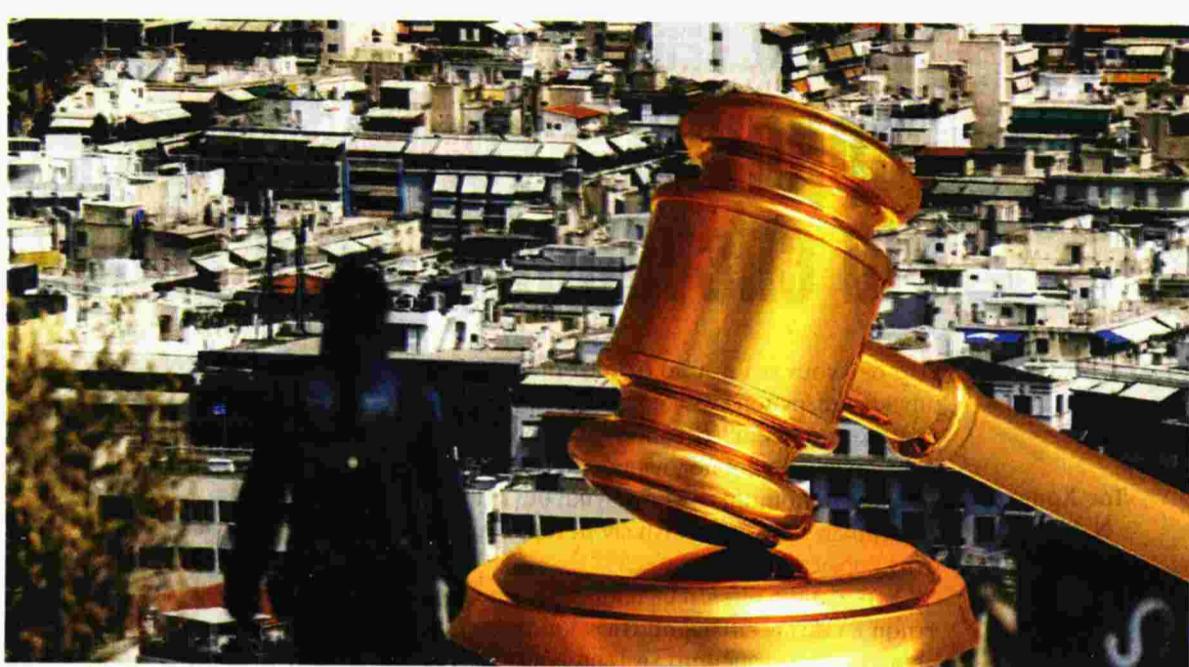

Ερχονται μαζικές προσφυγές για τις αντικειμενικές αξίες

Στο πόδι η αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών.
Χωρίς καμία προετοιμασία σχεδιάζονται οι αλλαγές με
ρυθμιστές τους εκτιμπτές ακινήτων και ανοίγουν τον
δρόμο για μαζικές προσφυγές ιδιοκτητών στα δικα-
στήρια.

ΣΕΛΙΔΑ 23





ΕΡΧΟΝΤΑΙ ΜΑΖΙΚΕΣ ΠΡΟΣΦΥΓΕΣ

ΣΤΟ «ΠÓΔΙ» η αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών

>>

Του Θανάση
Παπαδά

Ενας εκτιμητής ακινήτου διά πάσα... νόσο και πάσα... αδυναμία της δημόσιας διοίκησης να κάνει τη δουλειά της. Ξαφνικά οι ιδιώτες επαγγελματίες αναδεικνύονται σε ρυθμιστές της κτηματαγοράς ή σε «άλλοθι» της κυβέρνησης, τόσο για την αναμόρφωση-«μαϊμού» που προωθείται στις αντικειμενικές αξίες των ακινήτων όσο και για τους πλεκτρονικούς πλειστηριασμούς που θα δρομολογούνται από εφορία και ασφαλιστικά ταμεία, με ημερομηνία εκκίνησης την Πρωτομαγιά.

Είναι η απόφαση της κυβέρνησης να βάλει ως «μπροστινούς» τους εκτιμητές, που θα προκαλέσει πολύ σύντομα κύμα προσφυγών στη Δικαιοσύνη. Οι «ριγμένοι» των νέων αξιών θα τις αμφισβητήσουν στα δικαστήρια με το (βάσιμο) επιχείρημα της αναπροσαρμογής που έγινε στο... πόδι, ενώ όσοι κινδυνέψουν να χάσουν περιουσιακό στοιχείο από πλειστηριασμό του Δημοσίου, θα... σύρουν την εφορία στα δικαστήρια αμφισβιτώντας την «εμπορική αξία» της πρώτης προσφοράς, που επίσης θα ορίσει ορκωτός εκτιμητής.

Ασφυκτικές προθεσμίες

Η προθεσμία για την επιβολή υποψηφιοτήτων από τους εκτιμητές που θα αναλάβουν να καταθέσουν τις προτάσεις τους όσον αφορά τις νέες τιμές ζώνης έλπει την Παρασκευή και πλέον εκκρεμεί η δημοσίευση της υπουργικής απόφασης με τον τελικό κατάλογο των ονομάτων. Μέχρι την Παρασκευή δεν υπήρχε αυξημένο ενδιαφέρον, με τις πληροφορίες να κάνουν λόγο για αρχική εκδήλωση ενδιαφέροντος από περίπου 100 άτομα. Σε κάθε περίπτωση, με τον έναν ή τον άλλο τρόπο το υπουργείο Οικονομικών εκτιμάται ότι θα κλείσει τον κατάλογο των ονομάτων και θα αναθέσει σε τέσσερις διαφορετικούς εκτιμητές ανά περιοχή να βγάλουν την τιμή ζώνης μέσα σε χρονικό διάστημα 20 πημερών (πληρώνοντας μάλιστα το υπέροχο ποσό των 50 ευρώ ανά ζώνην). Και εδώ αρχίζει το... πρόβλημα.

Ακόμη και αν οι εκτιμητές εκτελέσουν το έργο τους στις ασφυκτικές προθεσμίες (κάτι που δεν

κατάφερε να κάνει το υπουργείο Οικονομικών με τις υπηρεσίες του μέσα στα τελευταία δύο χρόνια), ποιος εγγυάται ότι οι τιμές που θα προταθούν θα είναι αυτές που θα ισχύσουν τελικά; Οι ίδιοι οι εκτιμητές παραδέχονται ότι η δουλειά τους θα έχει μόνο γνωμοδοτικό και όχι δεσμευτικό χαρακτήρα για το υπουργείο Οικονομικών, το οποίο θα μπορεί κάλλιστα να προσθέσει και το... πολιτικό κριτήριο στη διαμόρφωση των αξιών. Η επιστημονική άποψη που καταθέτει εκτιμητής με πολυετή εμπειρία στον χώρο -και ο οποίος έχει πέποιθησε την πλεκτρονική του αίτηση- είναι πολύ συγκεκριμένη: «Πώς μπορούν να διατηρηθούν τιμές ζώνης στα επίπεδα των 600-700 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο; Κάτι τέτοιο θα σήμαινε ότι ένα νεόδμητο διαμέρισμα πρώτου ορόφου θα έπρεπε να πωλείται σε αυτή την τιμή. Εχει αυτό λογική, όταν το κατασκευαστικό κόστος πλησιάζει στα 1.000 ευρώ το μέτρο χωρίς να συνυπολογίζεται η αξία της γης και το εργολαβικό ή κατασκευαστικό κέρδος». Είναι προφανές ότι η κυβέρνηση, εφαρμόζοντας και στην κτηματαγορά την ταξική πολιτική της, θα προσπαθήσει πάση θυσία να αποφύγει τις αυξημένες στις φθηνές τιμές ζώνης αλλά και τις μεγάλες μειώσεις στα ακριβά προάστια, που όμως έχουν εξωφρενικές αντικειμενικές αξίες για τα σημερινά επίπεδα. Ετοι μόνος θα αλλοιώσει την πραγματική εικόνα, ανοίγοντας τον δρόμο για αμφισβίτηση των νέων τιμών στα δικαστήρια.

Πλειστηριασμοί

Κάτι ανάλογο θα γίνει και με τους πλειστηριασμούς. Η νομοθετική αλλαγή που πέρασε τον Αύγουστο και ολοκληρώνεται με την τροπολογία της περασμένης Παρασκευής ορίζει ότι οι πλειστηριασμοί του Δημοσίου θα έχουν ως τιμή πρώτης προσφοράς την «εμπορική αξία». Ποιος θα την καθορίζει; Οι εκτιμητές. Εκεί που επί δεκαετίες υπήρχε ένα σταθερό πλαίσιο αναφοράς για να μη γίνεται συναλλαγή κάτω από το τραπέζι (σ.ο. οι αντικειμενικές αξίες), τώρα επανερχόμαστε δεκαετίες πίσω στην αυθαίρετη διαμόρφωση της τιμής ενός ακινήτου για κάτι τόσο σοβαρό όπως είναι ο πλειστηριασμός,

