

Κέρκυρα, 15 Δεκεμβρίου 2015
Αρ. πρωτ.: 660

ΠΡΟΣ: Περιφέρεια Ιονίων Νήσων
Γραφείο Αντιπεριφερειάρχη
κα Νικολέτα Πανδή
Σαμάρα 13
491 00 Κέρκυρα

ΘΕΜΑ: «Προσδιορισμός αντικειμενικών αξιών ακινήτων - 2015».

Κυρία Αντιπεριφερειάρχη

Η θέση του ΤΕΕ/ΤΚ για τον αντικειμενικό προσδιορισμό αξιών ακινήτων που ισχύει στην Π.Ε. Κέρκυρας, συνοψίζεται στις ακόλουθες διαπιστώσεις - προτάσεις:

1. Ένταξη του συνόλου των οικισμών του νησιού στο σύστημα αντικειμενικών αξιών ακινήτων και του συνόλου των εκτός σχεδίου περιοχών στο σύστημα ΑΑ-γης. Δεν νοείται, σε μεγάλο τμήμα του νομού να γίνεται ακόμα ο προσδιορισμός με συγκριτικά στοιχεία και μάλιστα του παρελθόντος, ενώ έχουμε διανύσει πολυετή οικονομική κρίση με συνεχώς φθίνουσες εμπορικές αξίες. Με την ένταξη του συνόλου των οικισμών στο σύστημα ΑΑ-γης, θα εμποδιστεί η διαμεσολάβηση και η κάθε είδους «παρέμβαση» υπηρεσιακών και άλλων παραγόντων.
2. Αναθεώρηση των τιμών ζώνης σε όλες τις περιοχές ΑΑ του πρώην Δήμου Κερκυραίων, δεδομένου ότι ισχύουν οι εντελώς ανεπίκαιρες τιμές του 2007. Η απόκλιση από τις εμπορικές αξίες είναι ιδιαίτερα μεγάλη. Επίσης οι αντικειμενικές αξίες στις περιοχές εκτός της πόλης της Κέρκυρας, είναι λανθασμένα υψηλές.
3. Στην πόλη της Κέρκυρας, πρέπει να αναθεωρηθούν οι χάρτες ζωνών με τροποποίηση των ορίων τους και με αύξηση του αριθμού τους ώστε να γίνει δικαιότερη η κατανομή και ορθολογικότερη η κλιμάκωση των

αντιστοίχων τιμών. Υπάρχει ήδη, σχετική πρόταση του ΤΕΕ/ΤΚ, με χάρτες, ομοφώνως αποδεκτή από την αρμόδια τοπική γνωμοδοτική επιτροπή του ΥΠΟΙΚ.

4. Είναι αναγκαία η αλλαγή του τρόπου υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας γενικώς, των οικοπέδων του συστήματος αντικειμενικών αξιών. Ο αλγόριθμος υπολογισμού, αποτυπωμένος σε σχετικούς πίνακες του ΥΠΟΙΚ οδηγεί σε αξίες αναλογικά υψηλότερες από εκείνες των κτισμάτων. Ενδεικτικό είναι, το ότι με αυτόν τον τρόπο υπολογισμού, προκύπτει σε κάποιες περιπτώσεις υψηλότερη αντικειμενική αξία ενός αδόμητου οικοπέδου από τη συνολική αντικειμενική αξία αυτού ως δομημένου, συνυπολογιζομένης της αξίας του κτίσματος.
5. Αναθεώρηση προς τα κάτω των συντελεστών εμπορικότητας για τον προσδιορισμό της αξίας των καταστημάτων. Είναι υπέρμετρα υψηλοί και οδηγούν σε πολύ μεγαλύτερες προς τα πάνω αποκλίσεις σε σχέση με εκείνες των διαμερισμάτων ως προς τις αντίστοιχες εμπορικές αξίες..

Είμαστε αντίθετοι στην οριζόντια μείωση των αντικειμενικών αξιών, η οποία συνιστά προχειρότητα και αναλογική διατήρηση των υφιστάμενων αστοχιών και αδικιών. Αποτελεί προκρούστεια «επίλυση» ενός σύνθετου προβλήματος που απαιτεί ιδιαίτερη ανάλυση για κάθε τόπο.

Ανεξαρτήτως του τι θα εφαρμοστεί το 2016, δεδομένης της εσπευσμένης αντιμετώπισης του θέματος των αντικειμενικών αξιών, θεωρούμε ότι το πρόβλημα αντιμετωπίζεται με τη θέσπιση αναλυτικής μεθοδολογίας προσδιορισμού των αξιών, που θα απαλείφει τις σοβαρές αστοχίες των υφιστάμενων μεθόδων. Οι τιμές που θα εφαρμόζονται, θα είναι αποτέλεσμα στοιχείων που θα συγκεντρώνονται και θα επεξεργάζονται από εθνικό (και τοπικό) παρατηρητήριο αξίας ακινήτων. Έτσι το σύστημα θα είναι δυναμικό, αφού θα μεταβάλλεται χρονικά, οπότε θα μπορεί να είναι αντικειμενικό. Αντίθετα, δηλαδή, από το στατικό σύστημα προσδιορισμού αξιών που ισχύει σήμερα (οι τιμές του 2007 εφαρμόζονται το 2015).

Οι κατευθύνσεις για τη θέσπιση αυτού του συστήματος θα πρέπει να δοθούν από το Υπουργείο Οικονομικών και σε συνεργασία με θεσμικούς φορείς, μέχρι το τέλος του 2016, να έχει ολοκληρωθεί και να έχει θεσμοθετηθεί η εργασία του προσδιορισμού των αντικειμενικών αξιών.

Σημειώνω, ότι αυτή τη στιγμή, υπάρχει γνωμοδοτική επιτροπή του Υπ. Οικονομικών για τις ΑΑ γης, στην οποία εκπροσωπείται το ΤΕΕ. Η ανασύσταση και η θεσμοθέτηση αυτής της επιτροπής (ως παρατηρητήριο), με τη συμμετοχή θεσμικών φορέων και ειδικών τεχνοκρατών, μπορεί να

συγκεντρώνει και να επεξεργάζεται τα στοιχεία αξιών και να προτείνει στο υπουργείο. Έτσι, θα διευκολυνθεί η τήρηση της βασικής απαίτησης του ισχύοντος νόμου, δηλαδή της αναθεώρησης των αντικειμενικών αξιών ανά διετία, δεδομένου ότι αυτή τη στιγμή δεν τηρείται από την πολιτεία.



Ο Πρόεδρος
Νίκος Τρίαντος
Ηλεκτρολόγος Μηχανικός

