

Α. Στρατηγέα, Α. Μπίσκα, Χ.-Α. Παπαδοπούλου
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΤΟΜΕΑΣ ΓΕΩΓΡΑΦΙΑΣ & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ



ΑΘΗΝΑ
Ιούλιος 2015

“Το έργο υλοποιείται στο πλαίσιο του Επιχειρησιακού Προγράμματος «Εκπαίδευση και Δια Βίου Μάθηση» και συγχρηματοδοτείται από την Ευρωπαϊκή Ένωση (Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Ταμείο) και από εθνικούς πόρους.”

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. Εισαγωγή	6
2. Ο Τομέας της Αξιοποίησης Ακινήτων - Απαιτούμενες Δεξιότητες - Ρόλος Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού	10
3. Εξωτερικό Περιβάλλον της Επιχείρησης GEOAXIS	16
3.1. Ο Τομέας Αξιοποίησης και Εκτίμησης Ακινήτων στην Ευρωπαϊκή Ένωση	17
3.2. Ο Τομέας Αξιοποίησης και Εκτίμησης Ακινήτων στην Ελλάδα	19
4. Εσωτερικό Περιβάλλον της Εταιρείας GEOAXIS	24
4.1. Στόχος	24
4.2. Νομοθετικό Πλαίσιο Ίδρυσης και Λειτουργίας GEOAXIS	25
4.3. Οργανόγραμμα GEOAXIS	25
4.4. Ανθρώπινο Δυναμικό	26
4.5. Τομείς Εξειδίκευσης GEOAXIS	27
4.5.1. Πιστοποιημένες εκτιμήσεις αξιών ακίνητης περιουσίας	27
4.5.2. Πιστοποιημένες εκτιμήσεις φωτοβολταϊκών πάρκων	29
4.5.3. Ανάπτυξη δικτύου καταστημάτων	31
4.6. Κτηριακή και Υλικοτεχνική Υποδομή	32
4.7. Πιστοποίηση Παρεχομένων Υπηρεσιών της GEOAXIS	32
4.8. Φάσμα Πελατολογίου της GEOAXIS	34
4.9. Στρατηγικές Συνεργασίες της GEOAXIS	35
4.10. Η Αντιμετώπιση του Ανταγωνισμού	37
4.11. Δυνατότητα Προσαρμογής της GEOAXIS στην Παρούσα Οικονομική Συγκυρία	39
5. Το Προφίλ της GEOAXIS	40
5.1. Μορφή και Απαιτούμενα Κεφάλαια για την Εκκίνηση της Εταιρείας	40
5.2. Λειτουργικά Έξοδα της Εταιρείας	41
5.3. Χρηματοδοτικό Σχήμα της Εταιρείας	42
5.4. Αμοιβές Προσωπικού – Αμοιβές Έργων	42
5.5. Φορολογικό Καθεστώς	42
6. Μελλοντικές Προοπτικές της Εταιρείας GEOAXIS	43
7. Συμπεράσματα	45

Ευχαριστούμε θερμά τον κύριο Χ. Καρτσαγκούλη, Αγρονόμο Τοπογράφο Μηχανικό Ε.Μ.Π., Γενικό Διευθυντή της Εταιρείας GEOAXIS, για το χρόνο που διέθεσε προκειμένου να μας υποδεχτεί στις εγκαταστάσεις της εταιρείας και να μας δώσει πληροφορίες σχετικά με τη δομή, την οργάνωση και το αντικείμενο δραστηριοποίησής της. Επίσης, ευχαριστίες οφείλουμε και για τη διάθεση υλικού από μέρος του σχετικά με την πρόταση σύστασης Εθνικού Μητρώου Εκτιμητών Μηχανικών προς το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (ΤΕΕ) και του υλικού που παρουσιάστηκε το Φεβρουάριο του 2015 στην Ημερίδα του Ελληνικού Ινστιτούτου Εκτιμητικής (ΕΛΙΕ).

ΑΚΡΩΝΥΜΙΑ

ΑΤΜ – Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός

ΣΑΤΜ – Σχολή Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών

ΕΕΤΑΑ – Ελληνική Εταιρεία Τοπικής Ανάπτυξης και Αυτοδιοίκησης

ΤΕΕ – Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος

ΚΕΔ – Κτηματική Εταιρεία Δημοσίου

ΕΤΑΔ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

ΟΤΑ - Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης

ΤτΕ - Τράπεζα της Ελλάδος

Ο.Ε. – Ομόρρυθμη Εταιρεία

Μ.Ε.Π.Ε. – Μονοπρόσωπη Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης

ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ GEOAXIS

Α. Στρατηγέα¹, Α. Μπίσκα², Χ.-Α. Παπαδοπούλου³

1. Εισαγωγή

Ο τομέας της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα αναπτυσσόταν έως την έναρξη της οικονομικής κρίσης με ιδιαίτερα ταχείς ρυθμούς. Ωστόσο, μία σειρά από επιλογές, όπως η υλοποίηση επενδυτικών έργων χωρίς έρευνα αγοράς, η απουσία έρευνας σχετικά με τις πιθανές μελλοντικές προοπτικές, οι υπερβολικά υψηλές τιμές των ακινήτων, η απουσία εξειδίκευσης των εκτιμητών κ.λπ. (Κιόχος, 2007) συνιστούσαν βασικές 'αδυναμίες' του τομέα, οι οποίες λειτούργησαν ανασχετικά στην εύρυθμη ανάπτυξή του.

Η έννοια της αξιοποίησης ακινήτου αποκτά σήμερα μία ευρύτερη σημασία, στο πλαίσιο της χάραξης κατευθύνσεων πολιτικής γης, που αποσκοπούν στον τρόπο διαχείρισης της γης με στόχο τη βιώσιμη ανάπτυξη (Αρβανίτης, 2009) ή την αξιοποίησή της για επενδυτικές δραστηριότητες στους τομείς της βιομηχανίας, της ενέργειας, του περιβάλλοντος, του τουρισμού και της αναψυχής, του εμπορίου κ.λπ.

Οι βασικοί **φορείς άσκησης πολιτικής** για την αξιοποίηση και τη διαχείριση γης είναι:

α) οι φορείς της **κεντρικής διοίκησης**, που διαμορφώνουν το πλαίσιο για την αξιοποίηση της γης, μέσα από πολιτικές που αφορούν στη φορολογία της γης, τη διαχείριση πληροφορίας σχετικής με τη γη και την αγορά της, καθώς και την εναρμόνιση του πλαισίου διαχείρισης γης με αντίστοιχα Ευρωπαϊκά πλαίσια, και

β) οι φορείς της **τοπικής και περιφερειακής διοίκησης**, επίπεδο στο οποίο η διαχείριση γης σχετίζεται με την εξειδίκευση του χωροταξικού σχεδιασμού στο τοπικό επίπεδο, την ανάπτυξη και τον έλεγχο των χρήσεων γης, τη βελτίωση της πρόσβασης στη γη, καθώς και την οργάνωση της πληροφορίας για το ιδιοκτησιακό καθεστώς της.

¹ Στρατηγέα Αναστασία, Αναπλ. Καθηγ. Ε.Μ.Π., Σχολή Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών (Σ.Α.Τ.Μ.), Τομέας Γεωγραφίας και Περιφερειακού Σχεδιασμού, E-mail: stratige@central.ntua.gr

² Μπίσκα Αναστασία, Αγρ. Τοπ. Μηχαν. Ε.Μ.Π., Υποψ. Διδ. Σ.Α.Τ.Μ., Σχολή Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών, Τομέας Γεωγραφίας και Περιφερειακού Σχεδιασμού, E-mail: abiska@survey.ntua.gr

³ Παπαδοπούλου Χρυσαΐδα-Αλίκη, Αγρ. Τοπ. Μηχαν. Ε.Μ.Π., MSc Γεωπληροφορική, Υποψ. Διδ. Σ.Α.Τ.Μ., Σχολή Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών, Τομέας Γεωγραφίας και Περιφερειακού Σχεδιασμού, E-mail: xyrpap@yahoo.gr

Η διαδικασία της **αξιοποίησης ενός ακινήτου** αποτελεί μία σύνθετη δραστηριότητα, που αποσκοπεί στην ενδελεχή έρευνα μιας σειράς μεταβλητών, ώστε να τεκμηριωθεί η καλύτερη δυνατή αξιοποίηση και η αποδοτικότερη χρήση του με όρους βιωσιμότητας, λαμβάνοντας δηλαδή υπόψιν το κοινωνικό, το οικονομικό και το φυσικό πλαίσιο, μέσα στο οποίο υλοποιείται η εν λόγω αξιοποίηση (Στρατηγέα και άλλοι, 2014). Πρέπει να σημειωθεί ότι στο πλαίσιο της συζήτησης αυτής, η έννοια 'ακίνητο' αναφέρεται σε κάθε εμπορικό ακίνητο, δομημένο ή αδόμητο (γεωτεμάχιο, οικόπεδο, κτίσμα κ.λπ.). Με βάση αυτή την παραδοχή, η νομική υπόσταση και το καθεστώς των παραπάνω τύπων ακινήτων εμπλέκει ένα πλήθος νόμων και διατάξεων, αλλά και φορέων που θεσμικά λαμβάνουν αποφάσεις σχετικά με τη διαχείριση της γης, στοιχεία που καθορίζουν το πλαίσιο, μέσα στο οποίο οι οποιοσδήποτε εναλλακτικές λύσεις αξιοποίησης ενός ακινήτου πρέπει να αναζητηθούν και να αξιολογηθούν.

Η αξιοποίηση κυρίως της δημόσιας ακίνητης περιουσίας, αλλά και της ιδιωτικής, μπορεί να συμβάλει στην εξεύρεση οικονομικών πόρων σε μία εποχή στενότητας, στη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας κ.λπ., με θετικές επιπτώσεις σε οικονομικό και κοινωνικό επίπεδο και **περιβαλλοντικό επίπεδο**, προωθώντας λύσεις εναρμονισμένες με το φυσικό περιβάλλον στο οποίο αυτές εντάσσονται.

Στο πλαίσιο αυτό, σημαντική προοπτική παρέχει η αξιοποίηση της **ακίνητης περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου**, η οποία μπορεί να αποδώσει μεγάλες υπεραξίες, αποτελώντας μοχλό για την οικονομική ανάπτυξη, την αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος και του δημόσιου χώρου, ενισχύοντας έτσι τα δημόσια έσοδα και μειώνοντας τις δημόσιες δαπάνες.

Η έλλειψη ωστόσο ενός συστηματικού, ολοκληρωμένου σχεδίου διαχείρισης και αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας, αλλά και η, για πολλές δεκαετίες, πολυδιάσπαση της διαχείρισης της περιουσίας αυτής σε ένα μεγάλο φάσμα φορέων του δημοσίου, αποτελούν κύρια προβλήματα για μία αναποτελεσματική, αποσπασματική και αδιαφανή διαχείριση, η οποία εκ του αποτελέσματος κρινόμενη, μπορεί να χαρακτηριστεί ως ανεπαρκής.

Η ανάπτυξη ενός συνεκτικού και ολοκληρωμένου σχεδίου αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας κρίνεται πλέον ως ένα σημαντικό βήμα για την καλύτερη αξιοποίησή της, με έμφαση σε **σύγχρονα εργαλεία διαχείρισης ακινήτων**, που αξιοποιούν την εμπειρία του ιδιωτικού τομέα. Σημαντικό είναι και το ενδιαφέρον των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης στην κατεύθυνση της αποδοτικότερης διαχείρισης της περιουσίας τους που παρέμενε ανενεργή ή αναξιοποίητη (ΕΕΤΑΑ, 2000), με στόχο την εξεύρεση πρόσθετων (και μονιμότερων) πόρων για την εξυπηρέτηση του έργου τους.

Η **πρόκληση** της διαχείρισης της δημόσιας περιουσίας, παρά τις όποιες προσπάθειες έχουν συντελεστεί, παραμένει ακόμη ανοικτή, με **σημαντικές προοπτικές για τον χειμαζόμενο τομέα της διαχείρισης / αξιοποίησης ακινήτων**, ενώ μπορεί να

αναθερμάνει τις προοπτικές ανάπτυξης επιχειρηματικής δράσης στο συγκεκριμένο τομέα.

Σημαντικό τμήμα μιας προσπάθειας διαχείρισης και αξιοποίησης ακινήτων αποτελεί και η **εκτίμηση της αξίας** των προς διαχείριση ακινήτων. Η **εκτίμηση** ως έννοια αφορά στην αποτίμηση της αξίας ενός ακινήτου σε μία ορισμένη χρονική στιγμή, με βάση τα τρέχοντα οικονομικά δεδομένα της αγοράς των ακινήτων, την αναγκαία ανάλυση των τεχνικών χαρακτηριστικών του προς εκτίμηση ακινήτου, τους παράγοντες που επηρεάζουν τη μεταβολή των αξιών ακινήτων, καθώς και τα διεθνή και Ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα και τις μεθόδους εκτίμησης (Κιόχος, 2007). Η δε **αξία** του ακινήτου ως έννοια περιλαμβάνει την αξία του ενιαίου ακινήτου, που αποτελείται από την αξία της γης (οικόπεδο ή αγροτεμάχιο) και την αξία των επί αυτής βελτιώσεων υπό τη μορφή κτισμάτων (Κιόχος, 2007). Η αξία των ακινήτων επηρεάζεται από διάφορους παράγοντες, όπως για παράδειγμα η χρησιμότητα, που καθορίζεται από μία σειρά χαρακτηριστικών του ακινήτου (το μέγεθός του, η θέση του, οι όροι δόμησης, η νομική του κατάσταση κ.λπ. και η σπανιότητα, που εμπίπτει στους κανόνες της αγοράς - ζήτηση και προσφορά) (Κιόχος, 2007).

Στον τομέα της **εκτίμησης των αξιών ακινήτων** με σκοπό τη διαχείριση, αξιοποίηση ή καταγραφή αυτών για άλλους σκοπούς, δραστηριοποιούνται στον ελλαδικό χώρο, μεταξύ άλλων, μία σειρά από επιχειρήσεις του ιδιωτικού τομέα.

Η παρούσα μελέτη περίπτωσης εστιάζει στην παρουσίαση της εταιρείας GEOAXIS, η οποία εξειδικεύεται στον τομέα της εκτίμησης ακίνητης περιουσίας, μέσα από την περιγραφή της δομής, των δραστηριοτήτων της και των στρατηγικών συνεργασιών της. Στόχος είναι η παροχή πληροφορίας σε έναν τομέα όπου οι Αγρονόμοι Τοπογράφοι Μηχανικοί μπορούν να αναζητήσουν επαγγελματική και επιχειρηματική διέξοδο, αξιοποιώντας τη γνώση και τις δεξιότητες που αποκτούν κατά τη διάρκεια των σπουδών τους.

Η δομή της μελέτης έχει ως ακολούθως:

- Στη δεύτερη ενότητα εξετάζονται οι **απαιτούμενες δεξιότητες του εκτιμητή ακινήτων** και ο ρόλος των Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών (ATM) στον τομέα της εκτίμησης ακινήτων και της αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας.
- Η τρίτη ενότητα αφορά στην περιγραφή του **εξωτερικού περιβάλλοντος** της μελετώμενης επιχείρησης (GEOAXIS), μέσα από την παρουσίαση στοιχείων που αφορούν στη δυναμική του τομέα διαχείρισης ακινήτων στην Ελλάδα και την Ευρωπαϊκή Ένωση. Στόχος της συγκεκριμένης ενότητας είναι να καταδείξει τα χαρακτηριστικά του εξωτερικού περιβάλλοντος, μέσα στο οποίο δραστηριοποιείται η συγκεκριμένη μελέτη περίπτωσης.

- Η τέταρτη ενότητα εστιάζει στη μελέτη του **εσωτερικού περιβάλλοντος** της επιχείρησης GEOAXIS, μέσα από την παρουσίαση της δομής και των τομέων δραστηριοποίησής της.
- Στην πέμπτη ενότητα παρουσιάζεται το **προφίλ της εταιρείας GEOAXIS**, και συγκεκριμένα η νομική μορφή και οι πηγές των κεφαλαίων, τα απαιτούμενα για την εκκίνησή της κεφάλαια, τα βασικά λειτουργικά της έξοδα, καθώς και το φορολογικό της καθεστώς.
- Στην έκτη ενότητα περιγράφονται οι **μελλοντικές προοπτικές** της επιχείρησης, σε συνδυασμό με τις προοπτικές εξέλιξης και περαιτέρω ανάπτυξης του τομέα αξιοποίησης ακινήτων στο μέλλον.

2. Ο Τομέας της Αξιοποίησης Ακινήτων - Απαιτούμενες Δεξιότητες - Ρόλος Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού

Οι εκτιμήσεις αξιών ακινήτων επηρεάζουν με τον ένα ή τον άλλο τρόπο ένα σημαντικότατο φάσμα χρηματοοικονομικών αποφάσεων, που καλούνται να λάβουν φυσικά πρόσωπα και επιχειρήσεις, από την απόφαση για χορήγηση στεγαστικού δανείου μέχρι τις εξαγορές εταιρειών, τις εισφορές σε είδος, τη σύνταξη οικονομικών καταστάσεων, τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα κ.λπ. (Εισήγηση Επιτροπής για τη σύσταση Εθνικού Μητρώου Εκτιμητών Μηχανικών προς το ΤΕΕ, 2012). Ως εκ τούτου, αποτελεί από τη φύση του ένα **πολυδιάστατο αντικείμενο**, αλλά και ένα σημαντικό πεδίο εφαρμογής για μία σειρά από ειδικότητες, μεταξύ των οποίων και ο Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός. Η **διεπιστημονική του φύση** αναδεικνύεται επίσης ανάγλυφα, δεδομένων των διαφορετικών διαστάσεων που προσδιορίζουν την αξία ενός ακινήτου, οι οποίοι εντάσσονται τόσο στο οικονομικό, όσο και στο κοινωνικό και περιβαλλοντικό πεδίο ενδιαφέροντος.

Η εκτίμηση της αξίας ενός ακινήτου απαιτεί μία διαδικασία βημάτων, η οποία προϋποθέτει την απαραίτητη έρευνα και ανάλυση των δεδομένων της αγοράς στην οποία αυτό εντάσσεται, την επιλογή μεθόδου εκτίμησης, την τεκμηρίωση κ.λπ., ώστε ο εκτιμητής να καταλήξει στην πρότασή του για την εκτίμηση της αξίας του ακινήτου ή του δικαιώματος επί αυτού (Εισήγηση Επιτροπής για τη σύσταση Εθνικού Μητρώου Εκτιμητών Μηχανικών προς το ΤΕΕ, 2012).

Οι πλέον συνήθεις περιπτώσεις για τις οποίες υπάρχει ανάγκη εκτίμησης της αξίας ακινήτων είναι (Εισήγηση Επιτροπής για τη σύσταση Εθνικού Μητρώου Εκτιμητών Μηχανικών προς το ΤΕΕ, 2012):

- Προσημείωση ακινήτου έναντι τραπεζικού δανεισμού.
- Αγοραπωλησίες και μισθώσεις ακινήτων.
- Εξαγορές επιχειρήσεων που κατέχουν ακίνητη περιουσία.
- Εισφορά σε είδος, δηλαδή εκτίμηση διαφόρων αντικειμένων / ειδών, δεκτικών χρηματικής αποτίμησης, σε περιπτώσεις όπου δεν είναι δυνατή η εισφορά σε χρήμα.
- Συγχωνεύσεις και απορροφήσεις.
- Υποστήριξη ενδο-ομιλικών συναλλαγών.
- Περιπτώσεις δικαστικής διαμάχης.
- Διανομή περιουσίας.

- Λογιστικοί σκοποί και σκοποί Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.
- Ασφαλιστικοί σκοποί.
- Επιδοτήσεις.
- Διαζύγια.
- Επαναδιαπραγματεύσεις μισθώσεων.
- Πιστοποίηση κατασκευαστικών εξόδων.
- Λόγοι Solvency II4 (Ασφαλιστικές εταιρείες): Η Solvency II αποτελεί Κοινοτική Οδηγία, η οποία ρυθμίζει τις απαιτήσεις κεφαλαιακής επάρκειας των ασφαλιστικών επιχειρήσεων.
- Λόγοι Βασιλείας (εποπτεία του τραπεζικού τομέα) – Επιτροπή Βασιλείας⁵: Εποπτικό πλαίσιο, μέσα από το οποίο ενσωματώθηκαν στο ελληνικό δίκαιο εξειδικευμένες διατάξεις των Οδηγιών 2006/48/EK και 2006/49/EK σχετικά με την επάρκεια των ιδίων κεφαλαίων των πιστωτικών ιδρυμάτων και των Ανώνυμων Εταιρειών Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών (ΑΕΠΕΥ).

Το ευρύτατο φάσμα των περιπτώσεων για τις οποίες απαιτείται η εκτίμηση της αξίας καθορίζει αντίστοιχα ένα ευρύτατο φάσμα πιθανών εντολέων. Το φάσμα αυτό μπορεί να αφορά σε: έναν ιδιώτη, μία εταιρεία, ένα τραπεζικό οργανισμό, μία ασφαλιστική εταιρεία ή το ίδιο το κράτος, περίπτωση στην οποία την εκτίμηση διενεργεί το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (Εισήγηση Επιτροπής για τη σύσταση Εθνικού Μητρώου Εκτιμητών Μηχανικών προς το ΤΕΕ, 2012).

⁴ Το **Solvency II** (Φερεγγυότητα II) αποτελεί τη νέα κοινοτική οδηγία (Οδηγία 2009/138/EC) που ρυθμίζει απαιτήσεις κεφαλαιακής επάρκειας των ασφαλιστικών επιχειρήσεων, η εφαρμογή της οποίας είχε αρχικά προβλεφθεί για την 31η Οκτωβρίου 2012, ενώ τελικά πρόκειται να εφαρμοστεί από την 1^η Ιανουαρίου του 2016. Το Solvency II θεσπίζει ένα ενιαίο σύστημα υπολογισμού των κεφαλαιακών απαιτήσεων σε όλα τα κράτη – μέλη της Ε.Ε. το οποίο θα αντικαταστήσει πλήρως το τρέχον σύστημα, υιοθετώντας τεχνικές διαχείρισης κινδύνων, εταιρικής διακυβέρνησης και διαφάνειας, οι οποίες κρίνονται πλέον απαραίτητες για την ορθή λειτουργία της αγοράς και την προστασία του καταναλωτή – ασφαλισμένου μέσα στο σύγχρονο, πολύπλοκο και συνεχώς εξελισσόμενο χρηματοοικονομικό σύστημα (Χαμπάκη, 2010).

⁵ Σταθμό για τη διαμόρφωση κανόνων, σε διεθνές επίπεδο, για την αποτελεσματικότερη εποπτεία του τραπεζικού συστήματος και τη διασφάλιση της σταθερότητάς του, απετέλεσε η διεθνής δράση της *Επιτροπής της Βασιλείας* (Basel Committee of Banking Supervision). Η Επιτροπή της Βασιλείας έθεσε τις βάσεις για τη δημιουργία ενός τραπεζικού 'δικαίου', ικανού να αντιμετωπίσει τις προκλήσεις του σύγχρονου μεταβαλλόμενου περιβάλλοντος. Η έμφαση του εν λόγω 'δικαίου' δίνεται στην αντιμετώπιση των προβλημάτων, όπως αυτά αναδείχθηκαν μέσα από σειρά τραπεζικών κρίσεων, συστηματοποιώντας έτσι το πλαίσιο εποπτείας του τραπεζικού τομέα. Κύρια αποστολή της εν λόγω επιτροπής είναι η διασφάλιση της σταθερότητας του τραπεζικού συστήματος μέσα από τη θέσπιση συγκεκριμένων κανόνων (Δερμεντζόγλου, 2014).

Η εκτίμηση της αξίας ενός ακινήτου αποτελεί συστατικό στοιχείο στη διαδικασία μελέτης εναλλακτικών λύσεων αξιοποίησής του.

Η οποιαδήποτε **διαδικασία αξιοποίησης ενός ακινήτου** πρέπει να εντάσσεται σε μία **ολοκληρωμένη προσέγγιση**, η οποία μελετά τόσο τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, όσο και της αγοράς μέσα στην οποία εντάσσεται και η οποία, σε συνδυασμό με το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο, θέτει κανόνες και προϋποθέσεις για τη διαδικασία σχεδιασμού της εν λόγω αξιοποίησης (ΕΕΤΑΑ, 2000). Μία τέτοια προσέγγιση θέτει πολλές φορές την ανάγκη αξιοποίησης, ιδιαίτερα σε εκτιμήσεις ακινήτων με κάποιο βαθμό δυσκολίας, μίας **διεπιστημονικής ομάδας**, με διαφορετικές εξειδικεύσεις. Σε αυτήν μπορούν να εντάσσονται μηχανικοί, δικηγόροι, συμβολαιογράφοι, οικονομολόγοι, μεσίτες, λογιστές κ.λπ.

Για την αξιοποίηση ενός ακινήτου, τίθενται μία σειρά από σημαντικά ζητήματα, τα οποία έχουν στενή σχέση με το **αντικείμενο των σπουδών του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού (ΑΤΜ)** και επικεντρώνονται (Στρατηγέα και άλλοι, 2014):

- Στον προσδιορισμό της **θέσης** του προς αξιοποίηση ακινήτου στο χώρο, ο οποίος μπορεί να περιλαμβάνει την **αποτύπωση** του ακινήτου και της ευρύτερης περιοχής στην οποία αυτό εντάσσεται.
- Στον **προσδιορισμό και την αξιολόγηση πιθανών εναλλακτικών θέσεων** για τη χωροθέτηση ενός έργου (επένδυσης), θέτοντας έτσι ζητήματα επιλογής θέσης χωροθέτησης για την υλοποίηση μιας επενδυτικής δράσης.
- Στη μελέτη της **κατάστασης του ακινήτου** (τοπογραφικό, κατόψεις, άδεια, υπερβάσεις, τρέχουσα χρήση, θέα, όροφος, προσανατολισμός, ποιότητα κατασκευής και υλικών, φθορές και αστοχίες, βαθμός συντήρησης κ.λπ.).
- Στη μελέτη των **χρήσεων γης** στην περιοχή που πρόκειται να γίνει η συγκεκριμένη αξιοποίηση ακινήτου, η οποία αποτελεί καθοριστικό παράγοντα για τον έλεγχο της συμβατότητας της σχεδιαζόμενης χρήσης του προς αξιοποίηση ακινήτου με τις ισχύουσες (νομοθετικά καθορισμένες) χρήσεις στην ευρύτερη περιοχή.
- Στη μελέτη της **νομικής ταυτότητας** του ακινήτου, η οποία αναφέρεται στη νομική του υπόσταση. Εδώ αναφέρονται στοιχεία που αφορούν στο θεσμικό πλαίσιο για την αξιοποίηση ακινήτων.
- Σε θέματα **πολεοδομικού ενδιαφέροντος**, τα οποία σχετίζονται με το πλαίσιο πολεοδομικών κανόνων στην περιοχή που βρίσκεται το προς αξιοποίηση ακίνητο π.χ. όροι δόμησης και παρεκκλίσεις στην περιοχή αυτή.
- Σε ζητήματα που αφορούν στην καταγραφή / αποτύπωση των **δικτύων υποδομών** που υφίστανται στην ευρύτερη περιοχή, στην οποία βρίσκεται χωροθετημένο το εκάστοτε μελετώμενο ακίνητο. Αυτά μπορεί να αναφέρονται σε

δίκτυα μεταφορών, τηλεπικοινωνιών, ενέργειας, κ.λπ. Η παρουσία ή μη τέτοιων υποδομών ή η απόσταση του προς αξιοποίηση ακινήτου από αυτές αποτελεί καθοριστικό παράγοντα για την οριοθέτηση και διατύπωση εναλλακτικών τρόπων αξιοποίησής του, αλλά και τον προσδιορισμό του κόστους που εμπλέκεται για τη διασφάλιση της πρόσβασης του ακινήτου στις εν λόγω υποδομές. Για παράδειγμα ένα ακίνητο (γεωτεμάχιο) με περιορισμένη πρόσβαση σε οδικό δίκτυο ή άλλο δίκτυο μεταφορών δεν είναι ενδεχομένως κατάλληλο προς τουριστική αξιοποίηση.

- Σε ζητήματα που σχετίζονται με τις **περιβαλλοντικές επιπτώσεις** της προτεινόμενης αξιοποίησης, τα οποία εντάσσονται στο στόχο της βιώσιμης αξιοποίησης του ακινήτου και, ανάλογα με την προτεινόμενη αξιοποίηση, τη θέση του ως προς άλλες χρήσεις και την ισχύουσα περιβαλλοντική νομοθεσία, αποτελούν κρίσιμη παράμετρο για τη λήψη τελικής απόφασης. Ανάλογα με την προτεινόμενη αξιοποίηση ενός ακινήτου είναι πιθανό να προβλέπεται ή όχι η περιβαλλοντική αδειοδότηση π.χ. στην περίπτωση χωροθέτησης ενός αιολικού πάρκου.
- Στην **οικονομική εκτίμηση της εμπορικής και αντικειμενικής αξίας του ακινήτου**, η οποία αποτελεί πολλές φορές στόχο αυτό καθαυτό, αλλά και τη βάση για την οικονομική αξιολόγηση (οικονομική βιωσιμότητα επένδυσης) της προτεινόμενης σχεδιαστικής λύσης αξιοποίησης του εν λόγω ακινήτου.

Τα τελευταία χρόνια όλο και περισσότεροι μηχανικοί του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (ΤΕΕ) ασχολούνται με τον ένα ή τον άλλο τρόπο με τη διενέργεια εκτιμήσεων αξιών ακινήτων για μία σειρά από διαφορετικούς σκοπούς, με κυριότερη την εγγραφή προσημειώσεων για τραπεζική δανειοδότηση (Εισήγηση Επιτροπής για τη σύσταση Εθνικού Μητρώου Εκτιμητών Μηχανικών προς το ΤΕΕ, 2012). Εργαζόμενοι αποκλειστικά ή παράλληλα με τον κλάδο των εκτιμήσεων ακινήτων, με υπαλληλική σχέση ή ως ελεύθεροι επαγγελματίες, οι μηχανικοί στον τομέα αυτό παρέχουν υπηρεσίες σε εταιρείες (διεθνείς, μικρές ή μικρομεσαίες, τράπεζες), οργανισμούς και φορείς όπως (Εισήγηση Επιτροπής για τη σύσταση Εθνικού Μητρώου Εκτιμητών Μηχανικών προς το ΤΕΕ, 2012):

- Εταιρείες του Δημόσιου τομέα (ΚΕΔ, ΕΤΑ).
- Εταιρείες του ευρύτερου Δημόσιου τομέα (ΟΤΕ, ΟΤΑ).
- Τράπεζες.
- Θυγατρικές εταιρείες Real Estate των τραπεζών.
- Εταιρείες αξιοποίησης και διαχείρισης ακινήτων.
- Τμήματα Real Estate κατασκευαστικών εταιρειών.
- Εκτιμητικές εταιρείες.
- Μεσιτικά γραφεία.

Ο **εκτιμητής** είναι ο επαγγελματίας εκείνος που υλοποιεί τη διαδικασία εκτίμησης ενός κινητού ή ακίνητου περιουσιακού στοιχείου και συντάσσει την έκθεση εκτίμησής του ή την αποτίμηση της αξίας επιχειρήσεων και μετοχών (Κιόχος, 2007). Στην περίπτωση που ο ΑΤΜ δραστηριοποιείται ή αποφασίσει να δραστηριοποιηθεί επαγγελματικά στον τομέα της εκτίμησης ακινήτων, θα πρέπει να διαθέτει την απαραίτητη θεωρητική κατάρτιση, καθώς και το γνωστικό υπόβαθρο που πλαισιώνει το αντικείμενο που πρόκειται να εκτιμήσει, στοιχεία τα οποία, πέραν της γνώσης που έχει αποκτήσει στο πλαίσιο των σπουδών του στη Σχολή ΑΤΜ, εξασφαλίζονται αφενός μέσα από την παρακολούθηση ολοκληρωμένων προγραμμάτων σπουδών σχετικών με το Real Estate και αφετέρου μέσα από την απόκτηση εμπειρίας στο πεδίο.

Πιο συγκεκριμένα, η εκτίμηση ακινήτων συνιστά μία διαδικασία που απαιτεί από την πλευρά του εκτιμητή ειδικές γνώσεις, εμπειρία όσον αφορά στην αποτίμηση της αξίας τους και ικανότητα στη σύνθεση αντικειμενικών, τεκμηριωμένων και αποδοτικών λύσεων (Κιόχος, 2007). Παράλληλα, τα αποτελέσματα της διαδικασίας αποτίμησης αξιών θα πρέπει να είναι ρεαλιστικά, ακόμη και στο πλαίσιο ενός **αβέβαιου οικονομικού περιβάλλοντος**. Όπως γίνεται αντιληπτό, η διαδικασία εκτίμησης ακινήτων στην παρούσα οικονομική συγκυρία, όπου ο όγκος συναλλαγών στην αγορά ακινήτων είναι αρκετά περιορισμένος, απαιτεί την πλήρη αντίληψη και κατανόηση των δεδομένων της αγοράς και από την πλευρά του εκτιμητή και από την πλευρά των πελατών (Κιόχος, 2007).

Καθώς ο εκτιμητής παρέχει υπηρεσίες συνυφασμένες τόσο με το ίδιο το ακίνητο όσο και με τα εμπράγματα δικαιώματα που πηγάζουν από αυτό, πρέπει να έχει **επαρκή γνώση τεχνικών, οικονομικών, νομικών αλλά και αρκετές φορές λογιστικών παραμέτρων** (Εισηγήση Επιτροπής για τη σύσταση Εθνικού Μητρώου Εκτιμητών Μηχανικών προς το ΤΕΕ, 2012). Η εκτίμηση ακινήτων προϋποθέτει τη σαφή αναφορά στο επενδυτικό κλίμα που επικρατεί στην αγορά (συμπεριφορά επενδυτών, δανειστών, αγοραστών, πωλητών) (ΤτΕ, 2012). Ο εκτιμητής, προκειμένου να εξάγει συνεπή και όσο το δυνατόν πιο ακριβή συμπεράσματα και αποτελέσματα θα πρέπει (ΤτΕ, 2012):

- Να κατανοεί πλήρως τις συνθήκες της συγκεκριμένης αγοράς.
- Να αποσαφηνίζει πλήρως τις υιοθετούμενες υποθέσεις και τη χρησιμοποιούμενη μεθοδολογία.
- Να προβαίνει στην πλήρη ανάλυση των διατιθέμενων δεδομένων των σχετικών συναλλαγών και την ερμηνεία τους.
- Να επανεξετάζει τα υπάρχοντα δεδομένα και να τα αναπροσαρμόζει στις τρέχουσες κάθε φορά συνθήκες της αγοράς.
- Να αναγνωρίζει και να αναλύει τους **κινδύνους** που προκύπτουν από την αβεβαιότητα ως προς την εκτίμηση που πραγματοποιεί.

- Να πραγματοποιεί **ανάλυση ευαισθησίας** ως προς τις μεταβλητές που χρησιμοποιεί για την εκτίμηση ενός ακινήτου και τις σχετικές υποθέσεις γύρω από αυτές, η οποία μπορεί να δώσει μία εικόνα της πιθανής μεταβολής της εκτίμησης υπό το πρίσμα κάποιων μεταβολών των υποθέσεων αυτών.

Όσον αφορά στο **φάσμα εργασιών** ενός εκτιμητή, σε αυτό περιλαμβάνονται ένα πλήθος από δραστηριότητες. Ενδεικτικά αναφέρονται (Κιόχος, 2007):

- Εκτιμήσεις οικοπέδων, αγροτεμαχίων, πολυκατοικιών, καταστημάτων, γραφείων, νοσοκομείων, αποθηκών, ξενοδοχείων, κ.ά.
- εκτιμήσεις τεχνικών έργων πάσης φύσεως,
- εκτιμήσεις βιομηχανικών εγκαταστάσεων, επιχειρήσεων, μετοχών κ.λπ.,
- εκτιμήσεις περιουσιακών στοιχείων του δημοσίου τομέα, οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης, κληροδοτημάτων και γενικότερα ότι σχετίζεται με εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων τόσο του ιδιωτικού όσο και του δημοσίου τομέα.

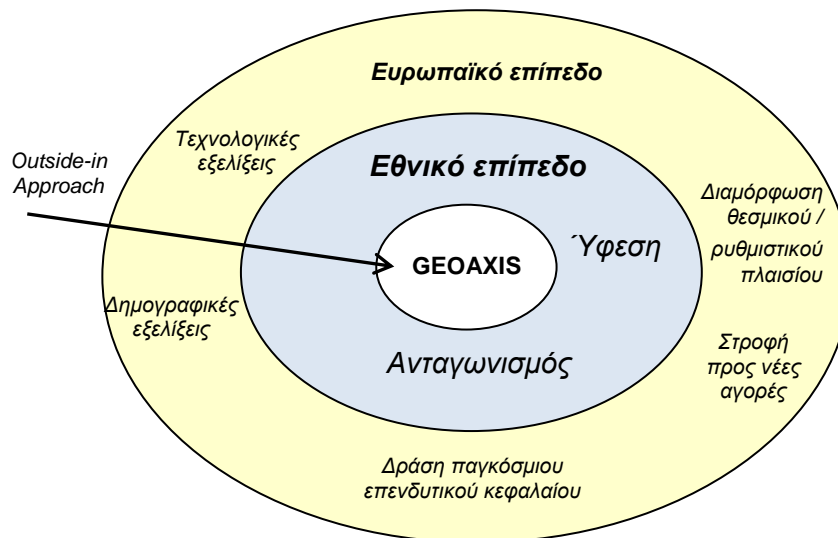
Τέλος, θα πρέπει να σημειωθεί ότι η επιτυχημένη πορεία ενός επαγγελματία εκτιμητή προϋποθέτει την ολοκληρωμένη κατάρτιση στο αντικείμενο της εκτίμησης και αξιοποίησης ακινήτων, τη διαρκή του ενημέρωση και εκπαίδευση σχετικά με τις εξελίξεις στο χώρο του Real Estate και την εφαρμογή νέων μεθόδων και τεχνικών εκτίμησης, έτσι ώστε να διασφαλίζεται η αποτελεσματικότητα του έργου του (Κιόχος, 2007).

3. Εξωτερικό Περιβάλλον της Επιχείρησης GEOAXIS

Το κεφάλαιο αυτό εστιάζει στη μελέτη του **εξωτερικού περιβάλλοντος** της εταιρείας GEOAXIS και πιο συγκεκριμένα στη μελέτη του πλαισίου που 'κινείται' η αγορά ακινήτων και ο τομέας αξιοποίησης και εκτίμησης ακίνητης περιουσίας τόσο στην Ελλάδα όσο και στην Ευρωπαϊκή Ένωση (Διάγραμμα 1). Στόχος του κεφαλαίου είναι να καταστεί σαφές το περιβάλλον μέσα στο οποίο αναπτύσσεται και εξελίσσεται ο κλάδος της εκτίμησης ακινήτων, το οποίο διαμορφώνει τις συνθήκες ανάπτυξης και της συγκεκριμένης μελέτης περίπτωσης GEOAXIS.

Η συγκεκριμένη ενότητα κρίνεται σκόπιμο να προηγηθεί της παρουσίασης της εταιρείας, στην προσπάθεια να καταδείξει το πλαίσιο μέσα στο οποίο δραστηριοποιείται η συγκεκριμένη επιχείρηση, το οποίο με τη σειρά του μπορεί να καταδείξει ή να αιτιολογήσει συγκεκριμένες στρατηγικές / επιλογές της GEOAXIS. Όπως επισημαίνεται και από τους Lindgren και Bandhold (2003), το εξωτερικό περιβάλλον διαδραματίζει καθοριστικό ρόλο στη χάραξη της στρατηγικής μιας επιχείρησης, αφού αποτελεί το πλαίσιο ή το περιβάλλον εντός του οποίου διαμορφώνονται οι στρατηγικές επιλογές και αποφάσεις της (Διάγραμμα 1).

Διάγραμμα 1: Το περιβάλλον δραστηριοποίησης της μελέτης περίπτωσης GEOAXIS



Στο πλαίσιο αυτό, η ενότητα που ακολουθεί εστιάζει:

- Σε **πρώτο επίπεδο** στην παρουσίαση κάποιων στοιχείων για την υφιστάμενη κατάσταση του τομέα στην Ευρωπαϊκή Ένωση.
- Σε **δεύτερο επίπεδο** στην περιγραφή της εξέλιξης του τομέα στην Ελληνική πραγματικότητα.

3.1. Ο Τομέας Αξιοποίησης και Εκτίμησης Ακινήτων στην Ευρωπαϊκή Ένωση

Παρά τις δυσμενείς επιπτώσεις που υπέστησαν τα τελευταία χρόνια οι χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης λόγω της παρατεταμένης οικονομικής ύφεσης, οι αρνητικές επιδράσεις της οποίας έγιναν αισθητές ιδιαίτερα στον Ευρωπαϊκό Νότο, ο τομέας του Real Estate φαίνεται να παρουσιάζει θετικές προοπτικές εξέλιξης στα επόμενα χρόνια. Το 'παγκόσμιο κεφάλαιο' φαίνεται ότι συνεχίζει να εισέρχεται σε χώρες και περιοχές της Ευρωπαϊκής Ένωσης (E.E.) και ο ανταγωνισμός για την αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας και τη δημιουργία σύγχρονων κτιρίων σε 'καλές' περιοχές και κυρίως σε περιοχές χαρακτηριζόμενες ως 'gateway cities' είναι ιδιαίτερα έντονος (<<http://www.cepi-cei.eu/uploads/File/2014Emergingtrendsinarealestate.pdf>>, 2014). Επιπλέον, η Ευρωπαϊκή αγορά ακινήτων προσανατολίζεται στην αξιοποίηση ακινήτων σε νέες αγορές, όπου οι τιμές και τα μεγέθη της διαθέσιμης ακίνητης περιουσίας είναι περισσότερο 'εύπεπτες/α' (<<http://www.cepi-cei.eu/uploads/File/2014Emergingtrendsinarealestate.pdf>>, 2014). Ένα τέτοιο παράδειγμα, για την προσέλκυση επενδύσεων και την ενδυνάμωση του τομέα του Real Estate συνιστά η Ισπανία, η οποία εξελίσσεται με γρήγορους ρυθμούς σε μία ιδιαίτερα ενδιαφέρουσα αγορά ακινήτων, που προσελκύει το ενδιαφέρον των επενδυτών.

Σε γενικές γραμμές ο τομέας της αγοράς ακινήτων στην Ευρώπη βασίζεται σε μία ορθολογική θεώρηση, σύμφωνα με την οποία η οποιαδήποτε επένδυση σχετίζεται με την αγορά ακινήτων θα πρέπει καταρχάς να είναι σε μεγάλο βαθμό 'ασφαλής' (safety-first). Ακίνητα ιδιαίτερα ελκυστικά και μεγάλης αξίας που βρίσκονται στο Λονδίνο, το Παρίσι και τις χαρακτηριζόμενες ως 'Big 5' πόλεις της Γερμανίας (Αμβούργο, Βερολίνο, Ντίσελντορφ, Φρανκφούρτη και Μόναχο) συνιστούν προτεραιότητα για εκείνους τους επενδυτές που διαθέτουν υψηλά κεφάλαια, ενώ παράλληλα χαρακτηρίζονται ως 'ασφαλείς' επενδύσεις. Αντίθετα, επενδύσεις που σχετίζονται με την αγορά ακινήτων στη Μαδρίτη, τη Βαρκελώνη ή την Αθήνα χαρακτηρίζονται ως επενδύσεις υψηλότερου ρίσκου (risk-on) (<<http://www.cepi-cei.eu/uploads/File/2014Emergingtrendsinarealestate.pdf>>, 2014).

Εκτός από την ορθολογική προσέγγιση στην επιλογή, αξιοποίηση και διαχείριση ενός ακινήτου, που θέτει σε πλεονεκτική θέση κάποιες Ευρωπαϊκές πόλεις / περιοχές, το μέλλον του Real Estate στην E.E. αναμένεται να επηρεαστεί και από μία σειρά από άλλους παράγοντες. Ως τέτοιοι μπορεί να θεωρηθούν οι δημογραφικές εξελίξεις, η διαμόρφωση του θεσμικού / ρυθμιστικού πλαισίου, οι τεχνολογικές εξελίξεις, καθώς

και τα διαρκώς μεταβαλλόμενα πρότυπα διαβίωσης (changing lifestyles). Οι εν λόγω παράγοντες αναμένεται να καθορίσουν σημαντικά την εξέλιξη του τομέα, καθώς διαμορφώνουν το πρότυπο διαβίωσης του πληθυσμού, αλλά και το περιβάλλον μέσα στο οποίο οι επενδυτές θα κληθούν να επενδύσουν τα διαθέσιμα κεφάλαιά τους (<<http://www.cepi-cei.eu/uploads/File/2014Emergingtrendsinarealestate.pdf>>, 2014).

Ο τομέας του Real Estate στην Ευρωπαϊκή Ένωση επηρεάζει σημαντικά την οικονομική της **ανάκαμψη** και την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητάς της. Σύμφωνα με στοιχεία του 2013, ο τομέας συνεισέφερε 302 δις ευρώ, αντιπροσωπεύοντας περίπου το 2,6% της συνολικής Ευρωπαϊκής οικονομίας. Σημαντική είναι και η συνεισφορά του τομέα στην **απασχόληση** σε Ευρωπαϊκό επίπεδο, με περίπου 3.8 εκατομμύρια εργαζόμενους να απασχολούνται σε αυτόν. Αναφορικά με τις κατασκευές, τα τελευταία χρόνια ακολούθησαν πτωτική πορεία λόγω της οικονομικής κρίσης, ωστόσο τον τομέα στήριξαν οι αξιοποιήσεις, οι ανακαινίσεις και οι επισκευές ακινήτων (<<http://www.europeanrealestateforum.eu/wp-content/uploads/2013/09/INREV-EPRA-Real-Estate-Real-Economy-2014.pdf>>, 2014).

Σημαντικός παράγοντας στην εξασφάλιση υψηλής ποιότητας αποτελεσμάτων μίας διαδικασίας εκτίμησης ενός ακινήτου είναι η **πιστοποίηση** των εκτιμητών και των εταιρειών που δραστηριοποιούνται στον τομέα εκτίμησης ακινήτων με τις αντίστοιχες πιστοποιήσεις που παρέχουν διάφοροι διεθνείς και εθνικοί φορείς, Ινστιτούτα και Επιμελητήρια. Οι εκτιμητές ακινήτων, που πιστοποιούνται από τον αντίστοιχο φορέα, αποκτούν τον τίτλο 'Recognized European Valuers' (REV), ο οποίος πιστοποιεί την ειδικότητά τους στο συγκεκριμένο τομέα. Η απόκτηση πιστοποίησης συνιστά καθοριστικό παράγοντα που ενισχύει το επαγγελματικό **κύρος** του εκάστοτε εκτιμητή και ως εκ τούτου την εγκυρότητα και την υψηλή ποιότητα των αποτελεσμάτων της διαδικασίας εκτίμησης. Σήμερα δε, σε μία διεθνοποιημένη αγορά ακινήτων, αποτελεί αδήριτη ανάγκη η δημιουργία και αξιοποίηση **διεθνών εκτιμητικών προτύπων**, έτσι ώστε να υπάρχει μία τυποποίηση και μία σύγκλιση στον τρόπο εκτίμησης της αξίας των ακινήτων σε διεθνές επίπεδο (Μπακιρτζόγλου, 2012).

Σε **Ευρωπαϊκό επίπεδο** οι πλέον αναγνωρισμένοι, με υψηλό κύρος εκτιμητικοί φορείς, που παρέχουν πιστοποίηση στην 'εκτιμητική' είναι (Εισήγηση Επιτροπής για τη σύσταση Εθνικού Μητρώου Εκτιμητών Μηχανικών προς το ΤΕΕ, 2012):

- Το Βασιλικό Ινστιτούτο Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (R.I.C.S.).
- Ο Σύλλογος Ευρωπαίων Εκτιμητών (TEGoVA).

Η **Αγγλία** συνιστά την πλέον ελεύθερη και διάφανη αγορά, η οποία λειτουργεί με βάση τα προσόντα και τις πιστοποιήσεις που αποδεδειγμένα έχει κάθε εκτιμητής, ενώ εκεί εδράζεται και το Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S.) (Εισήγηση

Επιτροπής για τη σύσταση Εθνικού Μητρώου Εκτιμητών Μηχανικών προς το ΤΕΕ, 2012).

Στη **Γερμανία** υπάρχουν πιστοποιήσεις ανά ειδικότητα μέσα από Ινστιτούτα όπως το R.I.C.S., αλλά και Γερμανικά Ινστιτούτα.

Στην **Ισπανία** υπάρχουν Ινστιτούτα και ο Σύνδεσμος Εκτιμητών που θέτουν το πλαίσιο για τη διενέργεια εκτιμήσεων ακίνητης περιουσίας (Εισήγηση Επιτροπής για τη σύσταση Εθνικού Μητρώου Εκτιμητών Μηχανικών προς το ΤΕΕ, 2012).

Τέλος, εκτός από τις πιστοποιήσεις, τα διεθνώς καταγεγραμμένα γενικά προσόντα και οι απαιτήσεις που πρέπει να ικανοποιεί ένα φυσικό πρόσωπο για να αναγνωριστεί ως εκτιμητής από Ινστιτούτα, Φορείς και Ενώσεις της αλλοδαπής είναι **αθροιστικά** (στις περισσότερες των περιπτώσεων) τα ακόλουθα (Εισήγηση Επιτροπής για τη σύσταση Εθνικού Μητρώου Εκτιμητών Μηχανικών προς το ΤΕΕ, 2012):

- Ανάλογο δίπλωμα ή μεταπτυχιακό τίτλο από αναγνωρισμένο ίδρυμα ανώτατης εκπαίδευσης.
- Απόδειξη ότι εμπλουτίζει τις επαγγελματικές του γνώσεις, μέσα από σχετικά προγράμματα συνεχούς μετεκπαίδευσης.
- Επαγγελματική ενασχόληση με την εκτιμητική.
- Αποδοχή όρων και προϋποθέσεων συγκεκριμένου δεοντολογικού κώδικα.
- Ασφάλιση επαγγελματικού κινδύνου.

3.2. Ο Τομέας Αξιοποίησης και Εκτίμησης Ακινήτων στην Ελλάδα

Η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα και ο τομέας του Real Estate, παρά το γεγονός ότι στο παρελθόν 'στήριξαν' σε σημαντικό βαθμό την εθνική οικονομία, αποτελώντας πυλώνες της οικονομικής δραστηριότητας της χώρας μέχρι πρότινος, επηρεάστηκαν σημαντικά από την οικονομική ύφεση των τελευταίων ετών και τα γενικότερα προβλήματα ανταγωνιστικότητας της ελληνικής οικονομίας, με αποτέλεσμα οι επενδύσεις στον τομέα να περιοριστούν και οι ρυθμοί ανάπτυξής του να μειωθούν αισθητά. Σε αντίθεση με την περίοδο 1996-2007, όπου η ελληνική αγορά ακινήτων γνώρισε έντονους ρυθμούς ανάπτυξης, με σημαντική άνοδο των τιμών των ακινήτων και της επενδυτικής δραστηριότητας, σήμερα αποτελεί ένα από τα '**θύματα**' της **οικονομικής κρίσης**, γνωρίζοντας ιστορικά χαμηλά επίπεδα απασχόλησης και πτώσης των επενδύσεων.

Η ύφεση, πέραν της μείωσης του ενδιαφέροντος για επενδύσεις που επέφερε, επηρέασε σημαντικά και τις αξίες ακινήτων, με μία δραματική υποχώρηση των τιμών τους, τάση που επικρατεί έως σήμερα. Ενδεικτικά είναι τα στοιχεία που παρουσιάστηκαν στην Ημερίδα που διοργάνωσε το Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής (14/02/2015), σύμ-

φωνα με τα οποία οι τιμές των οικοπέδων στη Δυτική Αττική υποχώρησαν τον τελευταίο χρόνο κατά 4,1%, ενώ οι περιοχές με τη μεγαλύτερη πτώση τιμών ήταν τα Άνω Λιόσια, οι Αχαρνές και η Ελευσίνα. Στην Ανατολική Αττική οι τιμές των οικοπέδων μειώθηκαν σε ποσοστό 10% περίπου, με τη μεγαλύτερη πτώση να παρατηρείται στα Σπάτα, την Ανάβυσσο και το Γέρακα (Alpha Αστικά Ακίνητα, 2015).

Η πτώση αυτή των αξιών αποθάρρυνε ακόμη περισσότερο την όποια επενδυτική δραστηριότητα στον τομέα των ακινήτων, ενισχύοντας έτσι την **υφεσιακή πορεία του κλάδου**. Η ανάσχεση της πορείας αυτής και η αποκατάσταση της επενδυτικής δραστηριότητας στον τομέα του Real Estate είναι δυνατόν να συμβάλουν στην ενίσχυση της ελληνικής οικονομίας και ο τομέας να αποτελέσει και πάλι **μοχλό ανάπτυξης** για τη χώρα, σε ένα περισσότερο υγιές και αναπτυξιακού χαρακτήρα επενδυτικό περιβάλλον. Είναι πλέον σαφές ότι η άρση της αβεβαιότητας και η αποκατάσταση μιας σταθερότητας σε μακροοικονομικό επίπεδο αποτελούν κρίσιμες παραμέτρους για την επανεκκίνηση της πορείας του συγκεκριμένου τομέα.

Το Ελληνικό Δημόσιο αποτελεί τον μεγαλύτερο ιδιοκτήτη ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα. Ωστόσο, με την καταγραφή, προστασία, διαχείριση και αξιοποίηση αυτής της περιουσίας έχουν ασχοληθεί διαχρονικά πολυάριθμοι φορείς με διαφορετικές ή επικαλυπτόμενες αρμοδιότητες, γεγονός που καθιστά ιδιαίτερα δύσκολη τη συνολική αποτίμησή της. Πρόσφατες εκτιμήσεις που είδαν το φως της δημοσιότητας ανεβάζουν την αξία της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου (κεντρικής κυβέρνησης, οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης, οργανισμών κοινωνικής ασφάλισης, άλλων ΝΠΔΔ, κληροδοτημάτων, δημόσιων επιχειρήσεων κ.ά.) στα 300 περίπου δις Ευρώ (Νομισματική Πολιτική, Ενδιάμεση Έκθεση 2010).

Η παραπάνω διαπίστωση καθιστά την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου ένα σημαντικό παράγοντα για τη εξεύρεση πόρων και την αναστροφή της οικονομικής ύφεσης της χώρας (ΤτΕ, 2012), βάζοντας τα θεμέλια για την αναπτυξιακή πορεία του κλάδου του Real Estate, ενώ σημαντικό επίσης παράγοντα προς την κατεύθυνση αυτή αποτελεί η συντεταγμένη ανάπτυξη της τουριστικής και παραθεριστικής κατοικίας. Με βάση τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδας και σύμφωνα με το 2^ο Πρόγραμμα Οικονομικής Προσαρμογής (Φεβρουάριος 2012), το 50% περίπου των αναμενόμενων εσόδων από το συνολικό πρόγραμμα ιδιωτικοποιήσεων και αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας πρόκειται να προέλθει από την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας, το 30% από παραχωρήσεις υποδομών και λιγότερο από το 20% από πώληση μετοχών εταιρειών (ΤτΕ, 2012). Αξίζει εδώ να σημειωθεί ότι οι συμβάσεις παραχώρησης συνιστούν, μαζί με τις μακροχρόνιες μισθώσεις, σημαντικά εργαλεία για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας, αφού ενεργοποιούν κεφάλαια του ιδιωτικού τομέα, στηρίζοντας την οικονομική ανάκαμψη, τη μεταστροφή του κλίματος της αγοράς και την αύξηση των δημοσίων εσόδων.

Ωστόσο, η επίτευξη του αρχικού στόχου, που αφορά στα συνολικά έσοδα από ιδιωτικοποιήσεις και αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου μέσα στις συνθήκες του υφεσιακού περιβάλλοντος αναπροσαρμόστηκε από 50 δις Ευρώ σε 19 δις Ευρώ, γεγονός που υποδηλώνει την ύπαρξη δυσχερειών στην εν λόγω διαδικασία και το μειωμένο ενδιαφέρον των επενδυτών μέσα σε ένα ασταθές περιβάλλον. Η κατάσταση αυτή δυσχεραίνεται ακόμη περισσότερο λόγω (ΤτΕ, 2012):

- Της αποσπασματικής και ελλιπούς καταγραφής των ακινήτων του Δημοσίου.
- Της έλλειψης κτηματολογίου.
- Των εκκρεμοτήτων στον επανακαθορισμό χρήσεων γης και της οριοθέτησης αιγιαλού και παραλίας.
- Της έλλειψης συντονισμού των συναρμόδιων φορέων για τη χάραξη ενιαίας στρατηγικής.
- Του μεγάλου αριθμού περιβαλλοντικών και χωροταξικών αδειών.
- Των πολλαπλών δεσμεύσεων και περιορισμών που τίθενται από το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο.
- Των συνεχών καταπατήσεων και μακροχρόνιων δικαστικών διενέξεων.
- Μίας σειράς πρόσθετων παραγόντων που θα πρέπει να αρθούν προκειμένου να η πορεία του κλάδου να περάσει σε θετικό πρόσημο.

Παράλληλα, οι εκτιμήσεις που εκπονούνται με εντολέα το Δημόσιο διενεργούνται αποκλειστικά και μόνο από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών, ενώ στις υπόλοιπες εκτιμήσεις που αφορούν στον ιδιωτικό τομέα επικρατεί μία χαοτική κατάσταση, καθώς ο κάθε ένας (μηχανικός ή μη) μπορεί να δηλώνει εκτιμητής, αφού λείπει εντελώς ο οποιοσδήποτε έλεγχος, η ευθύνη αλλά και η ασφαλιστική κάλυψη για το εκτιμητικό αποτέλεσμα (Εισήγηση Επιτροπής για τη σύσταση Εθνικού Μητρώου Εκτιμητών Μηχανικών προς το ΤΕΕ, 2012).

Στις παρούσες συνθήκες οικονομικής αβεβαιότητας που 'βιώνει' σήμερα η αγορά ακινήτων, ένας σημαντικός προβληματισμός που υπεισέρχεται κατά τη διαδικασία εκτίμησης της αξίας των ακινήτων είναι ο τρόπος υπολογισμού αυτής της αξίας, ενώ ο περιορισμένος αριθμός συναλλαγών εντείνει το κλίμα αβεβαιότητας κατά τη διαδικασία των εκτιμήσεων. Με δεδομένο ότι οι εκτιμητές επιτελούν συνήθως τις εκτιμήσεις τους με βάση την αγοραία αξία ενός ακινήτου, ο περιορισμένος αριθμός συναλλαγών της τρέχουσας υφεσιακής περιόδου συνεπάγεται ταυτόχρονα τον περιορισμό των δεδομένων από υλοποιηθείσες συναλλαγές, τα οποία αποτελούν τη βάση εξαγωγής ενός πιο αντικειμενικού αποτελέσματος από τους εκτιμητές. Κατά συνέπεια, ελλείψει συγκριτικών στοιχείων, το τελικό αποτέλεσμα εξαρτάται πλέον σε μεγαλύτερο βαθμό από την κρίση και την εμπειρία του εκτιμητή.

Ένα άλλο ζήτημα που τίθεται και αφορά τόσο στην εγχώρια όσο και στη διεθνή αγορά του Real Estate, σχετίζεται με την αβεβαιότητα που ενσωματώνει μία διαδικασία εκτίμησης. Οι βασικές αιτίες της αβεβαιότητας αυτής, σύμφωνα με το International Valuation Standards Council (IVSC), είναι οι ακόλουθες (IVSC, 2010):

- Το κύρος και η εμπειρία του εκτιμητή, καθώς η εκτίμηση βασίζεται σε μεγάλο βαθμό στην κρίση του.
- Το αντικείμενο της εργασίας, παράγοντας που σχετίζεται με την έκταση της έρευνας που υλοποιείται στα πλαίσια μίας συγκεκριμένης αγοράς, καθώς και το πλήθος των συναλλαγών που έχουν πραγματοποιηθεί στην αγορά αυτή σε παρελθοντικό μεν αλλά πρόσφατο χρόνο, το οποίο καθιστά ευκολότερο τον έλεγχο της εγκυρότητας των εισροών / υποθέσεων κατά τη διαδικασία της εκτίμησης.
- Οι συναλλαγές που πραγματοποιούνται και τα δεδομένα αυτών, που σχετίζονται κάθε φορά με τις συνθήκες αστάθειας που επιφέρουν στην αγορά απρόβλεπτα γεγονότα, όπως για παράδειγμα μία χρηματοπιστωτική κρίση. Μία τέτοια κρίση ενδέχεται να επιδράσει αρνητικά τη συγκεκριμένη αγορά, προκαλώντας πανικό, ο οποίος με τη σειρά του οδηγεί σε συναλλαγές, τα δεδομένα των οποίων είναι ελλιπή ή πολλές φορές και αντιφατικά.
- Η μέθοδος εκτιμήσεων, που αφορά στην επιλογή των μεθόδων και των εργαλείων που χρησιμοποιούνται στη διαδικασία εκτίμησης των ακινήτων. Ανάλογα με το είδος της εκτίμησης, γίνεται προσπάθεια για την επιλογή της καταλληλότερης μεθόδου ανά περίπτωση ακινήτου.
- Οι εισροές / υποθέσεις, παράγοντας που επηρεάζει την ακρίβεια και την ποιότητα των δεδομένων που χρησιμοποιούνται στην εκτίμηση και επηρεάζουν το αποτέλεσμα της όλης διαδικασίας. Οι υποθέσεις μπορεί να βασίζονται σε στατιστικά δεδομένα ή στη σύνθεση δεδομένων της αγοράς, σε ιστορικά δεδομένα ή και σε έμμεσα δεδομένα.

Είναι σαφές ότι οι παραπάνω αιτίες δεν αλληλοαποκλείονται, αντιθέτως είναι δυνατό να συσχετίζονται και να αλληλεξαρτώνται μεταξύ τους, γεγονός που θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψιν σε μία διαδικασία εκτίμησης.

Συγκριτικά με άλλες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, η Ελλάδα αποτελεί μία από τις πιο ανώριμες αγορές ακινήτων, με ελλείψεις οι οποίες εντοπίζονται κυρίως στην απουσία των απαραίτητων υποδομών, κανόνων, θεσμών, εξειδίκευσης των εκτιμητών, δεικτών που αποτυπώνουν τη μεταβολή των αξιών ακίνητης περιουσίας κ.λπ. (Κιόχος, 2007). Το περιβάλλον των Εκτιμητών Αξιών Ακινήτων εξακολουθεί να τελεί υπό πλήρη έλλειψη προδιαγραφών και κανονιστικού πλαισίου, ενώ πέρα από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (ΣΟΕ), που συστάθηκε με το Ν.820/78, Π.Δ. 279/79, δεν υπάρχει καμία νομοθετική ή άλλη ρύθμιση / μνεία για το επάγγελμα του εκτιμητή (Εισήγη-

ση Επιτροπής για τη σύσταση Εθνικού Μητρώου Εκτιμητών Μηχανικών προς το ΤΕΕ, 2012).

Οι βασικές προϋποθέσεις για τον εκσυγχρονισμό του τομέα περιλαμβάνουν τη διενέργεια αδιάβλητης και αντικειμενικής εκτίμησης των διαφόρων περιπτώσεων ακινήτων, τη σύνταξη δεικτών ακίνητης περιουσίας, την ορθολογική αξιολόγηση και διαχείριση περιουσιακών στοιχείων του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα, καθώς και διάφορων άλλων οργανισμών, την αντικειμενική πιστοποίηση των εκτιμητών και τη συνεχή επιμόρφωσή τους (Κιόχος, 2007).

Σύμφωνα με το Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών – Νομικά Πρόσωπα (<https://www1.gsis.gr/ektimites/Nomika>, 2014), στον κλάδο των εκτιμήσεων ακινήτων δραστηριοποιούνται σήμερα 35 εταιρείες, που παρέχουν υπηρεσίες σχετικές με την εκτίμηση αξιών.

Η εταιρεία GEOAXIS βρίσκεται μεταξύ των 35 Νομικών Προσώπων που είναι πιστοποιημένα από το Υπουργείο Οικονομικών για την υλοποίηση εκτιμήσεων (<https://www1.gsis.gr/ektimites/Nomika>, 2014), παρέχοντας πιστοποιημένες εκτιμήσεις αξιών ακινήτων και ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού, με χώρο δραστηριοποίησης την Ελλάδα, αλλά και την Κύπρο και τα Βαλκάνια.

4. Εσωτερικό Περιβάλλον της Εταιρείας GEOAXIS

Η παρούσα ενότητα εστιάζει στην παρουσίαση του προφίλ της εταιρείας GEOAXIS, όπως αυτό διαμορφώνεται από τα επιμέρους χαρακτηριστικά του **εσωτερικού περιβάλλοντός** της. Πιο συγκεκριμένα, παρουσιάζονται ο **στόχος** της επιχείρησης, καθώς και τα χαρακτηριστικά εκείνα που αφορούν στο νομοθετικό πλαίσιο για την ίδρυση και λειτουργία της, το οργανόγραμμά της και το ανθρώπινο δυναμικό που απασχολεί, τη μεθοδολογική προσέγγιση που ακολουθεί κατά τη διαδικασία εκτίμησης της αξίας ενός ακινήτου και διάφορα άλλα επιμέρους στοιχεία, που συνθέτουν τη συνολική εικόνα της εταιρείας. Ακόμη αναφέρεται στις στρατηγικές συνεργασίες της επιχείρησης, τη στρατηγική για την αντιμετώπιση του ανταγωνισμού, αλλά και τις μελλοντικές προοπτικές της υπό το φως της τρέχουσας οικονομικής συγκυρίας.

4.1. Στόχος

Η κυρίαρχη δραστηριότητα της GEOAXIS είναι η **εκτίμηση αξιών ακινήτων και ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού**. Στόχος της επιχείρησης είναι η παροχή υψηλού επιπέδου πιστοποιημένων εκτιμήσεων αξιών στους εν λόγω τομείς, οι οποίες είναι πλήρως εναρμονισμένες με τα αυστηρά πλαίσια που ορίζονται από τα Διεθνή και Ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα, σε συνδυασμό με τα πρότυπα του Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S.) της Μεγάλης Βρετανίας.

Για την επίτευξη του στόχου αυτού, η επιχείρηση στηρίζεται στην υψηλή εξειδίκευση του απασχολούμενου **ανθρώπινου δυναμικού**, το οποίο έχει διαγράψει μία σημαντική πορεία στον τομέα της εκτίμησης αξιών ακινήτων, δραστηριοποιούμενο και πριν από την ίδρυση της εν λόγω επιχείρησης, επί σειράν ετών στο συγκεκριμένο τομέα.

Η εμπειρία και κυρίως η υψηλή εξειδίκευση του ανθρώπινου δυναμικού αποτελεί σημαντικό παράγοντα της επιτυχούς πορείας της επιχείρησης και της εδραίωσής της στη συγκεκριμένη αγορά.

Η διείσδυσή της στην αγορά που δραστηριοποιείται γίνεται εμφανής από το εύρος του πελατολογίου της και τον αριθμό των έργων που έχει αναλάβει από την έναρξη λειτουργίας της, το 2006.

Στοιχείο σημαντικό επίσης, που αποτελεί και μέρος της στρατηγικής της επιχείρησης GEOAXIS για την καλύτερη επιδίωξη του στόχου της και τη βελτίωση των προσφερόμενων υπηρεσιών, είναι η διαρκής αναβάθμιση των δεξιοτήτων και η επικαιροποίηση της γνώσης του ανθρώπινου δυναμικού της στο αντικείμενο, μέσα από τη συμμετοχή τους σε σεμινάρια, ειδικές εκπαιδεύσεις και αξιολογήσεις στο πλαίσιο των

φορέων πιστοποίησης κ.λπ., έτσι ώστε να παραμένει ανταγωνιστική στο χώρο στον οποίο κινείται, παρακολουθώντας τις εξελίξεις. Ως αποτέλεσμα της συνεχούς και συνεπούς αυτής προσπάθειας, η επιχείρηση έχει να επιδείξει ένα σημαντικό όγκο έργου και ένα ευρύ φάσμα αξιόλογων πελατών, στοιχεία που αποτελούν το προϊόν των υψηλής στάθμης προσφερόμενων υπηρεσιών της.

4.2. Νομοθετικό Πλαίσιο Ίδρυσης και Λειτουργίας GEOAXIS

Η εταιρεία GEOAXIS εμπίπτει σε καθεστώς Μ.Ε.Π.Ε. – ‘Μονοπρόσωπη Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης’ – μία μορφή δηλαδή Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης (Ε.Π.Ε.). Η Ε.Π.Ε. ορίζεται ως μία: *‘Κεφαλαιουχική εταιρεία με νομική προσωπικότητα, για τα χρέη της οποίας ευθύνεται μόνο η ίδια με την περιουσία της, ενώ σύμφωνα με το Άρθρο 3 του Νόμου 3190/1955 είναι εμπορική, έστω και εάν ο σκοπός της δεν είναι εμπορική επιχείρηση. Επιπλέον, το ελάχιστο ύψος εταιρικού κεφαλαίου που απαιτείται για τη σύσταση μίας Ε.Π.Ε. ανέρχεται στα 4.500 €, η ευθύνη των εταίρων είναι ανάλογη με το ύψος των κεφαλαίων τους, ενώ υπάρχει διαχωρισμός της περιουσίας της εταιρείας από την προσωπική περιουσία των ιδρυτών-εταίρων’* (<<http://www.startupgreece.gov.gr/>>, 2011).

Σύμφωνα με το Άρθρο 43^α του Νόμου 3190/1955 ‘Περί Εταιρειών Περιορισμένης Ευθύνης’ (ΦΕΚ Α΄ 91/16.4.1955) μία Μ.Ε.Π.Ε.:

- Μπορεί να συσταθεί από ένα πρόσωπο ή να καταστεί μονοπρόσωπη.
- Ένα φυσικό ή νομικό πρόσωπο δεν μπορεί να είναι μοναδικός εταίρος σε περισσότερες από μία εταιρείες περιορισμένης ευθύνης, ενώ μία Ε.Π.Ε. δεν μπορεί να έχει ως μοναδικό εταίρο Μ.Ε.Π.Ε.
- Οι εξουσίες της συνέλευσης των εταίρων ασκούνται από το μοναδικό εταίρο, οι αποφάσεις του οποίου καταγράφονται σε πρακτικό, προσυπογράφονται αυθημερόν από παριστάμενο συμβολαιογράφο της έδρας της εταιρείας.
- Οι συμβάσεις που συνάπτονται μεταξύ του μοναδικού εταίρου και της εταιρείας την οποία εκπροσωπεί, εγγράφονται σε πρακτικά ή καταρτίζονται γραπτώς.
- Στη Μ.Ε.Π.Ε. εφαρμόζονται οι επιμέρους διατάξεις του Νόμου 3190/1955 που αφορά στις Ε.Π.Ε.

4.3. Οργανόγραμμα GEOAXIS

Η εταιρεία στελεχώνεται από **εννέα μηχανικούς**, οι πέντε εκ των οποίων είναι τα βασικά στελέχη της, ενώ οι υπόλοιποι τέσσερις είναι εξωτερικοί συνεργάτες. Στην κορυφή της ιεραρχίας βρίσκεται ο ιδρυτής της εταιρείας, ακολουθεί ο γενικός διευθυντής και στο επόμενο επίπεδο της ιεραρχίας βρίσκεται ο υπεύθυνος του Τμήματος

Εκτιμήσεων, το οποίο και στελεχώνεται από τους μηχανικούς-εκτιμητές που απασχολούνται στην εταιρεία (Διάγραμμα 2).

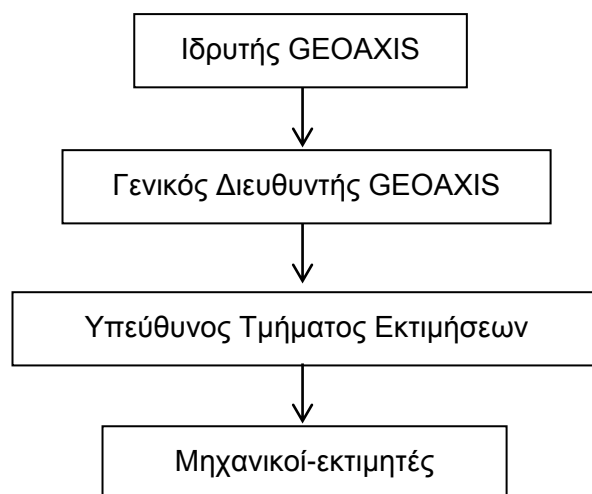
4.4. Ανθρώπινο Δυναμικό

Η εταιρεία GEOAXIS στηρίζει μεγάλο μέρος της επιτυχούς διαδρομής της στο ανθρώπινο δυναμικό, που υποστηρίζει τις επιμέρους δραστηριότητές της. Ταυτόχρονα, αξιοποιεί για την επίτευξη των στόχων της ένα δίκτυο εξωτερικών συνεργατών, αλλά και επιχειρήσεων από τις οποίες λαμβάνει εξειδικευμένες υπηρεσίες (νομικές, λογιστικές κ.λπ.)

Η **σύνθεση των ειδικοτήτων** του απασχολούμενου ανθρώπινου δυναμικού έχει ως ακολούθως:

- Δύο Διπλωματούχοι Αγρονόμοι-Τοπογράφοι Μηχανικοί.
- Τρεις Διπλωματούχοι Πολιτικοί Μηχανικοί.
- Δύο Διπλωματούχοι Πολιτικοί Μηχανικοί (εξωτερικοί συνεργάτες).
- Ένας Μηχανολόγος Μηχανικός (εξωτερικός συνεργάτης).
- Ένας Τοπογράφος Μηχανικός ΤΕ (εξωτερικός συνεργάτης).

Διάγραμμα 2: Οργανόγραμμα GEOAXIS



Για μία σειρά άλλων υπηρεσιών, η GEOAXIS συνεργάζεται με:

- Ένα γραφείο νομικών, το οποίο της παρέχει υποστήριξη σε επίπεδο νομικών υπηρεσιών.
- Ένα φοροτεχνικό γραφείο, το οποίο της παρέχει λογιστικές υπηρεσίες.

- Μία εταιρεία κατασκευής ιστοσελίδων και παροχής υπηρεσιών διαδικτύου, η οποία είναι υπεύθυνη για την προς τα έξω εικόνα της εταιρείας.

Όπως φαίνεται από τα παραπάνω, η **στρατηγική** για την ανάπτυξη της εταιρείας και την αντιμετώπιση του ανταγωνισμού σε ένα διαρκώς μεταβαλλόμενο αλλά και υφεσι-ακό περιβάλλον στηρίζεται:

- Στην επικέντρωση/ανάπτυξη των **ανταγωνιστικών πλεονεκτημάτων** της επιχείρησης (core competencies)
- Στην αξιοποίηση ενός δικτύου συνεργατών για τη λήψη σειράς **συμπληρωματικών** προς την κύρια δραστηριότητα υπηρεσιών (outsourcing).

Η **εξειδίκευση** του ανθρώπινου δυναμικού προέρχεται από τις προπτυχιακές και μεταπτυχιακές σπουδές του, τη **διαρκή εκπαίδευση** μέσα από σεμινάρια και εκπαιδεύσεις στο πλαίσιο των πιστοποιήσεων, αλλά και από την **εμπειρία** που έχει συσσωρευτεί από τη συμμετοχή της GEOAXIS σε ένα μεγάλο πλήθος έργων εκτιμήσεων αξιών, που αφορά σε διαφορετικούς τύπους ακινήτων, σε διαφορετικές περιοχές και για διαφορετικούς λόγους.

4.5. Τομείς Εξειδίκευσης GEOAXIS

Στην ενότητα αυτή, παρουσιάζονται συνοπτικά οι τομείς εξειδίκευσης της GEOAXIS. Αυτοί επικεντρώνονται:

- (α) στον τομέα των πιστοποιημένων εκτιμήσεων αξιών ακινήτων
- (β) στον τομέα των πιστοποιημένων εκτιμήσεων φωτοβολταϊκών πάρκων
- (γ) στον τομέα που αφορά στην ανάπτυξη δικτύου καταστημάτων

Οι τομείς εξειδίκευσης της GEOAXIS, για τους οποίους η εταιρεία παρέχει πιστοποιημένο έργο, παρουσιάζονται στη συνέχεια.

4.5.1 Πιστοποιημένες εκτιμήσεις αξιών ακίνητης περιουσίας

Στρατηγική – Εξειδίκευση – Χωρική Διεύρυνση Αγοράς GEOAXIS – Εξωστρέφεια

Η GEOAXIS εξειδικεύεται στη διενέργεια πιστοποιημένων εκτιμήσεων αξιών ακινήτων σε ολόκληρη την Ελλάδα, την Κύπρο και τα Βαλκάνια.

Το καταρτισμένο ανθρώπινο δυναμικό της αποτελείται από Μηχανικούς του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (ΤΕΕ), εκ των οποίων:

- Ένας (ο ιδιοκτήτης της εταιρείας) είναι Ορκωτός Πραγματογνώμονας – Εκτιμητής Ακίνητης Περιουσίας, πιστοποιημένος από το Royal Institution of Chartered Surveyors της Μεγάλης Βρετανίας (RICS), ενώ
- οι υπόλοιποι απασχολούμενοι μηχανικοί στην εταιρεία είναι Πιστοποιημένοι Εκτιμητές από το Υπουργείο Οικονομικών (Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών).

Η εταιρεία διενεργεί εκτιμήσεις αξιών, οι οποίες μπορούν να χρησιμοποιηθούν έναντι οποιασδήποτε Αρχής, Τράπεζας, Ασφαλιστικού Φορέα, Δικαστηρίου, εταιρείας ή/και ιδιώτη στην Ελλάδα και στο εξωτερικό.

Οι εκτιμήσεις που διενεργεί η GEOAXIS υλοποιούνται σύμφωνα με τα **πρότυπα πιστοποίησης** εθνικών, Ευρωπαϊκών και διεθνών φορέων πιστοποίησης (Βασιλικό Ινστιτούτο Ορκωτών Πραγματογνομόνων της Μεγάλης Βρετανίας - Royal Institution of Chartered Surveyors R.I.C.S.), και είναι σε πλήρη συμφωνία με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations - EVS 2009) και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards - I.V.S.), όπως αυτά αναλύονται στην 9η έκδοση του 2011 (<<http://www.geoaxis.gr/>>, 2014).

Η πιστοποιημένη εκτίμηση της αξίας μπορεί να χρησιμοποιηθεί σε κάθε περίπτωση που εταιρείες ή φυσικά πρόσωπα χρειάζεται να επικαλεστούν τη σημερινή πραγματική αγοραία αξία των παγίων στοιχείων τους, π.χ. για λόγους αύξησης μετοχικού κεφαλαίου - εισφοράς σε είδος (N.2190/20), μετατροπής εταιρικής μορφής (N.1297/72 & 2166/93), εξασφάλισης έναντι τραπεζικού δανεισμού, διευθέτησης εσωτερικών ζητημάτων, διανομής, συγχωνεύσεων, αποσχίσεων, απορροφήσεων και εξαγορών, νομικών διεκδικήσεων, αλλά και για λόγους επαναδιαπραγμάτευσης ενοικίων, έτσι ώστε το καταβαλλόμενο ενοίκιο να είναι εύλογο και να ακολουθεί τις τρέχουσες εξελίξεις της αγοράς.

Επιπρόσθετα, οι εκτιμήσεις πληρούν όλες τις **προδιαγραφές** των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (International Valuation Standards – IVS) και μπορούν να χρησιμοποιηθούν, μετά από κατάλληλες προσαρμογές, και για την εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (International Financial Reporting Standards - IFRS), σύμφωνα με τα οποία οι επενδύσεις σε ακίνητα δύνανται να εμφανίζονται όχι στο ιστορικό κόστος, αλλά στην εύλογη αξία τους.

Το έργο της GEOAXIS στο συγκεκριμένο τομέα είναι σημαντικό, καθώς από το 2006, έτος ίδρυσής της, έχει υλοποιήσει περισσότερες από 2.500 εκτιμήσεις αξιών ακινήτων σε όλη την Ελλάδα. Οι κατηγορίες ακινήτων, τις αξίες των οποίων εκτιμά, πα-

ρουσιάζονται στη συνέχεια μαζί με ορισμένα ενδεικτικά παραδείγματα (<<http://www.geoaxis.gr/>>, 2014):

- Αθλητικά κέντρα: Βαρδινογιάννιο Αθλητικό Κέντρο.
- Βιομηχανικά και Αποθηκευτικά Ακίνητα: Βενέτης, Χαλυβουργία Θεσσαλίας, Intracom Holding, Neoset ABEE κ.λπ.
- Γραφεία: Δημοσιογραφικός Οργανισμός Λαμπράκη, Alpha Trust ΑΕ κ.λπ.
- Δημόσιο – Ευρύτερος Δημόσιος Τομέας: Διαχειριστής Εθνικού Συστήματος Φυσικού Αερίου (ΔΕΣΦΑ), ΟΤΕ Estate κ.λπ.
- Διατηρητέα Κτίρια: ALPHA TRUST ΑΕ, ΕΑΣ Θηραϊκών Προϊόντων κ.λπ.
- Εκπαιδευτήρια: Εκπαιδευτήρια Δούκας.
- Εμπορικά και Ψυχαγωγικά Κέντρα: AVENUE, Factory Outlet Airport ΑΕΕ κ.λπ.
- Εταιρείες ΜΜΕ και Κινητής Τηλεφωνίας: Η Καθημερινή, ANTENNA TV κ.λπ.
- Ιχθυοκαλλιέργειες: Νηρέυς Ιχθυοκαλλιέργειες Α.Ε., Δίας Ιχθυοκαλλιέργειες Α.Β.Ε.Ε. κ.λπ.
- Καταστήματα: KOSMOCAR Α.Ε., VARDAS κ.λπ.
- Κατοικίες: EDEN MARE, Gyamfi Limited κ.λπ.
- Λιμάνια: Οργανισμός Λιμένα Ηρακλείου (ΟΛΗ).
- Νοσοκομεία και Διαγνωστικά Κέντρα: Ιατρόπολις, Μαιευτήριο Μητέρα κ.λπ.
- Ξενοδοχεία: Alia Palace στη Χαλκιδική, Bill & Coο στη Μύκονο κ.λπ.
- Οικόπεδα και Αγροτεμάχια: ANEK, LIDL κ.λπ.
- Υπεραγορές και Super Markets: INKA Super Markets, Carrefour Μαρινόπουλος κ.λπ.

4.5.2 Πιστοποιημένες εκτιμήσεις φωτοβολταϊκών πάρκων

Η GEOAXIS, αξιοποιώντας το ανθρώπινο δυναμικό της και το υπόβαθρο που αυτό διαθέτει στα αντικείμενα του Πολιτικού, Τοπογράφου και Μηχανολόγου Μηχανικού, έχει επεκτείνει τις δραστηριότητές της, παρέχοντας συμβουλευτικές υπηρεσίες στο χώρο των **φωτοβολταϊκών σταθμών**. Στο πλαίσιο αυτό, καλύπτει μία σειρά από **τομείς και φάσεις ανάπτυξης** ενός τέτοιου έργου, που περιγράφονται στη συνέχεια.

Στρατηγική – Ολοκληρωμένη Προσέγγιση

Ολοκληρωμένη προσέγγιση στην παροχή υπηρεσιών σε όλες τις φάσεις της πιστοποιημένης εκτίμησης φωτοβολταϊκών πάρκων και συγκεκριμένα:

- πριν την κατασκευή,
- κατά τη διάρκεια της κατασκευής και
- μετά την ολοκλήρωσή της.

• **Υποστήριξη έργου πριν την κατασκευή**

Στο πλαίσιο αυτό, οι παρεχόμενες υπηρεσίες ακολουθούν τα παρακάτω στάδια (<<http://www.geoaxis.gr/>>, 2014):

- Αναλυτικός τεχνικός έλεγχος μελέτης και φακέλου αδείας: πληρότητα εγγράφων, έλεγχος γνωμοδοτήσεων-εγκρίσεων, έλεγχος χωροθέτησης στοιχειοσειρών, έλεγχος ακρίβειας τοπογραφικού διαγράμματος και ισοϋψών, έλεγχος ηλεκτρολογικού σχεδίου - μονογραμμικού, έλεγχος τεχνικών προδιαγραφών (περιφράξεων, ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων, συναγερμού, αντικεραυνικής προστασίας, γειώσεων κτλ.).
- Εκπόνηση νέας ή/και αναθεώρηση υφιστάμενης ενεργειακής μελέτης και μελέτης χωροθέτησης.
- Μελέτη ανάλυσης χρηματοροών για τον έλεγχο της οικονομικής βιωσιμότητας της επένδυσης (ανάλυση DCF).

• **Υποστήριξη έργου κατά τη διάρκεια της κατασκευής**

Οι υπηρεσίες που παρέχονται από τη GEOAXIS εστιάζουν (<<http://www.geoaxis.gr/>>, 2014):

- Στην πιστοποίηση της προόδου των εργασιών με βάση το χρονοδιάγραμμα και την παράδοση των υλικών.
- Στον έλεγχο της τήρησης των συμβατικών υποχρεώσεων, βάσει της σύμβασης μεταξύ του ιδιοκτήτη του έργου και του κατασκευαστή του φωτοβολταϊκού πάρκου (EPC).
- Στον έλεγχο της τήρησης των τεχνικών προδιαγραφών, βάσει της μελέτης κατασκευής του έργου.

- **Υποστήριξη μετά την ολοκλήρωση του έργου**

Οι υπηρεσίες που παρέχονται αφορούν σε (<<http://www.geoaxis.gr/>>, 2014):

- Πραγματογνωμοσύνη περί του εύλογου του κόστους κατασκευής βάσει των υλικών και των τεχνικών κατασκευής.
- Πραγματογνωμοσύνη περί τυχόν κακοτεχνιών.
- Πραγματογνωμοσύνη λειτουργίας με έλεγχο της απόδοσης (performance ratio) που προέβλεπε η μελέτη.
- Μελέτη ανάλυσης χρηματοροών επένδυσης (ανάλυση DCF).

Σε κάθε φάση, η GEOAXIS μπορεί να παρέχει, με βάση τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα και τα Πρότυπα του RICS, πιστοποιημένη **εκτίμηση της αξίας**:

- Γηπέδου.
- Ενοικίου του γηπέδου.
- Αδείας φωτοβολταϊκού σταθμού.
- Κατασκευής φωτοβολταϊκού σταθμού.
- Ολοκληρωμένου ή/και εν λειτουργία φωτοβολταϊκού σταθμού.

- **Ανάπτυξη δικτύου καταστημάτων**

Η GEOAXIS εξειδικεύεται επίσης στην **ανάπτυξη δικτύου καταστημάτων**. Για το σκοπό αυτό, συνεργάζεται με στελέχη που έχουν διατελέσει στο παρελθόν διευθυντές ανάπτυξης δικτύων μεγάλων ελληνικών και ξένων πολυεθνικών αλυσίδων, όπως η Goody's, η McDonald's (UK) και η SISIM (ITALY).

Στρατηγική – Ολοκληρωμένη Προσέγγιση/Εξειδικευμένη Γνώση

Ολοκληρωμένη προσέγγιση στην παροχή υπηρεσιών για την ανάπτυξη δικτύου καταστημάτων, με βάση και την αξιοποίηση της γνώσης εξειδικευμένων στο αντικείμενο συνεργατών.

Πιο συγκεκριμένα παρέχει τις ακόλουθες υπηρεσίες:

- Έρευνα αγοράς ακινήτων.
- Εξεύρεση διαθέσιμων καταστημάτων.
- Διαδικασίες διαπραγμάτευσης για τη μίσθωση ή την αγορά του καταστήματος.
- Διασφάλιση νομικής κάλυψης.

Ενδεικτικά έργα που έχει αναλάβει η εταιρεία και αφορούν στο συγκεκριμένο τομέα είναι:

- η αλυσίδα καταστημάτων 'Flocafe',
- η αλυσίδα καταστημάτων 'Goody's',
- η αλυσίδα καταστημάτων 'Starbucks',
- η αλυσίδα βιβλιοπωλείων 'Ελευθερουδάκης' κ.ά.

4.6. Κτηριακή και Υλικοτεχνική Υποδομή

Από την άποψη της κτηριακής υποδομής, η επιχείρηση GEOAXIS διαθέτει δύο χώρους γραφείων, σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη, εκτάσεως 110 και 60 τ.μ. αντίστοιχα.

Ο βασικός υλικοτεχνικός εξοπλισμός που διαθέτει η εταιρεία για την υλοποίηση των έργων που αναλαμβάνει αποτελείται από:

- Ένα EDM για μετρήσεις αποστάσεων στο πεδίο.
- Σχεδιαστικό πρόγραμμα AutoCAD για την ανάγνωση και την επεξεργασία σχεδίων.
- Το λογισμικό 'eaxies' για τον υπολογισμό αντικειμενικών αξιών κατά τη διαδικασία εκτίμησης ακινήτων.

4.7. Πιστοποίηση Παρεχομένων Υπηρεσιών της GEOAXIS

Στρατηγική – Πιστοποίηση παρεχομένων υπηρεσιών

Η εταιρεία GEOAXIS διαθέτει ένα ευρύ **φάσμα πιστοποιήσεων** του έργου της, το οποίο:

- αφενός μεν αποτελεί ανταγωνιστικό πλεονέκτημα ως προς τη διασφάλιση της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών,
- αφετέρου δε συνεπάγεται τη διαρκή ανάπτυξη του ανθρώπινου δυναμικού της

Η **πιστοποίηση των παρεχόμενων υπηρεσιών** αποτελεί ένα σημαντικό 'μέλημα' της GEOAXIS, καθώς μέσα από αυτή διασφαλίζεται ουσιαστικά η επάρκεια της γνώσης, της ικανότητας και της εμπειρίας της στον τομέα της εκτίμησης αξιών και ως εκ τούτου η **ποιότητα** των παρεχομένων υπηρεσιών της. Η προσπάθεια της GEOAXIS είναι σημαντική στον τομέα αυτό, αφού η επιχείρηση παρέχει τις **ανώτατες πιστοποιήσεις** που απαιτούνται για την παροχή εκτιμήσεων αξιών ακινήτων στη χώρα, είτε ως εταιρεία είτε ως μεμονωμένα φυσικά πρόσωπα (ανθρώπινο δυναμικό που απασχολείται σε αυτή).

Η GEOAXIS παρέχει πιστοποιημένες υπηρεσίες στη βάση προτύπων που προέρχονται τόσο από ελληνικούς φορείς (Ινστιτούτα και Επιμελητήρια), στους οποίους η ε-

ταιρεία είναι μέλος, όσο και προτύπων που προέρχονται από τα Διεθνή και Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα αντίστοιχων φορέων. Οι πιστοποιήσεις, βάσει των οποίων καθορίζεται η μεθοδολογία προσέγγισης των αντικειμένων που δραστηριοποιείται η εταιρεία και διασφαλίζουν την ποιότητα των παρεχομένων υπηρεσιών της, είναι οι ακόλουθες:

- **Πιστοποίηση 'Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων Μεγάλης Βρετανίας'** [The Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S.)]

Το R.I.C.S. προωθεί, ενισχύει και πιστοποιεί την ποιότητα υπηρεσιών στους τομείς της ανάπτυξης και διαχείρισης γης (land), του Real Estate, της κατασκευής (construction) και των υποδομών (infrastructure) (<<http://www.rics.org/>>, 2014). Ορίζει υψηλές προδιαγραφές, κριτήρια και κανόνες, καλές πρακτικές κ.λπ., στη βάση των οποίων υλοποιείται η διαδικασία εκτίμησης αξιών ακινήτων, ώστε να εξυπηρετείται το δημόσιο συμφέρον (<<http://www.danos.com.cy>>, 2014). Επίσης, συμβάλλει στη διαρκή επαγγελματική ανάπτυξη του ανθρώπινου δυναμικού που απασχολείται στον τομέα των εκτιμήσεων.

- **Πιστοποίηση Υπουργείου Οικονομικών**

Η εταιρεία GEOAXIS εντάσσεται στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, η οποία αποκτάται μέσα από τη διενέργεια ανάλογων εξετάσεων και προβλέπει την τήρηση του κώδικα Δεοντολογίας Πιστοποιημένων Εκτιμητών (<<http://www.minfin.gr/>>, 2014). Ο σκοπός της εν λόγω διαδικασίας πιστοποίησης είναι η διασφάλιση του κύρους του επαγγέλματος του πιστοποιημένου εκτιμητή και η διαρκής αναβάθμισή του, η δημιουργία ομοιόμορφων κανόνων συμπεριφοράς των πιστοποιημένων εκτιμητών, καθώς και η τήρηση κώδικα δεοντολογίας (Απόφαση με Αριθμό 19928/292, ΦΕΚ 1147/13.05.2013). Επίσης η πιστοποίηση αυτή διασφαλίζει την ποιότητα και διαφάνεια των παρεχόμενων από τους πιστοποιημένους εκτιμητές υπηρεσιών και εγγυάται την καλή εκτέλεση του έργου που αυτοί αναλαμβάνουν. Στο πλαίσιο αυτής της πιστοποίησης, το ανθρώπινο δυναμικό της επιχείρησης οφείλει να ενημερώνεται διαρκώς και να επιμορφώνεται στο αντικείμενο των εκτιμήσεων, συμμετέχοντας σε συνέδρια, σεμινάρια, ημερίδες κ.λπ.

- **Πιστοποίηση Bureau Veritas – ISO 9001:2008**

Το ISO 9001:2008 συνιστά ένα **Σύστημα Διαχείρισης Ποιότητας**, διεθνώς αναγνωρισμένο. Καθορίζει τα κριτήρια στη βάση των οποίων είναι δυνατό να υλοποιείται συστηματικός έλεγχος των δραστηριοτήτων μίας επιχείρησης, έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών και η ικανοποίηση των απαιτήσεων των πελατών της (<<http://www.tuv-nord.com/>>, 2014).

Η εν λόγω πιστοποίηση αποσκοπεί στη βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών, αποτελώντας έτσι μία **στρατηγική** για την αναβάθμιση της ποιότητας των υπηρεσιών της επιχείρησης, ως εργαλείου για την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητάς της στην αγορά που δραστηριοποιείται. Η εν λόγω πιστοποίηση θεσπίζει μία σειρά από πρότυπα, τα οποία είναι ανεξάρτητα από το μέγεθος της επιχείρησης, τον τύπο και το

παραγόμενο προϊόν και εστιάζουν σε **οκτώ δράσεις διαχείρισης ποιότητας** και συγκεκριμένα (<<http://www.bureauveritas.com/>>, 2014):

- Εστίαση στον πελάτη.
- Ηγεσία.
- Συμμετοχή του ανθρώπινου δυναμικού.
- Εστίαση στη διαδικασία παραγωγής του προϊόντος / υπηρεσίας.
- Συστημική προσέγγιση στη διαχείριση της επιχείρησης.
- Διαρκής βελτίωση των επιμέρους στοιχείων της επιχείρησης (ανθρώπινο δυναμικό, υποδομές κ.λπ.).
- Διαδικασία λήψης αποφάσεων που στηρίζεται σε γεγονότα.
- Αμοιβαία επωφελείς σχέσεις με προμηθευτές / συνεργάτες.

- **Πιστοποίηση από την *European Real Estate Society (E.R.E.S.)***

Ο εν λόγω φορέας αποσκοπεί στην προώθηση και αναβάθμιση του τομέα της εκτίμησης αξιών ακινήτων στον Ευρωπαϊκό χώρο, ενώ αναλαμβάνει μία σειρά από πρωτοβουλίες για τη διασφάλιση της αλληλεπίδρασης μεταξύ του ακαδημαϊκού κόσμου, που έχει ως ενασχόληση το αντικείμενο της εκτίμησης αξιών από τη μία πλευρά, και των επαγγελματιών του χώρου από την άλλη, με σκοπό τη διαρκή αναβάθμιση της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών εκτίμησης αξιών στο επαγγελματικό πεδίο.

- **Πιστοποίηση από το *Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής (ΕΛ.Ι.Ε.)***

Το εν λόγω Ινστιτούτο είναι ο μοναδικός επιστημονικός και μη κερδοσκοπικός οργανισμός, που αποβλέπει στην ανάπτυξη της εκτιμητικής στην Ελλάδα, πάνω σε σύγχρονες επιστημονικές βάσεις, παρακολουθώντας τις διεθνείς τάσεις και εξελίξεις και αναπτύσσοντας τις κατάλληλες δράσεις για την ενσωμάτωσή τους στην Ελλάδα. Συνεργάζεται αρμονικά με όλους τους επαγγελματικούς φορείς των εκτιμητών, όπως ο ΣΕΚΕ, το RICS Hellas κ.λπ., καθώς και με φορείς του τραπεζικού τομέα, το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, την ΠΟΜΙΔΑ, το ΣΟΕΛ, συλλόγους μεσιτών, φοροτεχνικούς, συμβολαιογραφικούς συλλόγους κ.λπ. Επίσης έχει συνεχή συνεργασία με ΑΕΙ της χώρας (<http://www.elie.gr/>, 2014).

4.8. Φάσμα Πελατολογίου της GEOAXIS

Από την έναρξη της λειτουργίας της GEOAXIS (2006) μέχρι σήμερα, η επιχείρηση έχει υλοποιήσει πάνω από 2.500 εκτιμήσεις αξιών ακινήτων σε όλη την Ελλάδα. Βασικοί πελάτες της GEOAXIS έχουν υπάρξει διάφοροι Δήμοι της χώρας, σημαντικοί φορείς του Δημοσίου, μικρές και μεγάλες επιχειρήσεις του ιδιωτικού τομέα σε ένα μεγάλο φάσμα δραστηριοτήτων, κ.ά. Ενδεικτικοί πελάτες, για τους οποίους ή μέσω των οποίων, η GEOAXIS έχει διενεργήσει εκτιμήσεις αξιών ακινήτων τα τελευταία χρόνια παρουσιάζονται στον **Πίνακα 1** του Παραρτήματος.

4.9. Στρατηγικές Συνεργασίες της GEOAXIS

Στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων της, η GEOAXIS έχει προχωρήσει στη δημιουργία μίας σειράς στρατηγικών συνεργασιών με σημαντικούς εταίρους. Οι εν λόγω εταίροι αποτελούν κεφάλαιο για την εταιρεία GEOAXIS και την εδραίωσή της στην αγορά, τόσο λόγω του όγκου των εργασιών τους όσο και λόγω της βαρύτητάς τους. Οι πιο σημαντικοί από αυτούς είναι (<http://www.geoaxis.gr/>, 2014):

- **Price Waterhouse Coopers (PwC)**

Η PwC αποτελεί σήμερα τη μεγαλύτερη εταιρεία παροχής ελεγκτικών, φορολογικών και συμβουλευτικών υπηρεσιών στον κόσμο, ενώ στην Ελλάδα συγκαταλέγεται ανάμεσα στις τρεις μεγαλύτερες επιχειρήσεις στον τομέα της παροχής ελεγκτικών, φορολογικών και συμβουλευτικών υπηρεσιών. Η συνεργασία με την PwC αποτελεί μία από τις σημαντικότερες **στρατηγικές συνεργασίες της GEOAXIS**, με σταθερά αυξανόμενο κύκλο εργασιών. Η συνεργασία αυτή ξεκίνησε το 2008 και εστιάζει κυρίως στον έλεγχο εκθέσεων εκτιμήσεων άλλων εκτιμητών (property reviews) για σκοπούς Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Επίσης, η PwC ως εκκαθαριστής της πρώην τράπεζας PROBANK, ανέθεσε στην GEOAXIS τον Αύγουστο του 2014 την εκτίμηση του χαρτοφυλακίου των προσημειωμένων ακινήτων της.

- **ΣΟΛ ΑΕΟΕ - ΣΟΛ Consulting A.E.**

Η ΣΟΛ ΑΕΟΕ αποτελεί κατά κάποιο τρόπο τη συνέχεια του Σώματος Ορκωτών Λογιστών (ΣΟΛ) και σήμερα καταγράφεται ως η ιστορικότερη και μεγαλύτερη σε αριθμό ενεργών Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών εταιρεία παροχής ελεγκτικών, φορολογικών και συμβουλευτικών υπηρεσιών στην Ελλάδα. Με τη δημιουργία της GEOAXIS το 2006, ξεκίνησε η συνεργασία μεταξύ των δύο επιχειρήσεων, ενώ διευρύνθηκε περαιτέρω για να περιλάβει τη συνεργασία της GEOAXIS με τη ΣΟΛ Συμβουλευτική Α.Ε., με στόχο την παροχή υπηρεσιών εκτίμησης αξιών ακινήτων και ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού σε ολόκληρη την Ελλάδα.

- **Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος (ΕΤΕ)**

Η συνεργασία της GEOAXIS με την ΕΤΕ ξεκίνησε το 2012. Ο στόχος της συνεργασίας αυτής είναι η παροχή υπηρεσιών εκτίμησης αξιών ακινήτων για στεγαστικά, επιχειρηματικά και λοιπά δάνεια σε περιοχές της Βόρειας και Ανατολικής Αθήνας.

- **Εμπορική Τράπεζα (που πλέον ανήκει στην Alpha Bank)**

Η συνεργασία της GEOAXIS με την πρώην Εμπορική Τράπεζα ξεκίνησε το 2012 και αφορά στην παροχή υπηρεσιών εκτίμησης αξιών ακινήτων για στεγαστικά, επιχειρηματικά και λοιπά δάνεια σε περιοχές της Βόρειας και Ανατολικής Αθήνας. Η συνεργασία αυτή είναι για την GEOAXIS εξ ίσου σημαντική με την προηγούμενη, δεδομένου ότι η πρώην Εμπορική Τράπεζα αποτελούσε μία από τις μεγαλύτερες σε όγκο δανείων τράπεζα στην Ελλάδα (ο οποίος έχει πλέον μεταφερθεί στην Alpha Bank).

- **Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων**

Μία ακόμη στρατηγική συνεργασία της GEOAXIS είναι αυτή με το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων. Η συνεργασία αυτή ξεκίνησε το 2006 και επικεντρώνεται στην

παροχή υπηρεσιών εκτίμησης αξιών ακινήτων για στεγαστικά δάνεια σε περιοχές της Αττικής. Η αξία της συνεργασίας αυτής για την GEOAXIS έγκειται στο ρόλο του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ως του σημαντικότερου κρατικού οργανισμού χορήγησης στεγαστικών δανείων σε υπαλλήλους του δημοσίου τομέα.

- **Πρώτη Επιχειρηματική Τράπεζα FBB**

Η εν λόγω συνεργασία αποτελεί επίσης παλαιά συνεργασία, η οποία ξεκίνησε το 2009 και αφορά σε παροχή υπηρεσιών εκτίμησης αξιών ακινήτων για στεγαστικά, επιχειρηματικά, ναυτιλιακά και λοιπά δάνεια στην Κεντρική και Νότια Ελλάδα. Η FBB καταγράφονταν ως ανερχόμενη τράπεζα του εγχώριου τραπεζικού συστήματος, με αρκετά καλή διείσδυση σε εταιρείες και φυσικά πρόσωπα σημαντικών χαρτοφυλακίων. Το έτος 2013 η FBB εξαγοράστηκε από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος.

- **Aldi Hellas**

Η συνεργασία της GEOAXIS με την ALDI Hellas ξεκίνησε με την είσοδο της εταιρείας στην Ελληνική αγορά, το έτος 2006. Η συνεργασία αυτή ήταν σε αποκλειστική βάση, με σκοπό την εκτίμηση της αξίας όλων των πιθανών ακινήτων (γηπέδων, κτιρίων, ακινήτων υπό κατασκευή, κ.λπ.) που η εταιρεία επιθυμούσε την αγορά ή ενοικίασή τους. Μέχρι και την απόφαση της ALDI Hellas να αποχωρήσει οριστικά από την Ελληνική αγορά (Αύγουστος 2010), η GEOAXIS διενήργησε πάνω από 200 εκτιμήσεις αξιών ακινήτων για λογαριασμό της σε όλη την επικράτεια.

Από τις παραπάνω στρατηγικές συνεργασίες η GEOAXIS έχει αποκομίσει σημαντικά **οφέλη** που σχετίζονται με:

- Τη διεύρυνση του κύκλου εργασιών και την αύξηση των κερδών της.
- Το 'άνοιγμα' της εταιρείας σε νέες αγορές, π.χ. αγορές του εξωτερικού, ενισχύοντας την εξωστρέφεια, τη δικτύωση αλλά και την αξιοποίηση νέων ευκαιριών και συνεργασιών.
- Τη διεύρυνση του κύκλου των συνεργατών της.
- Την εδραίωσή της στο χώρο της εκτίμησης ακινήτων και την ενίσχυση του κύρους της.
- Την απόκτηση σημαντικών εμπειριών.
- Τη δυνατότητα επέκτασης των δραστηριοτήτων της και ανάληψης έργων μεγαλύτερης κλίμακας.

Πιο συγκεκριμένα:

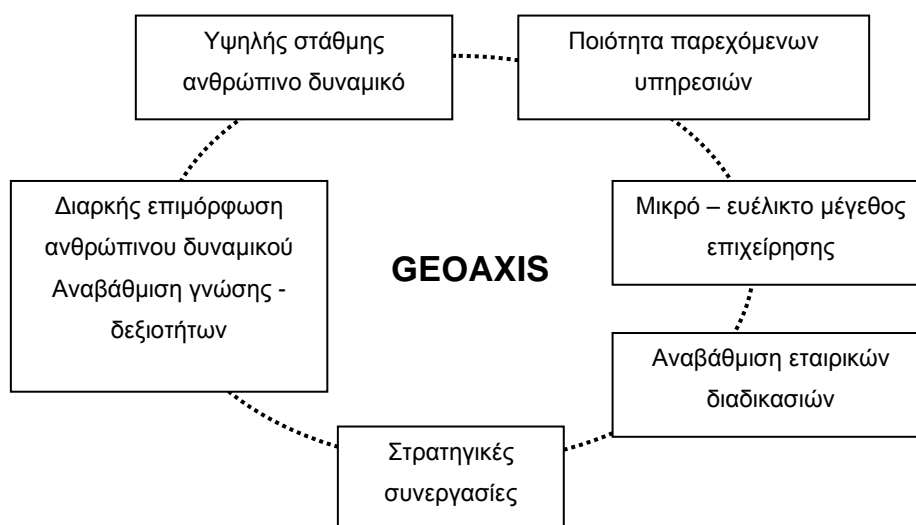
- Η συνεργασία της GEOAXIS με την Price Waterhouse Coopers (PwC) που εστιάζει στον έλεγχο εκθέσεων εκτιμήσεων άλλων εκτιμητών (property reviews) για σκοπούς Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, ενισχύει το κύρος της GEOAXIS.

- Η συνεργασία με τη ΣΟΛ Συμβουλευτική Α.Ε., για την παροχή υπηρεσιών εκτιμήσεων αξιών ακινήτων και ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού σε ολόκληρη την Ελλάδα διέυρνε τον κύκλο εργασιών, τόνωσε την αναγνωρισιμότητα και τη φήμη της επιχείρησης, εδραίωσε τη θέση της στον τομέα του συγκεκριμένου τύπου εκτιμήσεων.
- Η συνεργασία με την Εθνική και την Εμπορική Τράπεζα, δύο ‘πελάτες’ με σημαντικό όγκο εργασιών στον τομέα των εκτίμησης αξιών ακινήτων για στεγαστικά, επιχειρηματικά και λοιπά δάνεια, έδωσε σημαντική ώθηση στην GEOAXIS, σε μία δύσκολη περίοδο, με την οικονομική ύφεση σε εξέλιξη, ενώ διέυρνε το φάσμα των δραστηριοτήτων της και τον κύκλο εργασιών της,
- Στο ίδιο μήκος κύματος κινείται και η στρατηγική συνεργασία της GEOAXIS με το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, έναν ‘πελάτη’ με σημαντικό κύρος και όγκο εργασιών στο πλαίσιο του ρόλου του ως χορηγού στεγαστικών δανείων σε δημόσιους υπαλλήλους.
- Τέλος σημαντική είναι και η στρατηγική συνεργασία με την Aldi Hellas, στο πλαίσιο της οποίας και κατά τη διάρκειά της η GEOAXIS εκπόνησε ένα μεγάλο πλήθος μελετών εκτίμησης για λογαριασμό της.

4.10. Η Αντιμετώπιση του Ανταγωνισμού

Η εταιρεία GEOAXIS, από την ίδρυσή της το 2006, έχει καταγράψει μία ιδιαίτερα επιτυχημένη πορεία στο χώρο της, ενώ είναι πρωτοπόρα σε μία σειρά αποφάσεων που έχει λάβει στη διαδρομή της (π.χ. πιστοποιημένη εταιρεία εκτιμητών από το Υπουργείο Οικονομικών, ανάπτυξη στρατηγικών συνεργασιών από τα πρώτα χρόνια δραστηριοποίησής της στον τομέα των εκτιμήσεων, κ.λπ.).

Διάγραμμα 3: Παράγοντες στήριξης ανταγωνιστικής θέσης της GEOAXIS στην αγορά



Οι κύριοι παράγοντες, στους οποίους η επιχείρηση στηρίζει την **ανταγωνιστικότητά** της είναι (Διάγραμμα 2):

- Το **υψηλής στάθμης ανθρώπινο δυναμικό** της. Η πολιτική της εταιρείας για την αντιμετώπιση του ανταγωνισμού στηρίζεται καταρχάς στο ανθρώπινο δυναμικό της, αξιοποιώντας τη γνώση και την εμπειρία που αυτό διαθέτει.
- Η διαρκής προσπάθεια **αναβάθμισης της γνώσης και των δεξιοτήτων** του εν λόγω δυναμικού, μέσα από τη συνεχιζόμενη εκπαίδευσή του στο πλαίσιο της συμμετοχής της επιχείρησης σε εκτιμητικούς φορείς και οργανισμούς στην Ελλάδα και το εξωτερικό, αλλά και της παρακολούθησης σεμιναρίων του Ελληνικού Ινστιτούτου Εκτιμητικής (ΕΛΙΕ), στοιχεία τα οποία διασφαλίζουν και διατηρούν το επίπεδο των παρεχόμενων υπηρεσιών της σε υψηλό και αναρμονισμένο με τις σύγχρονες εξελίξεις πρότυπο.
- Το **μικρό και ευέλικτο μέγεθος της επιχείρησης**, το δυναμικό της οποίας επικεντρώνεται στην κύρια εξειδίκευσή του (core competence), ενώ παίρνει υποστηρικτικές υπηρεσίες από συνεργασίες εκτός επιχείρησης (outsourcing).
- Η διαρκής **αναβάθμιση των εταιρικών διαδικασιών**, έτσι ώστε η επιχείρηση να ακολουθεί τις Ευρωπαϊκές εξελίξεις σε επίπεδο **εταιρικής διακυβέρνησης**.
- Η έμφαση στην **ποιότητα των παρεχομένων υπηρεσιών**, η οποία αποτελεί ένα ακόμη κεντρικό σημείο 'κλειδί' της πολιτικής της επιχείρησης για την αντιμετώπιση του ανταγωνισμού. Η πιστοποίηση των παρεχόμενων υπηρεσιών, ακολουθώντας τα πρότυπα πιστοποίησης από μία σειρά από φορείς τόσο ελληνικής όσο και Ευρωπαϊκής και διεθνούς εμβέλειας, αποτελεί τον πυρήνα της πολιτικής της επιχείρησης στον τομέα της ποιότητας.
- Η ανάπτυξη **στρατηγικών συνεργασιών** της επιχείρησης με μία σειρά από σημαντικές επιχειρήσεις, οι οποίες πέραν του γεγονότος ότι διασφαλίζουν ένα σημαντικό τμήμα του κύκλου εργασιών της GEOAXIS λόγω του μεγέθους τους και της θέσης τους στην αγορά, έδωσαν στη GEOAXIS σημαντικό προβάδισμα λόγω του εκτοπίσματός τους, αλλά και μία σημαντική εμπειρία, χρήσιμη για ένα μεγάλο φάσμα εκτιμήσεων στην ελληνική αγορά.
- Η σημαντική **εμπειρία** που έχει ήδη στο ενεργητικό της η GEOAXIS, μέσα από την έως τώρα δραστηριοποίησή της στην αγορά της εκτίμησης αξιών.

Με βάση τα όσα παρουσιάστηκαν παραπάνω, καθίσταται σαφές ότι η εταιρεία στηρίζει την ανταγωνιστικότητά της σε ένα ευρύ φάσμα παραγόντων, όπως η αποκτηθείσα εμπειρία, οι στρατηγικές συνεργασίες, η ποιότητα των υπηρεσιών που προσφέρει, καθώς και το υψηλής στάθμης ανθρώπινο δυναμικό που απασχολεί. Υπό τις παρούσες συνθήκες οικονομικής ύφεσης, η οποία έχει πλήξει ιδιαίτερα τον τομέα του real estate στη χώρα μας, η επιχείρηση έχει ως στόχο τη χωρική διεύρυνση των δραστη-

ριοτήτων της και την εξωστρέφεια, στρεφόμενη προς το 'άνοιγμα' των συνεργασιών της σε πιο ώριμες αγορές του εξωτερικού, όπου ο τομέας δραστηριοποίησής της παραμένει ζωντανό κύτταρο της οικονομίας. Τα πρώτα βήματα έχουν ήδη γίνει προς την κατεύθυνση αυτή, με άνοιγμα των δραστηριοτήτων της επιχείρησης προς Κύπρο και Βαλκάνια, ενώ μία διέξοδος ακόμη θα μπορούσε να είναι η περαιτέρω έμφαση στο επίπεδο της δικτύωσης της επιχείρησης με εταιρείες εκτιμήσεων ακινήτων που δραστηριοποιούνται στο εξωτερικό και ενδιαφέρονται να επενδύσουν στην Ελλάδα, για τη διενέργεια των σχετικών εκτιμήσεων για λογαριασμό τους. Το εύρος των διεθνούς επιπέδου πιστοποιήσεων της GEOAXIS και το σχετικό portfolio των εκτιμήσεων που έχει στο ενεργητικό της μπορεί να αποτελέσει ένα 'διαβατήριο' προς την κατεύθυνση αυτή.

4.11. Δυνατότητα Προσαρμογής της GEOAXIS στην Παρούσα Οικονομική Συγκυρία

Στο πλαίσιο της τρέχουσας οικονομικής ύφεσης που βρίσκεται η χώρα τα τελευταία χρόνια, η εταιρεία αντιμετώπισε ορισμένες δυσκολίες, στις οποίες όμως προσαρμόστηκε **μειώνοντας κυρίως τα λειτουργικά της έξοδα**. Ο αριθμός των έργων που αναλαμβάνει εν μέσω κρίσης εκ των πραγμάτων περιορίστηκε, χωρίς όμως να τεθεί θέμα επιβίωσης της εταιρείας και συνέχισης της λειτουργίας της.

Οι δυσκολότερες περίοδοι ήταν το Α' εξάμηνο το 2011, καθώς και το Α' εξάμηνο του 2015. Η εταιρεία μείωσε τα κόστη μετακίνησης του προσωπικού, τα κόστη των διαφημίσεων στις εφημερίδες Ναυτεμπορική και Καθημερινή, μείωσε επίσης το κόστος ενοικίασης των εγκαταστάσεών της καθώς και το κόστος προσωπικού.

Στην παρούσα φάση επιχειρεί μία **δυναμική ανάπτυξη**, εστιάζοντας στην ανάληψη έργων για την εκτίμηση μεγάλων κυρίως ακινήτων, όπως καταστήματα, γραφεία κ.λπ.

5. Το Προφίλ της GEOAXIS

Στο κεφάλαιο αυτό, παρουσιάζονται ορισμένα στοιχεία σχετικά με το προφίλ της εταιρείας, και συγκεκριμένα τη νομική μορφή και τις πηγές των κεφαλαίων και τα απαιτούμενα για την εκκίνησή της κεφάλαια, τα βασικά λειτουργικά της έξοδα, καθώς και το φορολογικό της καθεστώς. Στόχος του κεφαλαίου δεν είναι η δημοσιοποίηση των ακριβών διαχρονικών οικονομικών μεγεθών της εταιρείας, αλλά μία αδρομερής παρουσίαση των στοιχείων εκείνων που αποτυπώνουν, κυρίως με έναν ποιοτικό τρόπο, το χρηματοοικονομικό της προφίλ.

5.1. Μορφή και Απαιτούμενα Κεφάλαια για την Εκκίνηση της Εταιρείας

Αρχική μορφή: Ομόρρυθμη Εταιρεία – Ο.Ε.

Παρούσα μορφή: Μονοπρόσωπη Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης – Μ.Ε.Π.Ε.

Η εταιρεία GEOAXIS συστάθηκε αρχικά ως Ομόρρυθμη Εταιρεία⁶ (Ο.Ε.). Δεδομένων των πλεονεκτημάτων μιας τέτοιας μορφής εταιρείας (χαμηλά γενικά έξοδα τόσο λειτουργίας όσο και σύστασης, η μη ύπαρξη ελαχίστου αρχικού εταιρικού κεφαλαίου κ.λπ.), για την ίδρυσή της δεν απαιτήθηκε ιδιαίτερα υψηλό κεφάλαιο. Θα πρέπει εδώ να σημειωθεί ότι για την ίδρυση μίας Ο.Ε. οι εταίροι έχουν τη δυνατότητα να εισφέρουν όσο κεφάλαιο κρίνουν ότι χρειάζεται για την έναρξη της δραστηριότητας, χωρίς να περιορίζονται από νομικές δεσμεύσεις ως προς το ύψος του απαιτούμενου κεφαλαίου. Η ίδρυση της Ο.Ε. ολοκληρώνεται τυπικά με τη δημοσίευση του καταστατικού της, το οποίο περιλαμβάνει τους όρους συνεργασίας των εταίρων, την έδρα της εταιρείας, την επωνυμία της, τον τρόπο που πρόκειται να μοιράζονται τα κέρδη κ.λπ. (<<http://supportbusiness.gr/financial/companies-legalforms/>>)

⁶ **Ομόρρυθμη εταιρεία:** Εταιρεία που συστήνεται από τουλάχιστο δύο άτομα – εταίρους εισφέροντας όσο κεφάλαιο απαιτείται ή όσο κεφάλαιο αποφασίζουν οι εταίροι να διαθέσουν, χωρίς να δεσμεύονται θεσμικά για το ύψος του κεφαλαίου. Οι όροι συνεργασίας αναφέρονται στο καταστατικό της εταιρείας και αφορούν στο ύψος του κεφαλαίου με το οποίο κάθε εταίρος συνεισφέρει στην ίδρυση της εταιρείας, στην κατανομή των κερδών, στο αντικείμενο και στην έδρα της εταιρείας κ.λπ. Το στοιχείο που τη διαφοροποιεί από άλλες προσωπικές εταιρείες είναι η ευθύνη των εταίρων που είναι ίδια για όλους. Κάθε εταίρος ευθύνεται για τις υποχρεώσεις της εταιρείας με το σύνολο της περιουσίας του ανεξάρτητα από το ύψος της συμμετοχής του στο κεφάλαιο. Οι εταίροι συμμετέχουν ισότιμα στη διοίκηση μίας Ο.Ε. η οποία επιπλέον έχει αρκετά υψηλή πιστοληπτική ικανότητα.

Το αρχικό κεφάλαιο για την εκκίνηση της GEOAXIS προήλθε από ίδια κεφάλαια των ιδιοκτητών της και αξιοποιήθηκε για την ενοικίαση των γραφείων της επιχείρησης και την αγορά του απαραίτητου εξοπλισμού (υπολογιστές, λογισμικό, περιφερειακά, έπιπλα γραφείου κ.λπ.).

Αργότερα η GEOAXIS, μετατράπηκε από Ο.Ε. σε⁷ Μονοπρόσωπη Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης (Μ.Ε.Π.Ε.), χωρίς καμία οικονομική επιβάρυνση.

5.2. Λειτουργικά Έξοδα της Εταιρείας

Όσον αφορά στα λειτουργικά έξοδα της εταιρείας, σε αυτά περιλαμβάνονται:

- Το ενοίκιο των κτιριακών εγκαταστάσεων σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη.
- Τα κόστη για τη λειτουργία των κτηριακών εγκαταστάσεων (ΔΕΗ, ΟΤΕ, κοινόχρηστα κ.λπ.).
- Οι μισθοί του προσωπικού της εταιρείας.
- Τα έξοδα μετακινήσεων του προσωπικού, προκειμένου να μεταβεί σε περιοχές εκτός Αθήνας ή Θεσσαλονίκης για τη διενέργεια εκτιμήσεων.
- Οι αμοιβές που απαιτούνται για τη συνεργασία της εταιρείας με εξωτερικούς συνεργάτες.
- Τα κόστη για τη διαφήμιση της εταιρείας, που όμως λόγω οικονομικής κρίσης περιορίστηκαν στο ελάχιστο τα τελευταία χρόνια.

⁷ Ο θεσμός της **Μονοπρόσωπης Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης** επιβλήθηκε στο δίκαιο των κεφαλαιουχικών εταιριών από τις ανάγκες των συναλλαγών και συγκεκριμένα από την ανάγκη του επιχειρηματία να ασκεί ατομική επιχείρηση με περιορισμένη διακινδύνευση των περιουσιακών του στοιχείων, καθώς και από την ανάγκη εξασφάλισης σταθερότητας και συνέχειας της επιχείρησης παρά τις όποιες τυχόν μεταβολές στο πρόσωπο του επιχειρηματία. Η μονοπρόσωπη εταιρεία, επομένως, αποτελεί το εταιρικό μόρφωμα, με το οποίο καθίσταται εφικτός ο περιορισμός της ευθύνης του μόνου μετόχου-επιχειρηματία και συνάμα αποκλείεται η έκθεση στον κίνδυνο της εσφαλμένης επιλογής του συνεταίρου. Επιπλέον, στην επιβολή της μονοπρόσωπης εταιρείας στην πράξη συνέβαλε και η ανάγκη να διατηρηθεί η λειτουργία και η σταθερότητα της ατομικής επιχείρησης, κάθε φορά που συμβαίνουν έκτακτα περιστατικά, καταλυτικά κατά το νόμο στη συνέχιση αυτής, όπως για παράδειγμα ο θάνατος του επιχειρηματία, η υποβολή του σε δικαστική συμπαράσταση, η πτώχευσή του. Τέλος, την αναγνώριση της μονοπρόσωπης εταιρείας επέβαλε και η ανάγκη ίδρυσης θυγατρικών εταιριών, για τη δημιουργία ομίλου επιχειρήσεων, κατά ποσοστό 100% από τη μητρική εταιρία, πρακτική που υπηρετεί την ανάγκη καταμερισμού του επιχειρηματικού κινδύνου της μητρικής εταιρίας σε περισσότερα εξαρτημένα νομικά πρόσωπα.

Η πλήρης αναγνώριση του θεσμού της μονοπρόσωπης εταιρείας σε επίπεδο ευρωπαϊκού δικαίου συντελείται λίγο αργότερα με τη δωδέκατη εταιρική Οδηγία (89/667/ΕΟΚ)18, η οποία στο άρθρο 2 § 119 προβλέπει την ίδρυση μονοπρόσωπης εταιρείας περιορισμένης ευθύνης, ενώ ως προς την ανώνυμη εταιρεία αφήνει στα κράτη – μέλη τη διακριτική ευχέρεια να προβλέπουν τη δυνατότητα ίδρυσής της ως μονοπρόσωπης, ορίζοντας στο άρθρο 620 ότι και στην περίπτωση αυτή της ανώνυμης ισχύουν οι διατάξεις της οδηγίας. Σε εθνικό επίπεδο, η αναγνώριση του θεσμού της μονοπρόσωπης εταιρίας συντελείται με το π.δ. 279/1993, το οποίο εναρμόνισε το ελληνικό δίκαιο με τη δωδέκατη Οδηγία, εισάγοντας στο νόμο για την εταιρία περιορισμένης ευθύνης (ν. 3190/1955) το άρθρο 43α.

- Το κόστος συνδρομής του λογισμικού 'eaxes', το οποίο χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό των αντικειμενικών αξιών.
- Το κόστος για τη συντήρηση του αυτοκινήτου της εταιρείας.
- Τα κόστη για γραφική ύλη και αναλώσιμα.
- Το κόστος για τη συντήρηση των υπολογιστικών συστημάτων της εταιρείας.

5.3. Χρηματοδοτικό Σχήμα της Εταιρείας

Το χρηματοδοτικό σχήμα μίας εταιρείας αφορά στις πηγές χρηματοδότησής της είτε αυτή χαρακτηρίζεται ως μία 'συμβατική επένδυση' είτε ως 'leasing'. Οι πηγές χρηματοδότησης περιλαμβάνουν τα ίδια κεφάλαια του ιδρυτή της εταιρείας, πιθανές επιχορηγήσεις, καθώς και ξένα κεφάλαια, όπως για παράδειγμα τα δάνεια.

Στην περίπτωση της GEOAXIS και όπως ήδη αναφέρθηκε παραπάνω, τα κεφάλαια για την ίδρυση της εταιρείας προήλθαν από τους ίδιους τους ιδρυτές της (ίδια κεφάλαια) και τα λειτουργικά της έξοδα καλύπτονται από τις αμοιβές των έργων που αναλαμβάνει. Συνεπώς, στην περίπτωση αυτή δεν υφίσταται κάποιο σύνθετο χρηματοδοτικό σχήμα, που να αφορά στην ίδρυση ή την κάλυψη των λειτουργικών εξόδων της εταιρείας.

5.4. Αμοιβές Προσωπικού – Αμοιβές Έργων

Οι αμοιβές του προσωπικού της εταιρείας καλύπτονται από τις αμοιβές των έργων που αυτή αναλαμβάνει. Όσον αφορά στις αμοιβές ιδιωτικών έργων, αυτές ορίζονται στο πλαίσιο του ανταγωνισμού της ελεύθερης αγοράς, ενώ στην περίπτωση των δημοσίων έργων και έργων ΟΤΑ, αυτά αναλαμβάνονται μετά τη διενέργεια μειοδοτικού διαγωνισμού και οι αμοιβές των έργων είναι σύμφωνες με τα όσα ορίζονται στις αντίστοιχες προκηρύξεις και συμβάσεις.

5.5. Φορολογικό Καθεστώς

Το φορολογικό καθεστώς της εταιρείας GEOAXIS περιλαμβάνει τα όσα ισχύουν σήμερα για τη φορολογία των επιχειρήσεων που εμπίπτουν σε καθεστώς Μ.Ε.Π.Ε. Η ετήσια φορολογία αφορά στο σύνολο των κερδών της επιχείρησης με συντελεστή 26%, ενώ γίνεται προκαταβολή φόρου 80%.

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι τα στοιχεία αυτά ισχύουν για την τρέχουσα οικονομική περίοδο, ενώ δύνανται να αλλάξουν ανάλογα με την οικονομική και τη φορολογική πολιτική που εφαρμόζεται από την κεντρική κυβέρνηση και προσαρμόζεται κάθε φορά στους παράγοντες που διαμορφώνουν το μακροοικονομικό περιβάλλον, εντός του οποίου δραστηριοποιείται η εκάστοτε επιχείρηση.

6. Μελλοντικές Προοπτικές της Εταιρείας GEOAXIS

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, η εταιρεία GEOAXIS ιδρύθηκε αρχικά ως μία Ομόρρυθμη Εταιρεία (Ο.Ε.), τα πεδία δραστηριοποίησης της οποίας εστιάζονταν στις εκτιμήσεις ακινήτων και τη μεσιτεία κυρίως επαγγελματικών χώρων, καταστημάτων και γραφείων.

Τα τελευταία έξι χρόνια η εταιρεία δραστηριοποιείται αποκλειστικά στον τομέα των **εκτιμήσεων ακίνητης περιουσίας** για φορολογικούς κυρίως σκοπούς (λογιστικά πρότυπα κ.λπ.). Το ενδιαφέρον της εταιρείας εστιάζεται κυρίως στην ανάληψη έργων που αφορούν εκτιμήσεις ειδικής χρήσης ακινήτων (ξενοδοχεία, νοσοκομεία) και γενικότερα στις **εκτιμήσεις μεγάλης κλίμακας ακινήτων**.

Παρά τις δυσκολίες που αντιμετώπισε λόγω της οικονομικής κρίσης και της συνακόλουθης πτώσης που 'βίωσε' η κτηματαγορά, η εταιρεία προσαρμόστηκε στην παρούσα οικονομική συγκυρία και το ενδιαφέρον της στρέφεται προς την επέκταση των δραστηριοτήτων της στο χώρο των **Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας** και τη διενέργεια εκτιμήσεων σε χώρους που διατίθενται για τη δημιουργία φωτοβολταϊκών ή αιολικών πάρκων.

Με τον τρόπο αυτό γίνεται μία προσπάθεια **επέκτασης των δραστηριοτήτων της και της διαθέσιμης εξειδίκευσης σε νέα πεδία**. Βασικός στόχος της εταιρείας είναι η ένταξη όλων των μελών της στο Royal Institution of Chartered Surveyors R.I.C.S., προκειμένου να εισαχθεί ως εταιρεία στο R.I.C.S. και να διευρύνει το φάσμα των συνεργασιών της, επιδιώκοντας την **εξωστρέφεια** και το άνοιγμα συνεργασιών με οργανισμούς του εξωτερικού.

Απώτερος στόχος είναι το επιχειρηματικό 'άνοιγμά' της στην αγορά της Ευρωπαϊκής Ένωσης και η δημιουργία franchise στην Ελλάδα υπό το όνομα μίας τράπεζας ή ενός Ευρωπαϊκού ιδρύματος Real Estate, προκειμένου να δραστηριοποιηθεί ως **πιστοποιημένος αντιπρόσωπος**, που θα αναλαμβάνει έργα του εκάστοτε οργανισμού στο πλαίσιο του franchising, στο εξωτερικό.

Δεδομένης της οικονομικής συγκυρίας, ο τομέας του Real Estate διαφαίνεται να έχει κάποιες **προοπτικές, δύσκολο να προσδιοριστούν για την Ελλάδα αλλά σταθερά ανοδικές σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης**. Συνεπώς, είναι απολύτως εφικτή η αναζήτηση γενικά από την πλευρά των εταιρειών που δραστηριοποιούνται στον τομέα του Real Estate συνεργασιών από το εξωτερικό, προκειμένου να διευρύνουν το φάσμα των δραστηριοτήτων τους αφενός, αλλά και το φάσμα της αγοράς και των πελατών στους οποίους απευθύνονται αφετέρου.

Η προσέγγιση αυτή αποτελεί κεντρικό σημείο της πολιτικής της μελετώμενης επιχείρησης για την επόμενη χρονική περίοδο και είναι εφικτή στη βάση της εμπειρίας και της ποιότητας του ανθρώπινου δυναμικού της, αλλά και του portfolio των συνεργασιών που έχει να επιδείξει από την έως τώρα πορεία της.

7. Συμπεράσματα

Η παρούσα μελέτη περίπτωσης επιχειρεί να αναδείξει τον τομέα της εκτίμησης αξιών ακινήτων ως ένα πεδίο επιχειρηματικής δραστηριοποίησης του ATM. Όπως έχει παρουσιαστεί σε προηγούμενη ενότητα, το πεδίο αυτό αποτελεί ένα **διεπιστημονικό αντικείμενο**, όπου οι όποιες εκτιμήσεις και η χρησιμοποίησή τους για περαιτέρω αξιοποίηση ακινήτων μπορούν να έχουν σημαντικές προεκτάσεις σε κοινωνικό, οικονομικό και περιβαλλοντικό επίπεδο.

Η πληροφορία που παρέχεται σε αυτή τη μελέτη περίπτωσης, εστιάζει στην παρουσίαση του πεδίου της εκτίμησης ακινήτων μέσα από τη μελέτη της πορείας μιας συγκεκριμένης επιχείρησης, της **GEOAXIS**, που δραστηριοποιείται στον τομέα της εκτίμησης ακινήτων, στην κορυφή της πυραμίδας της οποίας βρίσκονται δύο ATM. Η ενότητα αυτή λειτουργεί συμπληρωματικά με το κεφάλαιο 'Ανάπτυξη Μεθοδολογίας Σχεδιασμού Αξιοποίησης Ακινήτων', η συγγραφή του οποίου έχει υλοποιηθεί επίσης στο πλαίσιο του Επιχειρησιακού Προγράμματος «Εκπαίδευση και Δια Βίου Μάθηση» από τους συγγραφείς της παρούσας ενότητας.

Ο στόχος των δύο αυτών ενοτήτων είναι να καταδείξουν το πεδίο της εκτίμησης ακινήτων ως ένα σημαντικό αντικείμενο δραστηριοποίησης του ATM, με βάση τη γνώση που έχει αποκτήσει στο πλαίσιο των σπουδών του (θέματα **αποτύπωσης / καταγραφής και διαχείρισης του χώρου**) και της πρόσθετης εξειδίκευσης που μπορεί να αποκτήσει σχετικά με την εκτίμηση αξιών ακινήτων.

Στο πλαίσιο της παρουσίασης της μελέτης περίπτωσης, η δραστηριοποίηση και οι στρατηγικές αποφάσεις για τη μελλοντική ανάπτυξη της GEOAXIS εξετάζονται κυρίως μέσα από τη μελέτη του ευρύτερου **εξωτερικού περιβάλλοντος**, εντός του οποίου αυτές λαμβάνονται. Ως εκ τούτου, η παρούσα ενότητα επιχειρεί μία συνοπτική περιγραφή των εξελίξεων του συγκεκριμένου κλάδου σε **Ευρωπαϊκό επίπεδο**, ενώ εμβαθύνει αντίστοιχα στα ζητήματα αυτά στην **ελληνική πραγματικότητα**.

Στη συνέχεια επιχειρεί να παρουσιάσει το **εσωτερικό περιβάλλον** της συγκεκριμένης εταιρείας, εξετάζοντας μία σειρά από παραμέτρους αλλά και στρατηγικές αποφάσεις / επιλογές της GEOAXIS για την αντιμετώπιση του ανταγωνισμού, τη βελτίωση και ολοκλήρωση των παρεχόμενων υπηρεσιών, τη διασφάλιση της ποιότητάς τους μέσα από την υιοθέτηση κανόνων και προτύπων, την αντιμετώπιση των επιπτώσεων της υφιστάμενης περιόδου που η χώρα διανύει, την εξωστρέφεια ως μία στρατηγική αντιμετώπισης των επιπτώσεων αυτών, κ.λπ.

Οι προοπτικές, όπως αυτές διαγράφονται από το εξωτερικό περιβάλλον και ιδιαίτερα το Ευρωπαϊκό, δείχνουν ότι ο τομέας έχει μία δυναμική πορεία, απορρέουσα από τη σημαντική κινητικότητα επενδυτικών κεφαλαίων που κατευθύνονται στον τομέα των ακινήτων σε διεθνές επίπεδο. Στη χώρα μας φαίνεται ότι επί του παρόντος ο τομέας αποτελεί σε μεγάλο βαθμό ένα από τα 'θύματα' της κρίσης, έχοντας υποστεί σημαντικό πλήγμα τα τελευταία χρόνια, με περαιτέρω αρνητικές επιπτώσεις σε μία σειρά από τομείς, που είναι στενά συνδεδεμένοι με το εν λόγω αντικείμενο. Παρόλα αυτά, φαίνεται να υπάρχουν δυνατότητες ανάκαμψης μέσα από την εξωστρέφεια του κλάδου και την αξιοποίηση ευκαιριών από το ευρύτερο περιβάλλον, όπως και η πρακτική της GEOAXIS καταδεικνύει. Τα στοιχεία αυτά μπορούν να υποστηρίξουν στην τρέχουσα περίοδο τις δραστηριότητες του συγκεκριμένου αντικειμένου ενώ η, εκ των πραγμάτων, αδήριτη ανάγκη αξιοποίησης της δημόσιας και ιδιωτικής περιουσίας με στόχο την εξεύρεση πόρων για αναπτυξιακούς σκοπούς μπορεί να αποτελέσει **μολό επανεκκίνησης** του κλάδου αυτού.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ξενόγλωσση

- IVSC (2010), Valuation Uncertainty, Discussion Paper, International Valuation Standards Council, London, UK (<http://www.ivsc.org>).
- PwC and Urban Land Institute (2014), Emerging Trends in Real Estate – Real Estate Returns (<<http://www.cepi-cei.eu/uploads/File/2014Emergingtrendsinreal-estate.pdf>>).
- European Real Estate Forum (2014), Real Estate in the Real Economy (<<http://www.europeanrealestateforum.eu/wp-content/uploads/2013/09/INREV-EPRA-Real-Estate-Real-Economy-2014.pdf>>)

Ελληνική

- Alpha Αστικά Ακίνητα (2015), Η αγορά κατοικιών και οικοπέδων το 2014 στα Ανατολικά και Δυτικά προάστια της Αθήνας, Παρουσιάστηκε στην Ημερίδα του Ελληνικού Ινστιτούτου Εκτιμητικής, 14 Φεβρουαρίου, Αθήνα.
- Αρβανίτης, Α. (2009), Διαχείριση Γης και Αξιοποίηση Ακινήτων: Θεσμοί, Πλαίσιο, Εργαλεία, Προοπτικές, Ημερίδα Σ.Α.Τ.Μ.Β.Ε. – Τ.Ε.Ε. – Τ.Α.Τ.Μ. Α.Π.Θ.: «Διαχείριση και Αξιοποίηση Ακινήτων – Επενδύσεις – Προοπτικές», 11-12 Μαΐου, Θεσσαλονίκη.
- Δερμεντζόγλου, Χ. (2014), Τραπεζική Εποπτεία και Βασιλεία III: Μελέτη Περίπτωσης των Ελληνικών Τραπεζικών Ιδρυμάτων, Διπλωματική Εργασία, Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα 'Τραπεζική και Χρηματοοικονομική', Ανοικτό Πανεπιστήμιο Κύπρου, Λευκωσία, Ιούνιος.
- Ελληνική Εταιρεία Τοπικής Ανάπτυξης και Αυτοδιοίκησης – ΕΕΤΑΑ (2000), Οδηγός Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης, Έκδοση ΕΕΤΑΑ, Αθήνα.
- Κιόχος, Π. (2007), *Εισαγωγή στην Εκτίμηση των Ακινήτων και Μέθοδοι Αποτίμησης της Αξίας Αυτών*, Ιδιωτική Έκδοση, Αθήνα.
- Μπακιρτζόγλου, Χ. (2012), Εισαγωγή στις Εκτιμήσεις Ακινήτων, L. P. Ellinas, Real Estate Consultants Valeurs, Chartered Surveyors, 21 Μαΐου, Θεσσαλονίκη.
- Νομισματική Πολιτική, Ενδιάμεση Έκθεση, Οκτώβριος 2010.
- Νόμος 2190/20 'Περί Ανώνυμων Εταιρειών'.
- Νόμος 1297/72 'Περί παροχής φορολογικών κινήτρων δια την συγχώνευση ή μετατροπήν επιχειρήσεων προς δημιουργίαν μεγάλων οικονομικών μονάδων'.
- Νόμος 2166/93 'Κίνητρα ανάπτυξης επιχειρήσεων, διαρρυθμίσεις στην έμμεση και άμεση φορολογία και άλλες διατάξεις'.
- Νόμος 3190/1955 'Περί Εταιρειών Περιορισμένης Ευθύνης' (ΦΕΚ Α'91/16.4.1955)

- Ξυλάς, Ι., Καρτσαγκούλης, Χ., Πάτσης, Μ., Μουρούσια, Ε., Μαλαμίδης, Α., Παπαδόπουλος, Ν. και Καβαθάς, Γ. (2012), Πρόταση Σύστασης Εθνικού Μητρώου Εκτιμητών Μηχανικών ΤΕΕ (EMEM ΤΕΕ), Αθήνα.
- Οδηγία (Δωδέκατη) 89/667/ΕΟΚ του Συμβουλίου της 21ης Δεκεμβρίου 1989 στον Τομέα των Εταιρειών σχετικά με τις Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης με ένα και μόνο εταίρο, Επίσημη Εφημερίδα αριθ. L 395 της 30/12/1989 σ. 0040 – 0042.
- Οδηγία 2009/138/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 25ης Νοεμβρίου 2009, σχετικά με την ανάληψη και την άσκηση δραστηριοτήτων ασφάλισης και αντασφάλισης (Φερεγγυότητα II) (αναδιατύπωση), Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης L 335/1, 17.12.2009.
- Στρατηγέα, Α., Μπίσκα, Α. και Παπαδοπούλου, Χ.-Α. (2014), Ανάπτυξη Μεθοδολογίας Σχεδιασμού Αξιοποίησης Ακινήτων, Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Έκπαίδευση και Δια Βίου Μάθηση, Μονάδα Καινοτομίας και Επιχειρηματικότητας Ε.Μ.Π., Αθήνα.
- Τράπεζα της Ελλάδος – ΤτΕ (2012), *Η αγορά ακινήτων στην πρόσφατη χρηματοοικονομική κρίση*, Παρουσιάστηκε στο 2^ο Συνέδριο του Τμήματος Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων της ΤτΕ, Αθήνα (<http://www.bankofgreece.gr>).
- ΦΕΚ 1147/13.05.2013 (2013), 'Θέσπιση Κώδικα Δεοντολογίας Πιστοποιημένων Εκτιμητών, Εφημερίδα Κυβερνήσεως', Τεύχος 2, Αριθμός Απόφασης 19928/292.
- Χαμπάκη, Μ. (2010), Solvency II – Οδηγίες Εφαρμογής, Ένωση Ασφαλιστικών Εταιρειών Ελλάδας.

Διαδικτυακές πηγές

- Ιστοσελίδα "StartupGreece" - <http://www.startupgreece.gov.gr/>
- Ιστοσελίδα Εταιρείας GEOAXIS - <http://www.geoaxis.gr/>
- Ιστοσελίδα της Danos Real Estate - <http://www.danos.com.cy/Downloads/RICS.pdf>
- Ιστοσελίδα του R.I.C.S. - <http://www.rics.org>
- Ιστοσελίδα του Υπουργείου Οικονομικών - <http://www.minfin.gr/>
- Ιστοσελίδα της TUV Hellas - <http://www.tuv-nord.com/>
- Ιστοσελίδα της Bureauveritas - <http://www.bureauveritas.com/>
- Πιστοποιημένοι Εκτιμητές - Νομικά πρόσωπα Υπ. Οικονομικών - <https://www1.gsis.gr/ektimites/Nomika>
- Ιστοσελίδα Ελληνικού Ινστιτούτου Εκτιμητικής - <http://www.elie.gr/>
- Νομικές μορφές επιχειρήσεων - Supportbusiness.gr - <http://supportbusiness.gr/financial/companies-legalforms/118-ksekinwntas-th-dikh-sou-epixeirhsh-oles-oi-nomikes-morfes-epixeirhsewn>

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

Πίνακας 1: Κατάλογος ενδεικτικών πελατών GEOAXIS

Πηγή: <http://www.geoaxis.gr/>

Πελάτες GEOAXIS		
- AB Βασιλόπουλος	- Μύλοι Κάτσαρη	- Beta Cae Systems
- ΑΚΩΝ ΑΤΕ	- Μύλοι Κρήτης	- Bold
- ΑΛΑΝΚΑ Food Services	- Νέος Ποσειδών	- Canea beach
- Αλκυόν ΑΤΕ	- Νεώριον Σύρου	- Carrefour Marino- roulos
- Α.Σ. Μελίκης	- Νηρεύς	- Cavino
- ΑΤΕΣΕ	- Ιχθυοκαλλιέργειες Α.Ε.	- Cibus
- ΑΤΟΜΟΝ ΑΤΕ (ΒΙΟΤΕΡ)	- Ν. Γκάλης	- Coca Cola 3E
- Αντίπολις	- ΞΕΚΤΕ	- Condor SA
- ΑΣΟ ΑΛΜΜΕ	- Ξενοδοχείο Alia Palace	- Costa coffee
- Αφοι Ανωγιαννάκη	- Χαλκιδική	- C & C Engineering
- Αφοι Παπαγιανννή Α.Ε.	- Ξενοδοχείο	- De.light
- Αφοι Καμινιώτη ΑΒΕΕ	- Aspalathras	- Dexim
- Αφοι Κυπριώτου ΑΕΒΕ	- Φολέγανδρος	- Dynamic Way
- Αφοι Ρήγα ΑΒΕΕ	- Ξενοδοχείο Chora Re- sort Φολέγανδρος	- Druckfarben
- Βαράγκης	- Ξενοδοχείο Elounda	- Duroplast
- Βάρδας	- Mare	- Ecofood
- Βασιληάς	- Ξενοδοχείο Elounda	- EFG Eurobank
- Βενέτης	- Peninsula	- Elmec Sport
- Βογιατζόγλου Systems	- Ξενοδοχείο Elounda	- EL PACK Group
- Βιομηχανία	- Porto	- Everest
- Χατζηγεωργίου	- Ξενοδοχείο Κολυμπία	- Exposystem
- ΒΙΟΣΕΡ	- Ρόδος	- Express Holiday
- ΒΙΟΤΕΚ	- Ξενοδοχείο Kempinski	- FBB Bank
- ΒΙΟΤΕΡ	- Νικοπολις	- FENNA Group
- Βιοκαρπός	- Ξενοδοχείο President	- Fintexport
- Γαλακτοκομικός	- ΓΕΚΕ	- Folli Follie
- Συνεταιρισμός	- Ξενοδοχείο Vardia Bay	- Forthnet
- Μεσολογγίου	- Φολέγανδρος	- Geniki Finance
- ΓΕΒ	- Ξενοδοχείο Unigreece	- Hatkar
- ΓΕΟHELLAS	- Σκόπελος	- ΛΑΤΩ Boutique Ho- tel Ηράκλειο
- Γεωπονική Α.Ε.	- ΟΔΕΣΟΥΣ	- HSBC Bank
- Δέκτωρ	- Οργανισμός	- Iceland Seafood Hel- las S.A.
- Διαχειριστής Εθνικού Συ- στήματος Φυσικού Αερίου (ΔΕΣΦΑ)	- Βιομηχανικής	- Info Quest Technol- ogies
- Δήμος Ανδρίτσαινας - Κρεστένων	- Ιδιοκτησίας	- Interwood
- Δήμος Αργυρούπολης	- Οργανισμός	- Intracom Defence
- Δήμος Ιωαννιτών	- Δημοσιογραφικού	- Electronics
- Δήμος Λαυρεωτικής	- Χάρτου	- Intracom Holding
- Δήμος Λέρου	- Οργανισμός Λιμένος	- Intrakat
- Δήμος Ορεστίδος	- Ηρακλείου (ΟΛΗ)	- Intralot
- Δημοσιογραφικός Όμιλος	- Οργανισμός Κεντρικής	- Kego
- Λαμπράκη	- Αγοράς Αθηνών αε	- Knitex
- ΔΗΜΚΑ ΕΠΕ	- (ΟΚΑΑ ΑΕ)	- Kosmocar
- Δίας Ιχθυοκαλλιέργειες	- ΟΤΕ Estate	- Lawork
- Διατραπεζικά Συστήματα	- ΠΑΕ ΟΦΗ	
	- ΠΑΛΜΟΣ ΑΤΕ	
	- Παρατηρητήριο Απα-	

<ul style="list-style-type: none"> (ΔΙΑΣ) - Δίχτυα Κρήτης - Δομική Κρήτης - Δραγοφίνα Α.Ε. - ΕΑΣ Αταλάντης - ΕΑΣ Δωδεκανήσου - ΕΑΣ Θεσπρωτίας - ΕΑΣ Θήρας - ΕΑΣ Λήμνου - ΕΕΔΕ - Εθνική Ασφαλιστική - Εθνική Κεφαλαίου - Εθνική Πανγαία - Εκδόσεις Λιβάνη - Εκπαιδευτήρια Δούκας - ΕΛΓΑ - Ελληνικές Αλυκές Α.Ε. - ΕΛΣΑ SILGAN Α.Ε. - ΕΟΜΜΕΧ - Επίλεκτος - Εργοδομή Ηπείρου - ΕΥΔΑΠ - Η Καθημερινή - Ηλιόπουλος ΑΕ Εμπορία Σιδηρικών - ΗΛΕΥΣ - Η Ναυτεμπορική - ΘΕΡΜΟΛΙΘ - ΘΟΥΛΗ ΙΚΕ - Ιατρόπολις - Ίδρυμα Πετρολέκα - Ιλυδα - Ινκα super markets - Ινστιτούτο Φαρμακευτικής Έρευνας και Τεχνολογίας (ΙΦΕΤ) - Ίριδα Α.Ε. - Ιχθυοκαλλιέργειες Κέρκυρας Α.Ε. - Καριέρα Α.Ε. - Καρκανιάς - Καταστήματα Αφορολογη- των Ειδών (duty free) - Κατσέλης - Καψάλης - Κεκροψ - Κληροδότημα Λευκαδίτη - Κλινική Γαληνός - Κλινική "Η Παναγία" - Κλινική Ίασις - Κουφετοποιία Χατζηγιαννάκη Α.Ε. - Κρεστα Α.Ε. - Κτελ Ιωαννίνων 	<ul style="list-style-type: none"> σχόλησης (Υπουργείο Ανάπτυξης) - Παρθένι - Πελλίναιον Όρος Α.Ε. - ΠΕΝΤΕΔΕΚΑΣ ΑΕΠΕΥ - Περιβαλλοντική - Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδος - Περιφερειακή Ενότητα Λακωνίας - Πετροπουλάκης ΑΕΠΕΥ - Πήγασος ΑΕΠΕΥ - Πίντα Α.Ε. - Πολυδομική Α.Ε. - Πολύδομον Α.Ε. - Πολυκλινική Λαμίας - Ποτοποιία Κρίνος - Προμοτα - Ρυθμιστική Αρχή Ενέργειας (ΡΑΕ) - Σαντιπ - Σαρίδης έπιπλα - Σέρκο Α.Ε. - Σιλβεστρίδης Βιομηχα- νία Επίπλων - Σολ ΑΕΟΕ - ΣΟΛ Συμβουλευτική Α.Ε. - Σπακ Α.Ε. - Στάνταρτ Α.Ε. - Συνεταιρισμός νέων εφέδρων αξιωματικών - Συνεταιριστική Καπνοβιομηχανία Ελ- λάδος (ΣΕΚΑΠ) - Σωληνουργία Τζιρακιάν - Σ. Κανάκης - Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων - Ταμείο Πρόνοιας 'Η Εθνική' - Ταμείο Υγείας Προ- σωπικού Α.Τ.Ε. - Τεγόπουλος Εκδοτική - Τεχνικά Πλαστικά - Τηνιακοί Αμπελώνες - Τράπεζα Πειραιώς - Τρία Συμμετοχική - Τυποεκδοτική - Τυράς Α.Ε. 	<ul style="list-style-type: none"> - Lidl - Luna - Macolive - Man Trucks - MARFIN Investment Group (MIG) - Mevaco - Milomel Hellas - Mobics - Morpack Albania - NBG (Εθνική Τράπεζα) - Neoset - Nexans Ελλάς Α.Β.Ε. - Nuntius Χρηματοπιστηριακή Οικονομου hotel group - Okeanis beach hotel - Orange - Park in - Pasal development - Pizza Κολωνάκι - Pharmacon - Planaco - Petrogaz - Pkf Ευρωελεγκτική - Profil Α.Ε. - Pyramis - Pwc - Q & r - Quest holdings - Ram europe - Reds γιαλου - Sanyo - Saos ferries - Sca packaging hellas - Seanergy - Seagull's hotel - Κως - Soulis - Specifar - Staff - Starbuck's - Sulphur - Sunnyland - Super market Αστέρης - Syngenta - S&b - Teka - Telepassport - The Estate of The- odoros Zaharopoulos - Unisystems
---	---	---

<ul style="list-style-type: none"> - Λαντζης - Μαιευτήριο Μητέρα - Μαρίνα Ζέας - Μέλι Αττική - ΜΕΚ Κατασκευαστική Α.Ε. - Μελκα - Μεταλλουργία Θεσσαλίας - Μητρόπολη Σύρου - Μινωικές γραμμές - Μπήτρος 	<ul style="list-style-type: none"> - Υδρογειος Ασφαλιστική - Υφαντής - ΦΑΡΜΑ ΕΦΥΡΑ - Φιλιππίδης ΑΕΞΤΚΑ - Φωτοδιάσταση - Χαλυβουργία Θεσσαλίας - Agrotrade - Aldi hellas - Alpha bank - Alphatruster - Aluminox - AMI - Andros holiday hotel - ANEK - Antenna tv - Applebee's - Aratos technologies - Austrian embassy - Automania - Avelon - Assodivers - AXA Ασφαλιστική - Baker tilly hellas 	<ul style="list-style-type: none"> - Venus growers - Versus travel - Vivartia - Wheelpower - Ydroplast
--	---	---

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ - ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ

1. Ποιοι είναι οι βασικοί φορείς άσκησης πολιτικής για την αξιοποίηση γης;
2. Ποιος είναι ο στόχος της πολιτικής γης σε κεντρικό και τοπικό / περιφερειακό επίπεδο;
3. Πώς θεωρείτε ότι η αξιοποίηση ενός ακινήτου/γεωτεμαχίου μπορεί να έχει επιπτώσεις σε οικονομικό, κοινωνικό και περιβαλλοντικό επίπεδο; Αναφερθείτε σε παραδείγματα.
4. Ποιος είναι ο ρόλος (οφέλη) της διαχείρισης της δημόσιας περιουσίας σε εθνικό ή σε τοπικό / περιφερειακό επίπεδο;
5. Πώς εντάσσεται η έννοια της εκτίμησης της αξίας ενός ακινήτου στη διαδικασία σχεδιασμού της αξιοποίησής του;
6. Ποιος είναι ο ρόλος και ποια η συμβολή / δραστηριότητες που μπορεί να αναπτύξει ο Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός (ΑΤΜ) στο πλαίσιο της εκτίμησης της αξίας ενός ακινήτου ή του σχεδιασμού της αξιοποίησής του;
7. Ποια είναι τα εργαλεία από το 'οπλοστάσιο' του ΑΤΜ που θεωρείτε ότι μπορούν να αξιοποιηθούν για το σκοπό αυτό και σε ποιο πλαίσιο (στάδιο σχεδιασμού αξιοποίησης ακινήτου);
8. Ποιες είναι οι πλέον συνήθεις περιπτώσεις όπου υπάρχει ανάγκη εκτίμησης της αξίας ενός ακινήτου;
9. Πώς αντιλαμβάνεστε την έννοια της ολοκληρωμένης προσέγγισης στη διαδικασία σχεδιασμού της αξιοποίησης ενός ακινήτου;
10. Ποιος είναι ο ρόλος του εκτιμητή αξιών ακινήτων;
11. Ποιος είναι ο ρόλος του εξωτερικού περιβάλλοντος μιας επιχείρησης και πώς αυτό επηρεάζει τη στρατηγική και τις επιλογές της;
12. Πώς αντιλαμβάνεστε το ρόλο του εξωτερικού περιβάλλοντος στη συγκεκριμένη μελέτη περίπτωσης και ποιες είναι οι μεταβλητές εκείνες που η επιχείρηση πρέπει να λάβει υπόψιν στο σχεδιασμό της στρατηγικής της;

13. Ποιες είναι οι γενικότερες τάσεις που καταγράφονται στον τομέα εκτίμησης ακινήτων στον Ευρωπαϊκό χώρο;
14. Ποια είναι η πραγματικότητα σήμερα σε σχέση με τον τομέα εκτίμησης ακινήτων στον Ευρωπαϊκό χώρο;
15. Πώς συνδέεται η παρούσα οικονομική ύφεση με την πορεία του κλάδου εκτίμησης ακινήτων γενικά και ειδικότερα στη χώρα μας;
16. Ποια είναι τα κυριότερα προβλήματα που καταγράφονται σήμερα στον τομέα της αξιοποίησης της περιουσίας του δημοσίου;
17. Ποιες είναι οι πιθανές επιπτώσεις (αβεβαιότητα) στον τομέα της εκτίμησης ακινήτων ως προϊόν της ταχύτατα μεταβαλλόμενης αγοράς και του περιορισμένου αριθμού συναλλαγών που πραγματοποιούνται σε αυτή λόγω του υφεσιακού κλίματος;
18. Η Ελλάδα είναι μία 'άνωριμη αγορά ακινήτων'. Πώς αντιλαμβάνεστε τη διατύπωση αυτή;
19. Αναφερθείτε στα ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα της συγκεκριμένης εταιρείας.
20. Σχολιάστε τα χαρακτηριστικά της υπό μελέτη επιχείρησης και τον τρόπο με τον οποίο αυτά μπορούν να συμβάλουν στην προσαρμογή της στο ταχύτατα μεταβαλλόμενο εξωτερικό περιβάλλον, εντός του οποίου δραστηριοποιείται.
21. Ποια κατά την άποψή σας είναι η σημαντικότερη παράμετρος της στρατηγικής της υπό μελέτη επιχείρησης για την αντιμετώπιση του ανταγωνισμού στο χώρο που δραστηριοποιείται;
22. Ποια είναι κατά τη γνώμη σας η σημασία των συνεργασιών της επιχείρησης Geoxis με στρατηγικούς σημαντικούς πελάτες και ποια είναι τα οφέλη που μπορεί να αποκομίσει η συγκεκριμένη επιχείρηση από τις εν λόγω συνεργασίες;
23. Μέσα στο υφεσιακό περιβάλλον που διανύει η χώρα κατά την τρέχουσα περίοδο, ποια θεωρείτε ότι θα ήταν μία αποτελεσματική προσέγγιση/επιλογή της συγκεκριμένης επιχείρησης (πέραν των συγκεκριμένων που ήδη κάνει) για να αντιμετωπίσει τις αρνητικές επιπτώσεις και να κρατήσει τη θέση της στην αγορά που δραστηριοποιείται;

- 24.** Ποιον θεωρείτε ως έναν τομέα προς τον οποίο θα μπορούσε η συγκεκριμένη επιχείρηση να επεκτείνει τις δραστηριότητές της έτσι ώστε να πετύχει να διατηρήσει τη θέση της στην αγορά;
- 25.** Ποιος θεωρείτε ότι είναι ο ρόλος του φάσματος των πιστοποιήσεων της επιχείρησης στον τομέα που δραστηριοποιείται;
- 26.** Πώς αξιολογείτε τις μελλοντικές προοπτικές της μελέτης περίπτωσης;



Ευρωπαϊκή Ένωση
Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Ταμείο



ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑ ΒΙΟΥ ΜΑΘΗΣΗ
επένδυση στην κοινωνία της γνώσης

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΑΙΔΕΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ
ΕΙΔΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Με τη συγχρηματοδότηση της Ελλάδας και της Ευρωπαϊκής Ένωσης



ΕΣΠΑ
2007-2013
πρόγραμμα για την ανάπτυξη
ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ ΤΑΜΕΙΟ