



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ**

Δ/ση: Λ. Συγγρού 15 – 17

Τ.Κ.: 117 43 Αθήνα

Τηλ.: 213 20 63 776

213 20 63 538

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Συνεδρίαση 26^η

Απόφαση υπ' αριθ. 1325/2018

Στην Αθήνα, σήμερα στις **18-05-2018**, ημέρα **Παρασκευή** και ώρα **09:30π.μ**, στο Κατάστημα της Περιφέρειας Αττικής, συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση η **Οικονομική Επιτροπή**, ύστερα από την από 15-05-2018 πρόσκληση του Προέδρου της που κοινοποιήθηκε νόμιμα στα μέλη της, στις **15-05-2018**.

Θέμα 14^ο

Συμπλήρωση και αναλυτική παρουσίαση στοιχείων, προκειμένου να προσκομιστούν στο Ελεγκτικό Συνέδριο, σε εκτέλεση της υπ. αρ. 483/2018 Απόφασης της Μείζονος-Επταμελούς Σύθεσης του Δικαστηρίου.

Παρόντες:

Ο Πρόεδρος της Οικονομικής Επιτροπής, κος Καραμάνος Χρήστος και

Τα τακτικά μέλη της Οικονομικής Επιτροπής κ.κ.:

- Αλεξίου Αθανάσιος
- Σαπουνά Αγγελική
- Καραμπέλας Κωνσταντίνος
- Βρύνα Φωτεινή
- Μπαλού Αλεξάνδρα
- Αδαμοπούλου Αικατερίνη

Τα αναπληρωματικά μέλη κ.κ.:

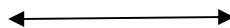
- Χρυσικός Φώτιος
- Νερούτσου Μαρία
- Τσούπρα Ιωάννα
- Μεταξά Ειρήνη

Απόντες:

Τα τακτικά μέλη της Οικονομικής Επιτροπής κ.κ.:

- Στεργίου Ιωάννα
- Δημάκος Δημήτρης
- Μπαλάφας Γεώργιος
- Τζίβα Αιμιλία

Χρέη Γραμματέα της Οικονομικής Επιτροπής εκτελεί η υπάλληλος της Περιφέρειας κα. Γεωργία Κονταρά.



Αφού διαπιστώθηκε απαρτία ο πρόεδρος της Επιτροπής κ. Καραμάνος, ενημερώνει τα μέλη της Οικονομικής Επιτροπής για τα εξής:

Α) Με την 483/2018 απόφαση του Τμήματος Μείζονος Επταμελούς Σύθεσης του Ελεγκτικού Συνεδρίου ζητούνται περαιτέρω διευκρινίσεις, επί του με αρ. πρωτ. ΓΓΔΠ0000752ΕΞ2018 /16.01.2018 εγγράφου της Γενικής Γραμματέως Δημόσιας Περιουσίας και επί του από 15.01.2018 ηλεκτρονικού μηνύματος του Π. Τριάρχη εκ μέρους της Γενικής Γραμματείας Πληροφορικών Συστημάτων.

Σε εκτέλεση της απόφασης αυτής, η Περιφέρεια Αττικής απευθύνθηκε στη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας και στη Γενική Γραμματεία Πληροφορικών Συστημάτων με το υπ' αρ. πρωτ. οικ. 67959/03.04.2018 έγγραφο και ως απάντηση έλαβε:

- το με αρ. πρωτ. ΓΓΔΠ 00161 ΕΞ 2018 ΕΜΠ έγγραφο του Γενικού Γραμματέα Δημόσιας Περιουσίας
- και το από 16.04.2018 μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου του κ. Π. Τριάρχη, Γενικού Γραμματέα Πληροφορικών Συστημάτων

Τα ανωτέρω έγγραφα αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας.

Με αυτά επεξηγείται η μεθοδολογία που ακολουθήθηκε από τη Γενική Γραμματεία Πληροφορικών Συστημάτων και από τη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας και διευκρινίζονται οι σχετικοί όροι (γεωμετρικός μέσος και αριθμητικός μέσος).

Σημειώνεται δε ότι: «...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 Πληροφορικών 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».

Αναφέρεται επίσης ότι από τη Γενική Γραμματεία Πληροφορικών Συστημάτων και από τη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας εξετάστηκαν τα διαθέσιμα στην «Τράπεζα Αξιών» συμβόλαια μίσθωσης ακινήτων που ευρίσκονται στη Β Γραμμική Ζώνη Περιστερίου, όπως και το υπό αγορά ακίνητο.

Το δε συμπέρασμα της επεξεργασίας αυτής είναι ότι στη συγκεκριμένη περιοχή «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 αντανάκλα πραγματικά δεδομένα της αγοράς ως προς τις εμπορικές αξίες των ακινήτων».

Β) Κατόπιν αυτών δικαιολογείται πλήρως η απόκλιση ανάμεσα στην αντικειμενική αξία και το τελικώς επιτευχθέν τίμημα του υπό αγορά ακινήτου. Πολύ δε περισσότερο όταν

- ο υπολογισμός της αντικειμενικής αξίας του προς αγορά ακινήτου (θεωρουμένου ως ενιαίου και όχι διαιρεμένου σε 5 οριζόντιες ιδιοκτησίες, όπως είναι σήμερα, προκειμένου να ενοικιάζεται σε ξεχωριστούς ενοίκους) ανέρχεται στο ποσό των 14.617.941 ευρώ. Η σχετική τεκμηρίωση περιλαμβάνεται στην απόφαση 54/2018 της Οικονομικής Επιτροπής της Περιφέρειας Αττικής («Ειδικότερη αιτιολόγηση της 1057/5-5-2017 απόφασης της Οικονομικής Επιτροπής σε εκτέλεση των 1391/2017 και 2341/2017 αποφάσεων του VI Τμήματος του Ελεγκτικού Συνεδρίου»). Συνεπώς, το τελικώς επιτευχθέν τίμημα των 19.800.000 ευρώ είναι μεγαλύτερο κατά 35,4% σε σχέση με την αντικειμενική αξία του ακινήτου
- Αν, από το τελικώς επιτευχθέν τίμημα των 19.800.000 ευρώ, αφαιρεθούν οι εργασίες α) προσαρμογής του κτιρίου στις λειτουργικές ανάγκες των προς στέγαση υπηρεσιών, ύψους 970.000 ευρώ και β) ανακαίνισης του κτιρίου, ύψους 285.000 ευρώ, τότε η απομένουσα αξία των 18.545.000 ευρώ, η οποία αντιστοιχεί στην κατάσταση του κτιρίου όπως είναι σήμερα, είναι μεγαλύτερη της αντικειμενικής αξίας κατά 26,9%. Σημειώνεται ότι ο υπολογισμός των εργασιών αυτών έγινε από την αρμόδια Τεχνική Υπηρεσία της Περιφέρειας Αττικής και στηρίζεται σε τιμές μονάδος που προκύπτουν από τη Σύμβαση «Επισκευές και επεμβάσεις στα κτίρια που στεγάζονται υπηρεσίες της Περιφέρειας Αττικής» την οποία έχει υπογράψει η Περιφέρεια Αττικής και η οποία έχει έκπτωση 53% σε σχέση με τον προϋπολογισμό αυτής.

Γ) Το προς αγορά κτίριο διαθέτει πληθώρα τεχνικών χαρακτηριστικών τα οποία δεν αξιολογούνται κατά τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας. Αυτό επιβεβαιώνεται από την Τεχνική Έκθεση Πραγματογνωμοσύνης την οποία συνέταξε το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.) και η οποία προσκομίστηκε με την απόφαση 54/2018 της Οικονομικής Επιτροπής. Συγκεκριμένα εκεί αναφέρεται:

- «Το κτίριο διαθέτει τα απαραίτητα τεχνικά χαρακτηριστικά κατασκευής, που μπορούν να το κατατάξουν σε υψηλότερη κατηγορία αξίας σε σχέση με ένα μέσο συμβατικό κτίριο, το οποίο κατά τον υπολογισμό των Αντικειμενικών Αξιών Ακινήτου θα ελάμβανε τη μέγιστη τιμή του συντελεστή κατασκευής».
- «Η Αντικειμενική Αξία του Ακινήτου, υπολογιζόμενη κατά τα πρότυπα της ΠΟΛ.1149/09.06.1994, είναι αναμενόμενο βάσει των ανωτέρω να υπολείπεται της Αγοραίας Αξίας του, καθώς δεν προσδίδεται η επιπρόσθετη αξία των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του».

Τα ιδιαίτερα τεχνικά χαρακτηριστικά του ακινήτου καταγράφονται αναλυτικά ακολούθως. Σύμφωνα δε με τον υπολογισμό που περιλαμβάνεται στην απόφαση 54/2018 της Οικονομικής Επιτροπής, η αξία αυτών τεχνικών χαρακτηριστικών ανέρχεται σε τουλάχιστον 31% επί της αντικειμενικής αξίας, δηλαδή σε 4.751.306 ευρώ.

A. Διαφορές ΣΤΑΤΙΚΩΝ Προδιαγραφών

Το συγκεκριμένο κτίριο λόγω του εξαιρετικά ενισχυμένου στατικού του φορέα σε σχέση με ένα τυπικό κτίριο έχει:

- α. την διπλάσια φέρουσα ικανότητα κινητών φορτίων (500Κγρ ανά τετραγωνικό μέτρο σε σχέση με τα 200-250Κγρ ανά τετραγωνικό μέτρο του τυπικού κτιρίου).
- β. Εξαιρετικά μεγάλα ανοίγματα μεταξύ των υποστυλωμάτων (μέχρι και 15μ σε σχέση με τα 5-6μ του τυπικού κτιρίου), με αποτέλεσμα να παρέχεται η μέγιστη ευελιξία στην δυνατότητα διαμερισματοποίησης των χώρων.

B. Διαφορές ΗΛΕΚΤΡΟΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΩΝ Προδιαγραφών/Εξοπλισμού

Πέραν της ύπαρξης των βασικών δικτύων εγκαταστάσεων της ύδρευσης, αποχέτευσης και ηλεκτρολογικής καλωδίωσης που λαμβάνεται υπόψη στον τυπικό κτίριο αναφοράς, το συγκεκριμένο έχει επιπρόσθετα όλες τις σύγχρονες Η/Μ εγκαταστάσεις που απαιτούνται για την απρόσκοπτη λειτουργία ενός χρήστη με σύνθετες απαιτήσεις, όπως η Περιφέρεια Αττικής.

Ενδεικτικά αναφέρονται:

1. Υποσταθμός Μέσης Τάσης 2.000KVA που περιέχει μεγάλη επάρκεια στην ηλεκτροδότηση. (τυπικό κτίριο έχει παροχές χαμηλής τάσης).
2. Δύο Ηλεκτροπαραγωγά Ζεύγη (Γεννήτριες) συνολικής ισχύος 1.200KVA που καλύπτουν όλα τα φορτία του κτιρίου σε περίπτωση διακοπής της ηλεκτροδότησης από το κεντρικό δίκτυο. (στο τυπικό κτίριο δεν απαιτείται)
3. Εγκατάσταση με σύστημα αδιάλειπτης ισχύος (UPS) 360KVA για πρόσθετη εξασφάλιση των ιδιαίτερα κρίσιμων συστημάτων του κτιρίου π.χ. computer room. (στο τυπικό κτίριο δεν απαιτείται).
4. Πλήρως αυτοματοποιημένο αντλητικό συγκρότημα για την ομαλή υδροδότηση όλων των χώρων του κτιρίου με την επίτευξη ιδανικής πίεσης του δικτύου. (στο τυπικό κτίριο δεν απαιτείται).
5. Δίκτυο κατάσβεσης σε ΟΛΟΥΣ τους χώρους του κτιρίου με καταιωνιστήρες (springler). (στο τυπικό κτίριο δεν απαιτείται).
6. Δίκτυο πυρανίχνευσης με πυρανιχνευτές σε ολόκληρο το κτίριο συνδεδεμένοι με κέντρο λήψης σημάτων. (στο τυπικό κτίριο δεν απαιτείται).
7. Ειδικά συστήματα κατάσβεσης σε όλους τους κρίσιμους μηχανολογικούς χώρους με αέριο FM200. (στο τυπικό κτίριο δεν απαιτείται).
8. Εκτός του φυσικού εξαερισμού το κτίριο είναι εξοπλισμένο με 7 ανεξάρτητα συστήματα προκλιματισμένου νωπού αέρα καθώς και επίσης και με το αντίστοιχο δίκτυο μονωμένων αεραγωγών. (στο τυπικό κτίριο δεν απαιτείται).
9. Αυτόνομο σύστημα θέρμανσης μέσω 2 καυστήρων 600KW έκαστος. (στο τυπικό κτίριο απαιτείται μόνο κάποια υποτυπώδης κεντρική θέρμανση).
10. Αυτόνομο σύστημα κλιματισμού αποτελούμενο από 2 εξωτερικούς αερόψυκτους ψύκτες της εταιρείας TRANE που τροφοδοτούν μέσω 4-σωλήνιου δικτύου τις εσωτερικές κλιματιστικές μονάδες (fcu). Το συγκεκριμένο σύστημα παρέχει την δυνατότητα της ταυτόχρονης ψύξης και θέρμανσης με αποτέλεσμα επίτευξη των ιδανικότερων κλιματολογικών συνθηκών των εσωτερικών χώρων. (στο τυπικό κτίριο δεν απαιτείται).
11. Επιπρόσθετα ανεξάρτητα συστήματα κλιματισμού στις αίθουσες πολλαπλών χρήσεων
12. Πλήρης εγκατάσταση εσωτερικού και εξωτερικού δικτύου καλωδίωσης φωτισμού καθώς επίσης και όλα τα απαραίτητα φωτιστικά σώματα (3.500 φωτιστικά) για τη επίτευξη ιδανικών επιπέδων φωτισμού. (στο τυπικό κτίριο απαιτείται μόνο η βασική καλωδίωση).
13. Πλήρης εγκατεστημένο σύστημα αντικεραυνικής προστασίας του κτιρίου. (στο τυπικό κτίριο δεν απαιτείται).
14. Υπερσύγχρονοι χώροι κεντρικού DATA CENTER περίπου 400τ.μ. με όλα τα απαραίτητα ειδικά συστήματα λειτουργίας του. Περιλαμβάνεται ειδικό σύστημα κλιματισμού DATA CENTER ειδικών προδιαγραφών καλωδίωσης, σύστημα πυρανίχνευσης και κατάσβεσης με ειδικό αέριο

FM200. Επίσης εγκατεστημένο ανεξάρτητο ειδικό σύστημα γείωσης του εγκατεστημένου ηλεκτρονικού εξοπλισμού. (στο τυπικό κτίριο δεν απαιτείται).

15. Οκτώ τοπικά Computer Rooms πλήρως εξοπλισμένα για την καλύτερη διανομή του δικτύου της δομημένης καλωδίωσης, όλα συνδεδεμένα με το δίκτυο οπτικών ινών με το κεντρικό DATA CENTER. (στο τυπικό κτίριο δεν απαιτείται).
16. Πλήρως εγκατεστημένο και λειτουργικό δίκτυο δομημένης καλωδίωσης κατηγορίας CAT6 ικανό να εξυπηρετήσει 3.000 λήψεις DATA.
17. Πλήρως εγκατεστημένο δίκτυο καλωδίωσης τηλεφωνικού κέντρου. (στο τυπικό κτίριο δεν απαιτείται).
18. Πλήρως εγκατεστημένο δίκτυο ACCESS CONTROL και καμερών ασφαλείας. (στο τυπικό κτίριο δεν απαιτείται).
19. Πλήρως εξοπλισμένη επαγγελματική κουζίνα με δυνατότητα εξυπηρέτησης του χώρου κυλικείου στο ισόγειο. Όλοι οι χώροι αυτοί είναι εξοπλισμένοι τόσο με όλα τα απαραίτητα ηλεκτομηχανολογικά δίκτυα όσο και με τον απαραίτητο υλικοτεχνικό εξοπλισμό. (στο τυπικό κτίριο δεν απαιτείται).
20. Κεντρικό σύστημα διαχείρισης κτιρίου (BMS) για τον κεντρικό έλεγχο των συστημάτων φωτισμού, θέρμανσης, κλιματισμού, πυρανίχνευσης κλπ. (στο τυπικό κτίριο δεν απαιτείται).

Γ. Διαφορές ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ Προδιαγραφών

1. Πρόσθετη επένδυση εξωτερικών όψεων με διακοσμητικό τούβλο.
2. Μαρμαρόστρωση δαπέδου εξωτερικών κλιμάκων προς το αίθριο με μάρμαρο Καβάλας
3. Αντεστραμμένη μόνωση με συνθετική στεγανωτική μεμβράνη υδρομόνωσης δώματος
4. Κινητά χωρίσματα με σκελετό αλουμινίου, πλήρωση με μελαμίνη και 50% διπλή υάλωση με περσίδες σκίασης
5. Κινητά χωρίσματα με σκελετό αλουμινίου τυφλά, πλήρωση με μελαμίνη
6. Ορθομαρμάρωση στο χώρο υποδοχής των ανελκυστήρων με μάρμαρο Ιωαννίνων
7. Μαρμαρόστρωση δαπέδων lobby με μάρμαρο Ιωαννίνων (Τράνι)
8. Πλατύσκαλα βαθμίδων από μάρμαρο Ιωαννίνων (Τράνι)
9. Βαθμίδες κλίμακας από μάρμαρο Ιωαννίνων από μάρμαρο Ιωαννίνων (Τράνι)
10. Μαρμάρινοι πάγκοι νιπτήρων στα WC
11. Πυρήνες υγρών χώρων αποτελούμενα από 6 WC έκαστος πλήρως εξοπλισμένα με τα αξεσουάρ τους
12. WC στα διευθυντικά γραφεία
13. Δαπεδόστρωση ισόγειο με μάρμαρο Καβάλας
14. Πλήρως εξοπλισμένη επαγγελματική κουζίνα
15. Χώρος κυλικείου στο ισόγειο
16. Αίθουσες πολλαπλών χρήσεων στο ισόγειο με ηχοακουστικές επενδύσεις στους τοίχους και διαμορφωμένο χώρο κέντρου ελέγχου.
17. Κουφώματα αλουμινίου ανοιγόμενα/ανακλινόμενα με διπλούς θερμομονωτικούς υαλοπίνακες
18. Βιομηχανικό δάπεδο 5.000 τετραγωνικών στους υπόγειους χώρους
19. Εποξειδική βαφή και διαγράμμιση στον χώρο πάρκιν

Δ) Τα ανωτέρω επιβεβαιώνουν τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου, ο οποίος έγινε από Πιστοποιημένο Εκτιμητή, μέλος του Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών. Σύμφωνα με την Έκθεση Εκτίμησης η αγοραία αξία του ακινήτου ανέρχεται στο ποσό των 21.583.000 ευρώ. Σημειώνεται ότι η Διακήρυξη του διαγωνισμού προέβλεπε τη σύνταξη Έκθεσης Εκτίμησης προκειμένου να κριθεί το συμφέρον ή μη του τελικώς επιτευχθέντος τιμήματος, όπως άλλωστε παγίως ζητείται από το Ελεγκτικό Συνέδριο.

Η Έκθεση Εκτίμησης συντάχθηκε σύμφωνα με τον νόμο και με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα και είναι πλήρως αιτιολογημένη.

Μετά από διαλογική συζήτηση μεταξύ των μελών της
η Οικονομική Επιτροπή
κατά πλειοψηφία αποφασίζει

1. την έγκριση της εισήγησης του Προέδρου με τα συνημμένα έγγραφα, που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας απόφασης και
2. σε εκτέλεση της 483/2018 Απόφασης, την αποστολή στο Ελεγκτικό Συνέδριο:
 - α. της παρούσας απόφασης
 - β. του με αρ. πρωτ. ΓΓΔΠ 00161 ΕΞ 2018 ΕΜΠ εγγράφου του Γενικού Γραμματέα Δημόσιας Περιουσίας
 - γ. του από 16.04.2018 μηνύματος ηλεκτρονικού ταχυδρομείου του κ. Π. Τριάρχη, Γενικού Γραμματέα Πληροφορικών Συστημάτων

- Το τακτικό μέλος της Ο.Ε. κ. Κων. Καράμπελας καταψηφίζει την ανωτέρω απόφαση για τους λόγους που αναφέρονται στο Παράρτημα.
- Το τακτικό μέλος της Ο.Ε. κα. Φωτ. Βρύνα καταψηφίζει την ανωτέρω απόφαση για τους λόγους που αναφέρονται στην υπ. αριθμ. 54/2018 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής.
- Το τακτικό μέλος της Ο.Ε. κα. Αλεξ. Μπαλού καταψηφίζει την ανωτέρω απόφαση για τους λόγους που αναφέρονται στο Παράρτημα.

Ο Πρόεδρος

Καραμάνος Χρήστος

Τα Μέλη
Αλεξίου Αθανάσιος
Σαπουνά Αγγελική
Καράμπελας Κωνσταντίνος
Βρύνα Φωτεινή
Μπαλού Αλεξάνδρα
Αδαμοπούλου Αικατερίνη
Χρυσικός Φώτιος
Νερούτσου Μαρία
Τσούπρα Ιωάννα
Μεταξά Ειρήνη



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ - Υπογεγραμμένο Από: ANGELIKI
PLATIA

Ημερομηνία: 2018.05.14 14:12:06 EEST

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

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 μνημονεύόμενο 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 μνημονεύόμενο 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

From: p.triarchis@gsis.gr [<mailto:p.triarchis@gsis.gr>]

Sent: 16 April, 2018 1:01 PM

To: Πρωτόκολλο Περιφερειάρχη <esepna@patt.gov.gr>

Cc: yfyp.secr@mofadm.gr; ektelestikos@patt.gov.gr

Subject: 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.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Σχ 14

ΑΠΟΨΕΙΣ κ. ΚΑΡΑΜΠΕΛΑ



ΑΔΑ: 78ΕΞΤΑΖ-1Γ9

Ενώσιω της Ο.Ε.

18-5-2018.

Ο Κώστας Καραμπέλας ψηφίζει κατά της εισήγησης του Προέδρου της Οικονομικής Επιτροπής διότι:

Α) Το έγγραφο με αριθμό πρωτ. ΓΓΔΠ 00161 ΕΞ 2018 ΕΜΠ/14-5-2018 του Γενικού Γραμματέα Ακίνητης Περιουσίας παρουσιάζει με αυθαίρετο τρόπο τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας της περιοχής του ακινήτου.

Δεν στηρίζεται σε αγοραπωλησίες ακινήτων στην περιοχή, όπως έχει ζητήσει το Ελεγκτικό Συνέδριο, αλλά σε κάποια μισθωτήρια για τα οποία δεν παραθέτει κανένα στοιχείο.

Δεν προκύπτουν, κατά τρόπο αναμφισβήτητο, τα χαρακτηριστικά των ακινήτων που ελήφθησαν υπ' όψιν και αν αυτά προσομοιάζουν με εκείνα του προσφερόμενου.

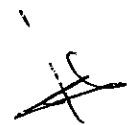
Είναι επίσης αυθαίρετος ο τρόπος υπολογισμού, ο οποίος λαμβάνει αυθαίρετα το ποσοστό απόδοσης/ κεφαλαιοποίησης σε 5%.

Επίσης δεν ευσταθούν οι ισχυρισμοί ότι το κτίριο έχει ποιοτικές διαφορές στον εξοπλισμό του.

Β) Οι αντικειμενικές αξίες στη Δυτική Αθήνα ΔΕΝ είναι χαμηλότερες από τις πραγματικές.

Ο Δήμος Περιστερίου το 2017 πήρε αποφάσεις για αγορά 4 οικοπέδων σε τιμή που αντιστοιχεί στο 70% της αντικειμενικής τους αξίας ως εξής:

1. Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου με αριθμό 95/11.4.2017, ΑΔΑ: 7ΜΓ2ΩΞ2-2Φ4, αγορά οικοπέδου 2.966,88 τ.μ. στη συμβολή Λάρνακος και Αγίου Βασιλείου, με τιμή αγοράς 233,39 ευρώ ανά τ.μ., με αντικειμενική του αξία είναι 305,81 ευρώ ανά τ.μ.
2. Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου με αριθμό 96/11.4.2017, ΑΔΑ: 6ΣΧΑΩΞ2-ΨΑ1, αγορά οικοπέδου στο Ο.Τ. 1197^Α, 727,68 τ.μ., με τιμή αγοράς 260,43 ευρώ ανά τ.μ., με αντικειμενική αξία 283,69 ευρώ ανά τ.μ.
3. Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου με αριθμό 422/21.12.2017, ΑΔΑ: ΩΥΠ3ΩΞ2-ΓΘ9, αγορά οικοπέδου 1.624,80 τ.μ., στο Ο.Τ. 1592, με τιμή αγοράς 261,58 ευρώ ανά τ.μ., με αντικειμενική αξία 373,68 ευρώ ανά τ.μ.
4. Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου με αριθμό 423/21.12.2017, ΑΔΑ: ΩΞ2ΛΩΞ2-ΠΔ8, αγορά οικοπέδου 1.201,31 τ.μ., στο Ο.Τ. 1533^Α, με τιμή αγοράς 261,58 ευρώ ανά τ.μ., με αντικειμενική τιμή 373,68 ευρώ ανά τ.μ.



Γ) Οι αντικειμενικές αξίες στη Δυτική Αθήνα θα ανέβουν αν προχωρήσει η αγορά του ακινήτου στην τόσο μεγάλη τιμή.

Οι αντικειμενικές τιμές πρόκειται να αλλάξουν εντός του 2018. Με δεδομένο ότι οι αγοραπωλησίες ακινήτων αυτή την περίοδο είναι λίγες, η αγορά του ακινήτου από την Περιφέρεια Αττικής σε τιμή 50% πάνω από τις σημερινές αντικειμενικές αξίες θα επηρεάσει σε μεγάλο βαθμό τις αντικειμενικές αξίες στις λαϊκές γειτονιές της Δυτικής Αθήνας με αποτέλεσμα της αύξησης της φορολογίας τους.

Δ) Το ακίνητο επί της Λεωφόρου Κηφισού 62-64 Περιστερί, είναι εκτός των ορίων της περιοχής των προδιαγραφών της προκήρυξης.

Σύμφωνα με την προκήρυξη στο άρθρο 2 παράγραφος 2 :

«2.2 Το κτίριο πρέπει να ευρίσκεται:

- Είτε εντός της περιοχής που περικλείεται από τις οδούς: Πλατεία Μεταξουργείου
- Δεληγιώργη - Παναγή Τσαλδάρη - Πειραιώς (έως οδού Πύργου και επάνοδος γραμμικά έως Πέτρου Ράλλη) - Πέτρου Ράλλη - Θηβών - Βασιλέως Αλεξάνδρου
- Εθνάρχου Μακαρίου - Εθνική Οδός Αθηνών Λαμίας - Αχαρνών - Αγ. Αναργύρων - Χαλκίδος - Πατησίων - Ιουλιανού - Φιλαδελφείας - Δεληγιάννη - Πλατεία Μεταξουργείου
- Είτε εντός της περιοχής που περικλείεται από τις οδούς: Συγγρού - Αθαν. Διάκου - Καρέα - Ηλιουπόλεως - Ηλία Ηλιού - Μάχης Αναλάτου - Εφέσου - Συγγρού
- Είτε επί της Λεωφόρου Ελευθερίου Βενιζέλου (Θησέως) από την αρχή της (πλησίον της Λεωφ. Συγγρού) έως τη διασταύρωση της με τη Λεωφ. Δαβάκη.
- Είτε επί των οδών: Λεωφ. Κηφισίας (από τη διασταύρωση της με Κατεχάκη)
- Λεωφ. Βασιλίσσης Σοφίας - Λεωφ. Βασιλέως Κωνσταντίνου - Αρδηττού - Καλλιρρόης - Χαμοστέρνας (Π. Τσαλδάρη) - Κωνσταντινουπόλεως μέχρι τη διασταύρωση της με Πέτρου Ράλλη
- Είτε επί των οδών: Λεωφ. Αλεξάνδρας, Πανόρμου, Λεωφ. Μεσογείων (από την συμβολή της με την Λεωφ. Κηφισίας έως Αναστάσεως πλησίον ΜΕΤΡΟ Εθνική Άμυνα), Μιχαλακοπούλου, Κατεχάκη».

Το προτεινόμενο ακίνητο επί της Λεωφόρου Κηφισού 62-64 στο Περιστερί είναι εκτός των ορίων της περιοχής που απαιτεί η προκήρυξη και συνεπώς έπρεπε αμέσως να απορριφθεί η προσφορά ως μη πληρούσα τις προϋποθέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 2 της προκήρυξης.



Ε) Πρέπει να αναζητηθεί κτίριο ή κτίρια του Δημοσίου τα οποία μπορούν να παραχωρηθούν στην Περιφέρεια Αττικής για να υπάρξει οικονομία στο Δημόσιο με την ευρεία έννοια.

Στ) Δεν υπάρχει μελέτη για τις επιπτώσεις της συγκέντρωσης των υπηρεσιών σε ένα κτίριο.

Η συγκέντρωση των υπηρεσιών σε ένα κτίριο θα έχει επιπτώσεις στην περιοχή, στη συγκοινωνία, στο περιβάλλον, στην οικονομική ζωή. Είναι απαραίτητη η μελέτη των επιπτώσεων αυτών, προκειμένου να επιτευχθεί το βέλτιστο αποτέλεσμα και να δούμε αν είναι καλύτερη η συγκέντρωση των υπηρεσιών σε ένα, δύο ή τρία κτίρια.

Οι ισχυρισμοί της Διοίκησης για κέρδος 3 εκατομμυρίων ευρώ από τη βελτίωση της παραγωγικότητας των υπαλλήλων, είναι αυθαίρετες, δεν στηρίζονται σε μελέτες και αγγίζουν τα όρια του ανέκδοτου.

Ζ) Η συμμετοχή μόνο ενός στο διαγωνισμό, έπρεπε να είχε οδηγήσει εξαρχής στην ακύρωσή του.

Η) Το προτεινόμενο κτίριο είναι έξω από την περιοχή του Κεντρικού Τομέα της Περιφέρειας Αττικής

Θ) Το ακίνητο είναι σύμφωνα με την επιτροπή καταλληλότητας πραγματικά απροσπέλαστο σε ΑμεΑ, γεγονός που αποτελεί σαφέστατη διάκριση σε βάρος των συνταγματικών και ανθρωπίνων δικαιωμάτων τους.

19/5/2010

Κ. Δραμίδας

Σ

ΑΠΟΨΕΙΣ κ. ΜΠΑΛΟΥ

18-5-18

ΑΔΑ: 7ΒΩΖΛ7-ΗΠΘ
Συνήγορος

Μετά από 2 σχεδόν χρόνια, το ζήτημα που το Ελεγκτικό Συνέδριο ασχολείται έχει να κάνει μόνο με το τίμημα του εν λόγω κτηρίου κι όχι με την ανάγκη να αξιοποιηθούν δημόσια κτήρια, που ρημάζουν, ούτε με άλλα ζητήματα τήρησης όρων της διακήρυξης (θέσης, απόστασης, προσβασιμότητας κλπ).

Από την μεριά της η Περιφέρεια Αττικής προσπαθεί να πείσει ότι το τίμημα είναι ικανοποιητικό και λογικό.

Έτσι στην από 483/2018 απόφαση του Τμήματος Μείζονος Επαμελούς Σύνθεσης του Ελεγκτικού Συνεδρίου, που ζήτησε περαιτέρω διευκρινίσεις, η Περιφέρεια Αττικής έρχεται να καταθέσει την από 18-5-2018 απόφαση της πλειοψηφίας της Οικονομικής Επιτροπής, που το σχέδιο της μας δόθηκε και έγγραφο της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας.

Θεωρούμε αναγκαίο να σημειώσουμε τα εξής για τα ζητήματα, που τίθενται σε αυτά:

α. Η απάντηση της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας δεν αποτελεί υπηρεσιακό έγγραφο. Ο υπογράφων εκφράζει προσωπικές του απόψεις-πολιτικές εκτιμήσεις και όχι απόψεις της αρμόδιας για το ζήτημα υπηρεσίας.

Σύμφωνα με το ΠΔ 142/2017, άρθρο 77, η αρμοδότητα παροχής διευκρινίσεων για τα ζητήματα των αξιών των ακινήτων ανήκει στην Δ/ση Τεχνικών Υπηρεσιών της Γενικής Διεύθυνσης Δημόσιας Περιουσίας και Κοινωφελών Περιουσιών της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας.

Και ρωτάμε υπάρχει εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας, των αρμόδιων υπηρεσιακών παραγόντων; ΝΑΙ ή ΟΧΙ; Γιατί το ΓΓΔΠ 00161/14-5-2018 έγγραφο, δεν αναφέρει κανέναν υπάλληλο στις πληροφορίες, γιατί υπογράφεται από τον Γενικό Γραμματέα της Γ.Γ. Δημοσίας Περιουσίας, και όχι από τον αρμόδιο υπηρεσιακό παράγοντα; Υπάρχουν σκοπιμότητες που ανέλαβε να υπηρετήσει ο πολιτικός προϊστάμενος της ΓΓΔΠ;

β. Το mail του κ. Π. Τριάρχη, Γενικού Γραμματέα Πληροφοριακών Συστημάτων αποτελεί έγγραφο υπηρεσιακό; Από πότε «δικαιολογείται» η ορθότητα της διαχείρισης δεκάδων εκατομμυρίων ευρώ δημόσιου χρήματος απλώς με κάποια mail;

γ. Οι στρατηγικοί σκοποί της Γενικής Διεύθυνσης Δημόσιας Περιουσίας και Κοινωφελών Περιουσιών, περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων την «αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας αρμοδιότητας της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας...., την ποιοτική αναβάθμιση των κτιριακών υποδομών του Δημοσίου και την εξοικονόμηση δημοσίων πόρων, δια της αποτελεσματικότερης διαχείρισης του κτιριακού αποθέματος, με στόχο την κάλυψη των αναγκών στέγασης των Υπηρεσιών του Δημοσίου». **Συνάδει η επιχειρηματολογία που αποτυπώνεται στο έγγραφο του Γ.Γ. Δημόσιας Περιουσίας, που επιδιώκει να καθαγιάσει το αιτούμενο από τον συγκεκριμένο ιδιώτη τίμημα, με τα σκοπούς αυτούς; Συνάδει με την απαξίωση της δημόσιας περιουσίας και την ενίσχυση της ιδιωτικής;**

δ. Να αναφέρουμε επίσης ότι η Δ/ση Τεχνικών Υπηρεσιών έχει και την αρμοδιότητα, σύμφωνα με τα οριζόμενα της «εξοικονόμησης πόρων μέσω του εξορθολογισμού της στέγασης των υπηρεσιών του Δημοσίου από οικονομικής και υλικοτεχνικής άποψης». **Και ρωτάμε από πότε η εξοικονόμηση πόρων συμβαδίζει με την υποστήριξη των απαιτήσεων των μεγαλοϊδιοκτητών;**

ε. Το γεγονός ότι δεν υπάρχουν τα τελευταία χρόνια συμβόλαια αγοράς στην συγκεκριμένη περιοχή δεν έχει απ' ότι φαίνεται κατά τους συντάκτες καμιά επίδραση στις εμπορικές τιμές των ακινήτων!!! Με σκοπό να παρουσιάσουν ως ευκαιρία την αγορά του συγκεκριμένου ακινήτου στο Περιστέρι, στον Κηφισό (Ροσινιόλ) υπολογίζουν εντελώς αυθαίρετα την συγκεκριμένη εμπορική τιμή, αφού λαμβάνουν υπόψη τους μισθωτήρια επαγγελματικών χώρων. Από πότε όταν ένα κτήριο παραμένει χρόνια απούλητο διατηρεί την «αρχική» τιμή πώλησής του;

στ. Από μία απλή έρευνα αγοράς σε γνωστές ιστοσελίδες πώλησης ακινήτων βγαίνει εύκολα το συμπέρασμα ότι οι μέσες εμπορικές τιμές και μάλιστα πριν από οποιαδήποτε διαπραγμάτευση για επαγγελματικό χώρο που χαρακτηρίζεται «υψηλής προβολής» ανά τετραγωνικό είναι πολύ χαμηλότερες από το 1.500 €/μ², που αιτιολογείται από την ΓΓΔΠ και την Οικονομική Επιτροπή ως ορθή εμπορική τιμή, για το προσφερόμενο ακίνητο. Συγκεκριμένα είναι γύρο στα 1.200 €/μ². Και μάλιστα σε κτίρια που δεν ξεπερνούν τα 4.500 μ² σε επιφάνεια. Είναι αυτονόητο ότι για κτήριο γραφείων το οποίο δεν χρειάζεται να είναι «υψηλής προβολής» και με τόσο μεγάλη επιφάνεια, η τιμή ανά τετραγωνικό προσαρμόζεται ακόμα πιο χαμηλά. Χαρακτηριστικό παράδειγμα που αποδεικνύει και τον παραπάνω ισχυρισμό για τα «ισόγεια» είναι ένα ακίνητο που προβάλλεται σε μία από τις παραπάνω ιστοσελίδες (ΧΕ) από γνωστό μεσιτικό γραφείο (ΑΣΠΙΣ) όπου διατίθεται μόνο το ισόγειο κτιρίου 730μ² με 1507€/μ², ο 3^{ος} όροφος 750μ² με 1.333€/μ², ενώ για όλο το κτήριο των 4.050 μ², παρακάτω η τιμή που υπάρχει είναι στα 1.025 €/μ². Να σημειώσουμε ότι το ακίνητο είναι του 2000.

ζ. Κατά την αναγωγή της εμπορικής τιμής από τα 14 μισθωτήρια συμβόλαια που βρέθηκαν στην «Τράπεζα Αξιών», χρησιμοποιείται ο όρος «επαγγελματικών ισογείων στεγών» και αξιοποιούνται αντίστοιχα δεδομένα. Όμως είναι αντιληπτό σε όλους ότι δεν είναι συγκρίσιμοι οι όποιοι ισόγειοι επαγγελματικοί χώροι με βιτρίνα επί της Λ. Κηφισού, όπου νοικιάζουν χώρους όλες οι εκθέσεις αυτοκινήτων (Peugeot, Ford, Porsche) ή μεγάλες βιομηχανικές και εμπορικές επιχειρήσεις (Μαρμαρίδης, ΛΗΤΩ, Σκλαβενίτης, LIDL, IKEA) ή ακόμα και τράπεζες, με κτήριο γραφείων επιχειρήσεων ή δημοσίων υπηρεσιών και μάλιστα σε ορόφους.

Μετά από όλα τα παραπάνω ζητάμε:

- ✓ την ακύρωση κάθε διαδικασίας που σχετίζεται με την αγορά του συγκεκριμένου κτηρίου
- ✓ την απαίτηση παραχώρησης δημοσίων κτηρίων, προσβάσιμων σε εργαζόμενους και πολίτες, τον εκσυγχρονισμό και την αξιοποίησή τους, ώστε να μετατραπούν σε σύγχρονα και λειτουργικά.

Μ. ΠΑΛΙΟΥ ΑΝΤ.

