



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΟΥ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΝΟΜΙΚΩΝ &
ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ**

Ταχ.Δ/νση : Χαρ.Τρικούπη 6-10
Ταχ.Κώδικας : 106 79 Αθήνα
Πληροφορίες : Μ.Λυμπερή
Τηλέφωνο : 2131339778
e-mail : m.lymperi@minfin.gr

ΠΡΟΣ: Τη Βουλή των Ελλήνων
Διεύθυνση Κοινοβουλευτικού Ελέγχου
Τμήμα Αναφορών

ΚΟΙΝ: Βουλευτές κ.κ. Γ.Μαρίνο, Γ.Γκιόκα,
Ν.Καραθανασόπουλο, Χ.Κατσώτη
Δια της Βουλής των Ελλήνων

ΘΕΜΑ: Σχετικά με την υπ' αριθμ. πρωτ.505/23.11.2022 Αναφορά

Σε απάντηση της υπ' αριθμ.πρωτ.505/23.11.2022 Αναφοράς, που κατέθεσαν οι ανωτέρω Βουλευτές, σας γνωρίζουμε τα εξής:

Α. 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 άρ.3 των αποφάσεων ανάθεσης, αναζητούν συγκριτικά στοιχεία των συνηθέστερα απαντώντων 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 των Δήμων της Βόρειας Εύβοιας, στις οποίες αναφέρεται η εν λόγω αναφορά.

Οι ιδιαίτερες συνθήκες που 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.

Όσον αφορά το χρόνο εκτίμησης, διευκρινίζεται ότι, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρ. 3 της υπ' αρ. 8843 ΕΞ 2020/24.01.2020 (ΦΕΚ 130/Β/27.01.2020) Υπουργικής Απόφασης ανάθεσης του έργου της αναπροσαρμογής των τιμών εκκίνησης των περιοχών σε όλη την επικράτεια σε πιστοποιημένους εκτιμητές, τα συγκριτικά στοιχεία για τη διαμόρφωση της κρίσης αυτών πρέπει «να αφορούν το χρονικό διάστημα των τελευταίων 12 μηνών από την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας», ήτοι το διάστημα από τέλη Ιανουαρίου 2019 έως και 27.01.2020 (ημερομηνία έκδοσης ΦΕΚ της απόφασης ανάθεσης του έργου). Σημειώνεται ότι για ειδικές, εξαιρετικές και έκτακτες συνθήκες που μπορεί να προκύψουν και αφορούν συγκεκριμένες επί μέρους περιοχές ή ακίνητα-

όπως εν προκειμένω λόγω της πυρκαγιάς σε περιοχές του εν λόγω Δήμου κατά τον Αύγουστο του 2021- προβλέπεται η θέσπιση ειδικών μέτρων για την κατάλληλη ρύθμιση της φορολογικής και εν γένει κοινωνικής πολιτικής που εφαρμόζονται για τον χρόνο και τους φορολογούμενους που έχουν υποστεί συνέπειες, και θεσπίζονται από τις αρμόδιες κατά περίπτωση Υπηρεσίες

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 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 της Βόρειας Εύβοιας, με θέμα «Παροχή γνώμης Δημοτικού Συμβουλίου επί αντικειμενικών αξιών ακινήτων». Σημειώνεται ότι εξ αυτών **μόνον** η γνώμη του αρμόδιου Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Κύμης-Αλιβερίου 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, των δε άλλων αρμόδιων Δημοτικών Συμβουλίων για τους λοιπούς Δήμους της Βόρειας Εύβοιας δεν κατατέθηκε.

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 των Δήμων Βόρειας Εύβοιας, προέκυψαν, σύμφωνα με την ως άνω αναλυτικά περιγραφείσα διαδικασία, επί τη βάσει 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.

Τέλος με το άρθρο 51 του ν.5000/2022 (Α'226 /9-12-2022) δίνεται η δυνατότητα στους δήμους από 10-12-2022 έως 20-1-2023 να υποβάλουν τη γνώμη τους για τις τιμές ζώνης της χωρικής τους αρμοδιότητας και στη συνέχεια ο Υπουργός Οικονομικών αν υπάρχει ανάγκη να αποφασίσει την επανάληψη της διαδικασίας καθορισμού των τιμών εκκίνησης .

Επιπροσθέτως δέον να αναφερθεί ότι, όπως εκτενώς αναλύθηκε προηγουμένως, 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.

Σημειώνεται ότι 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.

Β. Το Υπουργείο Οικονομικών παρακολουθεί την αποτελεσματική εφαρμογή της φορολογικής πολιτικής και αξιολογεί τις επιπτώσεις των ληφθέντων φορολογικών μέτρων.

Στο πλαίσιο αυτό εξετάζονται όλες οι προτάσεις για αλλαγές και βελτιώσεις της φορολογικής νομοθεσίας που υποβάλλονται από φορείς και συλλόγους.

Οι τελικές αποφάσεις για τις όποιες μεταβολές στη φορολογική πολιτική λαμβάνονται με γνώμονα κοινωνική δικαιοσύνη, τη βιώσιμη ανάπτυξη και τις δημοσιονομικές δυνατότητες της χώρας.

Περαιτέρω για την πληρότητα της απάντησης, σας διαβιβάζουμε συνημμένα το με αριθμ.πρωτ.ΔΕΦΚ Α 1125160/29.11.2022 έγγραφο της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων.

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΒΕΣΥΡΟΠΟΥΛΟΣ

ΣΥΝ/ΝΑ: Δύο σελίδες

ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ:

1. Γραφείο Υπουργού
2. Γραφείο Υφυπουργού
3. Γραφείο Υπηρεσιακής Γραμματέως
4. Υπηρεσία Συντονισμού