εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, εκθεσιακά κέντρα" 17. Εγκαταστάσεις μέσω μαζικών μεταφορών.
Στις περιοχές γενικής κατοικίας επιτρέπονται μόνο:	Στις περιοχές χονδρεμπορίου επιτρέπονται μόνο:
<ul style="list-style-type: none"> 1. Κατοικία. 2. Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες. 3. Εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα). 4. Γραφεία τράπεζες ασφάλειες κοινωφελείς οργανισμοί. 5. Κτίρια εκπαίδευσης. 6. Εστιατόρια. 7. Αναψυκτήρια. 8. Θρησκευτικοί χώροι. 9. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας. 10. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης. 11. Πρατήρια βενζίνης. 	<ul style="list-style-type: none"> 1. Εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου. "2. εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, εκθεσιακά

<p>12. Αθλητικές εγκαταστάσεις. 13. Κτίρια γήπεδα στάθμευσης. 14. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις).</p>	<p>κέντρα" 3. Κτίρια γήπεδα αποθήκευσης. 4. Κτίρια γήπεδα στάθμευσης. 5. Πρατήρια βενζίνης υγραερίου.</p>
<p>Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής επιτρέπονται μόνο:</p>	<p>6. Γραφεία. 7. Εστιατόρια. 8. Αναψυκτήρια.</p>
<p>1. Κατοικία. 2. Ξενώνες ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις. 3. Εμπορικά καταστήματα. 4. Γραφεία τράπεζες ασφάλειες κοινωφελείς οργανισμοί. 5. Διοίκηση (στα κέντρα γειτονιάς επιτρέπονται μόνο κτίρια διοίκησης επιπέδου γειτονιάς). 6. Εστιατόρια. 7. Αναψυκτήρια. 8. Κέντρα διασκέδασης αναψυχής. 9. Χώροι συνάθροισης κοινού. 10. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις. 11. Κτίρια εκπαίδευσης. 12. Θρησκευτικοί χώροι. 13. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας. 14. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης. 15. Κτίρια γήπεδα στάθμευσης. 16. Πρατήρια βενζίνης. 17. Αθλητικές εγκαταστάσεις. "18. εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, εκθεσιακά κέντρα" (Σ.Σ Η περίπτωση 18 του Αρθ-4 τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ.1 Αρθ-6 του Ν-3139/03 ΦΕΚ-100/Α/30-4-03) 19. Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών.</p>	<p>Στις περιοχές τουρισμού - αναψυχής επιτρέπονται μόνο:</p>
<p>Στις περιοχές μη οχλούσας βιομηχανίας - βιοτεχνίας επιτρέπονται μόνο:</p>	<p>1. Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές εγκαταστάσεις. 2. Κατοικία. 3. Εμπορικά καταστήματα. 4. Εστιατόρια. 5. Αναψυκτήρια. 6. Κέντρα διασκέδασης αναψυχής. 7. Χώροι συνάθροισης κοινού. 8. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές λειτουργίες. 9. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας. 10. Θρησκευτικοί χώροι. 11. Κτίρια γήπεδα στάθμευσης. 12. Πρατήρια βενζίνης. 13. Αθλητικές εγκαταστάσεις. 14. Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών. 15. Συνεδριακά κέντρα. 16. Ελικοδρόμια. 17. Καζίνα. 18. Γήπεδα Γκολφ. 19. Τουριστικοί Λιμένες.</p>
<p>1. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης. 2. Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης.</p>	

<p>3. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής και μέσης όχλησης.</p> <p>4. Κτίρια γήπεδα αποθήκευσης.</p> <p>5. Κτίρια γήπεδα στάθμευσης.</p> <p>6. Πρατήρια βενζίνης υγραερίου.</p> <p>7. Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας.</p> <p>8. Γραφεία.</p> <p>9. Εστιατόρια.</p> <p>10. Αναψυκτήρια.</p> <p>11. Χώροι συνάθροισης κοινού.</p> <p>12. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.</p> <p>13. Αθλητικές εγκαταστάσεις.</p> <p>"14. εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, εκθεσιακά κέντρα"</p> <p>15. Εγκαταστάσεις μέσω μαζικών μεταφορών.</p>	<p>"20. εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, εκθεσιακά κέντρα"</p> <p>Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής επιτρέπονται μόνο:</p> <p>1. Αναψυκτήρια.</p> <p>2. Αθλητικές εγκαταστάσεις.</p> <p>3. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις.</p> <p>4. Χώροι συνάθροισης κοινού.</p> <p>Στις περιοχές κοινωνικών εξυπηρετήσεων επιτρέπονται μόνο:</p> <p>1. Κτίρια εκπαίδευσης.</p> <p>2. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.</p> <p>3. Κτίρια περίθαλψης.</p> <p>4. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις.</p> <p>5. Αθλητικές εγκαταστάσεις.</p>
---	---

ΠΗΓΗ: Προεδρικό Διάταγμα από 23.2.1987(ΦΕΚ 166Δ 6.3.1987) «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης»

Στους πίο πάνω πίνακες αρχικά γίνεται μια αναφορά στις διάφορες κατηγορίες στις οποίες σύμφωνα με το τελευταίο Προεδρικό Διάταγμα κατηγοριοποιούνται οι χρήσεις γής ανάλογα με την γενική πολεοδομική λειτουργία τους σε 9 κατηγορίες ενώ με την ειδική πολεοδομική λειτουργία τους σε 27 κατηγορίες. Ακολούθως στον δεύτερο πίνακα καταγράφονται αναλυτικά οι χρήσεις οι οποίες επιτρέπεται να περιλαμβάνονται στα όρια μιας περιοχής στην οποία καθορίζεται μια γενική Πολεοδομική λειτουργία.

Παρόλ'αυτα στην Ελλάδα με το παρών Προεδρικό Διάταγμα βλέπουμε πως δεν έχουν αντιμετωπιστεί κάποια προβλήματα όπως το γεγονός ότι όταν μια χρήση φτάσει στο μέγιστο όριο τότε θεωρείται κορεσμένη σε ένα οικοδομικό τετράγωνο ή σε μια περιοχή και συνεπώς απαγορεύεται και η εγκατάσταση περετέρω λειτουργιών της ίδιας χρήσης στην περιοχή ή το οικοδομικό τετράγωνο. Γενικότερα η δημιουργούμενη ανάπτυξη των αστικών λειτουργιών δεν είναι η ίδια με την επιθυμητή. Τέλος αναφορικά με το σχετικό διάταγμα Π.Δ. (άρθρο 11) βλέπουμε ότι γίνεται ειδική αναφορά στις ευρύτερες περιοχές της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης

στις οποίες μέσα στα όρια τους επιτρέπονται κι άλλες χρήσεις πέρα από τις προαναφερόμενες του διατάγματος.

7. ΣΧΕΣΗ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

Το κεφάλαιο αυτό αφορά τη θεωρητική διερεύνηση όλων αυτών που αναλύθηκαν σε πιο πάνω κεφάλαια δίνοντας μια καλύτερη και σαφέστερη εικόνα της ειδικότερης σχέσης που υπάρχει ανάμεσα στην αξία ενός ακινήτου και τη χρήση του.

Η γη είναι ένα φυσικό διαθέσιμο, και θεωρείτε ως το πιο σπουδαιότερο φυσικό αγαθό, και πεδίο άσκησης ανθρωπίνων δραστηριοτήτων και επενδύσεων στην οποία ασκούνται αυτοτελώς εμπράγματα δικαιώματα. Οι διάφορες δομήσιμες κατασκευές που τοποθετούνται στη γη και στις οποίες ασκούνται αυτοτελώς εμπράγματα δικαιώματα την μετατρέπουν σε ένα αγαθό το οποίο συμμετέχει στις διάφορες συναλλαγές που πραγματοποιούνται δίνοντας στη γη αξία. Γενικότερα η γη εκφράζεται ως ένα αντικείμενο με οικονομική διάσταση όπου ανάλογα κάθε φορά με το νομικό πλαίσιο στο οποίο υπόκειται έχει και τα ανάλογα δικαιώματα.

Η χρήση σε ένα ακίνητο είναι στενά συνδεδεμένη με όλους τους παράγοντες που συμβάλλουν στην αξία του γι' αυτό και η σχέση της χρήσης και της αξίας σε ένα ακίνητο είναι αμφίδρομες. Αν αναλύσουμε τη σχέση αυτών των δύο οδηγούμαστε στο συμπέρασμα ότι η αξία εξαρτάται τόσο από τις χρήσεις όσο και από τις διάφορες κοινωνικές ανάγκες που υπάρχουν σε ένα ακίνητο αλλά και αντίθετα η χρήση του ίδιου του ακινήτου έχει σχέση κατεύθυνσης από την αξία της γης στην οποία βρίσκεται το ακίνητο.

Μέσα από αυτή τη σχέση εξάρτησης δημιουργούνται οι επιτρεπόμενες χρήσεις οι οποίες ανάλογα με τις αλλαγές που υφίστανται αλλά και σύμφωνα με τις εγκρίσεις που δίνονται για ειδικές χρήσεις, όπως για παράδειγμα η άδεια για εγκατάσταση στρατιωτικών μονάδων, επηρεάζουν ταυτόχρονα και την αξία του ακινήτου. Για τον λόγο αυτό μέσα από ειδικούς νόμους που αφορούν την λειτουργία αλλά και γενικότερα την ασφάλεια και την υγιεινή του ακινήτου οι επιτρεπόμενες χρήσεις μετατρέπονται σε δυνατές χρήσεις ακινήτων. Σημαντικός επίσης παράγοντας που επηρεάζει την αξία σε ένα ακίνητο θεωρείται η νόμιμη ή μη χρήση του

από την οποία προκύπτουν οι αυθαίρετες αλλαγές στη χρήση κάτι που συναντάμε πολύ συχνά τόσο στην Ελλάδα όσο και σε άλλες χώρες της Ευρώπης όπως για παράδειγμα η Κύπρος.

Όταν γίνεται ορθολογική ανάπτυξη του αστικού χώρου τότε γίνεται καλύτερη χρησιμοποίηση της γης η οποία προκύπτει από τον ολικό σχεδιασμό, τον προγραμματισμό και την χωροθέτηση των χρήσεων. Αυτός λοιπόν ο ορθολογισμός των χρήσεων είναι αναγκαίος γιατί η πολιτική της γης πρέπει να έχει κέντρο αναφοράς τις επιθυμητές και σκόπιμες χρήσεις και όχι την τιμή. Μέσα από αυτήν την προσπάθεια αριστοποίησης των χρήσεων είναι επόμενο να προκύπτουν κάποιοι περιορισμοί οι οποίοι δημιουργούν διαφοροποιήσεις στις επιτρεπόμενες χρήσεις των ακινήτων και οι οποίες μπορούν να μεταβληθούν μακροχρόνια με διάφορες παρεμβάσεις από την πολιτεία.

Μέσω των επιτρεπόμενων χρήσεων δημιουργούνται οι υπάρχουσες χρήσεις οι οποίες εξαρτώνται κατά βάση από τις εκάστοτε επιλογές των ιδιοκτητών. Σύμφωνα με αυτό εννοούμε την ύπαρξη πολλών και διαφορετικών χρήσεων σε ένα μόνο ακίνητο. Οι υπάρχουσες χρήσεις δημιουργούνται από τις διάφορες συμπεριφορές και ανάγκες που προκύπτουν από τους ιδιοκτήτες των ακινήτων.

Όπως αναφέρθηκε και πιο πάνω για τη σχέση αλληλεξάρτησης ανάμεσα στη χρήση και την αξία, προκύπτει ότι γενικότερα η χρήση που έχει ένα ακίνητο είναι οικονομικό γεγονός από το οποίο προκύπτει η ανάγκη για εντατικοποίηση των επιτρεπόμενων χρήσεων. Με την εντατικοποίηση των επιτρεπόμενων χρήσεων γίνεται ένα κυρίαρχο στοιχείο επίδρασης στη διάρθρωση του συστήματος των χρήσεων που έχει το ακίνητο. Όλο αυτό το σύστημα που δημιουργείται από τις εντατικοποιημένες επιτρεπόμενες χρήσεις προκαλεί ένα διαρκή ανταγωνισμό στις χρήσεις γης με στόχο την επίτευξη μεγαλύτερης εγγύτητας στους διάφορους στόχους.

Ο Κπος και ο Hoyt είναι δυο μεγάλοι μελετητές οι οποίοι μελέτησαν σε βάθος την σχέση των χρήσεων με την αξία σε ένα ακίνητο, τα συμπεράσματα των οποίων επιβεβαίωσαν τη σχέση που δείχνει ότι οι αξίες αλλάζουν διαχρονικά επηρεάζοντας με αυτό τον τρόπο τα πρότυπα των χρήσεων και αντίστροφα. Η ένταση, οι χρήσεις και οι αξίες είναι τρεις παράμετροι στις οποίες υπάρχουν σύνθετες αλληλεπιδράσεις όπως αναλύθηκε και σε προηγούμενο κεφάλαιο για την επίδραση της χρήσης στην αξία του ακινήτου σε όλα τα επίπεδα ανάλυσης (χώρας, πόλης, τμήματος πόλης, ακινήτου).

Γενικότερα μπορεί να θεωρηθεί ότι η επιτρεπόμενη χρήση σε ένα ακίνητο οδηγεί και σε συγκεκριμένη κατανομή στην αξία του με στόχο τις μέγιστες τιμές που θέλουν να πετύχουν οι εν λόγω ιδιοκτήτες του ακινήτου όπου για να επιτευχθεί κάτι ανάλογο χρειάζεται να βρουν και τη βέλτιστη χρήση του ακινήτου.

Για να ορίσουμε μια χρήση ως βέλτιστη θεωρούμε την χρήση που θα οδηγήσει στην όσο το δυνατό μεγαλύτερη οικονομική απόδοση άρα συνεπώς και στην μεγαλύτερη αξία σε ένα ακίνητο. Επίσης μια βέλτιστη χρήση μπορεί να είναι πιθανή ή εφικτή κάτι που ορίζεται σύμφωνα με την ζήτηση αλλά και κατά πόσο είναι οικονομικά εφικτές οι διάφορες βελτιώσεις σε ένα ακίνητο. Για να ορίσουμε τη χρήση κάποιου ακινήτου ως μη πιθανή θα πρέπει να αναφερθούμε σε μεγάλα έργα όπου τότε αλλάζει η βέλτιστη χρήση ανάλογα με την περίοδο κατασκευής του έργου κάτι που πολλές φορές οδηγεί και στην μείωση της αξίας του ακινήτου. Συνεπώς η χρήση που μπορεί να προσφέρει το μεγαλύτερο κέρδος στο άμεσο μέλλον είναι η βέλτιστη χρήση του ακινήτου γιατί δίνει την μεγαλύτερη παρούσα αξία με την όσο το δυνατό καλύτερη χρήση. Ορίζοντας τη βέλτιστη χρήση του ακινήτου αυτόματα αλλάζει και η αξία του και αυτό πιθανότατα προκύπτει από τις απαλλοτριώσεις των ακινήτων όπου ο ιδιοκτήτης καθορίζει πια είναι η αξία της αποζημίωσης που του αναλογεί με βάση την αξία και την χρήση που έχει το ακίνητο τη δεδομένη στιγμή.

Ειδικότερα για να καθοριστεί η βέλτιστη χρήση υπάρχουν κάποιοι παράγοντες από τους οποίους εξαρτάται. Οι παράγοντες αυτοί αφορούν: την χρήση η οποία πρέπει να είναι σύμφωνη με τον Νόμο, τη χρήση η οποία θα είναι στη σφαίρα του πιθανού, την ζήτηση που θα υπάρχει στο ακίνητο με τη δεδομένη χρήση, την χρήση η οποία θα είναι επικερδής και τέλος την χρήση η οποία θα προσφέρει την μεγαλύτερη επιστροφή. Για τον προσδιορισμό της βέλτιστης χρήσης ο σημαντικότερος παράγοντας είναι ο χρόνος.

Πέρα από αυτά τα δεδομένα σημαντικό στοιχείο για την σύνδεση αυτών των δυο παραμέτρων, της αξίας και της χρήσης είναι και το σύστημα διοίκησης της γης όπου σύμφωνα με τον όρο αυτό αναφερόμαστε στη διαχείριση των πληροφοριών οι οποίες έχουν άμεση συσχέτιση με την ιδιοκτησία της γης, την αξία της, τη χρήση του εδάφους αλλά και των φυσικών πόρων, τη λεπτομερή τεκμηρίωσή τους και τέλος την παραδοχή των σχετικών πληροφοριών για την αγορά της γης. Αυτό το σύστημα το οποίο ονομάζεται στις μέρες μας Ολοκληρωμένο Κτηματολογικό

Σύστημα συνδέει τις πιο πάνω παραμέτρους οδηγώντας στην οικονομική ανάπτυξη τις σημερινές κοινωνίες γι' αυτό και θεωρείται ως ο βασικός μηχανισμός που ενεργοποιεί το κεφάλαιο το οποίο είναι δεσμευμένο με την ακίνητη περιουσία.

Συμπεράσματα:

Στη μελέτη αυτή για την εκπόνηση της εργασίας διερευνήθηκαν και εξετάστηκαν δυο μεγάλες παράμετροι: οι αξίες των ακινήτων, και οι χρήσεις γης. Μέσα από αυτές τις δύο έννοιες προκύπτουν πολλοί άλλοι παράγοντες οι οποίοι συνδέονται με αυτές προσδιορίζοντας ένα ακίνητο. Ο σημαντικότερος από αυτούς τους παράγοντες είναι η σχέση που προκύπτει ότι οι αξίες και οι χρήσεις γης αλληλοεξαρτώνται.

Όπως εξετάστηκε στο προηγούμενο κεφάλαιο η αξία, η οποία είναι τιμή μεταβαλλόμενη, είναι ένας από τους σημαντικότερους παράγοντες που επηρεάζουν ή ακόμη θα έλεγα καθορίζουν την χρήση που θα επικρατήσει στο ακίνητο. Αυτό όμως γίνεται και αντίθετα, με την χρήση να παίζει σημαντικό ρόλο στην αξία που θα προκύψει από το ακίνητο.

Συνοψίζοντας από όλα τα κεφάλαια και με περισσότερη έμφαση στο τελευταίο η θεωρητική διερεύνηση που επιτεύχθηκε αποδεικνύει ότι οι έννοιες αξία και χρήση είναι αλληλένδετες και αλληλοεξαρτώμενες με αποτέλεσμα να δημιουργούνται οι επιτρεπόμενες χρήσεις και οι βέλτιστες χρήσεις μέσα από τις οποίες ανάλογα με τα ενδεχόμενα μελέτης προκύπτουν και τα ανάλογα αποτελέσματα της σωστότερης χρήσης για αποδοτικότερη και υψηλότερη αξία.

Βιβλιογραφία

- Καρανικόλας, μάθημα αξίες ακινήτων, σημειώσεις 2008
- Διαλέξεις, Καρανικόλας Τετάρτη, 03 Μαρτίου 2010
- real estate αξία, εκτιμήσεις, ανάπτυξη, επενδύσεις, διαχείριση, συγγραφέας: Παναγιώτης Ζεντέλης, εκδόσεις: Παπασωτηρίου, Αθήνα, 2001
- Ηλίας Γιαννίρης, «Χρήσεις γης και δασικές πυρκαγιές στην Ελλάδα», ΗΜΕΡΙΔΑ: Δασικές Πυρκαγιές στη Νότια Ευρώπη και η Καταλυτική Εμπειρία του Καλοκαιριού 2007, ΧΑΡΟΚΟΠΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ, 18 Απριλίου 2008) (Άρθρο 2, παρ. 5 του ΝΔ 1262/72
- Προεδρικό Διάταγμα από 23.2.1987(ΦΕΚ 166Δ 6.3.1987) «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης»
- Πολεοδομικός σχεδιασμός για τη βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου, Αθανάσιος Ι. Αραβαντινός, Συμμετρία, Αθήνα 2007
- Πολεοδομικός χώρος, κατοικία και τιμές στην Αθήνα (1984-2004), Δημήτρης Εμμανουήλ, εκδόσεις Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών, Αθήνα 2004
- Η εκτίμηση των ακινήτων, Νικόλαος Καρανικόλας, εκδόσεις ΔίΣΙΓΜΑ, Θεσσαλονίκη 2010
- Περί κτημάτων λόγος και κτηματολόγιο, τόμος Α', Ζεντέλης Παναγιώτης, εκδόσεις Παπασωτηρίου, Αθήνα 2011
- Land use in Europe, a methodology for policy-oriented future studies, Henk C. van Latesteijn, εκδόσεις Scientific council for government policy, Hague 1999
- <http://portal.tee.gr/portal/page/portal/teelar/NOMOTHESIA/GOK2000>
- <http://www.symvoule vein.com/Valuation%20profession%20leaflet2009.pdf>

- <http://pdiproperty.blogspot.com/2010/04/blog-post.html>
- <http://www.minenv.gr/1/13/131/13108/g13108250804.html>
- http://dspace.lib.ntua.gr/bitstream/123456789/3381/3/ploumistoum_mykonos.pdf
- www.hellasgi.gr/index.php?option=com_docman&task=doc...2
- <http://wSource: Global Property Guide>
- ww.seos-project.eu/modules/landuse/landuse-c00-p01.gr.html
- http://portal.tee.gr/portal/page/portal/teetkm/DRASTHRIOTHTES/SEMINARIA/PALAIOTERA_SEMINARIA/I_KYKLOS_SEM_M_DIARKEIAS_THESSALONIKI_MARCH_10_EKTIMHSH_AKIN/Tab1/seminaria_ektimisewn_aksiwn_akinitwn.pdf
- info@realestatenews.gr