



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

4 Μαρτίου 2025

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

Αρ. Φύλλου 966

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. 36259 ΕΞ 2025

Ανάθεση σε πιστοποιημένους εκτιμητές, εγγεγραμμένους στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών στο πεδίο των ακινήτων του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, της σύνταξης εισήγησης για τον καθορισμό της τιμής εκκίνησης (τιμής ζώνης) και ρύθμιση θεμάτων σχετικά με τον καθορισμό της μεθοδολογίας, της τεκμηρίωσης, της μορφής των εισηγήσεων και τον χρόνο ολοκλήρωσης του έργου των πιστοποιημένων εκτιμητών, σύμφωνα με το άρθρο 41 του ν. 1249/1982, σε συμμόρφωση με την υπ'αρ. 928/2023 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας.

**Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΚΑΙ Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ**

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) Της παρ. 1Β του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 «Διαρρυθμίσεις στην άμεση και έμμεση φορολογία, μισθολογικά θέματα και άλλες διατάξεις» (Α' 43),

β) της παρ. Γ του άρθρου πρώτου του ν. 4152/2013 «Επείγοντα μέτρα εφαρμογής των νόμων 4046/2012, 4093/2012 και 4127/2013» (Α' 107),

γ) των άρθρων 75 - 80 του ν. 4727/2020 «Ψηφιακή Διακυβέρνηση (Ενσωμάτωση στην Ελληνική Νομοθεσία της Οδηγίας (ΕΕ) 2016/2102 και της Οδηγίας (ΕΕ) 2019/1024)- Ηλεκτρονικές Επικοινωνίες (Ενσωμάτωση στο Ελληνικό Δίκαιο της Οδηγίας (ΕΕ) 2018/1972) και άλλες διατάξεις» (Α' 184),

δ) του ν. 4270/2014 «Αρχές δημοσιονομικής διαχείρισης και εποπτείας (ενσωμάτωση της Οδηγίας 2011/85/ΕΕ) - δημόσιο λογιστικό και άλλες διατάξεις» (Α' 143),

ε) του άρθρου 90 του Κώδικα νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα (π.δ. 63/2005, Α' 98), το οποίο διατηρήθηκε σε ισχύ με την περ. 22 του άρθρου 119 του ν. 4622/2019 (Α' 133),

στ) του ν. 3469/2006 «Εθνικό Τυπογραφείο, Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και λοιπές διατάξεις» (Α' 131),

ζ) του άρθρου 124 του ν. 5162/2024 «Μέτρα για την ενίσχυση του εισοδήματος, φορολογικά κίνητρα για την καινοτομία και τους μετασχηματισμούς επιχειρήσεων και άλλες διατάξεις.» (Α' 198).

2. Το π.δ. 142/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Οικονομικών» (Α' 181).

3. Το π.δ. 80/2016 «Ανάληψη υποχρεώσεων από τους διατάκτες» (Α' 145).

4. Το π.δ. 79/2023 «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 131) και π.δ. 32/2024 «Διορισμός Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 91).

5. Το π.δ. 77/2023 «Σύσταση Υπουργείου και μετονομασία Υπουργείων - Σύσταση, κατάργηση και μετονομασία Γενικών και Ειδικών Γραμματειών - Μεταφορά αρμοδιοτήτων, υπηρεσιακών μονάδων, θέσεων προσωπικού και εποπτευόμενων φορέων» (Α' 130).

6. Την υπ'αρ. 84913/17.06.2024 (Β' 3472) κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών περί ανάθεσης αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Χρίστο Δήμα.

7. Την υπ'αρ. 110154/24.07.2023 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Οικονομικών «Διορισμός σε θέση Γενικού Γραμματέα Οικονομικής Πολιτικής και Στρατηγικής του Υπουργείου Οικονομικών» (Υ.Ο.Δ.Δ. 714).

8. Την υπ'αρ. 19928/292/2013 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών «Θέσπιση Κώδικα Δεοντολογίας Πιστοποιημένων Εκτιμητών» (Β' 1147).

9. Την υπ'αρ. 1067780/82/Γ0013/09.06.1994 (ΠΟΛ.1149) απόφαση του Υπουργού Οικονομικών «Τροποποίηση, βελτίωση και κωδικοποίηση των διατάξεων που αφορούν τη φορολογητέα αξία μεταβιβαζομένων με οποιαδήποτε αιτία ακινήτων εντός σχεδίου, κατά το αντικειμενικό σύστημα» (Β' 549).

10. Την υπό στοιχεία 8843ΕΞ2020 απόφαση Υπουργού Οικονομικών «Ανάθεση σε πιστοποιημένους εκτιμητές, εγγεγραμμένους στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών στο πεδίο των ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών, της σύνταξης εισήγησης για τον καθορισμό των τιμών εκκίνησης και ρύθμιση θεμάτων σχετικά με τον καθορισμό της μεθοδολογίας, της τεκμηρίωσης, της μορφής των εισηγήσεων και τον χρόνο ολοκλήρωσης του έργου των πιστοποιημένων εκτιμητών, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν. 1249/1982» (Β' 130).

11. Την υπό στοιχεία 57732ΕΞ2021/18.05.2021 κοινή απόφαση του Υπουργού και του Υφυπουργού Οικονομικών

μικών «Αναπροσαρμογή των τιμών εκκίνησης των περιοχών που είναι ενταγμένες στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού φορολογητέας αξίας ακινήτων και έναρξη ισχύος των διατάξεων του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 και καθορισμός τιμών εκκίνησης και συντελεστών αυξομειώσής τους για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που βρίσκονται σε λοιπές περιοχές εντός σχεδίου ή ορίων οικισμών κατά το αντικειμενικό σύστημα» (Β' 2375).

12. Την υπ' αρ. 928/2023 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας με την οποία ακυρώνεται η υπό στοιχεία 57732ΕΞ2021/18.5.2021 (Β' 2357) κοινή απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και του Υφυπουργού Οικονομικών, κατά το μέρος με το οποίο ορίστηκε η τιμή εκκίνησης του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων της Ζ ζώνης της Δημοτικής Ενότητας Ραφήνας του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου.

13. Το υπό στοιχεία 130058ΕΙ2023/07.09.2023 έγγραφο του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους (περί διαβίβασης της υπ' αρ. 928/2023 απόφασης του Συμβουλίου της Επικρατείας).

14. Την υπό στοιχεία 11167ΕΞ2025/22.01.2025 (ΑΔΑ: Ψ3ΥΓΗ-ΛΛ8) απόφαση δέσμευσης πίστωσης της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών.

15. Την υπό στοιχεία 13997ΕΞ2025/27-01-2025 (ΑΔΑ: Ψ8ΛΘΗ-Λ87) δημόσια πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος του Γενικού Γραμματέα Οικονομικής Πολιτικής και Στρατηγικής.

16. Το από 05-02-2025 πρακτικό που συντάχθηκε αυθημερόν μετά την ολοκλήρωση της δημόσιας κλήρωσης που διεξήχθη σύμφωνα με την υπό στοιχεία 13997ΕΞ2025/27-01-2025 (ΑΔΑ: Ψ8ΛΘΗ-Λ87) δημόσια πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος του Γενικού Γραμματέα Οικονομικής Πολιτικής και Στρατηγικής.

17. Την ανάγκη ανάθεσης της σύνταξης εισήγησης για τον καθορισμό των τιμών εκκίνησης σε πιστοποιημένους εκτιμητές εγγεγραμμένους στο Μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών στο πεδίο ακινήτων του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και την ανάγκη καθορισμού της μεθοδολογίας, της τεκμηρίωσης, της μορφής των εισηγήσεων του έργου τους, σύμφωνα με την παρ. 1Β του άρθρου 41 του ν. 1249/1982.

18. Το γεγονός ότι από την παρούσα δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού πέραν αυτής που έχει ήδη προβλεφθεί με την υπό στοιχεία 13997ΕΞ2025/27-01-2025 (ΑΔΑ: Ψ8ΛΘΗ-Λ87) δημόσια πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος του Γενικού Γραμματέα Οικονομικής Πολιτικής και Στρατηγικής και για την οποία έχει εκδοθεί η υπό στοιχεία 11167ΕΞ2025/22.01.2025 (ΑΔΑ: Ψ3ΥΓΗ-ΛΛ8) απόφαση δέσμευσης πίστωσης της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών.

19. Το γεγονός ότι οι διατάξεις της παρούσας δεν αφορούν σε διοικητική διαδικασία για την οποία υπάρχει υποχρέωση καταχώρισης στο ΕΜΔΔ-ΜΙΤΟΣ, αποφασίζει:

Άρθρο 1

Ανάθεση έργου

1. Στους πιστοποιημένους εκτιμητές, εγγεγραμμένους στο Μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών στο πεδίο ακινήτων του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, (εφεξής «εκτιμητές»), οι οποίοι επελέγησαν κατόπιν της υπό στοιχεία 13997ΕΞ2025/27-01-2025 (ΑΔΑ: Ψ8ΛΘΗ-Λ87) δημόσιας πρόσκλησης εκδήλωσης ενδιαφέροντος του Γενικού Γραμματέα Οικονομικής Πολιτικής και Στρατηγικής, ανατίθεται η σύνταξη άρτιας και τεκμηριωμένης εισήγησης για τον καθορισμό της τιμής εκκίνησης (τιμής ζώνης), αποκλειστικά για τη ζώνη Ζ' της Δημοτικής Ενότητας Ραφήνας του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου.

2. Οι εκτιμητές καταχωρούν ηλεκτρονικά την τιμή εκκίνησης σε βάση δεδομένων (εφεξής «ηλεκτρονική πλατφόρμα») την οποία διαχειρίζεται η Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων και Ψηφιακής Διακυβέρνησης του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης και είναι διαθέσιμη στον ιστότοπο του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών (minfin.gov.gr), στη διαδρομή «Οικονομική Πολιτική - Εκτιμήσεις και Προσδιορισμός Αξιών Ακινήτων (ΑΤΕΠΑΑ) - Ψηφιακές Υπηρεσίες - Ανακοινώσεις για εκτιμητές του μητρώου ΥΠΕΘΟΟ - Εφαρμογή υποβολής εκτιμήσεων». Η είσοδος στην ηλεκτρονική πλατφόρμα γίνεται με τους κωδικούς TAXISnet.

3. Εντός δύο (2) ημερολογιακών ημερών από τη δημοσίευση της παρούσας, οι εκτιμητές, οι οποίοι επελέγησαν από τη δημόσια κλήρωση, εισέρχονται στην ηλεκτρονική πλατφόρμα στη διαδρομή «Οικονομική Πολιτική - Εκτιμήσεις και Προσδιορισμός Αξιών Ακινήτων (ΑΤΕΠΑΑ) - Ψηφιακές Υπηρεσίες - Ανακοινώσεις για εκτιμητές του μητρώου ΥΠΕΘΟΟ - Εφαρμογή υποβολής εκτιμήσεων» επιλέγουν ότι αποδέχονται την ανάθεση του έργου και συμφωνούν να παραδώσουν τις εισηγήσεις τους εμπρόθεσμα και σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρούσα απόφαση. Με την άπρακτη παρέλευση της ανωτέρω τασσόμενης προθεσμίας τεκμαίρεται ότι ο/οι εκτιμητής/ές δεν αποδέχεται/ονται την ανάθεση, οπότε και καλούνται οι επιλαχόντες με αποστολή μηνύματος από το Αυτοτελές Τμήμα Εκτιμήσεων και Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων (ΑΤΕΠΑΑ) στη δηλωθείσα από αυτούς διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου κατά την υποβολή της αίτησης εκδήλωσης ενδιαφέροντος, κατά σειρά προτεραιότητας, με νέα προθεσμία δύο (2) ημερολογιακών ημερών.

Άρθρο 2

Ορισμοί

Για τους σκοπούς της παρούσας ισχύουν οι ορισμοί της υπό στοιχεία 1067780/82/Γ0013/09.06.1994 (ΠΟΛ.1149) απόφασης του Υπουργού Οικονομικών «Τροποποίηση, βελτίωση και κωδικοποίηση των διατάξεων που αφορούν τη φορολογητέα αξία μεταβιβαζομένων με οποιαδήποτε αιτία ακινήτων εντός σχεδίου, κατά το αντικειμενικό σύστημα» (Β' 549).

Άρθρο 3 Μεθοδολογία

1. Ο προσδιορισμός της τιμής εκκίνησης, διενεργείται με βάση ενιαία, διαφανή, αρκούντως ορισμένη, πρόσφορη και επιστημονικά άρτια μεθοδολογία. Οι πιστοποιημένοι εκτιμητές ακινήτων ακολουθούν, εκτός από την ελληνική νομοθεσία, τα οικεία ευρωπαϊκά και διεθνή εκτιμητικά πρότυπα και παρέχουν επαρκή εχέγγυα τήρησης των αρχών και των κριτηρίων που απορρέουν από αυτά, σύμφωνα με την υπ' αρ. 19928/292/2013 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών «Θέσπιση Κώδικα Δεοντολογίας Πιστοποιημένων Εκτιμητών» (Β' 1147).

2. Οι εκτιμητές αναζητούν, επεξεργάζονται και υποβάλλουν τα πρόσφορα και αξιόπιστα στοιχεία των συνθετότερα απαντώντων ακινήτων της ζώνης Ζ' της Δημοτικής Ενότητας Ραφήνας του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου, προκειμένου, με τις κατάλληλες αναγωγές να εισηγηθούν την τιμή εκκίνησης (τιμή ζώνης). Σε περίπτωση διαπίστωσης ανυπαρξίας τέτοιων στοιχείων, η οποία διατυπώνεται στο κείμενο της τεχνικής έκθεσης που αναρτάται στο σχετικό πεδίο, σύμφωνα με το άρθρο 5, συνεκτιμώνται ανάλογα υφιστάμενα στοιχεία των όμορων/γειτονικών ζωνών ή άλλων ζωνών που κρίνονται αιτιολογημένα ότι παρουσιάζουν ουσιώδεις ομοιότητες όσον αφορά την αγορά ακινήτων. Στο Παράρτημα Δ της παρούσας, παρατίθενται οδηγίες για το ενδεικτικό ακίνητο αναφοράς κατοικίας.

3. Τα στοιχεία πρέπει να είναι επαρκή, κατ' ελάχιστον τρία (3), να προέρχονται κατά προτεραιότητα από πραγματοποιημένες συναλλαγές, να αντιπροσωπεύουν τη γεωγραφική κάλυψη της υπό εκτίμηση ζώνης, προσεγγίζοντας τα χαρακτηριστικά του ακινήτου αναφοράς και να αφορούν το χρονικό διάστημα των τελευταίων 12 μηνών πριν από την ημερομηνία δημοσίευσης της υπό στοιχεία 8843ΕΞ2020 (Β' 130/27.01.2020) απόφασης του Υπουργού Οικονομικών ήτοι από 27.01.2019 έως 27.01.2020. Ως ημερομηνία αναφοράς της εκτίμησης συμπληρώνεται η ημερομηνία δημοσίευσης της υπό στοιχεία 8843ΕΞ2020 (Β' 130) απόφασης του Υπουργού Οικονομικών. Κατά την εκτίμηση, δύναται να χρησιμοποιηθούν στοιχεία, τα οποία προέρχονται από την επαγγελματική δραστηριότητα των εκτιμητών. Στοιχεία που προέρχονται από κοντινές περιοχές εκτός της υπό εκτίμηση ζώνης γίνονται αποδεκτά μόνο εφόσον κριθούν απαραίτητα από τους εκτιμητές και έπειτα από ειδική αιτιολόγηση. Η αυτοψία στην περιοχή ανάθεσης είναι υποχρεωτική, ενώ η αυτοψία των χρησιμοποιούμενων συγκριτικών κρίνεται σκόπιμη αλλά όχι υποχρεωτική.

4. Η μέθοδος που ακολουθείται από τους εκτιμητές επιλέγεται ανάλογα με το είδος του ακινήτου, τα διαθέσιμα στοιχεία και τις ιδιαιτερότητες της περιοχής και της αγοράς. Οι εκτιμητές δύναται να χρησιμοποιήσουν περισσότερες της μίας μεθόδους, προσδίδοντας συντελεστή στάθμισης σε κάθε μέθοδο. Η επιλογή της καταλληλότερης εκτιμητικής προσέγγισης ή/και μεθόδου εξαρτάται από την επάρκεια και την αξιοπιστία των διαθέσιμων στοιχείων.

5. Οι εκτιμητές εφαρμόζουν ως κύρια μέθοδο τη συγκριτική μέθοδο, υπό την προϋπόθεση ύπαρξης επαρκών και αξιόπιστων στοιχείων πραγματοποιημένων αγο-

ραπωλησιών παρόμοιων ακινήτων, κατ' ελάχιστο τριών (3), για το χρονικό διάστημα που ορίζει η παρούσα ή άλλο διάστημα που αιτιολογημένα ανάγεται κατάλληλα στο οριζόμενο σύμφωνα με τα ευρωπαϊκά και διεθνή εκτιμητικά πρότυπα.

Αν διαπιστώνεται ότι δεν υφίστανται αρκετά αξιόπιστα στοιχεία πραγματοποιημένων αγοραπωλησιών (ανεπαρκές δείγμα), οι εκτιμητές διατυπώνουν τη διαπίστωση στο κείμενο της τεχνικής έκθεσης που αναρτάται στο σχετικό πεδίο, σύμφωνα με το άρθρο 5 και δύναται να λαμβάνουν υπόψη ζητούμενες τιμές από σχετικές προσφορές/αγγελίες πώλησης, κατ' ελάχιστο τριών (3), εφόσον, ομοίως στο κείμενο της τεχνικής έκθεσης ταυτοποιείται η πηγή τους, αναλύεται και τεκμηριώνεται η αξιοπιστία και η συνάφεια/χρησιμότητα των στοιχείων και διαμορφώνεται η βαρύτητα που προσδίδεται στην τιμή της αγγελίας κατόπιν εξέτασης του επιπέδου δέσμευσης που ενυπάρχει στην τιμή και της χρονικής διάρκειας της αγγελίας αγγελίας/προσφοράς του ακινήτου στην αγορά. Στις περιπτώσεις αυτές, σύμφωνα με τα ευρωπαϊκά και διεθνή εκτιμητικά πρότυπα, παράλληλα με την επεξεργασία στοιχείων πραγματοποιημένων αγοραπωλησιών και αγγελιών, είναι υποχρεωτικό να ληφθεί συμπληρωματικά υπόψη τουλάχιστον μια εκ των λοιπών μεθόδων εκτίμησης:

α) Μέθοδος εισοδήματος, η οποία βασίζεται στον υπολογισμό της αξίας κάθε ακινήτου από την κεφαλαιοποιημένη αξία του εκτιμώμενου εισοδήματος, υπό την προϋπόθεση της ύπαρξης αγοράς με εισοδήματα (μισθωτικές αξίες) αντίστοιχα του υπό εκτίμηση ακινήτου. Σημαντικοί παράγοντες στην εφαρμογή της μεθόδου είναι οι πραγματοποιημένες ή ζητούμενες μισθωτικές αξίες για άλλα ακίνητα με παρόμοια χαρακτηριστικά με το εκτιμώμενο κάνοντας τις κατάλληλες προσαρμογές, καθώς και το ετήσιο επιτόκιο κεφαλαιοποίησης ή απόδοση, με τεκμηριωμένη αιτιολόγηση,

β) μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης, η οποία βασίζεται στον υπολογισμό της αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου, με βάση το κόστος αναπαραγωγής/αντικατάστασής του.

Για έκαστη μέθοδο που θα χρησιμοποιηθεί ισχύουν τα αναφερόμενα της παρ. 3 του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 4

Διαθέσιμα δεδομένα-Τεκμηρίωση

1. Οι πίνακες τιμών και τα πολύγωνα της προς εκτίμηση ζώνης, η οποία ανατίθεται στους εκτιμητές με την παρούσα απόφαση, όπως και τα αντίστοιχα στοιχεία σε όλη την Επικράτεια, είναι διαθέσιμα στην ηλεκτρονική εφαρμογή «Γεωχωρική Απεικόνιση Ζωνών συστήματος ΑΠΑΑ και Υπολογισμός Αντικειμενικής Αξίας Ακινήτου σε χάρτη (valuemaps)» που είναι αναρτημένη στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών (minfin.gov.gr), στη διαδρομή «Οικονομική Πολιτική - Εκτιμήσεις και Προσδιορισμός Αξιών Ακινήτων (ΑΤΕ-ΠΑΑ) - Ψηφιακές Υπηρεσίες - Γεωχωρική Απεικόνιση Ζωνών συστήματος ΑΠΑΑ και Υπολογισμός Αντικειμενικής Αξίας Ακινήτου σε χάρτη (valuemaps)», καθώς και

στη διαδρομή «Οικονομική Πολιτική - Εκτιμήσεις και Προσδιορισμός Αξιών Ακινήτων (ΑΤΕΠΑΑ) - Ψηφιακές Υπηρεσίες - Ανακοινώσεις για εκτιμητές του μητρώου ΥΠΕΘΟΟ - Γεωχωρική Απεικόνιση Ζωνών συστήματος ΑΠΑΑ και Υπολογισμός Αντικειμενικής Αξίας Ακινήτου σε χάρτη (valuemaps)».

2. Οι εκτιμητές, για την εκτέλεση του έργου τους, χρησιμοποιούν το Μητρώο Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων του άρθρου 79 του ν.4484/2017 (Α' 110), στο οποίο τηρούνται στοιχεία για τις μεταβιβάσεις εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων σε όλη την Επικράτεια και βρίσκεται στον ιστότοπο του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών (minfin.gov.gr), στη διαδρομή «Υπουργείο - e-Υπηρεσίες - Μητρώο Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων». Επίσης, οι εκτιμητές συλλέγουν τα διαθέσιμα υφιστάμενα δεδομένα αξιών ακινήτων από όλες τις υπηρεσίες/φορείς στις οποίες μπορούν να ανευρεθούν (ενδεικτικά Α.Α.Δ.Ε., συμβολαιογράφους, Υποθηκοφυλακείο, Κτηματολογικό Γραφείο). Στο κείμενο της τεχνικής έκθεσης που αναρτάται στο σχετικό πεδίο, σύμφωνα με το άρθρο 5, οι εκτιμητές περιγράφουν υποχρεωτικά το είδος και την έκταση της έρευνας που πραγματοποίησαν και τη διαδικασία συλλογής των στοιχείων τεκμηρίωσης της εισήγησής τους από όλες τις διαθέσιμες πηγές.

Άρθρο 5

Περιεχόμενο και Στοιχεία Εισήγησης

1. Οι εκτιμητές, ανάλογα με τη μέθοδο εκτίμησης που επιλέγουν για την εκτίμηση της τιμής εκκίνησης (τιμής ζώνης), συμπληρώνουν στην ηλεκτρονική πλατφόρμα τους αντίστοιχους πίνακες του Παραρτήματος Β, της παρούσας, με τα στοιχεία στα οποία στηρίζεται η εκτίμηση. Στους πίνακες συμπληρώνονται πεδία με επιλογές για τα χαρακτηριστικά κάθε στοιχείου, τους αντίστοιχους συντελεστές προσαρμογής, τις τιμές συναλλαγής, τους λοιπούς συντελεστές και συναφείς τιμές κάθε μεθόδου.

2. Ανάλογα με την επιλογή των μεθόδων εκτιμήσεως (συγκριτική μέθοδος, μέθοδος εισοδήματος, μέθοδος αποσβεσμένου κόστους), οι εκτιμητές συμπληρώνουν τα αντίστοιχα φύλλα υπολογισμού που παρατίθενται στο Παράρτημα Β της παρούσας, όπως αυτά έχουν υλοποιηθεί στην ηλεκτρονική πλατφόρμα καταχωρίζοντας τα απαραίτητα στοιχεία από τα οποία εξάγεται η προτεινόμενη εκτιμώμενη τιμή. Όλα τα πεδία με αστερίσκο είναι υποχρεωτικά. Σε περίπτωση μη συμπλήρωσης των εν λόγω πεδίων, δεν είναι δυνατή η υποβολή της εισήγησης.

3. Οι εκτιμητές συμπληρώνουν τις συντεταγμένες του συγκριτικού στοιχείου στα αντίστοιχα πεδία στα φύλλα υπολογισμού, όπου αυτό είναι δυνατόν.

4. Αφού συμπληρωθούν τα στοιχεία της μεθόδου, υπολογίζεται αυτόματα η τιμή στο πεδίο «Εκτίμηση Τιμής Ζώνης (ευρώ/μ²)». Σε περίπτωση που χρησιμοποιηθούν περισσότερες της μίας μέθοδοι, εφαρμόζονται οι συντελεστές στάθμισης κάθε μεθόδου και η τελική «Εκτίμηση Τιμής Ζώνης» υπολογίζεται ως ο σταθμισμένος μέσος όρος των μεθόδων και το αποτέλεσμα εμφανίζεται στο παραπάνω πεδίο.

5. Οι εκτιμητές υποχρεούνται να επισυνάψουν στο πεδίο «Τεχνική Έκθεση» συγκεκριμένο έγγραφο πρότυπης

εκτίμησης, το οποίο συμπληρώνεται για την υπό εκτίμηση ζώνη Ζ' της Δημοτικής Ενότητας Ραφήνας του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου, εκτυπώνεται και υπογράφεται με τη σφραγίδα τους και τον αριθμό πιστοποίησης. Η συμπληρωμένη τεχνική έκθεση ψηφιοποιείται μέσω ηλεκτρονικού σαρωτή σε ένα αρχείο μορφής pdf. Η Τεχνική Έκθεση αναφέρει ρητά τη μέθοδο ή τις μεθόδους που επιλέχθηκαν, τη διαπίστωση των παρ. 2 και 5 του άρθρου 3, το είδος και την έκταση της έρευνας που πραγματοποιήθηκε και τη διαδικασία συλλογής των στοιχείων τεκμηρίωσης σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 4 της παρούσας και περιγράφει την υπό εκτίμηση ζώνη του αντικειμενικού συστήματος, τα διαθέσιμα ποιοτικά, δημογραφικά, γεωγραφικά, πολεοδομικά, οικονομικά στοιχεία, τον τύπο δόμησης και τις συνήθειες χρήσεις γης, παρουσιάζει τις τάσεις της τοπικής κτηματαγοράς, καθώς και τα χαρακτηριστικά του συνηθέστερα απαντώμενου ακινήτου της ζώνης. Η Τεχνική Έκθεση, αποτελεί απαραίτητο συνοδευτικό έγγραφο των στοιχείων που συμπληρώνουν οι εκτιμητές στην ηλεκτρονική πλατφόρμα και το περιεχόμενό της πρέπει να είναι απόλυτα συμβατό με τα δεδομένα που καταχωρήθηκαν σε αυτή, με αναγραφή και περιγραφή των στοιχείων ανά μέθοδο που χρησιμοποιήθηκε. Πρότυπο της τεχνικής έκθεσης, το οποίο αφορά την εκτίμηση της τιμής ζώνης επισυνάπτεται στο Παράρτημα Γ της παρούσας και είναι αναρτημένο σε επεξεργάσιμη μορφή στην ηλεκτρονική πλατφόρμα της παρ. 3 του άρθρου 1 της παρούσας.

6. Περαιτέρω υπολογισμοί που πραγματοποιούνται από τους εκτιμητές και δεν περιλαμβάνονται στα φύλλα υπολογισμού της ηλεκτρονικής πλατφόρμας, υποβάλλονται αποκλειστικά σε αρχείο μορφής excel. Το εν λόγω αρχείο μαζί με την ανάλυση της διαδικασίας που ακολουθήθηκε και οποιοδήποτε άλλο στοιχείο κρίνεται απαραίτητο για την τεκμηρίωση της εισήγησης των εκτιμητών, όπως δείκτες ή ανάλυση αγοράς, αποσπάσματα χαρτών, διαγράμμάτων, φωτογραφίες, υποβάλλεται ως «λοιπά παραδοτέα» και υπό τη μορφή συμπιεσμένου αρχείου.

Άρθρο 6

Παράδοση έργου και αμοιβή

1. Το έργο των εκτιμητών ολοκληρώνεται το αργότερο εντός χρονικού διαστήματος δέκα (10) εργάσιμων ημερών (στις οποίες συμπεριλαμβάνονται οι δύο (2) ημερολογιακές ημέρες της παρ. 3 του άρθρου 1) από την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας.

2. Η αμοιβή των πιστοποιημένων εκτιμητών καθορίζεται σύμφωνα με την υπό στοιχεία 13997ΕΞ2025/27-01-2025 (ΑΔΑ: Ψ8ΛΘΗ-Λ87) δημόσια πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος του Γενικού Γραμματέα Οικονομικής Πολιτικής και Στρατηγικής.

3. Το έργο των εκτιμητών θεωρείται ολοκληρωμένο με την εμπρόθεσμη οριστική υποβολή της εκτίμησης της ζώνης που τους ανατέθηκε. Η καταβολή της αμοιβής τους πραγματοποιείται μετά την ολοκλήρωση του έργου τους, την αξιολόγηση και τον έλεγχο των προβλεπόμενων στην παρούσα απόφαση από την αρμόδια Επιτροπή της παρ. 1Γ του άρθρου 41 του ν.1249/1982. Σε περίπτωση μη εμπρόθεσμης υποβολής ανατεθέντος έργου από τον εκτιμητή, δεν καταβάλλεται αμοιβή.

4. Το έργο υποβολής κάθε εκτίμησης θεωρείται ολοκληρωμένο μόνο εφόσον έχουν συμπληρωθεί στην ηλεκτρονική πλατφόρμα όλα τα υποχρεωτικά πεδία, συμπεριλαμβανομένης της «Εκτίμησης Τιμής Ζώνης», έχει υποβληθεί η Τεχνική Έκθεση της παρ. 5 του άρθρου 5 για την υπό εκτίμηση ζώνη και έχουν τηρηθεί τα οριζόμενα της παρούσας απόφασης ανάθεσης.

5. Κατά την υποβολή των εκτιμήσεων στην ηλεκτρονική πλατφόρμα και πριν την οριστικοποίηση της υποβολής τους, οι εκτιμητές δηλώνουν υποχρεωτικά τον ηλεκτρονικό αριθμό του τραπεζικού τους λογαριασμού (IBAN) και δηλώνουν υπεύθυνα ότι οι εκτιμήσεις που υποβάλλουν είναι σύμφωνες με τα όσα ορίζονται στην παρούσα απόφαση.

6. Μετά την ολοκλήρωση της υποβολής των εκτιμήσεων, στην ηλεκτρονική πλατφόρμα στην οθόνη εργασίας των εκτιμητών που έχουν ολοκληρώσει το έργο τους εμπρόθεσμα και με πληρότητα σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρούσα, εμφανίζεται μία προσωποποιημένη βεβαίωση ολοκλήρωσης του ανατεθειμένου έργου, η οποία περιλαμβάνει τα στοιχεία κάθε εκτιμητή (Α.Φ.Μ., e-mail, IBAN τραπεζικού λογαριασμού), το έργο που του ανατέθηκε με την παρούσα απόφαση και το συνολικό ποσό της αμοιβής του. Οι εκτιμητές έχουν πρόσβαση στη βεβαίωση αυτή από την ίδια πλατφόρμα, με τη χρήση των κωδικών Taxisnet, με δυνατότητα αποθήκευσης και εκτύπωσης.

7. Η πληρωμή της αμοιβής θα πραγματοποιηθεί με χρηματικό ένταλμα πληρωμής, που θα εκδοθεί από την αρμόδια οικονομική υπηρεσία του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών. Οι εκτιμητές υποβάλουν στη Γενική Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών - Διεύθυνση Οικονομικής Διαχείρισης του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών αίτηση για την πληρωμή της αμοιβής τους με συνημμένη την προαναφερόμενη βεβαίωση, μαζί με το εκδοθέν από αυτούς τιμολόγιο παροχής υπηρεσιών. Το τιμολόγιο παροχής υπηρεσιών θα εκδοθεί στο όνομα του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών με ΑΦΜ 090165560 - Χαρ. Τρικούπη 6-10 Τ.Κ. 10679 και αιτιολογία τον αριθμό πρωτοκόλλου της παρούσας ανάθεσης. Τα παραπάνω συνοδεύονται από έντυπο IBAN τραπεζικού λογαριασμού, όπως απεικονίζεται στο e-banking ή IBAN εκ φωτοτυπίας πρώτης σελίδας βιβλιαρίου τράπεζας, στα οποία θα αναφέρονται ευκρινώς τα στοιχεία του δικαιούχου καθώς και πρωτότυπο έγγραφο ασφαλιστικής ενημερότητας από

τον ασφαλιστικό φορέα, εν ισχύ κατά την περίοδο της πληρωμής του χρηματικού εντάλματος.

Για τους εκτιμητές που αμείβονται με παραστατικό παρεχόμενων υπηρεσιών (τίτλος κτήσης) θα εκδοθεί ο εν λόγω τίτλος, κατόπιν σχετικής υπεύθυνης δήλωσης του ν. 1599/1986 ότι δεν έχουν υποχρέωση να εκδίδουν στοιχεία προβλεπόμενα από τα Ε.Λ.Π. του ν. 4308/2014 (Α' 251) και η διαδικασία ασφάλισής τους στον Ενιαίο Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (ΕΦΚΑ) θα διενεργηθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

8. Μετά τον έλεγχο των δικαιολογητικών και την έκδοση του χρηματικού εντάλματος πληρωμής, το αντίστοιχο ποσό κατά την εξόφληση του χρηματικού εντάλματος, θα πιστώνεται στον τραπεζικό λογαριασμό που έχει δηλωθεί από τους εκτιμητές.

9. Οι εκτιμητές που δεν έχουν προβεί στην επιτυχή κατά τα ανωτέρω ολοκλήρωση του έργου τους, με την υποβολή του έως ώρα 23:59 της εργάσιμης ημέρας λήξεως της προθεσμίας υποβολής, όπως αυτή ορίζεται στην παρ. 1 του παρόντος άρθρου, θεωρείται ότι δεν ολοκλήρωσαν το έργο που τους ανατέθηκε και δεν αμείβονται, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 3 του παρόντος άρθρου.

10. Σε κάθε περίπτωση που καλείται επιλαχών μετά την παρέλευση της 10ης εργάσιμης ημέρας από την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας απόφασης, εφαρμόζεται η διαδικασία ενημέρωσης και αποδοχής που προβλέπεται για τους επιλαχόντες στην παρ. 3 του άρθρου 1 και εκκινεί νέα προθεσμία δέκα (10) εργάσιμων ημερών από την ενημέρωσή τους για την ολοκλήρωση του έργου τους, σύμφωνα με τις λοιπές προβλέψεις της παρούσας.

Άρθρο 7

Παραρτήματα

Προσαρτώνται και αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας τα Παραρτήματα Α, Β, Γ και Δ.

Άρθρο 8

Έναρξη ισχύος

Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α: Πίνακας Ανάθεσης

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β: Φύλλα υπολογισμού για τις μεθόδους

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ: Τεχνική έκθεση

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Δ: Ενδεικτικό ακίνητο αναφοράς

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α

Πίνακες Ανάθεσης

Α. Πίνακας Κυρίων Εκτιμητών

α/α	ΔΗΜΟΣ	ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	ΠΛΗΘΟΣ ΖΩΝΩΝ	ID ΖΩΝΩΝ	ID Κλήρωσης 1ου Κύριου Εκτιμητή	ID Κλήρωσης 2ου Κύριου Εκτιμητή
1	ΡΑΦΗΝΑΣ - ΠΙΚΕΡΜΙΟΥ	ΡΑΦΗΝΑΣ	ΡΑΦΗΝΑΣ	1	5679	16803	14043

Β. Πίνακας Επιλαχόντων Εκτιμητών

α/α	ΔΗΜΟΣ	ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	ΠΛΗΘ. ΖΩΝΩΝ	ID ΖΩΝΩΝ	ID Κλήρωσης Επιλαχόντων Εκτιμητών				
						1ου	2ου	3ου	4ου	5ου
1	ΡΑΦΗΝΑΣ - ΠΙΚΕΡΜΙΟΥ	ΡΑΦΗΝΑΣ	ΡΑΦΗΝΑΣ	1	5679	14621	13971	91938	14355	13227

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β**Φύλλα υπολογισμού για τις μεθόδους: Συγκριτική, Εισοδήματος και Αποσβεσμένου Κόστους**

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΣ)				
ΕΝΤΟΣ ΖΩΝΗΣ*				
Α/Α ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ*	ΙΔ ΖΩΝΗΣ*	Π.Ε./ΔΗΜΟΣ/Δ.Ε./Δ.Κ./ΟΙΚΙΣΜΟΣ-ΠΟΛΗ*	ΣΥΝΟΙΚΙΑ-ΤΟΠΩΝΥΜΙΟ-ΠΕΡΙΟΧΗ	ΟΔΟΣ
ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΕΣ Φ, Λ	ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ *	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τ.μ.) *	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ *	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ*
ΕΤΗ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ*	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ*	ΟΡΟΦΟΣ*	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΟΡΟΦΟΥ*	ΠΡΟΣΩΨΗ*
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΠΡΟΣΩΨΗΣ*	ΘΕΣΗ/ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ*	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΘΕΣΗΣ*	ΘΕΑ*	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ (ΘΕΑ)*
ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΜΑΤΑ (ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ-ΑΠΟΘΗΚΗ)*	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΜΑΤΩΝ*	ΤΥΠΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ*	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΤΥΠΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ*	ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ*
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ*	ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ*	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΒΑΘΜΟΥ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ*	ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ (ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΑΣ-ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ)*	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ*
ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΛΟΙΠΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	ΙΔΙΑΙΤΕΡΟΤΗΤΕΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ (ΙΔΙΑΙΤΕΡΟΤΗΤΕΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ)	ΛΟΙΠΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ (ΛΟΙΠΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ)	ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ (ΜΗΝΑΣ/ΕΤΟΣ) ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ*	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ*	ΑΥΤΩΨΙΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ*
ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (€)*	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (€/τ.μ.)*	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ (€/τ.μ.)*	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΞΙΟΠΙΣΤΙΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	
ΤΕΛΙΚΗ ΤΙΜΗ (Σταθμισμένος Μ.Ο) (€/τ.μ)*		ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΤΕΛΙΚΗΣ ΤΙΜΗΣ		

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (ΑΓΓΕΛΙΕΣ κ.α.)				
ΕΝΤΟΣ ΖΩΝΗΣ*				
Α/Α ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ*	ID ΖΩΝΗΣ*	Π.Ε./ΔΗΜΟΣ/Δ.Ε./Δ.Κ./ΟΙΚΙΣΜΟΣ-ΠΟΛΗ*	ΣΥΝΟΙΚΙΑ-ΤΟΠΩΝΥΜΙΟ-ΠΕΡΙΟΧΗ	ΟΔΟΣ
ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΕΣ Φ, λ	ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ*	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τ.μ.)*	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ*	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ*
ΕΤΗ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ*	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ*	ΟΡΟΦΟΣ*	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΟΡΟΦΟΥ*	ΠΡΟΣΩΨΗ*
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΠΡΟΣΩΨΗΣ*	ΘΕΣΗ/ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ*	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΘΕΣΗΣ*	ΘΕΑ*	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ (ΘΕΑ)*
ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΜΑΤΑ (ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ-ΑΠΟΘΗΚΗ)*	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΜΑΤΩΝ*	ΤΥΠΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ*	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΤΥΠΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ*	ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ*
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ*	ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ*	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΒΑΘΜΟΥ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ*	ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ (ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΑΣ-ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ)*	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ*
ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΛΟΙΠΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	ΙΔΙΑΙΤΕΡΟΤΗΤΕΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ (ΙΔΙΑΙΤΕΡΟΤΗΤΕΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ)	ΛΟΙΠΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ (ΛΟΙΠΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ)	ΠΡΟΕΛΕΥΣΗ/ΠΗΓΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ*	ΑΥΤΟΨΙΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ*	ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΠΗΓΗΣ (ΟΝΟΜΑΣΙΑ/ΚΩΔ. ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ κλπ.)*	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΠΡΟΕΛΕΥΣΗΣ*
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ (ΜΗΝΑΣ/ΕΤΟΣ) ΠΗΓΗΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ*	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ*	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ (€)*	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ (€/τ.μ.)*	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ (€/τ.μ.)*
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΞΙΟΠΙΣΤΙΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ				
ΤΕΛΙΚΗ ΤΙΜΗ (Σταθμισμένος Μ.Ο) (€/τ.μ)*		ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΤΕΛΙΚΗΣ ΤΙΜΗΣ		

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ				
ΕΝΤΟΣ ΖΩΝΗΣ*				
Α/Α ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ*	ID ΖΩΝΗΣ*	Π.Ε./ΔΗΜΟΣ/Δ.Ε./Δ.Κ./ΟΙΚΙΣΜΟΣ-ΠΟΛΗ*	ΣΥΝΟΙΚΙΑ-ΤΟΠΩΝΥΜΙΟ-ΠΕΡΙΟΧΗ	ΟΔΟΣ
ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΕΣ Φ, λ	ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ*	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τ.μ.)*	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ*	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ*
ΕΤΗ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ*	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ*	ΟΡΟΦΟΣ*	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΟΡΟΦΟΥ*	ΠΡΟΣΩΠΗ*
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΠΡΟΣΩΠΗΣ*	ΘΕΣΗ/ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ*	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΘΕΣΗΣ*	ΘΕΔ*	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ (ΘΕΔ)*
ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΜΑΤΑ (ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ-ΑΠΟΘΗΚΗ)*	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΜΑΤΩΝ*	ΤΥΠΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ*	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΤΥΠΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ*	ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ*
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ*	ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ*	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΒΑΘΜΟΥ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ*	ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ (ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΑΣ-ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ)*	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ*
ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΛΟΙΠΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	ΙΔΙΑΙΤΕΡΟΤΗΤΕΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ (ΙΔΙΑΙΤΕΡΟΤΗΤΕΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ)	ΛΟΙΠΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ (ΛΟΙΠΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ)	ΠΡΟΕΛΕΥΣΗ/ΠΗΓΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ*	ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ	ΑΥΤΟΨΙΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ*	ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΠΗΓΗΣ (ΟΝΟΜΑΣΙΑ/ΚΩΔ. ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ κλπ.)*
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΠΡΟΕΛΕΥΣΗΣ*	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ (ΜΗΝΑΣ/ΕΤΟΣ) ΠΗΓΗΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ*	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ*	ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (€/μήνα)*	ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (€/τ.μ./μήνα)*
ΑΠΟΔΟΣΗ Υ (%)*	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ (€/τ.μ.)*	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΞΙΟΠΙΣΤΙΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ		
ΤΕΛΙΚΗ ΤΙΜΗ (Σταθμισμένος Μ.Ο) (€/τ.μ)*		ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΤΕΛΙΚΗΣ ΤΙΜΗΣ		

ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ				
ΕΝΤΟΣ ΖΩΝΗΣ*				
Α/Α ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ*	ID ΖΩΝΗΣ*	Π.Ε./ΔΗΜΟΣ/Δ.Ε./Δ.Κ./ΟΙΚΙΣΜΟΣ-ΠΟΛΗ*	ΣΥΝΟΙΚΙΑ-ΤΟΠΩΝΥΜΙΟ-ΠΕΡΙΟΧΗ	ΟΔΟΣ
ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΕΣ Φ, Λ	ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ*	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τ.μ.)*	Σ.Δ. (Σ.Α.Ο.)	ΘΕΣΗ*
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ (ΘΕΣΗ)*	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ*	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ (ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ)*	ΠΡΟΣΟΨΗ*	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ (ΠΡΟΣΟΨΗ)*
ΙΔΙΑΙΤΕΡΟΤΗΤΕΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ (ΙΔΙΑΙΤΕΡΟΤΗΤΕΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ)	ΛΟΙΠΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ (ΛΟΙΠΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ)	ΠΡΟΕΛΕΥΣΗ/ ΠΗΓΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ*
ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΠΗΓΗΣ (ΟΝΟΜΑΣΙΑ/ΚΩΔ. ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ κλπ.)*	ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ	ΑΥΤΟΨΙΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ*	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΠΡΟΕΛΕΥΣΗΣ*	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ (ΜΗΝΑΣ/ΕΤΟΣ) ΠΗΓΗΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ*
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ*	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ/ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ (€)*	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ/ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ (€/τ.μ.)*	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ (€/τ.μ.)*	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΞΙΟΠΙΣΤΙΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ
ΤΕΛΙΚΗ ΤΙΜΗ (Σταθμισμένος Μ.Ο) (€/τ.μ)*	Κόστος Κατασκευής (Κ.Κ.) (€/τ.μ.)*	Συνολικό Αποσβ. Κόστος Αντικατάστασης (€/τ.μ.)*	ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΤΕΛΙΚΗΣ ΤΙΜΗΣ	

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ

Τεχνική έκθεση

<u>Εκτιμητής (Ονοματεπώνυμο και Α.Μ. ΥΠΕΘΟΟ-εκτιμητή)</u>		
[*] Βεβαιώνω ότι η παρούσα εκτίμηση εμπίπτει εντός των ορίων δυνατοτήτων μου, καθώς διαθέτω την απαιτούμενη εμπειρία και γνώση της αγοράς για το συγκεκριμένο έργο .		
[*] <u>Πελάτης και ανάθεση</u> ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ με την υπό στοιχεία 36259ΕΞ2025/27-02-2025 απόφαση ανάθεσης.		
[*] <u>Σκοπός εκτίμησης</u> Εισήγηση Τιμής Ζώνης		
[*] <u>Αντικείμενο εκτίμησης</u> ΖΩΝΗ: Ζ' ΡΑΦΗΝΑΣ (ID 5679)		
[*] <u>Βάση της εκτίμησης</u> :Αγοραία αξία		
[*] <u>Ημερομηνία αναφοράς εκτίμησης</u> : 27.01.2020		
<u>Ημερομηνία αυτοψίας</u> :		
<u>Περιγραφή ζώνης</u>		
<u>Έρευνα αγοράς/ Πηγές πληροφόρησης</u>		
<u>Μέθοδοι εκτίμησης και Συγκριτικά στοιχεία (καταγραφή και περιγραφή)</u> (Στην περίπτωση χρήσης συγκριτικών στοιχείων αγγελιών, απαιτείται διατύπωση διαπίστωσης ανυπαρξίας επαρκούς δείγματος αγοραπωλησιών και ταυτοποίηση της πηγής τους, εκτίμηση βαρύτητας κάθε αγγελίας βάσει του επιπέδου δέσμευσης που ενυπάρχει στην τιμή και τη χρονική διάρκεια διάθεσης του ακινήτου στην αγορά και τεκμηρίωση αξιοπιστίας και συνάφειας/χρησιμότητας των στοιχείων)		
<u>Παραδοχές</u>		
[*] Βεβαιώνω ότι η εκτίμηση έγινε σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά και Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα		
<u>Ημερομηνία σύνταξης έκθεσης εκτίμησης</u>		
<u>Εκτίμηση Τιμής Ζώνης (€/τ.μ)</u>		
<u>Υπογραφή</u>	<u>Σφραγίδα</u>	<u>Αριθμός Πιστοποίησης</u>

[*] Το περιεχόμενο των πεδίων αυτών δεν μεταβάλλεται

Φωτογραφίες/ Χάρτες

--

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Δ**Ενδεικτικό ακίνητο αναφοράς**

Προς διευκόλυνση του έργου των εκτιμητών στην αναζήτηση συγκριτικών στοιχείων για την εισήγησή τους, παρατίθεται ενδεικτικά ακίνητο αναφοράς για ζώνη με κατοικίες συνήθη διαμερίσματα ή μονοκατοικίες, για την Τιμή Ζώνης:

«Νεόδμητο πλήρως αποπερατωμένο διαμέρισμα 1^{ου} ορόφου καθαρής επιφάνειας 80-100 τ.μ. ή νεόδμητη πλήρως αποπερατωμένη κατοικία με συνολική καθαρή επιφάνεια κύριων χώρων 100-120 τ.μ. ανοιγμένη στον 1^ο όροφο με τα ακόλουθα επιμέρους χαρακτηριστικά:

- Πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο ή σε κοινόχρηστο γενικά χώρο
- Συμβατικός τύπος κατασκευής (οπλισμένο σκυρόδεμα με τοιχοποιία από οπτοπλινθοδομές)
- Καλή ποιότητα κατασκευής
- Άριστο βαθμό συντήρησης (νεόδμητο)
- Δίχως αποθηκευτικό χώρο και θέση στάθμευσης
- Σε οικοδομή με ανελκυστήρα και αυτόνομη θέρμανση
- Δίχως ιδιαίτερη θέα
- Σε συνήθη θέση της περιοχής
- Δίχως λοιπά χαρακτηριστικά αναφορικά με τον εξοπλισμό»

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 27 Φεβρουαρίου 2025

Ο Υπουργός

**ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΧΑΤΖΗΔΑΚΗΣ**

Ο Υφυπουργός

**ΧΡΙΣΤΟΣ
ΔΗΜΑΣ**