



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

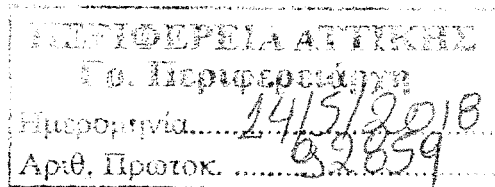
Καραγεώργη Σερβίας 8,
Τ.Κ. 101 84, Αθήνα
Τηλ.: 210-3375771
Φαξ.: 210-3375917
Ηλ. Ταχ.: grammateia_gspp@minfin.gr

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ - Υπογεγραμμένο Από: ANGELIKI
PLATIA
Ημερομηνία: 2018.05.14 14:12:06 EEST

Αθήνα, 14-05-2018
Αρ. πρωτ.: ΓΓΔΠ 00161 ΕΞ 2018 ΕΜΠ

Προς: Περιφέρεια Αττικής
Γραφείο Περιφερειάρχη

Κοιν: 1) Γενικό Γραμματέα Πληροφοριακών
Συστημάτων, κ. Τριάρχη
2) Περιφέρεια Αττικής
Υπόψη εκτελεστικού Γραμματέα
κ. Κοσμά Παπαχρυσοβέργη



Ενημέρωση και διευκρινήσεις

Με το αριθ. οικ.67959/3-4-2018 έγγραφό σας, ενημερωθήκαμε για την αριθ. 483/2018 απόφαση του Τμήματος Μείζονος - Επταμελούς Σύνθεσης του Ελεγκτικού Συνεδρίου, με το οποίο ζητούνται διευκρινίσεις για τα αναφερόμενα στο αριθ. ΓΓΔΠ0000752ΕΞ2018/16-1-2018 έγγραφό μας και στο μνημονευόμενο σε αυτό ηλεκτρονικό μήνυμα του κ. Π. Τριάρχη εκ μέρους της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων (από 15-1-2018).

Επιπλέον, ζητείται αναλυτική επεξήγηση όλων των χρησιμοποιούμενων σε αυτά τεχνικών όρων καθώς και του τρόπου εξαγωγής των σχετικών συμπερασμάτων, κατά τρόπο σαφή και κατανοητό και να παρατεθεί με πλήρη και πείθουσα αιτιολογία το ύψος των αγοραίων τιμών ακινήτων, παραπλήσιων χαρακτηριστικών με το προσφερόμενο στη συγκεκριμένη περιοχή όπου ευρίσκεται τούτο, καθώς και το εύρος της διαφοράς των αγοραίων αυτών τιμών με τις αντικειμενικές αξίες στην ίδια περιοχή.

Καταρχάς, με το ανωτέρω έγγραφό μας, απαντήσαμε όπως μας ζητήθηκε για την σχέση αντικειμενικών και εμπορικών αξιών στην περιοχή του Περιστερίου και ειδικότερα στην ζώνη που εντάσσεται ακίνητο ενδιαφέροντός σας, προς αγορά, για τη στέγαση των Υπηρεσιών σας που βρίσκεται στη Λ. Κηφισού 62-64, Ροσινιόλ(Περιστερί).

Ως προς το ζήτημα της επεξήγησης όλων των χρησιμοποιούμενων τεχνικών όρων και της μεθόδου που ακολουθήθηκε για την εξαγωγή των σχετικών συμπερασμάτων ισχύουν τα αναφερόμενα στο από 16-4-2018 ηλεκτρονικό μήνυμα της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων.

Κατά το μέρος που μας αφορά, σε σχέση με τα υπόλοιπα στοιχεία που απαιτούνται για την υπόθεσή σας, σας γνωρίζουμε τα εξής:

Α) Όπως προκύπτει από το αριθ.ΓΓΔΠ0000752ΕΞ2018/16-1-2018 αρχικό μας έγγραφο, αλλά και όπως αναφέρεται στο μνημονευόμενο σε αυτό ηλεκτρονικό μήνυμα της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων, δεν υπάρχουν στην εν λόγω περιοχή(Ζώνη Β' Περιστερίου) συμβόλαια αγοράς ακινήτων, ούτε για επαγγελματική στέγη ούτε για σπίτια. Υπάρχουν μόνο μισθωτήρια συμβόλαια επαγγελματικών στεγών/καταστημάτων.

Ωστόσο, το γεγονός αυτό δεν αποτελεί εμπόδιο για την εκτίμηση της αξίας αγοράς ακινήτων, γιατί με τη μέθοδο που αναφέρεται στο από 16-4-2018 ηλεκτρονικό μήνυμα της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων, μπορεί να γίνει αναγωγή από την αξία των μισθωτηρίων συμβολαίων ακινήτων στις εμπορικές αξίες της αγοράς ακινήτων.

Η μέθοδος αυτή είναι έγκυρη, επιστημονικά ορθή και χρησιμοποιείται παγίως από τις Υπηρεσίες μας, ιδίως δε στην περίοδο της κρίσης, όπου τα συμβόλαια αγοράς έχουν περιοριστεί πολύ ή ακόμη και εξαφανιστεί.

Β) Τόσο από τη Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων όσο και από τις Υπηρεσίες μας έγινε αναζήτηση και επεξεργασία στοιχείων που είναι καταχωρημένα στην «Τράπεζα Αξιών»

Η «Τράπεζα Αξιών» είναι το Πληροφοριακό Σύστημα στο οποίο συγκεντρώνονται στοιχεία που αποτελούν το υπόβαθρο ενός σύγχρονου ψηφιακού συστήματος καταγραφής και παρακολούθησης τιμών ακινήτων.

Μέσω του εν λόγω συστήματος επιδιώκεται η όσο το δυνατόν πιστότερη προσέγγιση των αγοραίων τιμών ακινήτων, όπως ακριβώς έγινε και με την δική σας περίπτωση.

Γ) Συγκεκριμένα, επεξεργαστήκαμε 14 εγγραφές, που είναι καταχωρημένες στην «Τράπεζα Αξιών» από το 2014 έως τις 16-1-2018 και αφορούν μισθωτήρια ισογείων επαγγελματικών στεγών που βρίσκονται στην Β' Γραμμική Ζώνη Περιστερίου (με τιμή Ζώνης 1050€/τμ) και έχουν πρόσοψη στη Λ. Κηφισού. Αφορούν δηλαδή εγγραφές που προσιδιάζουν στα χαρακτηριστικά του ακινήτου που ενδιαφέρει την Περιφέρεια Αττικής και βρίσκονται στην συγκεκριμένη περιοχή.

Με την επεξεργασία αυτή γίνεται προσδιορισμός της εμπορικής τιμής των ακινήτων ανά τετραγωνικό μέτρο. Επαναλαμβάνουμε ότι με βάση τα συμβόλαια που επεξεργαστήκαμε η εμπορική αξία για τη συγκεκριμένη περιοχή είναι η ακόλουθη:

-Με τη μέθοδο του αριθμητικού μέσου τιμή 1.749,1€/τμ.

-Με τη μέθοδο του γεωμετρικού μέσου τιμή 1.514,4€/τμ.

Από τις δύο αυτές μεθόδους, ακριβέστερη θεωρείται αυτή του γεωμετρικού μέσου, όπως εξηγείται αναλυτικά στο από 16-4-2018 ηλεκτρονικό μήνυμα της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων. Η επιλογή του γεωμετρικού μέσου γίνεται προκειμένου να επηρεάζεται το αποτέλεσμα, στον μικρότερο δυνατό βαθμό, από τις ακραίες τιμές που ενδεχομένως υπάρχουν στην αγορά.

Συνεπώς, με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία που αφορούν επαγγελματικούς χώρους οι οποίοι έχουν πρόσοψη στη Λ. Κηφισού που βρίσκονται στη Β' Γραμμική Ζώνη Περιστερίου, όπως το εν λόγω ακίνητο το οποίο προτίθεται να αγοράσει η Περιφέρεια Αττικής, «η ανηγμένη τιμή ζώνης» ανέρχεται σε 1.514,4€/τμ.

«Ανηγμένη Τιμή Ζώνης» είναι εκείνη η τιμή που αποτυπώνει σε κάθε περιοχή την «πραγματική Τιμή Ζώνης» και προκύπτει από τα πραγματικά στοιχεία των συμβολαίων που είναι κατατεθειμένα στην «Τράπεζα Αξιών». Η μέθοδος που ακολουθείται είναι η αναφερόμενη στο από 16-4-2018 ηλεκτρονικό μήνυμα της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων. Στον υπολογισμό αυτό γίνεται ο προσδιορισμός της «Ανηγμένης Τιμής Ζώνης». Ως γνωστόν η Τιμή Ζώνης είναι η βασική τιμή που αντιστοιχεί σε κάθε περιοχή και καθορίζεται από τις κείμενες διατάξεις. Αποτελεί δε τη βάση για τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας κάθε ακινήτου.

Δ) Σε ανάλογα συμπεράσματα καταλήγει ο υπολογισμός που έγινε σε ένα μεγαλύτερο δείγμα ακινήτων και συγκεκριμένα 40 μισθωτήρια επαγγελματικών στεγών, που βρίσκονται όμως σε όλη τη Β' Γραμμική Ζώνη Περιστερίου, για το διάστημα από το 2016 μέχρι 15-1-2018.

Με βάση τα συγκεκριμένα 40 μισθωτήρια επαγγελματικών στεγών ισογείων (βλ. το ηλεκτρονικό μήνυμα της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων) και χρησιμοποιώντας τον γεωμετρικό μέσο, η «Ανηγμένη Τιμή Ζώνης» ανέρχεται σε 1.578€/τμ.

Συμπερασματικά

Από τα ανωτέρω, υπό τις παρούσες συνθήκες, διαπιστώνεται, ότι η Τιμή Ζώνης η οποία αποτελεί τη βάση για τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας ενός ακινήτου μπορεί να προσαυξηθεί κατά 44% ή ακόμη και 50% προκειμένου να αντανakλά πραγματικά δεδομένα της αγοράς ως προς τις εμπορικές αξίες των ακινήτων.

Ο Γενικός Γραμματέας Δημόσιας Περιουσίας
Αθανάσιος Δημάκης

Εκτελεστικός Γραμματέας Περιφέρειας Αττικής

Από: p.triarchis@gsis.gr
Αποστολή: 16 April, 2018 1:01 PM
Προς: Πρωτόκολλο Περιφερειάρχη
Κοινοποίηση: yfyp.secr@mofadm.gr; ektelestikos@patt.gov.gr
Θέμα: Re: ΑΠΟΣΤΟΛΗ ΤΟΥ ΜΕ ΑΡ. ΟΙΚ.67759/3-4-2018 ΕΓΓΡΑΦΟΥ ΓΡ.ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΡΧΗ

Καλημέρα σας,

Σε απάντηση του αριθ. 10503/3-4-2018 εγγράφου της Περιφέρειας Αττικής διευκρινίζουμε τα εξής: Καταρχάς αναλύθηκαν στοιχεία μισθωτηρίων από την Τράπεζα Αξιών της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας. Η Τράπεζα Αξιών είναι ένα Πληροφοριακό Σύστημα που η λειτουργία του υποστηρίζεται από τη ΓΓΠΣ και στο οποίο συγκεντρώνονται στοιχεία που αποτελούν το υπόβαθρο ενός σύγχρονου ψηφιακού συστήματος καταγραφής και παρακολούθησης τιμών ακινήτων, μέσω του οποίου θα επιδιώκεται η όσο το δυνατόν πιστότερη προσέγγιση των αγοραίων τιμών των ακινήτων.

Επεξήγηση Ορισμών:

Οι αναφερόμενες δύο μέθοδοι ορίζονται ως εξής:

Για σύνολο (ν) αριθμών X_1, X_2, \dots, X_n ο αριθμητικός μέσος υπολογίζεται ως εξής:

Αριθμητικός Μέσος Όρος = $(X_1 + X_2 + \dots + X_n) / n$

Για σύνολο (ν) αριθμών X_1, X_2, \dots, X_n ο γεωμετρικός μέσος υπολογίζεται ως εξής:

Γεωμετρικός Μέσος Όρος = νιοστή $\sqrt[n]{(X_1 * X_2 * \dots * X_n)}$

Ο γεωμετρικός μέσος δεν επηρεάζεται από τις ακραίες τιμές και γι' αυτό χρησιμοποιείται κυρίως στο χρηματοπιστωτικό πεδίο και επιλέχθηκε η χρήση του στην ανάλυση των αξιών μισθωτηρίων και συμβολαίων μεταβιβάσεων στην Τράπεζα Αξιών Ακινήτων. Γενικά ο γεωμετρικός μέσος είναι μικρότερος από τον αριθμητικό μέσο όρο και όσο μεγαλύτερη είναι η διαφορά τους τόσο μεγαλύτερες είναι και οι ακραίες τιμές του συνόλου.

Στη συγκεκριμένη περίπτωση, στη Γραμμική Ζώνη Β Περιστερίου, στην οποία ανήκει το προς αγορά ακίνητο, η αξία ζώνης είναι 1050 ευρώ/τμ. Για τη συγκεκριμένη περιοχή στην Τράπεζα Αξιών δεν υπάρχουν συμβόλαια αγοράς ούτε για επαγγελματική στέγη ούτε για σπίτια. Υπάρχουν όμως 40 μισθωτήρια επαγγελματικών στεγών σε όλη τη ζώνη Β Περιστερίου για το διάστημα από το 2016 μέχρι 15 Ιανουαρίου 2018.

Οι τιμές των μισθωτηρίων συμβολαίων ανάγονται σε αγοραία αξία, λαμβάνοντας ποσοστό απόδοσης/κεφαλαιοποίησης 5% ετησίως με τον παρακάτω τύπο κεφαλαιοποίησης μισθωμάτων:

Κεφαλαιοποιημένο Μίσθωμα (ΚΜ) = $12 \times \text{Μηνιαίο Μίσθωμα} / 5\%$

Στη συνέχεια, η αγοραία αξία ανάγεται με βάση τους καθορισμένους από τον νόμο συντελεστές επιφάνειας και πρόσοψης του αντικειμενικού προσδιορισμού στην ανοιγμένη τιμή ζώνης κάθε ακινήτου με τον παρακάτω τύπο:

Ανοιγμένη Τιμή Ζώνης Ακινήτου = $\text{Κεφαλαιοποιημένο Μίσθωμα} / (\text{Συντελεστής Επιφάνειας} * \text{Συντελεστής Πρόσοψης} * \text{Επιφάνεια})$

Κατόπιν αυτών έγινε επεξεργασία των στοιχείων για τα ανωτέρω 40 μισθωτήρια συμβόλαια και προέκυψε ότι ο γεωμετρικός μέσος των μερικώς ανοιγμένων τιμών ζώνης των παραπάνω ακινήτων είναι 1578 ευρώ/τμ. Η παραπάνω τιμή δίνει μια ένδειξη για τις αξίες επαγγελματικής στέγης στην περιοχή της Β ζώνης Περιστερίου και η παραπάνω τιμή δίνει μια ένδειξη για τις αξίες επαγγελματικής στέγης στην περιοχή της Β ζώνης Περιστερίου.