



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

Ταχ.Δ/νση : Χ.Τρικούπη 6-10
Ταχ.Κώδικας : 10679 ΑΘΗΝΑ
Πληροφορίες : Μ.Λιακοπούλου
Τηλέφωνο : 2131339777

ΠΡΟΣ: Τη Βουλή των Ελλήνων
Διεύθυνση Κοινοβουλευτικού Ελέγχου
Τμήμα Ερωτήσεων

e-mail : m.liakopoulou@minfin.gr

ΚΟΙΝ: Βουλευτή κ.Θ.Καράογλου
(Δια της Βουλής των Ελλήνων)

ΘΕΜΑ: Σχετικά με την υπ' αριθμ. πρωτ.5936/21-6-2022 ερώτηση

Σε απάντηση της υπ' αριθμ. πρωτ.**5936/21-6-2022 ερώτησης**, που κατέθεσε ο Βουλευτής κ.Θ.Καράογλου, σας γνωρίζουμε τα εξής:

Για την έκδοση της υπ' αρ. πρωτ. 57732 ΕΞ 2021/18.05.2021 (Β' 2375) Απόφασης του Υπουργού και του Υφυπουργού Οικονομικών περί αναπροσαρμογής των τιμών εκκίνησης των αντικειμενικών αξιών, ακολουθήθηκε η διαδικασία, η οποία ορίζεται από την εξουσιοδοτική διάταξη του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Σύμφωνα με την προβλεπόμενη διαδικασία, η εισήγηση των τιμών εκκίνησης (Τιμών Ζώνης) του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού αξιών μεταβιβαζομένων ακινήτων, ανατέθηκε σε εκτιμητές εγγεγραμμένους στο Μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, κατόπιν Δημόσιων Προσκλήσεων Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος και κατόπιν διεξαγωγής δημόσιων κληρώσεων για την επιλογή τους. Τα ειδικότερα θέματα σχετικά με το έργο των εκτιμήσεων, τον καθορισμό της μεθοδολογίας, της τεκμηρίωσης, κλπ, 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 στην όλη 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 ανατέθηκε 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 ανατέθηκε στην Επιτροπή της παρ. 1Α του άρθρου 41 του ν. 1249/1982.

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 άρθρου 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.

Οι προαναφερόμενες διαδικασίες ακολουθήθηκαν και από τους εκτιμητές, στους οποίους ανατέθηκαν οι ζώνες της περιφερειακής ενότητας Θεσσαλονίκης, στις οποίες αναφέρεται η εν λόγω ερώτηση.

Οι ιδιαίτερες συνθήκες που αναφέρεται ότι επικρατούν στις εν λόγω ζώνες, σαφώς και ελήφθησαν υπόψη από τους πιστοποιημένους εκτιμητές για τον προσδιορισμό των Τιμών Ζώνης, αφενός επειδή σύμφωνα με τα εκτιμητικά πρότυπα και τον κώδικα δεοντολογίας, από τα οποία δεσμεύονται, οφείλουν να αποτυπώσουν την πραγματική εικόνα της αγοράς ακινήτων κατά το χρόνο εκτίμησης, αφετέρου επειδή είχαν σχετική οδηγία από την απόφαση ανάθεσης του έργου να λάβουν υπόψη τους τα ιδιαίτερα στοιχεία της κάθε ζώνης (διαθέσιμα ποιοτικά, γεωγραφικά, οικονομικά, δημογραφικά, πολεοδομικά) και επιπρόσθετα να προβούν σε επιτόπια αυτοψία στις ζώνες των περιοχών που τους ανατέθηκαν, την οποία επιβεβαιώνουν στην υπογραφείσα Τεχνική τους Έκθεση.

Τονίζεται ιδιαίτερος ότι, για το ζήτημα που τίθεται με την εν λόγω ερώτηση περί ύπαρξης ιδιαίτερων χαρακτηριστικών κάποιων ακινήτων, υφίσταται πρόβλεψη του συστήματος αντικειμενικών αξιών ακινήτων, οι ρυθμίσεις του οποίου επιβάλλουν τη λήψη υπόψη των ειδικών χαρακτηριστικών των ακινήτων και τη χρήση διαφόρων **συντελεστών απομείωσης**, ανάλογα με την κάθε ειδικότερη περίπτωση.

Επιπλέον, προβλέπεται από τις διατάξεις 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 άρθρου 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 της περιφερειακής ενότητας Θεσσαλονίκης, με θέμα «Παροχή γνώμης Δημοτικού Συμβουλίου επί αντικειμενικών αξιών ακινήτων». Σημειώνεται 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.

Λαμβανομένων υπόψη των ανωτέρω, καθίσταται σαφές ότι οι τιμές εκκίνησης των αντικειμενικών αξιών που καθορίστηκαν με την υπ' αρ. πρωτ. 57732 ΕΞ 2021/18.05.2021 (Β' 2375) Υπουργική Απόφαση, συμπεριλαμβανομένων των τιμών εκκίνησης των αντικειμενικών αξιών όλων των ζωνών της περιφερειακής ενότητας Θεσσαλονίκης, προέκυψαν, σύμφωνα με την ως άνω αναλυτικά περιγραφείσα διαδικασία, επί τη βάση εισηγήσεων πιστοποιημένων εκτιμητών, καθώς και

αξιολόγηση, έλεγχο τήρησης της προβλεπόμενης διαδικασίας και διατύπωση σχετικών εισηγήσεων από τις Επιτροπές της παρ. 1Α και 1Γ του άρ. 41 του ν. 1249/1982, συνεπώς διαμορφώθηκαν σύμφωνα με τις διεθνείς πρακτικές στον τομέα των ακινήτων και εναρμονίζονται πλήρως με τα διεθνή και ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα.

Σε κάθε περίπτωση, το Υπουργείο Οικονομικών εξετάζει πιθανές αστοχίες του συστήματος για τυχόν ενέργειες στο πλαίσιο της υφιστάμενης νομοθεσίας. Επίσης, όλα τα ανακύπτοντα ζητήματα λαμβάνονται υπόψη και αξιολογούνται στο πλαίσιο μελλοντικής τροποποίησης του σχετικού θεσμικού πλαισίου.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΧΡΗΣΤΟΣ ΣΤΑΪΚΟΥΡΑΣ

ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ

1. Γραφείο Υπουργού
2. Γραφείο Γεν.Γραμ. Οικ.Πολιτικής
3. Αυτοτελές Τμήμα Κοινοβουλευτικού Ελέγχου