



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ
ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ
ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΤΜΗΜΑ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ
ΚΑΙ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΑΞΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Δ/νση: Νίκης 2 & Καρ. Σερβίας 3,
10563 Αθήνα
Πληροφορίες: Α.Π.Παπαποστόλου
Τηλ.: 2132105111, -101
E-mail : a.papapostolou@minfin.gr
atepaa@minfin.gr

**Προς: ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΟΥ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΝΟΜΙΚΩΝ &
ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ**
Χ. Τρικούπη 6-10, 10679 Αθήνα

Θέμα: Απάντηση σε ερώτηση κοινοβουλευτικού ελέγχου με α.π. 7118/27.06.2025

Σχετ.: Το με α.π.114215 ΕΞ2025/30.06.2025 έγγραφό σας

Σε απάντηση της με α. π. 7118/27.06.2025 ερώτησης κοινοβουλευτικού ελέγχου των Βουλευτών «Κ.Κ.Ε.» κκ Δελή Γιάννη και Στολίδη Λεωνίδα με θέμα: «Για το σχέδιο πόλης στην περιοχή ΠΕ IV «Νέας Χιλής» του Δήμου Αλεξανδρούπολης στην ΠΕ Έβρου», την οποία μας διαβιβάσατε με το παραπάνω σχετικό έγγραφό σας, όσον αφορά τα ζητήματα αρμοδιότητάς μας, σας γνωρίζουμε τα εξής :

Το σύστημα Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων (ΑΠΑΑ) θεσπίστηκε για τις ανάγκες της μεταβίβασης των ακινήτων με το άρθρο 41 του ν.1249/1982 (Α'43). Σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, εκδίδονται αποφάσεις του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών με τις οποίες καθορίζονται οι ζώνες, οι τιμές εκκίνησης και οι συντελεστές αυξομείωσής τους για τον προσδιορισμό της αξίας κάθε είδους ακινήτου καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια σχετική με την εφαρμογή του συστήματος για τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας των μεταβιβαζομένων ακινήτων.

Οι τιμές του συστήματος που ισχύουν από 01.01.2022 καθορίστηκαν με την υπό στοιχεία 57732/18.05.2021 (Β'2375) απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, για την έκδοση της οποίας ακολουθήθηκε η προβλεπόμενη διαδικασία κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 41 του ν.1249/1982, ήτοι η εισήγηση των τιμών ανατέθηκε σε εκτιμητές εγγεγραμμένους στο Μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, κατόπιν δημοσίων Προσκλήσεων Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος και διεξαγωγής δημοσίων κληρώσεων για την επιλογή τους. Ο καθορισμός της μεθοδολογίας, της τεκμηρίωσης και της μορφής των εισηγήσεων των εκτιμητών καθώς και τα απαιτούμενα στοιχεία για την διασφάλιση της εγκυρότητας και αξιοπιστίας των τιμών ορίστηκαν αναλυτικά στην υπό στοιχεία 8843ΕΞ2020/24.01.2020 (Β'130) και τις συμπληρωματικές αυτής υπουργικές αποφάσεις περί ανάθεσης του έργου. Οι πιστοποιημένοι εκτιμητές αποτελούν τους ειδικούς εμπειρογνώμονες επί του θέματος, διαθέτουν σημαντικά εχέγγυα γνώσης, πληροφόρησης, εμπειρίας και αμεροληψίας και δεσμεύονται από τον Κώδικα Δεοντολογίας του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας Οικονομικών της υπό στοιχεία 19928/292/10.5.2013 (Β' 1147) υπουργικής απόφασης.

Στο πλαίσιο αυτό, οι εκτιμητές αποτυπώνουν την πραγματική εικόνα της αγοράς ακινήτων ακολουθώντας ενιαία, διαφανή, ορισμένη, πρόσφορη και επιστημονικά άρτια μεθοδολογία με βάση

τα οικεία ευρωπαϊκά και διεθνή εκτιμητικά πρότυπα, σύμφωνα με τη διαδικασία που ορίζουν οι ισχύουσες διατάξεις του άρθρου 41 του ν.1249/1982.

Επιπλέον, προβλέπεται από τις ισχύουσες διατάξεις ότι για τον καθορισμό των τιμών του συστήματος λαμβάνεται υπόψη και η γνώμη των οικείων Δημοτικών Συμβουλίων. Σημειώνεται επίσης ότι σύμφωνα με το άρθρο 51 του ν.5000/2022 (Α'226), δόθηκε σε όλους τους Δήμους η δυνατότητα να υποβάλουν τη γνώμη τους για τις τιμές ζώνης της χωρικής τους αρμοδιότητας που ισχύουν από 1ης Ιανουαρίου 2022 βάσει της υπό στοιχεία 57732/18.05.2021 (Β'2375) απόφασης του Υπουργού Οικονομικών.

Η αναμόρφωση και βελτίωση του συστήματος με την ως άνω προβλεπόμενη από το άρθρο 41 του ν.1249/1982 διαδικασία διασφαλίζει την εγκυρότητα των τιμών του συστήματος που καθορίζονται βάσει των εισηγήσεων των εκτιμητών, εισάγοντας επιστημονική μέθοδο προσδιορισμού των τιμών του σύμφωνα με τη διεθνή γνώση και εμπειρία στον τομέα των εκτιμήσεων, η οποία ως έχουσα τα εχέγγυα μιας αμερόληπτης και αντικειμενικής διαδικασίας, συμβάλλει στη βέλτιστη προάσπιση των δημοσιονομικών και κοινωνικών συμφερόντων της Χώρας.

Λόγω της αντικειμενικότητας, της διαφάνειας και της απλότητας που αποδεδειγμένα έχει επιδείξει το σύστημα Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων στη διάρκεια των πολλών χρόνων εφαρμογής του, χρησιμοποιείται και από λοιπούς φορείς του ευρύτερου δημόσιου τομέα για τις κατά περίπτωση ανάγκες τους κατ' εφαρμογή δικών τους ρυθμίσεων και διατάξεων.

Επισημαίνεται ότι ο καθορισμός των τιμών που ισχύουν από 01.01.2022 βάσει της υπό στοιχεία 57732/18.05.2021 (Β'2375) απόφασης του Υπουργού Οικονομικών, δεν συνιστά σε καμία περίπτωση πράξη επιβολής φόρων ή τελών ή καθορισμού εισφοράς σε χρήμα κατά την ένταξη περιοχών στο σχέδιο πόλης, αλλά ορίζει τις τιμές για τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας των μεταβιβαζομένων ακινήτων κατ' εκτίμηση και αποτύπωση των τιμών της αγοράς, ως οφείλει εκ του εξουσιοδοτικού νόμου 1249/1982. Οι εκάστοτε επιβαρύνσεις, φορολογικές ή άλλες, που δύναται εν συνεχεία να προκύψουν, όπως και ο καθορισμός εισφοράς σε χρήμα, ρυθμίζονται κατ' επιβολή άλλων νόμων επί των αντικειμενικών αξιών, στις οποίες παραπέμπουν.

Με τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, θεσπίζεται ο τρόπος προσδιορισμού της αξίας των με οποιαδήποτε αιτία μεταβιβαζομένων ακινήτων, ούτως ώστε να προκύπτει για όλα τα ακίνητα μιας περιοχής και για κάθε ένα από αυτά ορισμένη αξία, επί τη βάση λεπτομερών και προκαθορισμένων κριτηρίων. Ειδικώς, με την υπό στοιχεία 57732/18.05.2021 (Β'2375) απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, καθορίζονται σύμφωνα με το άρθρο 41 του ν.1249/1982, οι τιμές εκκίνησης ανά ζώνες και οι συντελεστές αυξομείωσης αυτών, δηλαδή ρυθμίζονται αποκλειστικά ζητήματα ειδικά και τεχνικά που αφορούν την ανωτέρω μέθοδο προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων και όχι το αντικείμενο φορολογικών ή άλλων βαρών, επιβαρύνσεων ή εισφορών που καθορίζονται και επιβάλλονται με τις διατάξεις των οικείων νόμων και διατάξεων που τα προβλέπουν.

Σημειώνεται τέλος, ότι τα λοιπά ζητήματα που θίγονται με την εν λόγω ερώτηση δεν εμπίπτουν στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων του Αυτοτελούς Τμήματος Εκτιμήσεων και Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων.

**Η Αναπληρώτρια Προϊσταμένη
του Αυτοτελούς Τμήματος
ΔΕΣΠΟΙΝΑ ΣΑΚΕΛΛΑΡΙΟΥ
Μηχανικός ΠΕ/Α'**

Εσωτερική Διανομή :

- Γραφείο Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών
- Γραφείο Γενικού Γραμματέα Οικονομικής Πολιτικής και Στρατηγικής