

ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ	
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΟΙΝΩΝΟΜΑΘΗΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ	
Αριθμ. Πρωτ. ΕΠΙΚΑΙΡΩΝ ΕΡΩΤΗΣΕΩΝ	1355
Ημερομηνία Κατάθεσης	22-4-13
Ωρα Κατάθεσης	09:30

ΕΠΙΚΑΙΡΗ ΕΡΩΤΗΣΗ

Προς τον κ. κ. Υπουργό Οικονομικών

Θέμα: «Καθορισμός Αντικειμενικών Αξιών»

Κε Υπουργέ,

Με δική σας απόφαση συστάθηκε και συγκροτήθηκε η Νομοπαρασκευαστική Επιτροπή του Υπουργείου, για τη μελέτη και διαμόρφωση της νέας διαδικασίας προσδιορισμού των αντικειμενικών αξιών.

Στόχος είναι να δημιουργηθεί η Τράπεζα Πληροφοριών Αξιών Ακινήτων, που θα αντλεί στοιχεία από τις μισθώσεις, τις μεταβιβάσεις και τις εκτιμήσεις σε όλη την επικράτεια.

Παρατηρούμε ότι λόγω πίεσης χρόνου, προωθείται μια διαφορετική προσέγγιση, που σχετίζεται με αναγωγές τιμών του 2005, σύμφωνα με δείκτες μεταβολής για τον καθορισμό της σημερινής αξίας. Παράλληλη αναγωγή τιμών που έχουν συλλεχτεί από το 2009 και μετά και αντίστοιχη εφαρμογή των δεικτών μεταβολής. Σύνθεση των παραπάνω τιμών σε νέες αναπροσαρμοσμένες τιμές ζώνης και τέλος έλεγχο των τιμών, που θα προκύψουν με τις εκτιμήσεις του 2012.

Εκφράζουμε προβληματισμό, ως προς την συλλογή των στοιχείων από το 2009 και μετά, καθώς είναι το κρίσιμο χρονικό διάστημα, κατά το οποίο έχουν δημιουργηθεί τεράστιες αποκλίσεις στις αξίες των ακινήτων είτε πρόκειται για οικιστικά ακίνητα ή για εμπορικά ακίνητα.

Η αντιπαράθεση στοιχείων προγενέστερων του 2009, με στοιχεία που συλλέχθηκαν από το 2009 και μετά, λογικό είναι να αναπροσαρμόσουν την αξία των ακινήτων προς τα πάνω, δεδομένου του ότι δεν αντικατοπτρίζουν ρεαλιστικές αξίες και η αναγωγή τους, με μαθηματικούς τύπους δεν βοηθά στον χαρακτηρισμό μιας αξίας ως αντικειμενική.

Παράλληλα εξ όσων γνωρίζουμε, στη δεδομένη χρονική περίοδο λόγω του μικρού όγκου συναλλαγών, παρουσιάζεται πρόβλημα στον επακριβή καθορισμό της εμπορικής αξίας ακινήτου καθώς η τελική τιμή εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό στη διαπραγμάτευση, που θα γίνει μεταξύ των δύο συμβαλλομένων. Κάτω από αυτή τη λογική οι εκτιμήσεις πλέον περιέχουν και σχόλια των εκτιμητών, αναφορικά με επιφυλάξεις που τηρούν για την αξιοπιστία του ποσού που αναφέρουν.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω ερωτάσθε κύριε Υπουργέ:

- Σκοπεύετε να συμπεριλάβετε στοιχεία από το Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων της Τράπεζας της Ελλάδος, ώστε να υπάρχει μια πιο αξιόπιστη εικόνα της αγοράς;
- Ποια κριτήρια θα χρησιμοποιηθούν, ώστε να γίνει αναγωγή τιμών σε σημερινές τιμές για εκτιμήσεις, μεταβιβάσεις ή μισθώσεις ακινήτων, που πραγματοποιήθηκαν πριν το 2009

Ο Ερωτών Βουλευτής

Δημήτρης Αναγνωστάκης