



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

Ταχ. Δ/ση : Χαρ. Τρικούπη 6-10
Ταχ. Κωδ. : 10679 Αθήνα
Πληροφορίες : Χ. Κυρλιγκίτση
Τηλέφωνο : 2131339776
e-mail : c.kyrligkitsi@minfin.gr

ΠΡΟΣ: Τη Βουλή των Ελλήνων
Διεύθυνση Κοινοβουλευτικού Ελέγχου
Τμήμα Αναφορών

ΚΟΙΝ: Βουλευτή κ. Βασίλειο-Πέτρο Ν. Σπανάκη
(Δια της Βουλής των Ελλήνων)

ΘΕΜΑ: Σχετικά με την υπ' αριθμ. πρωτ. 881/11.1.2023 αναφορά

Σε απάντηση της υπ' αριθμ. πρωτ. 881/11.1.2023 αναφοράς, που κατέθεσε ο Βουλευτής κ. Βασίλειος - Πέτρος Ν. Σπανάκης, σας γνωρίζουμε ότι :

- 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.

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 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 του Δήμου Γλυφάδας, για τις οποίες υποβλήθηκε η εν λόγω αναφορά. Οι ιδιαίτερες συνθήκες που αναφέρεται ότι επικρατούν ανά ζώνη, 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 ότι σε κανένα στάδιο της διαδικασίας, η οποία ορίζεται από την εξουσιοδοτική διάταξη του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, δεν προβλέπεται γνωστοποίηση των εκθέσεων των εκτιμητών προς τους Δήμους, επομένως η σχετική αιτίαση που διατυπώνεται στο συνημμένο στην εν λόγω αναφορά ψήφισμα του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Γλυφάδας (αρ. απόφασης 100/2022-απόσπασμα πρακτικού 16/2022) δεν ευσταθεί.**

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 στο Δήμο Γλυφάδας (επιτυχία αποστολής προς το e-mail του Δήμου grammateia@glyfada.gr στις 10.3.2020 και ώρα 15:04), με θέμα «Παροχή γνώμης Δημοτικού Συμβουλίου επί αντικειμενικών αξιών ακινήτων». **Συνεπώς η αιτίαση ότι ο Δήμος Γλυφάδας δεν κλήθηκε να συμμετάσχει στη διαδικασία κατάθεσης γνώμης για τον καθορισμό των τιμών, όπως αναφέρεται στο εν λόγω ψήφισμα του Δημοτικού Συμβουλίου**

του Δήμου, επίσης δεν ευσταθεί. Σημειώνεται ότι **η γνώμη του αρμόδιου δημοτικού Συμβουλίου του εν λόγω Δήμου 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 του Δήμου Γλυφάδας, 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.**

Συναφώς επισημαίνεται το δικαίωμα του Δήμου Γλυφάδας να υποβάλει τη γνώμη του για τις τιμές ζώνης της χωρικής του αρμοδιότητας, **σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 51 «Προσδιορισμός αξίας ακινήτων- Τροποποίηση παρ. 1Α άρθρου 41 ν. 1249/1982» του ν. 5000/2022 (Α' 226)**, για το οποίο έχει ήδη ενημερωθεί με το **Α.Π. 181692 ΕΞ 2022/12.12.2022 έγγραφο** του Αυτοτελούς Τμήματος Εκτιμήσεων και Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων (ΑΤΕΠΑΑ) με θέμα «Δυνατότητα υποβολής γνώμης Δημοτικού Συμβουλίου επί αντικειμενικών αξιών ακινήτων», που απεστάλη στην ηλεκτρονική διεύθυνση του δήμου grammateia@glyfada.gr στις 12.12.2022 και ώρα 12:46 μμ και για το οποίο υπάρχουν **αποδεικτικά επιτυχούς παράδοσης και ανάγνωσης.**

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 την κοινωνική δικαιοσύνη, τη βιώσιμη ανάπτυξη και τις δημοσιονομικές δυνατότητες της χώρας.

Γ. Περαιτέρω, για την πληρότητα της απάντησης, σας διαβιβάζουμε συνημμένα το υπ' αριθμ. πρωτ. ΔΕΦΚ Α 1007287 ΕΞ 2023/17.1.2023 έγγραφο της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΧΡΗΣΤΟΣ ΣΤΑΪΚΟΥΡΑΣ

ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ : 2 ΣΕΛ.

ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ:

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