

Μπορεί ένα ακίνητο να αποτελέσει συγκριτικό στοιχείο για τον εαυτό του;

Προηγούμενες συναλλαγές του υπό εκτίμηση ακινήτου – Τι προβλέπουν τα RICS, IVS και EVS

Στην εκτιμητική πρακτική τίθεται συχνά το ερώτημα κατά πόσο μία πρόσφατη πώληση ή μίσθωση του ίδιου του υπό εκτίμηση ακινήτου μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως συγκριτικό στοιχείο ή εάν πρέπει να αποκλείεται ακριβώς επειδή αφορά το ίδιο ακίνητο.

Η απάντηση που προκύπτει από τις σχετικές προβλέψεις και μεθοδολογικές αρχές των RICS, IVS και EVS είναι σαφής: **η συναλλαγή δεν αποκλείεται για τον λόγο αυτό**. Υπό τις κατάλληλες προϋποθέσεις, μπορεί μάλιστα να αποτελεί ιδιαίτερα ισχυρό συγκριτικό στοιχείο, καθώς η ταύτιση με το υπό εκτίμηση ακίνητο περιορίζει σημαντικά την ανάγκη αναγωγών.

Η αξιοποίηση μιας τέτοιας συναλλαγής προϋποθέτει, όπως και για κάθε άλλο συγκριτικό στοιχείο, ότι τα δεδομένα έχουν επαρκώς επαληθευθεί και ότι οι συνθήκες της συναλλαγής είναι συμβατές με την εφαρμοζόμενη βάση αξίας, όπως η Αγοραία Αξία ή το Αγοραίο Μίσθωμα.

Τι προβλέπουν τα RICS και IVS

Το επαγγελματικό πρότυπο του RICS Comparable Evidence in Real Estate Valuation είναι ιδιαίτερα σαφές.

Στην §4.1.1 (Direct Transactional Evidence) αναφέρεται ότι μία πώληση ή μίσθωση του ίδιου του υπό εκτίμηση ακινήτου μπορεί να παρέχει ένα από τα καλύτερα διαθέσιμα συγκριτικά στοιχεία, εφόσον πρόκειται για πρόσφατη συναλλαγή συμβατή με τον ορισμό της Αγοραίας Αξίας.

Περαιτέρω, στην §4.6.1 (Category A – Direct Comparables), το RICS εντάσσει στα άμεσα συγκριτικά στοιχεία τις πρόσφατες συναλλαγές σχεδόν ταυτόσημων ακινήτων για τις οποίες υπάρχουν πλήρη και αξιόπιστα δεδομένα, διευκρινίζοντας ρητά ότι σε αυτά μπορούν να περιλαμβάνονται στοιχεία από το ίδιο το υπό εκτίμηση ακίνητο:

“this may include data from the subject property itself”.

Αντίστοιχα, στο IVS 103 – Valuation Approaches, Παράρτημα A10 – Comparable Transactions Method, προβλέπεται (§A10.01) η χρήση συναλλαγών που αφορούν περιουσιακά στοιχεία ίδια ή παρόμοια με το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο.

Μάλιστα, όταν οι εξεταζόμενες συναλλαγές αφορούν το ίδιο το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο, η §A10.02 αναφέρεται ρητά στην εφαρμογή αυτή ως «μέθοδο προηγούμενων συναλλαγών» (prior transactions method).

Ακόμη πιο χαρακτηριστικά, σύμφωνα με το IVS 103 §20.02(a), όταν το ίδιο το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο έχει πωληθεί πρόσφατα και η συναλλαγή είναι κατάλληλη για την εφαρμοζόμενη βάση αξίας, η Προσέγγιση της Αγοράς αποκτά ιδιαίτερη σημασία και θα πρέπει να λαμβάνει σημαντική βαρύτητα στην εκτίμηση.

Γιατί η συναλλαγή του ίδιου ακινήτου μπορεί να είναι ιδιαίτερα ισχυρό στοιχείο

Το πλεονέκτημα είναι πρακτικό.

Σύμφωνα με την §A10.07 των IVS, συναλλαγές πολύ παρόμοιων – και ιδανικά ταυτόσημων – περιουσιακών στοιχείων παρέχουν καλύτερη ένδειξη αξίας από συναλλαγές για τις οποίες απαιτούνται

σημαντικές αναγωγές. Παράλληλα, οι συναλλαγές που βρίσκονται χρονικά πλησιέστερα στην ημερομηνία εκτίμησης είναι, κατά κανόνα, περισσότερο αντιπροσωπευτικές.

Στην περίπτωση συναλλαγής του ίδιου ακινήτου, περιορίζεται σημαντικά η ανάγκη αναγωγών για χαρακτηριστικά όπως η θέση, η επιφάνεια, ο όροφος, η ποιότητα κατασκευής και η κατάσταση του ακινήτου. Η προσοχή του Εκτιμητή μεταφέρεται κυρίως στη χρονική απόσταση από την ημερομηνία εκτίμησης, στις μεταβολές της αγοράς και στους ειδικούς όρους της συναλλαγής.

Αυτό, βέβαια, προϋποθέτει ότι το ακίνητο παραμένει ουσιαστικά συγκρίσιμο με την κατάστασή του κατά τον χρόνο της προηγούμενης συναλλαγής. Εάν στο μεσοδιάστημα έχει πραγματοποιηθεί σημαντική ανακαίνιση, έχει επέλθει ουσιώδης φθορά, αλλαγή χρήσης, μεταβολή του πολεοδομικού ή νομικού καθεστώτος ή σημαντική αλλαγή της μισθωτικής κατάστασης, η συγκρισιμότητα περιορίζεται και απαιτούνται οι αντίστοιχες αναγωγές.

Η ίδια γενική λογική είναι συνεπής και με τα EVS 2025.

Στο Μέρος II – Valuation Methodology, η Συγκριτική Μέθοδος βασίζεται στην ανάλυση πωλήσεων ή μισθώσεων παρόμοιων ακινήτων και στην εφαρμογή κατάλληλων αναγωγών για τις μεταξύ τους διαφορές (§6.2).

Τα EVS επισημαίνουν επίσης ότι όσο μεγαλύτερες είναι οι διαφορές μεταξύ των συγκριτικών ακινήτων και του υπό εκτίμηση ακινήτου, τόσο μειώνεται η αξιοπιστία του αποτελέσματος (§6.6), ενώ, κατά γενικό κανόνα, οι πλέον πρόσφατες συναλλαγές παρέχουν τα καλύτερα συγκριτικά δεδομένα (§6.7).

Τα EVS δεν αναφέρονται ρητά στη συναλλαγή του ίδιου του υπό εκτίμηση ακινήτου με τον τρόπο που το πράττουν τα RICS και IVS. Η μεθοδολογική τους προσέγγιση, όμως, οδηγεί στην ίδια βασική αρχή: μεγαλύτερη συγκρισιμότητα και μικρότερη ανάγκη αναγωγών συνεπάγονται ισχυρότερο συγκριτικό στοιχείο.

Η συναλλαγή πρέπει να επαληθεύεται όπως κάθε άλλο συγκριτικό στοιχείο

Το γεγονός ότι μία συναλλαγή αφορά το ίδιο το υπό εκτίμηση ακίνητο δεν την καθιστά αυτομάτως αντιπροσωπευτική της αγοράς. Από την άλλη, δεν αποτελεί από μόνο του λόγο αποκλεισμού της ή εφαρμογής διαφορετικών κριτηρίων αξιολόγησης.

Η συναλλαγή θα πρέπει, κατά περίπτωση, να εξετάζεται ως προς:

- Το κατά πόσο πραγματοποιήθηκε μεταξύ ανεξάρτητων μερών, υπό συνήθεις συνθήκες αγοράς, και εάν υπήρχε ειδική σχέση ή άλλο κίνητρο μεταξύ των συμβαλλομένων που ενδέχεται να επηρέασε το τίμημα ή το μίσθωμα.
- Τυχόν συνθήκες αναγκαστικής πώλησης ή πώλησης υπό πίεση, καθώς και άλλες ειδικές περιστάσεις που ενδέχεται να επηρέασαν τη συναλλαγή.
- Τις συνθήκες διάθεσης του ακινήτου στην αγορά και διαπραγμάτευσης της συναλλαγής, καθώς και το κατά πόσο αυτές ήταν αντιπροσωπευτικές των συνήθων συνθηκών της αγοράς.
- Τυχόν οικονομικά κίνητρα, παροχές ή ειδικούς συμβατικούς όρους, όπως περίοδοι απαλλαγής από μίσθωμα, οικονομικές συνεισφορές ή άλλες παροχές, ιδίως στις μισθώσεις.
- Ειδικά στην ελληνική αγορά, το κατά πόσο το αναγραφόμενο στο συμβόλαιο τίμημα αντιπροσωπεύει το πραγματικό οικονομικό αντάλλαγμα και δεν επηρεάζεται από ανταλλαγές, συμψηφισμούς, παράλληλες συμφωνίες ή άλλες μη χρηματικές παροχές.

Σημασία έχει επίσης το στάδιο στο οποίο βρίσκεται η συναλλαγή. Ένα οριστικό συμβόλαιο, ένα προσύμφωνο, μία δεσμευτική προσφορά και μία απλή ζητούμενη τιμή δεν έχουν το ίδιο επίπεδο δέσμευσης και, κατά συνέπεια, δεν παρέχουν κατ' ανάγκη την ίδια αποδεικτική ισχύ.

Αντίστοιχα, για τη χρονική συνάφεια πρέπει να εξετάζεται και το πότε συμφωνήθηκαν ουσιαστικά οι οικονομικοί όροι της συναλλαγής και όχι μόνο η ημερομηνία της μεταγενέστερης ολοκλήρωσης ή μεταγραφής της.

Σε ένα προσύμφωνο, για παράδειγμα, η ημερομηνία κατά την οποία συμφωνήθηκε το τίμημα μπορεί να αποτυπώνει καλύτερα τις συνθήκες της αγοράς που διαμόρφωσαν τη συναλλαγή, ιδιαίτερα όταν μεσολαβεί μεγάλο χρονικό διάστημα έως το οριστικό συμβόλαιο.

Η συναλλαγή δεν υποκαθιστά την εκτίμηση

Η χρήση συναλλαγής του ίδιου του υπό εκτίμηση ακινήτου **δεν σημαίνει ότι το συμφωνηθέν τίμημα ή μίσθωμα υιοθετείται αυτομάτως ως Αγοραία Αξία ή Αγοραίο Μίσθωμα**.

Αντικείμενο της εκτιμητικής εργασίας παραμένει ο ανεξάρτητος προσδιορισμός της αγοραίας αξίας ή του αγοραίου μισθώματος κατά την ημερομηνία εκτίμησης.

Για τον λόγο αυτό, η εξέταση και άλλων ανεξάρτητων συγκριτικών στοιχείων της ευρύτερης αγοράς ενισχύει την τεκμηρίωση και επιτρέπει τον επιβεβαιωτικό έλεγχο της συναλλαγής και της συναγόμενης τιμής πώλησης ή του συναγόμενου μισθώματος ανά μονάδα επιφάνειας.

Άλλωστε, τα IVS επισημαίνουν ότι η ύπαρξη δεδομένων από περισσότερες συναλλαγές είναι γενικά προτιμότερη από τη στήριξη σε μία μόνο συναλλαγή.

Στην πράξη, επομένως, μία πρόσφατη και επαληθευμένη πώληση του ίδιου ακινήτου μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως άμεσο συγκριτικό στοιχείο για την εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας και της αντίστοιχης τιμής πώλησης ανά τμ.

Αντίστοιχα, μία πρόσφατη και επαληθευμένη μίσθωση μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την εκτίμηση του Αγοραίου Μισθώματος και του αντίστοιχου μισθώματος ανά τμ, εφόσον οι όροι της συναλλαγής είναι συμβατοί με την αντίστοιχη βάση αξίας.

Συμπέρασμα

Μία συναλλαγή του ίδιου του υπό εκτίμηση ακινήτου δεν πρέπει να αποκλείεται ή να υποβαθμίζεται αποκλειστικά και μόνο επειδή αφορά το ίδιο ακίνητο.

Εφόσον είναι πρόσφατη, αξιόπιστη και συμβατή με την εφαρμοζόμενη βάση αξίας, μπορεί να αποτελεί ιδιαίτερα ισχυρό συγκριτικό στοιχείο, λόγω της άμεσης συνάφειάς της με το ακίνητο και της περιορισμένης ανάγκης αναγωγών.

Η βαρύτητα που τελικά θα της αποδοθεί έναντι των υπόλοιπων διαθέσιμων στοιχείων παραμένει θέμα επαγγελματικής κρίσης του Εκτιμητή. Σε ορισμένες περιπτώσεις μπορεί εύλογα να είναι αυξημένη, ενώ σε άλλες οι μεταβολές της αγοράς, τα χαρακτηριστικά του ακινήτου ή οι ειδικοί όροι της συναλλαγής μπορεί να περιορίζουν σημαντικά τη χρησιμότητά της.

Το κρίσιμο, επομένως, δεν είναι αν η συναλλαγή αφορά το ίδιο το υπό εκτίμηση ακίνητο, αλλά αν αποτελεί αξιόπιστη ένδειξη της αγοράς κατά την ημερομηνία εκτίμησης.

Βιβλιογραφικές αναφορές

RICS, Comparable Evidence in Real Estate Valuation, 1st edition, Professional Standard: §4.1.1 – Direct Transactional Evidence και §4.6.1 – Category A: Direct Comparables.

International Valuation Standards (IVS), effective 31 January 2025, IVS 103 – Valuation Approaches: §20.02 και Appendix A10, §§A10.01, A10.02, A10.04 και A10.07.

TEGoVA, European Valuation Standards 2025, 10th edition, Part II – Valuation Methodology: §§6.2, 6.5, 6.6 και 6.7.

Θοδωρής Λύβης MRICS REV

Head of Valuation & Advisory Services

DANOS – an alliance member of BNP Paribas Real Estate