



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ
ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Θεσσαλονίκη 16-1-2012
Αρ.πρωτ.12

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

Θέμα: Εκτίμηση ακινήτων από το Σ.Ο.Ε.

Σας γνωρίζουμε ότι αποστείλαμε έγγραφα ερωτήματα στο Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.), σχετικά με τη χρονική ισχύ των εκτιμήσεων ακινήτων από το Σ.Ο.Ε., τι γίνεται σε περίπτωση μεταβολής της αξίας ενός ακινήτου μετά την έκδοση της έκθεσης εκτίμησης του Σ.Ο.Ε. και πριν την κατάρτιση της πράξης μεταβίβασης και πόσο η εκτίμηση του Σ.Ο.Ε. είναι δεσμευτική για τον κρατικό φορέα που συναλλάσσεται.

Επί των ερωτημάτων αυτών το Σ.Ο.Ε. μας απάντησε ότι:

1. Όσον αφορά τη δέσμευση των φορέων από την εκτίμηση του Σ.Ο.Ε. σύμφωνα με την με αριθμ.9/2005 γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ., οι κρατικοί φορείς, όταν πρόκειται για αγορά ακινήτου, δεν επιτρέπεται να συμφωνήσουν μεγαλύτερο τίμημα από τη σχετική εκτίμηση του Σ.Ο.Ε., όταν πρόκειται για πώληση ακινήτου δεν επιτρέπεται να συμφωνήσουν μικρότερη τιμή πώλησης από την εκτίμηση του Σ.Ο.Ε. Επιβάλλεται ο κρατικός φορέας να επιδιώκει την επίτευξη της κατά περίπτωση επωφελέστερης τιμής.
2. Όσον αφορά τη χρονική ισχύ των εκτιμήσεων, το Σ.Ο.Ε. μας απάντησε ότι δεν υπάρχουν νομοθετημένα χρονικά περιθώρια. Όμως, σύμφωνα με την τακτική που ακολουθεί το Υπουργείο Οικονομικών σχετικά με την αποδοχή των εκθέσεων του Σ.Ο.Ε., αυτές έχουν ισχύ έξι (6) μηνών από τη σύνταξή τους. Μετά τη παρέλευση έξι μηνών και μέχρι να συμπληρωθούν δεκαοκτώ (18) μήνες, κατά κανόνα, απαιτείται επικαιροποίηση ή επανεκτίμηση. Νέα εκτίμηση απαιτείται μετά τη παρέλευση δεκαοκτώ μηνών.
2. Όσον αφορά τη μεταβολή της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου μετά τη σύνταξη της έκθεσης Σ.Ο.Ε. και πριν τη σύνταξη της πράξης μεταβίβασης, το Σ.Ο.Ε. απάντησε ότι η μεταβολή της αντικειμενικής αξίας δεν επηρεάζει την ισχύ της έκθεσης εκτίμησης, η οποία έκθεση αναφέρεται σε αγοραίες αξίες και όχι σε αντικειμενικές. Σε ότι αφορά τις αγοραίες αξίες, με βάση τη σημερινή κατάσταση της κτηματαγοράς, που δεν είναι ομαλή, το Σ.Ο.Ε. κρίνει ότι η αποτίμηση της αγοραίας αξίας κάθε ακινήτου απαιτεί ιδιαίτερη μελέτη και δεν μπορούν να οριστούν γενικοί κανόνες.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας

Ιωάννα Χρουσαλά-Μπιλίσση

Αικατερίνη Καρακάση-Μπάτζιου