



Η αντικειμενική αξία ενός ακινήτου θα είναι ίση με τον μέσο όρο της αγοραίας αξίας των ακινήτων της περιοχής που βρίσκεται τα τρία τελευταία χρόνια, όπως προβλέπεται στο σχέδιο νόμου του υπουργείου Οικονομίας για τις αλλαγές στα δημόσια έργα. Στο ίδιο σχέδιο νόμου περιλαμβάνονται οι αλλαγές που θα γίνουν με την εφαρμογή συστήματος σύνδεσης των αντικειμενικών με τις αγοραίες τιμές, μηχανισμού υποστήριξης προσδιορισμού των αντικειμενικών αξιών και τη δημιουργία εθνικών προτύπων εκτιμήσεων αξίας ακινήτων. Με βάση το νέο σύστημα, οι αντικειμενικές αξίες θα αλλάζουν σε πραγματικό χρόνο, χωρίς να είναι απαραίτητη η έκδοση διοικητικών αποφάσεων, όπως σήμερα. Δηλαδή η αντικειμενική αξία μιας κατοικίας μπορεί να είναι άλλη τον Μάρτιο (με βάση τις συναλλαγές της τελευταίας τριετίας) και άλλη τον Δεκέμβριο του ίδιου χρόνου, αφού θα λαμβάνονται οι συναλλαγές των τριών τελευταίων ετών που μπορεί να είναι σε αυξημένες ή μειωμένες τιμές έναντι του προηγούμενου διαστήματος. Με τον τρόπο αυτό θα επηρεάζεται μια σειρά από φόρους που καλείται να πληρώσει ο φορολογούμενος, όπως ο ΕΝΦΙΑ αλλά και οι μεταβιβάσεις ακινήτων. Οι αλλαγές, που συνδέονται με τη συμφωνία με τους δανειστές έρχονται να καλύψουν χρόνια αιτήματα ιδιοκτητών και στελεχών της αγοράς ακινήτων που επισήμαναν πως οι αντικειμενικές αξίες σε πολλές περιοχές της χώρας δεν έχουν πλέον καμία σχέση με τις αγοραίες αξίες, με αποτέλεσμα είτε να αδικούνται, είτε να επωφελούνται ορισμένοι ιδιοκτήτες. Σύμφωνα με το σχέδιο νόμου, που τέθηκε σε δημόσια διαβούλευση, αλλά η τύχη του θα κριθεί από τη στάση που θα τηρήσει η επόμενη κυβέρνηση, «ο μέσος όρος των αγοραίων τιμών, όπως προκύπτει από το σύστημα υποστήριξης προσδιορισμού αντικειμενικής αξίας ακινήτου, για συγκεκριμένο τύπο ακινήτου της ίδιας περιοχής προσδιορίζει την αγοραία αξία των ακινήτων της περιοχής σε πραγματικό χρόνο». Για τον προσδιορισμό των αγοραίων τιμών συνιστάται στο υπουργείο Οικονομίας ηλεκτρονικό σύστημα υποστήριξης προσδιορισμού αντικειμενικής αξίας ακινήτου, στο οποίο εισάγονται τα δεδομένα όλων των εκτιμήσεων των πιστοποιημένων εκτιμητών που αφορούν σε συμβολαιογραφικές πράξεις και μεταβιβάσεις ή χρηματοπιστωτικές πράξεις και έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Εθνικά Πρότυπα Εκτιμήσεων Αξίας Ακινήτων και τον Εθνικό Κανονισμό Εκτιμήσεων Ακινήτων. Τα Εθνικά Πρότυπα Εκτιμήσεων Αξίας Ακινήτων και ο Εθνικός Κανονισμός Εκτιμήσεων Ακινήτων, που βασίζονται στα ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα, θα συνταχθούν με βάση προεδρικό διάταγμα. Τα Εθνικά Πρότυπα Εκτιμήσεων Αξίας Ακινήτων ορίζουν τον τρόπο υπολογισμού της αγοραίας αξίας του ακινήτου, τις βάσεις εκτίμησης που διαφοροποιούνται από την αγοραία αξία, τη διαδικασία εκτίμησης και τον τρόπο σύνταξης των εκτιμητικών εκθέσεων. Ο Εθνικός Κανονισμός Εκτιμήσεων Αξίας Ακινήτων ορίζει αναλυτικά τις μεθόδους

εκτιμήσεων ακινήτων, όπως τη συγκριτική μέθοδο ιδίως για εκτιμήσεις που αφορούν σε οικοπέδα και αγροτεμάχια χωρίς επιχειρηματικό ενδιαφέρον, διαμερίσματα, γραφεία, καταστήματα, κατοικίες και αποθήκες σε διαμορφωμένη κτηματαγορά, τη μέθοδο εισοδήματος ιδίως για ακίνητα που αποφέρουν εισοδήματα στον κάτοχό τους όπως γραφεία, καταστήματα, ξενοδοχεία, την υπολειμματική μέθοδο ιδίως για οικοπέδα και αγροτεμάχια με επιχειρηματικό ενδιαφέρον και τη μέθοδο κόστους ιδίως για βιομηχανικά κτίρια και λοιπά κτήρια ειδικών χρήσεων. Προβλέπεται πως τα Εθνικά Πρότυπα Εκτιμήσεων Αξίας Ακινήτων και ο Εθνικός Κανονισμός Εκτιμήσεων Ακινήτων εφαρμόζονται σε όλες τις εκτιμήσεις που αφορούν σε μεταβιβάσεις και συμβολαιογραφικές πράξεις ή χρηματοπιστωτικές πράξεις όλων των δημοσίων και ιδιωτικών ακινήτων και σε όλες τις εκτιμήσεις που αφορούν σε ακίνητα του δημοσίου. Για να υπολογιστεί το κόστος κατασκευής εισάγονται στο ηλεκτρονικό σύστημα δεδομένα που «αφορούν μόνο στον προσδιορισμό της θέσης και της χρήσης του ακινήτου, των τετραγωνικών που προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης ή και των βοηθητικών χώρων και κτισμάτων, ή και τυχόν τακτοποιημένων χώρων, την έκταση του οικοπέδου, τα ποσοστά συνιδιοκτησίας και την τελική αγοραία τιμή του παγίου. Η ακρίβεια των στοιχείων της κατασκευής που δεν αφορούν στην αυτοψία, όπως τυχόν αυθαίρετες κατασκευές, γίνεται κατά δήλωση του ιδιοκτήτη». Με βάση τα συγκεκριμένα στοιχεία, στην Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτηρίου θα προστεθεί πλέον και πεδίο στο οποίο θα υπολογίζεται το κόστος κατασκευής για κάθε ιδιοκτησία στην Ελλάδα. Επισημαίνεται πως η αντικειμενική αξία κτισμάτων δεν μπορεί να προσδιορίζεται χαμηλότερα του κόστους κατασκευής, όπως υπολογίζεται από τα δεδομένα που προαναφέρθηκαν, σε συνάρτηση με το συντελεστή παλαιότητας της κατασκευής και της αξίας γης. Το ρόλο της εισαγωγής των στοιχείων θα αναλάβουν πιστοποιημένοι εκτιμητές που περιλαμβάνονται στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του υπουργείου Οικονομικών.