

18749 ΕΞ 2020

Συμπληρωματική 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

Αριθμ. 18749 ΕΞ 2020

(ΦΕΚ Β' 532/20-02-2020)

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 «Διαρρυθμίσεις στην άμεση και έμμεση φορολογία, μισθολογικά θέματα και άλλες διατάξεις» (Α'43).
2. Τις διατάξεις της παραγράφου Γ του άρθρου πρώτου του ν. 4152/2013 (Α'107).
3. Τις διατάξεις του ν. 4270/2014 «Αρχές δημοσιονομικής διαχείρισης και εποπτείας (ενσωμάτωση της Οδηγίας 2011/85/ΕΕ) δημόσιο λογιστικό και άλλες διατάξεις» (Α'143).
4. Τις διατάξεις του άρθρου 90 του π.δ. 63/2005 «Κωδικοποίηση της νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα» (Α' 98).
5. Τις διατάξεις του π.δ. 80/2016 «Ανάληψη υποχρεώσεων από τους διατάκτες» (Α'145).
6. Τις διατάξεις του π.δ. 142/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Οικονομικών» (Α'181).
7. Τις διατάξεις του π.δ. 83/2019 «Διορισμός Αντιπροέδρου της Κυβέρνησης, Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α'121).

8. Τη με αριθμ. 1067780/82/Γ0013/ΠΟΛ.1149/1994 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).

9. Τη με αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ/27.2.2007 (ΠΟΛ.1034/2007) απόφαση του Υφυπουργού Οικονομίας και Οικονομικών «Αναπροσαρμογή τιμών του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των με οποιαδήποτε αιτία μεταβιβαζομένων ακινήτων, που βρίσκονται σε περιοχές εντός σχεδίου όλων των περιφερειών της χώρας» (Β' 269).

10. Τη με αριθμ. 1175023/3752/00ΤΥ/Δ'/ΠΟΛ.1200/2010 απόφαση του Υφυπουργού Οικονομικών «Έναρξη ισχύος των διατάξεων των άρθρων 41 και 41α του ν. 1249/1982 και 14 του ν. 1473/1984 και καθορισμός τιμών εκκίνησης και συντελεστών αυξομείωσης τους για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές εντός 4.489 οικισμών των Νομών Δράμας, Καβάλας, Ξάνθης, Ροδόπης, Πέλλας, Πιερίας, Χαλκιδικής, Κοζάνης, Ιωαννίνων, Λάρισας, Μαγνησίας, Βοιωτίας, Ευρυτανίας, Φθιώτιδας, Φωκίδας, Αργολίδας, Αρκαδίας, Λακωνίας, Μεσσηνίας, Λέσβου, Κυκλάδων, Ηρακλείου, Λασιθίου, Ρεθύμνου και Χανίων» (Β'2038).

11. Τη με αριθμ. ΠΟΛ.1130/2011 «Διορθώσεις σφαλμάτων των πινάκων τιμών της με αριθμ. 1175023/ 3752/00ΤΥ/Δ'/28.12.2010 ΠΟΛ.1200 (ΦΕΚ 2038/Β'/ 29.12.2010) απόφασης του Υπ. Οικονομικών» (Β'1382).

12. Τη με αριθμ. 19928/292/2013 (Β' 1147) απόφαση του Υπουργού Οικονομικών «θέσπιση Κώδικα Δεοντολογίας Πιστοποιημένων Εκτιμητών».

13. Τη με αριθμ. ΠΟΛ.1113/2018 απόφαση της Υφυπουργού Οικονομικών «Αναπροσαρμογή των τιμών εκκίνησης που προβλέπονται στις παρ. 1 και 2 του άρθρου 1 της αριθμ. 1067780/82/Γ0013/09.06.1994 (Β'549) απόφασης του Υπουργού Οικονομικών για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των με οποιαδήποτε αιτία μεταβιβαζομένων ακινήτων, που βρίσκονται σε περιοχές εντός σχεδίου όλης της Χώρας κατά το αντικειμενικό σύστημα.» (Β'2192).

14. Τη με αριθμ. 8843 ΕΞ 24-01-2020 απόφαση του 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.» (ΦΕΚ 130 Β').

15. Τη με αριθμ. 4997ΕΞ2020/16-01-2020 (ΑΔΑ: ΩΓ0ΙΗ-ΖΟΝ) απόφαση δέσμευσης πίστωσης της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών.

16. Τη με αριθμ. 2467 ΕΞ 10-01-2020 (ΑΔΑ: 9Δ6ΡΗ-89Β) Δημόσια Πρόσκληση Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος του Γενικού Γραμματέα Οικονομικής Πολιτικής.

17. Τη με αριθμ. 15452ΕΞ2020/07-02-2020 (ΑΔΑ: 6ΨΒΚΗ-3Ω6) Συμπληρωματική Δημόσια Πρόσκληση Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος του Γενικού Γραμματέα Οικονομικής Πολιτικής.

18. Το από 22-01-2020 πρακτικό που συντάχθηκε αυθημερόν μετά την ολοκλήρωση της δημόσιας κλήρωσης που διεξήχθη σύμφωνα με την με αριθμ. 2467ΕΞ2020/ 10-01-2020 (ΑΔΑ: 9Δ6ΡΗ-89Β) Δημόσια Πρόσκληση Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος του Γενικού Γραμματέα Οικονομικής Πολιτικής.

19. Το από 12-02-2020 πρακτικό που συντάχθηκε αυθημερόν μετά την ολοκλήρωση της δημόσιας κλήρωσης που διεξήχθη σύμφωνα με την με αριθμ. 15452ΕΞ2020/07-02-2020 (ΑΔΑ: 6ΨΒΚΗ-3Ω6) Συμπληρωματική Δημόσια Πρόσκληση Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος του Γενικού Γραμματέα Οικονομικής Πολιτικής.

20. 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 Οικονομικών και την ανάγκη καθορισμού της μεθοδολογίας, της τεκμηρίωσης, της μορφής των εισηγήσεων του έργου τους, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1Β του άρθρου 41 του ν. 1249/1982.

21. Το γεγονός ότι από την παρούσα απόφαση δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού πέραν αυτής που έχει ήδη προβλεφθεί με την με αριθμ. 2467ΕΞ2020/10-01-2020 (ΑΔΑ: 9Δ6ΡΗ-89Β) Δημόσια Πρόσκληση Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος του Γενικού Γραμματέα Οικονομικής Πολιτικής και για την οποία έχει εκδοθεί η ανωτέρω απόφαση δέσμευσης πίστωσης,

αποφασίζει:

Άρθρο 1

Ανάθεση έργου

1. Στους πιστοποιημένους εκτιμητές, εγγεγραμμένους στο Μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών στο πεδίο ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών, (εφεξής «εκτιμητές»), οι οποίοι επελέγησαν κατόπιν της με αριθμ. 15452ΕΞ2020/07-02-2020 (ΑΔΑ: 6ΨΒΚΗ-3Ω6) Συμπληρωματικής Δημόσιας Πρόσκλησης Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος του Γενικού Γραμματέα Οικονομικής Πολιτικής, ανατίθεται η σύνταξη άρτιας και τεκμηριωμένης εισήγησης για τον καθορισμό των τιμών εκκίνησης και αξιών οικοπέδων, ανά Δήμο, Δημοτική Ενότητα, Κοινότητα, όπως αναγράφονται στους πίνακες του Παραρτήματος Α τής παρούσας.

2. Οι εκτιμητές καταχωρούν ηλεκτρονικά την τιμή εκκίνησης και την αξία οικοπέδου σε βάση δεδομένων (εφεξής «ηλεκτρονική πλατφόρμα») την οποία διαχειρίζεται η Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης και είναι διαθέσιμη στον ιστότοπο του Υπουργείου Οικονομικών (www.minfin.gr), στην ενότητα «Αυτοτελές Τμήμα Εκτιμήσεων και Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων / Ψηφιακές Υπηρεσίες / Εκτιμήσεις Τιμών Ζώνης Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων/ Εφαρμογή υποβολής εισήγησης των τιμών εκκίνησης και αξιών οικοπέδου». Η είσοδος στην ηλεκτρονική πλατφόρμα γίνεται με τους κωδικούς TAXISnet.

3. Εντός δέκα (10) ημερολογιακών ημερών από την έκδοση της παρούσας, οι εκτιμητές, οι οποίοι επελέγησαν από τη δημόσια κλήρωση, εισέρχονται στην ηλεκτρονική πλατφόρμα, 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 προθεσμίας θεωρείται ότι οι εκτιμητές δεν αποδέχονται την ανάθεση.

Άρθρο 2

Ορισμοί

Για τους σκοπούς της παρούσας ισχύουν οι ορισμοί της αριθμ. 1067780/82/Γ0013/ΠΟΛ.1149/1994 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) για την τιμή εκκίνησης.

Άρθρο 3

Μεθοδολογία

- 1.** Ο προσδιορισμός των τιμών εκκίνησης, καθώς και των αξιών οικοπέδων, 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 αριθμ. 19928/292/2013 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών «θέσπιση Κώδικα Δεοντολογίας Πιστοποιημένων Εκτιμητών» (Β'1147).
- 2.** Οι εκτιμητές μπορούν να αναζητήσουν συγκριτικά στοιχεία των συνηθέστερα απαντώμενων ακινήτων της κάθε ζώνης, προκειμένου, με τις κατάλληλες αναγωγές να εισηγηθούν, την τιμή εκκίνησης και την αξία οικοπέδου ανά ζώνη. Στο παράρτημα Δ της παρούσας παρατίθενται οδηγίες για το ενδεικτικό ακίνητο αναφοράς κατοικίας και οικοπέδου.
- 3.** Τα συγκριτικά στοιχεία πρέπει να είναι επαρκή, να αντιπροσωπεύουν κατά το δυνατόν τη γεωγραφική κάλυψη της υπό εκτίμηση ζώνης, προσεγγίζοντας τα χαρακτηριστικά του ακινήτου αναφοράς και να αφορούν χρονικό διάστημα των τελευταίων 12 μηνών από την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας. Κατά την εκτίμηση, δύναται να χρησιμοποιηθούν συγκριτικά στοιχεία, τα οποία προέρχονται από την πρόσφατη επαγγελματική δραστηριότητα των εκτιμητών. Η αυτοψία στην περιοχή ανάθεσης κρίνεται απαραίτητη, ενώ η αυτοψία των χρησιμοποιούμενων συγκριτικών κρίνεται σκόπιμη αλλά όχι υποχρεωτική. Οι εκτιμητές αποδίδουν στις εκτιμήσεις τους τις διαφορές στις αξίες των ακινήτων από ζώνη σε ζώνη και από περιοχή σε περιοχή.
- 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.
- 5.** Οι εκτιμητές εφαρμόζουν ως κύρια μέθοδο την συγκριτική μέθοδο, η οποία βασίζεται σε ήδη πραγματοποιημένες συναλλαγές ή ζητούμενες τιμές για άλλα ακίνητα με παρόμοια χαρακτηριστικά με το ενδεικτικό ακίνητο αναφοράς, κάνοντας τις κατάλληλες προσαρμογές. Η εν λόγω μέθοδος δύναται να χρησιμοποιηθεί για τον προσδιορισμό της τιμής εκκίνησης και της αξίας οικοπέδου.

6. Σε περίπτωση έλλειψης ικανοποιητικών στοιχείων πραγματικών συναλλαγών, οι εκτιμητές θα χρησιμοποιούν και τις κάτωθι επιλογές προσέγγισης αξίας, κατά την ευχέρεια και την κρίση τους:

- α) Τη μέθοδο 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. Η εν λόγω μέθοδος δύναται να χρησιμοποιηθεί για τον προσδιορισμό της τιμής εκκίνησης και της αξίας οικοπέδου.
- β) Τη μέθοδο αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης, η οποία βασίζεται στον υπολογισμό της αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου, με βάση το κόστος αναπαραγωγής /αντικατάστασης του. Η εν λόγω μέθοδος δύναται να χρησιμοποιηθεί για τον προσδιορισμό της τιμής εκκίνησης.
- γ) Την υπολειμματική μέθοδο ή μέθοδο βέλτιστης αξιοποίησης, η οποία χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της αξίας οικοπέδου, ελλείψει εύρεσης συγκριτικών στοιχείων οικοπέδων στην περιοχή, αλλά με διαθέσιμα στοιχεία πώλησης ή μίσθωσης του ακινήτου που θα προκύψει μετά τη θεωρητική βέλτιστη αξιοποίηση του οικοπέδου. Η εν λόγω μέθοδος βασίζεται στον υπολογισμό της αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου, μέσω της δυναμικής που διαθέτει για περαιτέρω αξιοποίηση.

Άρθρο 4

Διαθέσιμα δεδομένα-Τεκμηρίωση

1. Οι πίνακες με όλες τις προς εκτίμηση ζώνες, οι υφιστάμενες ζώνες και τα πολύγωνα με τις ονομασίες των νέων περιοχών, οι οποίες ανατίθενται στους εκτιμητές με την παρούσα απόφαση, είναι αναρτημένοι στην ηλεκτρονική πλατφόρμα και εμφανίζονται ανά Δήμο, Δημοτική Ενότητα, Κοινότητα, σε ορθοφωτοχάρτες του Κτηματολογίου, στον ιστότοπο του Υπουργείου Οικονομικών, στην ενότητα «Γ.Γ. Οικονομικής Πολιτικής, Αυτοτελές Τμήμα Εκτιμήσεων και Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων / Ψηφιακές Υπηρεσίες / Εκτιμήσεις τιμών ζώνης Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων / Γεωχωρική Απεικόνιση Ζωνών».

2. Για όσες ζώνες έχουν σχεδιαστεί σε αναλογικούς χάρτες, οι εν ισχύ σαρωμένοι χάρτες βρίσκονται αναρτημένοι στον ιστότοπο του Υπουργείου Οικονομικών στην ενότητα «Γ.Γ. Οικονομικής Πολιτικής / Αυτοτελές Τμήμα Εκτιμήσεων και Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων / Ψηφιακές Υπηρεσίες, Εκτιμήσεις τιμών εκκίνησης Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων / Χάρτες Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων».

3. Οι πίνακες τιμών είναι αναρτημένοι στον ιστότοπο του Υπουργείου Οικονομικών, στην ενότητα «VI. Οικονομικής Πολιτικής / Αυτοτελές Τμήμα Εκτιμήσεων και Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων / Ψηφιακές Υπηρεσίες, Εκτιμήσεις τιμών ζώνης Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων / Πίνακες Αξιών Αντικειμενικού Προσδιορισμού».

4. Οι εκτιμητές, για την εκτέλεση του έργου τους, δύνανται να 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 στον ιστότοπο του Υπουργείου Οικονομικών στην ενότητα «Γ.Γ. Οικονομικής Πολιτικής / Αυτοτελές Τμήμα Εκτιμήσεων και Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων / Ψηφιακές Υπηρεσίες / Μητρώο Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων».

Άρθρο 5

Περιεχόμενο και Στοιχεία Εισήγησης

1. Οι εκτιμητές, ανάλογα με τη μέθοδο εκτίμησης που επιλέγουν για την εκτίμηση της τιμής εκκίνησης και της αξίας οικοπέδου, 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 συγκριτικού στοιχείου, τους αντίστοιχους συντελεστές προσαρμογής, τις τιμές συναλλαγής, τους λοιπούς συντελεστές και συναφείς τιμές με κάθε μέθοδο.

2. Σε περίπτωση επιλογής της κύριας μεθόδου (συγκριτική μέθοδος), της μεθόδου εισοδήματος και της μεθόδου του 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. Σε περίπτωση επιλογής της υπολειμματικής μεθόδου, το φύλλο υπολογισμού όπως έχει διαμορφωθεί από τους ίδιους τους εκτιμητές, καθώς και τα σενάρια ανάπτυξης του,

επισυνάπτονται στο πεδίο «Αρχείο Υπολογισμών» στην ηλεκτρονική πλατφόρμα σε μορφή αρχείου excel.

3. Όλα τα πεδία με αστερίσκο είναι υποχρεωτικά. Σε περίπτωση μη συμπλήρωσης των εν λόγω πεδίων, δεν είναι δυνατή η υποβολή της εισήγησης. Η συμπλήρωση της τιμής εκκίνησης και της αξίας οικοπέδου είναι υποχρεωτική. Τα στοιχεία συμπληρώνονται και υποβάλλονται ηλεκτρονικά στην ηλεκτρονική πλατφόρμα, για κάθε ζώνη.

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

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

6. Οι εκτιμητές υποχρεούνται να επισυνάψουν στο πεδίο «Τεχνική Έκθεση» συγκεκριμένο έγγραφο πρότυπης εκτίμησης, το οποίο συμπληρώνεται για κάθε μία από τις ζώνες των Δήμων που τους ανατίθενται, εκτυπώνεται και υπογράφεται με την σφραγίδα τους, με καταχωρημένο 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 και περιγράφει την υπό εκτίμηση ζώνη του αντικειμενικού συστήματος (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. Πρότυπο της τεχνικής έκθεσης, το οποίο αφορά την εκτίμηση της τιμής ζώνης και την εκτίμηση της αξίας οικοπέδου, επισυνάπτεται στο Παράρτημα Γ της παρούσας.

7. 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, διαγραμμάτων, φωτογραφίες, υποβάλλεται ως «λοιπά παραδοτέα» και υπό τη μορφή συμπιεσμένου αρχείου.

Άρθρο 6

Παράδοση έργου και αμοιβή

1. Η παράδοση του έργου των εκτιμητών αναστέλλεται προσωρινά, για προληπτικούς λόγους δημόσιας υγείας, από 3.04.2020 και για όσο χρονικό διάστημα διαρκούν τα μέτρα αντιμετώπισης του κορωνοϊού. Ακολούθως, αναστέλλεται προσωρινά η δυνατότητα ηλεκτρονικής καταχώρισης της τιμής εκκίνησης και της αξίας οικοπέδου στη βάση δεδομένων, την οποία διαχειρίζεται η Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης και είναι διαθέσιμη στον ιστότοπο του Υπουργείου Οικονομικών (www.minfin.gr), στην ενότητα «Αυτοτελές Τμήμα Εκτιμήσεων και Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων/Ψηφιακές Υπηρεσίες/Εκτιμήσεις Τιμών Ζώνης Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων/ Εφαρμογή υποβολής εισήγησης των τιμών εκκίνησης και αξιών οικοπέδου». Το έργο των εκτιμητών ολοκληρώνεται το αργότερο έως τις 5 Οκτωβρίου 2020 και ώρα 23:59.¹

2. Η αμοιβή των πιστοποιημένων εκτιμητών καθορίζεται σύμφωνα με την Δημόσια Πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος του Γενικού Γραμματέα Οικονομικής Πολιτικής.

3. Η καταβολή της αμοιβής των εκτιμητών πραγματοποιείται, υπό την επιφύλαξη της ανάκτησης των αχρεωστήτως καταβληθέντων ποσών, για το έργο που έχει παραδοθεί μέχρι την 02.04.2020. Το οριστικό ποσό της αμοιβής θα επανακαθορισθεί μετά την ολοκλήρωση του έργου τους, ως εξής: σε περίπτωση που ένας εκτιμητής παραδώσει εμπρόθεσμα μόνο τμήμα του έργου που του ανατέθηκε, το ποσό της αμοιβής του, όπως αυτή ορίζεται στην παρ. 2, ανά εκτίμηση που παραδόθηκε, μειώνεται κατά το ποσοστό του έργου των εκτιμήσεων που δεν παραδόθηκε.²

4. Το έργο υποβολής κάθε εκτίμησης θεωρείται ολοκληρωμένο μόνο εφόσον έχουν συμπληρωθεί στην ηλεκτρονική πλατφόρμα όλα τα υποχρεωτικά πεδία, συμπεριλαμβανομένων της τιμής εκκίνησης και της αξίας οικοπέδου και εφόσον έχει υποβληθεί η τεχνική έκθεση του άρθρου 5 για κάθε ζώνη.

¹Τροποποίηση Α. 35516 ΕΞ 2020 03.04.2020; Τροποποίηση Α. 106687 ΕΞ 2020 25.09.2020

²Τροποποίηση Α. 35516 ΕΞ 2020 03.04.2020

Οι εκτιμητές, που έχουν οριστικοποιήσει τις εισηγήσεις τους, δύνανται να διορθώσουν τυχόν σφάλματα στην τεχνική έκθεση, ιδίως την υπογραφή και σφραγίδα με καταχωρημένο τον αριθμό πιστοποίησης, προκειμένου το περιεχόμενο της τεχνικής έκθεσης να είναι συμβατό με τα δεδομένα που καταχωρήθηκαν στην ηλεκτρονική πλατφόρμα. Οι ήδη υποβληθείσες, ως οριστικές, εισηγήσεις για την Τιμή Ζώνης και την αξία οικοπέδου δεν δύνανται να τροποποιηθούν.³

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, εμφανίζεται μία προσωποποιημένη βεβαίωση ποσοστού ολοκλήρωσης του ανατεθειμένου έργου, η οποία περιλαμβάνει τα στοιχεία κάθε εκτιμητή (Α.Φ.Μ., e-mail, IBAN τραπεζικού λογαριασμού), τους Δήμους ή τις Δημοτικές Ενότητες / Κοινότητες που του ανατέθηκαν με την παρούσα απόφαση, τις ζώνες που αντιστοιχούν στους Δήμους αυτούς και το συνολικό ποσό της αμοιβής τους. Οι εκτιμητές έχουν πρόσβαση στη βεβαίωση αυτή οποτεδήποτε από την ίδια πλατφόρμα, με τη χρήση των κωδικών του Taxisnet.

7. Η πληρωμή της αμοιβής θα πραγματοποιηθεί με χρηματικό ένταλμα πληρωμής, που θα εκδοθεί από την αρμόδια οικονομική υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομικών. Οι εκτιμητές εκτυπώνουν και προσκομίζουν στη Γενική Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών του Υπουργείου Οικονομικών αίτηση για την πληρωμή της αμοιβής τους με συνημμένη την προαναφερόμενη βεβαίωση, μαζί με το εκδοθέν από αυτούς τιμολόγιο παροχής υπηρεσιών. 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.

³Τροποποίηση Α. 106687 ΕΞ 2020 25.09.2020

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. και η διαδικασία ασφάλισης τους στον Ενιαίο Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (ΕΦΚΑ) θα διενεργηθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

8. Μετά την ολοκλήρωση της κεντρικής επεξεργασίας των σχετικών στοιχείων, το αντίστοιχο ποσό θα πιστώνεται στον λογαριασμό που έχει δηλωθεί από τους εκτιμητές.

9. (...) ⁴

Άρθρο 7

Παραρτήματα

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

Άρθρο 8

Έναρξη ισχύος

Η έναρξη ισχύος της παρούσας αρχίζει από τη δημοσίευσή της, εκτός αν άλλως ορίζεται στις επιμέρους διατάξεις.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α: Πίνακας Ανάθεσης.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β: Φύλλα υπολογισμού για τις μεθόδους.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ: Τεχνική έκθεση.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Δ: Ενδεικτικό ακίνητο αναφοράς

⁴Τροποποίηση Α. 35516 ΕΞ 2020 03.04.2020

Η απόφαση αυτή με τα Παραρτήματα Α, Β, Γ και Δ που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής, να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 14 Φεβρουαρίου 2020

Ο Υπουργός

ΧΡΗΣΤΟΣ ΣΤΑΪΚΟΥΡΑΣ