



ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΥΠΡΟΥ (ΣΕΕΑΚ)

Μέλος του ΚΕΒΕ

ΔΕΛΤΙΟ ΤΥΠΟΥ

Λευκωσία, 31 Ιουλίου 2026

Οι διαδικτυακές εκτιμήσεις ακινήτων είναι ενδεικτικές — δεν υποκαθιστούν τον επαγγελματία εκτιμητή

Ο **Σύνδεσμος Επιστημόνων Εκτιμητών Ακινήτων Κύπρου** (ΣΕΕΑΚ), μέλος του ΚΕΒΕ, με αφορμή την αυξανόμενη χρήση διαδικτυακών εργαλείων και αυτοματοποιημένων συστημάτων για την εκτίμηση της αξίας ακινήτων, επιθυμεί να ενημερώσει και να επιστήσει την προσοχή του κοινού ως προς τον ορθό τρόπο αξιοποίησης των συγκεκριμένων υπηρεσιών.

Τα τεχνολογικά συστήματα και οι διαδικτυακές πλατφόρμες εκτίμησης μπορούν να αποτελέσουν χρήσιμα βοηθητικά εργαλεία, παρέχοντας μια πρώτη γενική ένδειξη ή προσέγγιση για την πιθανή αξία ενός ακινήτου. Ωστόσο, τα αποτελέσματα που παράγουν βασίζονται κατά κανόνα σε αυτοματοποιημένα μοντέλα, που εξαρτώνται από τα διαθέσιμα δεδομένα (!!!) και γενικές παραμέτρους και, ως εκ τούτου, δεν μπορούν να αποτυπώσουν πάντοτε το σύνολο των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών κάθε ακινήτου.

Ο ΣΕΕΑΚ τονίζει ότι, για να είναι μια εκτίμηση ολοκληρωμένη, τεκμηριωμένη και αξιόπιστη, θα πρέπει να διενεργείται από κατάλληλα καταρτισμένο επαγγελματία εκτιμητή ακινήτων. Η επιτόπια εξέταση, η αξιολόγηση της πραγματικής κατάστασης και των ειδικών χαρακτηριστικών του ακινήτου, η γνώση της τοπικής αγοράς, καθώς και η εφαρμογή αναγνωρισμένων επαγγελματικών προτύπων αποτελούν ουσιώδη στοιχεία της εκτιμητικής διαδικασίας. Ως εκ τούτου, τα αυτοματοποιημένα ή διαδικτυακά συστήματα εκτίμησης δεν υποκαθιστούν την επαγγελματική εκτίμηση· τα αποτελέσματά τους θα πρέπει να αντιμετωπίζονται αποκλειστικά ως ενδεικτικά και όχι ως πλήρης εκτίμηση για σκοπούς λήψης σημαντικών οικονομικών, επενδυτικών, χρηματοδοτικών ή άλλων αποφάσεων.

Χαρακτηριστική είναι η αναλογία με τον χώρο της υγείας: όπως μια διαδικτυακή αναζήτηση συμπτωμάτων μπορεί να προσφέρει μια πρώτη γενική ένδειξη, αλλά δεν υποκαθιστά την εξέταση από ιατρό, ο οποίος λαμβάνει το πλήρες ιστορικό και αξιολογεί τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κάθε περίπτωσης, έτσι και μια αυτοματοποιημένη εκτίμηση από μια ιστοσελίδα, δεν υποκαθιστά τον επαγγελματία εκτιμητή, ο οποίος επιθεωρεί το ακίνητο, γνωρίζει την τοπική αγορά και εφαρμόζει την επαγγελματική του κρίση. Όπως καμία σοβαρή ιατρική απόφαση δεν λαμβάνεται με βάση μια διαδικτυακή «διάγνωση», αντίστοιχα καμία σημαντική οικονομική απόφαση δεν θα πρέπει να στηρίζεται αποκλειστικά σε μια διαδικτυακή εκτίμηση.

Ο ΣΕΕΑΚ προτρέπει το κοινό, πριν βασιστεί σε οποιαδήποτε διαδικτυακή εκτίμηση, να εξετάζει προσεκτικά τη φύση και τους περιορισμούς της υπηρεσίας και, όπου απαιτείται αξιόπιστος προσδιορισμός της αξίας ενός ακινήτου, να απευθύνεται σε επαγγελματία εκτιμητή ακινήτων. Παράλληλα, ο Σύνδεσμος στηρίζει την υπεύθυνη αξιοποίηση της τεχνολογίας από τα μέλη του, πάντοτε στο πλαίσιο των διεθνών επαγγελματικών προτύπων και με τη διασφάλιση της επαγγελματικής κρίσης του εκτιμητή.

Οι θέσεις των διεθνών και ευρωπαϊκών προτύπων

Η πιο πάνω θέση του ΣΕΕΑΚ ευθυγραμμίζεται πλήρως με τις επίσημες θέσεις των διεθνών φορέων θέσπισης εκτιμητικών προτύπων και των ευρωπαϊκών εποπτικών αρχών:

1. **Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS) – IVSC:** Το International Valuation Standards Council (IVSC), στο κείμενο θέσεων «Automated Valuation Models and Residential Valuations», καταλήγει ότι ένα πλήρως αυτοματοποιημένο μοντέλο εκτίμησης (AVM), χωρίς εμπλοκή εκτιμητή, δεν μπορεί να παράγει εκτίμηση συμβατή με τα IVS, καθώς δεν εμπεριέχει την επαγγελματική κρίση του εκτιμητή και δεν συνιστά «γνώμη» αξίας, όπως η εκτίμηση ορίζεται στα IVS.
2. **IVS 2025 και Τεχνητή Νοημοσύνη:** Η νέα έκδοση των IVS (σε ισχύ από 31 Ιανουαρίου 2025) θέτει ρητές απαιτήσεις για τη διακυβέρνηση, τα δεδομένα, τα εκτιμητικά μοντέλα και τους ποιοτικούς ελέγχους, ενώ ορίζει το AVM ως μοντέλο που παράγει αυτοματοποιημένο υπολογισμό χωρίς την εφαρμογή επαγγελματικής κρίσης. Στο κείμενο θέσεων του IVSC «Navigating the Rise of AI in Valuation» (2025) επιβεβαιώνεται ότι ο εκτιμητής πρέπει να παραμένει πάντοτε υπεύθυνος για την επιλογή των δεδομένων, την αξιολόγηση των μοντέλων και την επαλήθευση των αποτελεσμάτων.
3. **RICS Valuation – Global Standards («Red Book», 2025):** Το RICS ορίζει ότι, όπου χρησιμοποιείται τεχνητή νοημοσύνη, AVM ή λογισμικό εκτιμητικών υπολογισμών, το αποτέλεσμα θεωρείται γραπτή εκτίμηση μόνο εφόσον εκτιμητής έχει εφαρμόσει σε αυτό την επαγγελματική του κρίση. Στην έκδοση του 2025 ενισχύθηκαν τα υποχρεωτικά πρότυπα (PS1) για τα AVMs και προστέθηκαν νέα πρότυπα για την αυτοματοποίηση και την τεχνητή νοημοσύνη.
4. **Ευρωπαϊκή Αρχή Τραπεζών (EBA/GL/2020/06):** Οι Κατευθυντήριες Γραμμές της EBA για τη χορήγηση και παρακολούθηση δανείων προβλέπουν ότι, κατά τη χορήγηση δανείου, τα ακίνητα που παρέχονται ως εξασφάλιση αποτιμώνται από επαγγελματία εκτιμητή· ακόμη και όταν επιτρέπεται η υποστηρικτική χρήση προηγμένων στατιστικών μοντέλων, ο εκτιμητής παραμένει υπεύθυνος για την εκτίμηση.
5. **Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS – TEGoVA) και European AVM Alliance:** Τα ευρωπαϊκά πρότυπα κατατάσσουν τις στατιστικές μεθόδους αποτίμησης σε διακριτή κατηγορία, σαφώς διαχωρισμένη από την πλήρη εκτίμηση που διενεργείται από εκτιμητή, αναγνωρίζοντας τον ρόλο τους ως υποστηρικτικών εργαλείων.

Υπενθυμίζεται, τέλος, ότι στην Κύπρο η διενέργεια εκτιμήσεων ακινήτων αποτελεί νομοθετικά ρυθμιζόμενη επαγγελματική δραστηριότητα, η οποία ασκείται μόνο από εγγεγραμμένα μέλη του ΕΤΕΚ στον οικείο κλάδο.

Για περισσότερες πληροφορίες: Δρ. Δημόπουλος Θωμάς, μέλος του ΔΣ του ΣΕΕΑΚ