



## ΑΚΑΔΗΜΑΙΚΟ ΕΤΟΣ 2015 – 2016

### ΤΙΤΛΟΣ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ:

Μέθοδοι εκτίμησης αξιών και προτάσεις διαχείρισης διατηρητέων κτιρίων

ΣΥΓΓΡΑΦΕΑΣ: Ελένη Φραγκίδου

### ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Τα διατηρητέα ακίνητα αποτελούν στοιχεία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς με ιδιαίτερη ιστορική, πολεοδομική, αρχιτεκτονική, λαογραφική, κοινωνική και αισθητική φυσιογνωμία και αξία. Η ιδιαιτερότητα τους αυτή έχει οδηγήσει στη θέσπιση ειδικού θεσμικού πλαισίου προστασίας στο οποίο περιλαμβάνονται περιορισμοί στη δόμηση και στη χρήση τους. Η επιλογή, η αξιολόγηση και η προστασία των διατηρητέων ακινήτων είναι απαραίτητη καθώς μπορούν να οδηγήσουν στη διαμόρφωση κατάλληλων σχεδίων αξιοποίησης με πολλαπλά κοινωνικά και οικονομικά οφέλη. Εντούτοις, η αξία ενός διατηρητέου ακινήτου περιλαμβάνει ιδιαιτερότητες στον υπολογισμό της αλλά και μη απτές παραμέτρους, οι οποίες είναι δύσκολο να ποσοτικοποιηθούν. Η εκτίμηση της αξίας ενός ακινήτου είναι μια διαδικασία που απαιτεί γνώσεις από πολλά πεδία, ικανότητες, εμπειρία και κρίση για τη σωστή στάθμιση των επιμέρους παραγόντων και την κατάλληλη επεξεργασία των διαθέσιμων στοιχείων ώστε να καταλήξει σε αξιόπιστο αποτέλεσμα. Οι μέθοδοι εκτίμησης έχουν πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα και ανάλογα με το είδος του προς εκτίμηση ακινήτου, τα διαθέσιμα στοιχεία, την κατάσταση της κτηματαγοράς και το σκοπό της εκτίμησης επιλέγεται η κατάλληλη μέθοδος για κάθε περίπτωση. Η εφαρμογή των μεθόδων εκτίμησης για τον προσδιορισμό της αξίας των διατηρητέων ακινήτων ενέχει αρκετές τροποποιήσεις και περιορισμούς σε σχέση με τις υπόλοιπες κατηγορίες ακινήτων. Οι κύριες αιτίες εμφάνισης αυτών των διαφοροποιήσεων είναι το μεγάλο πλήθος των παραμέτρων που επηρεάζουν τις αξίες των διατηρητέων ακινήτων, οι νομικές τους δεσμεύσεις, η ετερογένεια τους, η έλλειψη στοιχείων διαφόρων ειδών και το υψηλό ποσοστό απρόβλεπτων και αβεβαιότητας που εμφανίζεται κατά την αξιοποίηση της συγκεκριμένης κατηγορίας ιδιοκτησιών. Η παρούσα διπλωματική εργασία εστιάζεται στην παρουσίαση και τη συγκριτική αξιολόγηση των μεθόδων εκτίμησης αξιών ακινήτων και εν συνεχεία την εξειδίκευση στην εφαρμογή των μεθόδων αυτών για διατηρητέα ακίνητα, μέσω δύο σχετικών παραδειγμάτων εφαρμογής εκτίμησης της αξίας διατηρητέων ακινήτων, με παράλληλη περιγραφή του θεσμικού πλαισίου που διέπει τα ακίνητα αυτά και του τρόπου διαχείρισής τους. Μέσα από την εκτενή βιβλιογραφική έρευνα και την εφαρμογή των δύο παραδειγμάτων διεξάγονται συμπεράσματα σχετικά με τις διαφοροποιήσεις του τρόπου εφαρμογής των μεθόδων εκτίμησης σε διατηρητέα ακίνητα, τις απαιτούμενες παραδοχές αλλά και τις επιμέρους παραμέτρους εξέτασης και του τρόπου με τον οποίο επιδρούν στην τελική αξία του ακινήτου. Τέλος, διατυπώνονται ορισμένες προτάσεις σχετικά με τη βελτίωση του θεσμικού πλαισίου που έχει θεσπιστεί για τα διατηρητέα ακίνητα και τη διαμόρφωση στρατηγικής διαχείρισης για τη βέλτιστη αξιοποίησή τους με παράλληλη ανάδειξη της πολιτιστικής αξίας τους.



**ΛΕΞΕΙΣ ΚΛΕΙΔΙΑ**

Διατηρητέα κτίρια, Μέθοδοι εκτίμησης, Διαχείριση διατηρητέων ακινήτων, Κόκκινο Σπίτι, Μέγαρο Στάιν