



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΤΜΗΜΑ  
ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ**

Ταχ. Δ/ση : Χαρ. Τρικούπη 6-10  
Ταχ. Κωδ. : 10679 ΑΘΗΝΑ  
Πληροφορίες : Ε. Αυγερινού  
Τηλέφωνο : 2131339774  
e-mail : e.avgerinou1@minfin.gr

**ΠΡΟΣ:** Τη Βουλή των Ελλήνων  
Διεύθυνση Κοινοβουλευτικού Ελέγχου  
Τμήμα Ερωτήσεων

**ΚΟΙΝ:** 1. Υπουργείο Εργασίας & Κοιν. Υποθέσεων  
2. Βουλευτή κ. Φωτεινή Μπακαδήμα  
(Διά της Βουλής των Ελλήνων)

**ΘΕΜΑ: Σχετικά με την υπ' αριθμ. πρωτ. 7560/25-6-21 Ερώτηση.**

Σε απάντηση της υπ' αριθμ. πρωτ. 7560/25-6-2021 Ερώτησης που κατέθεσε η Βουλευτής κ. Φωτεινή Μπακαδήμα, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

Η υπ' αρ. πρωτ. 57732 ΕΞ 2021/18.05.2021 (Β' 2375) Απόφαση του Υπουργού Οικονομικών εκσυγχρονίζει, επικαιροποιεί και επεκτείνει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού των αξιών των ακινήτων. Ειδικότερα, η εν λόγω μεταρρύθμιση επιτυγχάνει σύγκλιση εμπορικών και αντικειμενικών αξιών, με τρόπο διαφανή και σύμφωνο με τα διεθνή και ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα και τις βέλτιστες διεθνείς πρακτικές, καθιστώντας αφενός πιο δίκαιη τη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας και υλοποιώντας αφετέρου τη δέσμευση που είχε αναλάβει η χώρα στο πλαίσιο της ενισχυμένης εποπτείας.

Για την έκδοση της εν λόγω Απόφασης, ακολουθήθηκε η διαδικασία κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 41 του ν. 1249/1982. Η εισήγηση των τιμών εκκίνησης (Τιμών Ζώνης) του αντικειμενικού συστήματος ανατέθηκε σε εκτιμητές εγγεγραμμένους στο Μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, κατόπιν Δημόσιων Προσλήψεων Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος και κατόπιν διεξαγωγής δημόσιων κληρώσεων για την επιλογή τους. Τα ειδικότερα θέματα σχετικά με τον καθορισμό της μεθοδολογίας, της τεκμηρίωσης, της μορφής των εισηγήσεων και το χρόνο ολοκλήρωσης του έργου των πιστοποιημένων εκτιμητών, διέπονται από τα οριζόμενα αναλυτικά στις υπ' αρ. πρωτ. 8843 ΕΞ 2020/24.01.2020 (Β' 130), 18749 ΕΞ 2020/14.02.2020 (Β' 532), 31636 ΕΞ 2020/16.03.2020 (Β' 869), 127469 ΕΞ 2020/06.11.2020 (Β' 4906) και 131207 ΕΞ 2020/17.11.2020 (Β' 5079) αποφάσεις περί ανάθεσης και συμπληρωματικών αναθέσεων του έργου της σύνταξης εισήγησης για τον καθορισμό των τιμών εκκίνησης σε πιστοποιημένους εκτιμητές, εγγεγραμμένους στο Μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών στο πεδίο ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών.

Οι ως άνω Υπουργικές Αποφάσεις περιγράφουν εκτενώς τη συγκεκριμένη μεθοδολογία που θα πρέπει να ακολουθηθεί σε όλα τα στάδια, αναφέρουν αναλυτικά όλα τα απαιτούμενα στοιχεία που θα πρέπει να περιλαμβάνουν οι εισηγήσεις των εκτιμητών, προκειμένου να γίνουν αποδεκτές, και προβλέπουν μια πιο οργανωμένη πλατφόρμα εισαγωγής των στοιχείων, επιφέροντας συνεπώς σημαντικές βελτιώσεις στη διαδικασία εν γένει, εναρμονιζόμενες με τις διεθνείς «καλές πρακτικές», επί τη βάση των διεθνών και ευρωπαϊκών εκτιμητικών προτύπων.

Η αξιολόγηση και ο έλεγχος της ως άνω προβλεπόμενης διαδικασίας, καθώς και η εισήγηση στον Υπουργό Οικονομικών για τον καθορισμό των τιμών εκκίνησης ανατίθεται στην Επιτροπή Ελέγχου της παρ. 1Γ του άρ. 41 του ν. 1249/1982, ενώ η σύνταξη εισήγησης για τη διαμόρφωση των ζωνών και των συντελεστών αυξομειώσης ανατίθεται στην Επιτροπή της παρ. 1Α του άρθρου 41 του ν. 1249/1982.

Επιπλέον προβλέπεται ότι για τον καθορισμό των τιμών λαμβάνεται υπόψη και η γνώμη των οικείων Δημοτικών Συμβουλίων. Βάσει των ειδικότερα οριζόμενων στις διατάξεις της παρ. 4 του άρ. 261 του ν. 3852/2010, απεστάλη το υπ' αρ. πρωτ. 29065 ΕΞ 2020/10.03.2020 έγγραφο του ΑΤΕΠΑΑ προς τους Δήμους- μεταξύ των οποίων και στους Δήμους Πειραιώς και Νήσων Αττικής- με θέμα «Παροχή γνώμης Δημοτικού Συμβουλίου επί αντικειμενικών αξιών ακινήτων». Επισημαίνεται ότι η γνώμη των αρμόδιων δημοτικών Συμβουλίων των εν λόγω Δήμων δεν κατατέθηκε στη βάση δεδομένων που τηρείται στη Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης κατά τα προβλεπόμενα στο ως άνω έγγραφο του ΑΤΕΠΑΑ.

Σημειώνεται ότι με την υπ' αρ. 35516 ΕΞ 2020/02.04.2020 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών (Β' 1162) ανεστάλη προσωρινά «για προληπτικούς λόγους δημόσιας υγείας από 3.4.2020 και για όσο χρονικό διάστημα διαρκούν τα μέτρα αντιμετώπισης του κορωνοϊού» η παράδοση του έργου των εκτιμητών, η οποία ήρθη εν τέλει με την υπ' αρ. 106687 ΕΞ 2020/24.09.2020 απόφαση (Β' 4128). Ως καταληκτική ημερομηνία ολοκλήρωσης του έργου, κατόπιν της υπ' αρ. πρωτ. 131207 ΕΞ 2020/17.11.2020 συμπληρωματικής ανάθεσης (Β' 5079) ορίστηκε η 10<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2020, η δε διαδικασία ολοκληρώθηκε, κατόπιν των ως άνω αναλυτικά περιγραφόμενων, με την έκδοση της υπ' αρ. πρωτ. 57732 ΕΞ 2021/18.05.2021 Απόφασης (ΦΕΚ 2375/Β/07.06.2021), με την οποία προστίθενται στο χάρτη αντικειμενικών αξιών 3.643 νέες ζώνες, με αποτέλεσμα ο νέος χάρτης να περιλαμβάνει πλέον 13.808 ζώνες και η πληθυσμιακή κάλυψη να ανέρχεται στο 98%, αγγίζοντας την πλήρη κάλυψη των εντός σχεδίου περιοχών.

Ειδικότερα, το εν λόγω έργο ανατέθηκε στους εκτιμητές που έχουν πιστοποιηθεί στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών στο πεδίο των ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών (σύμφωνα με την παράγραφο Γ του άρθρου πρώτου του ν. 4152/2013, ΦΕΚ 107/Α'), οι οποίοι αποτελούν τους ειδικούς εμπειρογνώμονες επί του θέματος, διαθέτουν σημαντικά εχέγγυα γνώσης, πληροφόρησης, εμπειρίας και αμεροληψίας και δεσμεύονται από τον Κώδικα Δεοντολογίας του Υπουργείου Οικονομικών (Υ.Α. υπ' αρ. 19928/292/10.5.2013, ΦΕΚ Β' 1147).

Επισημαίνεται ότι ο καθορισμός των τιμών έγινε, σύμφωνα με τις σχετικές εισηγήσεις των πιστοποιημένων εκτιμητών, κατά ζώνες που παρουσιάζουν ομοιογενή χαρακτηριστικά αξίας των ακινήτων, ώστε να αιτιολογείται ο καθορισμός ενιαίας τιμής για τα ακίνητα που βρίσκονται εντός των ορίων καθεμίας εξ αυτών. Οι τιμές της κάθε ζώνης εξετάστηκαν από τους εκτιμητές ξεχωριστά και αυτόνομα, με κριτήριο τις πραγματικές αγοραίες αξίες των ακινήτων τους και σύμφωνα με τα πρόσφορα, αληθή διαθέσιμα στοιχεία της κτηματαγοράς, προκειμένου να καταλήξουν στην επιστημονικά τεκμηριωμένη εισήγησή τους ανά περίπτωση, η οποία θεμελιώνεται επί τη βάση των οικείων ευρωπαϊκών και διεθνών εκτιμητικών προτύπων.

Στο πλαίσιο αυτό και λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, οι εκτιμητές, βάσει της παρ. 2 του άρ. 3 των αποφάσεων ανάθεσης, αναζητούν συγκριτικά στοιχεία των συνηθέστερα απαντώμενων ακινήτων κάθε ζώνης και δύνανται να χρησιμοποιήσουν κάθε πρόσφορο συγκριτικό στοιχείο για τη διαμόρφωση της κρίσης τους, προβαίνοντας στις απαιτούμενες αναγωγές και συνεκτιμώντας κατά τη διατύπωση της εισήγησής τους τις ιδιαιτερότητες κάθε ζώνης.

Αναφορικά με τις επικρατούσες συνθήκες στη αγορά ακινήτων, παραπέμπουμε στους δείκτες της Τράπεζας της Ελλάδας για την περίοδο 2017-2020, σύμφωνα με τους οποίους ο δείκτης τιμών κατοικιών για τις αστικές περιοχές παρουσιάζει αύξηση 14,4%.

Η εν λόγω αύξηση του δείκτη της Τράπεζας της Ελλάδος για την Αθήνα διαμορφώνεται στο 22,3% για την ίδια περίοδο. Πρόκειται για ρυθμό μεταβολής που κινείται στα ίδια επίπεδα με την εικόνα που προκύπτει για την Αττική μέσα από την αναπροσαρμογή του αντικειμενικού, αφού ο μέσος όρος μεταβολής των τιμών των ζωνών- σε σχέση με την προγενέστερη- στο διαμορφώνεται + 23%.

Ο νέος χάρτης αντικειμενικών αξιών διαμορφώθηκε σύμφωνα με τις διεθνείς πρακτικές στον τομέα των ακινήτων και εναρμονίζεται πλήρως με τα διεθνή και ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα, οι δε καθορισθείσες αντικειμενικές αξίες προέκυψαν, σύμφωνα με την ως άνω αναλυτικά περιγραφείσα διαδικασία, με τη χρήση πιστοποιημένων εκτιμητών, λήψη υπόψη της γνώμης των αρμόδιων δημοτικών συμβουλίων, καθώς και αξιολόγηση, έλεγχο τήρησης της προβλεπόμενης διαδικασίας και διατύπωση εισηγήσεων από τις Επιτροπές της παρ. 1Α και 1Γ του άρ. 41 του ν. 1249/1982.

Επισημαίνεται επίσης, αναφορικά με τη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας, ότι τυχόν μεταβολές και αυξήσεις των αντικειμενικών αξιών δεν συνεπάγονται αυτομάτως και αυξήσεις του ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Συνεπώς, η μεταρρύθμιση που τίθεται σε εφαρμογή από 01.01.2022 επικαιροποιεί τον χάρτη αντικειμενικών αξιών της χώρας, ο οποίος περιλαμβάνει πλέον 13.808 ζώνες, επιτυγχάνοντας για πρώτη φορά πληθυσμιακή κάλυψη 98% και παράλληλα πιο δίκαιη κατανομή της φορολογικής βάσης.

Τέλος, κοινοποιούμε το παρόν στο Υπουργείο Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων για τα θέματα αρμοδιότητάς του.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΧΡΗΣΤΟΣ ΣΤΑΪΚΟΥΡΑΣ

**ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ:**

1. Γραφείο Υπουργού
2. Γραφείο Γενικού Γραμματέα Οικονομικής Πολιτικής
3. Αυτοτελές Τμήμα Κοινοβουλευτικού Ελέγχου