

ΤΟ ΑΝΟΙΧΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΣΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΤΗΣ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (Απρίλιος 2010)

Συγγραφέας: ΧΑΡΗΣ ΚΑΡΤΣΑΓΚΟΥΛΗΣ

Ο ρόλος των Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών στο Real Estate χρόνο με το χρόνο γίνεται πιο ουσιαστικός και πιο ενεργός δεδομένης της τεχνικής και τεχνολογικής υποδομής που έχουν οι Α.Τ.Μ., για την ορθολογική εξυπηρέτηση των σχετικών αναγκών, στην αξιοποίηση και διαχείριση ενός ακινήτου.

Κάθε ακίνητο έχει τρεις διαστάσεις:

- Νομική (Ιδιοκτησιακό Καθεστώς, Δικαιώματα (π.χ. μίσθωση), Βάρη, κ.λπ.),
- Τεχνική (Πολοδομικό Καθεστώς, Ποιότητα Κατασκευής, Ενεργειακή Επάρκεια, κ.λπ.),
- Οικονομική (Αξία, Διαχείριση και πιθανή εναλλακτική αξιοποίηση στα πλαίσια της αγοράς),

των οποίων η ανάλυση και μελέτη, ουσιαστικά οδηγεί στην αξία αυτού για μια δεδομένη χρονική στιγμή.

Το ζητούμενο κάθε φορά είναι η μεγιστοποίηση της χρησιμότητας των Ακινήτων (Highest and Best Use) και η ανάλυση της αποδοτικότητας μιας επένδυσης.

Το Κτηματολόγιο, στο πλαίσιο μιας ολοκληρωμένης καταγραφής των ακινήτων στην ελληνική επικράτεια, δύναται να αποτελέσει εξαιρετικό εργαλείο στη δημιουργία μιας ψηφιακής βάσης δεδομένων που θα αφορά στις παραπάνω τρεις διαστάσεις (Νομική, Τεχνική, Οικονομική) όπως ακριβώς γίνεται εδώ και πολλά χρόνια σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες (βλέπετε Αγγλία, Σκανδιναβικές Χώρες), όπου η βάση αυτή αποτελεί εργαλείο ανάπτυξης στη διαμόρφωση του χώρου και της αγοράς των

ακινήτων.

Στην παρούσα φάση δυστυχώς, στο κτηματολογικό φύλλο και στα εκδιδόμενα αποσπάσματα και πιστοποιητικά, περιέχεται δια απλής αναφοράς όλη η καταχωρισθείσα (μέσω των εγγραπτέων πράξεων), νομική πληροφορία. Έτσι με αυτό τον τρόπο, παρουσιάζεται σχεδόν μονοδιάστατα η νομική υπόσταση ενός ακινήτου δίχως να προσφέρεται η δυνατότητα καταγραφής και παρουσίασης της εικόνας του σε σχέση με το περιβάλλον όπου εντοπίζεται, όσον αφορά τις άλλες δύο πτυχές που προανέφερα (Τεχνική - Οικονομική).

Σημαντική παράμετρος και προαπαιτούμενο στο σχεδιασμό μιας τέτοιας ηλεκτρονικής βάσης δεδομένων, είναι η ψηφιακή, ανοιχτή μορφή του Κτηματολογίου και η συμπλήρωση του με επιπλέον στοιχεία σε κάθε κτηματολογικό υπόβαθρο, που θα αντικατοπτρίζουν τόσο την ποιότητα αυτού καθ' αυτού του ακινήτου, όσο και τη γενικότερη εξέλιξη του χώρου των ακινήτων σε μια ευρύτερη περιοχή κατά τη διάρκεια των ετών, όπως:

- Αγοραία Αξία (Market value)
- Όροι Δόμησης (σημερινοί και παλαιότεροι)
- Ενεργειακή κατηγορία
- Κατεδαφίσεις/Προσθήκες Οικοδομών
- Αυθαίρετες Κατασκευές
- Διατηρητέα Κτίρια
- Υφιστάμενες Χρήσεις ανά κτίριο και ανά επίπεδο κτιρίου
- Προφίλ Κτιρίων (σκελετός, παλαιότητα, αριθμός ορόφων κ.λπ.)
- Δυνατότητες Οδικής Σύνδεσης με άλλες περιοχές

- Αξιολόγηση Φυσικού Περιβάλλοντος

Η χρήση μιας τέτοιας βάσης δεδομένων μπορεί να εξυπηρετήσει κάθε ενδιαφερόμενο (κρατικούς φορείς, πολιτική ηγεσία, εκτιμητές, μεσίτες, ιδιοκτήτες κ.λπ.) στη δημιουργία ενός ολοκληρωμένου περιβάλλοντος καταγραφής των ακινήτων στη Χώρα.

Η ορθολογική αξιοποίηση ενός ακινήτου καθώς και η αξία του, καθορίζεται πέραν όλων των άλλων και από σημαντικούς παράγοντες που λειτουργούν μέσα σε ένα δυναμικώς εξελισσόμενο περιβάλλον όπως: η εκάστοτε ασκούμενη πολιτική, (φορολογική πολιτική επί των ακινήτων και των επενδύσεων), το οικονομικό περιβάλλον ανάπτυξης που σχετίζεται κυρίως με το βαθμό του επιχειρηματικού κινδύνου, με το επίπεδο διαφάνειας και με τις δυνατότητες εναλλακτικών επενδύσεων, καθώς και το πολεοδομικό περιβάλλον ανάπτυξης που σχετίζεται με το τι ισχύει σε κάθε περιοχή όσον αφορά τα πολεοδομικά χαρακτηριστικά της (όροι δόμησης, χρήσεις γης, προτεινόμενα σχέδια κ.λπ.).

Μια τέτοια όμως ολοκληρωμένη καταγραφή από πλευράς του Κτηματολογίου, δύναται να αποτελέσει μακροχρόνια, ένα εργαλείο στα χέρια των ειδικών για την ανάπτυξη και επιτυχή αξιοποίηση των ακινήτων, με γνώμονα μια πιο μεθοδική και σίγουρα πιο αποτελεσματική πολιτική στο χώρο, που θα έχει ως κριτήριο την ανάπτυξη και διαχείριση του ακινήτου με κριτήριο την Υψηλότερη και Βέλτιστη Χρήση αυτού, σε σχέση με το γενικότερο περιβάλλον όπου εντοπίζεται.

Το άρθρο δημοσιεύθηκε στο Ενημερωτικό Δελτίο του Πανελληνίου Συλλόγου Διπλωματούχων Αγρονόμων, Τοπογράφων Μηχανικών, Ιανουάριος-Φεβρουάριος 2010, σ. 46.