



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

Ταχ.Δ/νση : Χαρ. Τρικούπη 6-10
Ταχ.Κώδικας : 10679 ΑΘΗΝΑ
Πληροφορίες : Δ. Δημητρόπουλος
Τηλέφωνο : 2131339775
E-mail : d.dimitropoulos1@minfin.gr

ΠΡΟΣ: Βουλή των Ελλήνων
Δ/νση Κοινοβουλευτικού Ελέγχου
Τμήμα Αναφορών

ΚΟΙΝ.: Βουλευτή κ. Ιωάννη Μελά
(Διά της Βουλής των Ελλήνων)

ΘΕΜΑ: Απάντηση στη με αριθμ. πρωτ. 3092/18.6.2021 αναφορά.

Σε απάντηση της με αριθμ. πρωτ. 3092/18.6.2021 αναφοράς, που κατέθεσε ο Βουλευτής κ. Ιωάννης Μελάς, 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 Προσκήσεων 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, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν, 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» που ακολουθούνται στον τομέα των ακινήτων σε παγκόσμιο επίπεδο, 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 αυξομείωσης 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, δίνεται ως εκ τούτου το δικαίωμα στις τοπικές κοινωνίες δια των εκλεγμένων οργάνων τους να διατυπώσουν τις απόψεις τους, βάσει των ειδικότερα οριζόμενων στις διατάξεις της παρ. 4 του άρ. 261 του ν. 3852/2010, σύμφωνα με τις οποίες απεστάλη το υπ' αρ. πρωτ. 29065 ΕΞ 2020/10.03.2020 έγγραφο του ΑΤΕΠΑΑ προς τους Δήμους- μεταξύ των οποίων και στο Δήμο Ύδρας- με θέμα «Παροχή γνώμης Δημοτικού Συμβουλίου επί αντικειμενικών αξιών ακινήτων». Επισημαίνεται ότι η γνώμη του δημοτικού Συμβουλίου Ύδρας 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.

Σύμφωνα με τον εξουσιοδοτικό ν. 1249/1982, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, ο Υπουργός Οικονομικών που έχει την αρμοδιότητα έκδοσης της απόφασης καθορισμού των τιμών ζώνης, έλαβε υπόψη του τις εισηγήσεις των ως άνω Επιτροπών και τη γνώμη των αρμόδιων Δημοτικών Συμβουλίων και ακολούθως προέβη στην έκδοση της υπ' αρ. 57732 ΕΞ 2021/18.05.2021 Απόφασης, με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 1^η Ιανουαρίου 2022, βάσει της οποίας 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, ώστε να ανταποκρίνεται στο ενδεικτικό ακίνητο αναφοράς, όπως αυτό ορίζεται στο παράρτημα Δ' των αποφάσεων ανάθεσης. Επιπλέον οι εκτιμητές λαμβάνουν υπόψη τους, αξιολογούν και συνεκτιμούν κατά τη διατύπωση της εισήγησής τους τις ιδιαιτερότητες κάθε ζώνης, μεταξύ των οποίων συμπεριλαμβάνονται και όλα τα στοιχεία που αναγράφονται στη συνημμένη στην παρούσα αναφορά κοινοβουλευτικού ελέγχου επιστολή του Δημάρχου Ύδρας.

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

Ο νέος χάρτης αντικειμενικών αξιών διαμορφώθηκε σύμφωνα με τις διεθνείς «καλές πρακτικές» στον τομέα των ακινήτων και εναρμονίζεται πλήρως με τα διεθνή και ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα, οι δε καθορισθείσες αντικειμενικές αξίες επιτυγχάνουν τη σύγκλιση με τις πραγματικές αγοραίες αξίες, δεδομένου ότι προέκυψαν, σύμφωνα με την ως άνω αναλυτικά περιγραφείσα και αυστηρών προδιαγραφών διαδικασία, με τη χρήση πιστοποιημένων εκτιμητών στον τομέα των ακινήτων, οι οποίοι συνεκτίμησαν κατά τη διατύπωση της εισήγησής τους τις ιδιαιτερότητες κάθε ζώνης, καθώς και με λήψη υπόψη των κατατεθεισών εγγράφων γνώμης των αρμόδιων δημοτικών συμβουλίων, αλλά 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.

Επιπλέον, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην υποπαρ. 2 της παρ. 1 του άρ. 41 του ν. 1249/1982, όπως ισχύει, «Οι τιμές εκκίνησης αυξάνονται ή μειώνονται ποσοστιαία ανάλογα με τους παράγοντες που επηρεάζουν αυξητικά ή μειωτικά την αξία των ακινήτων, όπως ποιότητα κατασκευής, παλαιότητα, θέση στο οικοδομικό τετράγωνο ή στον όροφο, της πολυκατοικίας για τα διαμερίσματα, εμπορικότητα δρόμου, ύπαρξη παταριού ή υπογείου για τα καταστήματα, καλλιεργητική αξία, τουριστική ή παραθεριστική σημασία για τα αγροτεμάχια και άλλα.»

Επιπροσθέτως, επισημαίνεται ότι κατά τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας των οικοπέδων, βάσει της με αρ. πρωτ.: 1067780/82/Γ0013/9-6-1994,ΠΟΛ.1149 (ΦΕΚ.549/Β) απόφασης του Υπ. Οικονομικών, εφαρμόζονται μειωτικοί συντελεστές σε περιπτώσεις που συντρέχουν δυσμενείς για την αξία τους συνθήκες. Ειδικά, σε οικόπεδα που είναι δεσμευμένα λόγω αρχαιολογικής έρευνας εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής που μειώνει την αξία τους κατά 30% (παρ. 9, αρθρ. 5 της ως άνω ΠΟΛ.1149/94).

Συνοψίζοντας, τονίζεται ότι ο καθορισμός των τιμών του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού αξιών ακινήτων, σύμφωνα με την υπ' αρ. πρωτ. 57732 ΕΞ 2021/18.05.2021 (Β' 2375) Απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, οδηγεί κατά τα ανωτέρω, λόγω της διαδικασίας που ακολουθήθηκε, σε ευθυγράμμιση των αντικειμενικών αξιών με τις πραγματικές αγοραίες αξίες και επιτυγχάνει επικαιροποίηση του χάρτη αντικειμενικών αξιών της χώρας.

**Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΧΡΗΣΤΟΣ ΣΤΑΪΚΟΥΡΑΣ**

ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ:

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