



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ
ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Θεσσαλονίκη 3-3-2011
Αριθ.Πρωτ.152

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

*Θέμα: Περιπτώσεις κατά τις οποίες για τη σύνταξη συμβολαίων μεταβίβασης
απαιτείται εκτίμηση του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών.
Σχετικό: Το με αριθμ.πρωτ.Φ.203/40/1972/15-2-2011 έγγραφο του Σώματος
Ορκωτών Εκτιμητών.*

Σας κοινοποιούμε, προς γνώση σας, το άνω έγγραφο του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών.

Με αφορμή το έγγραφο αυτό, σας κοινοποιούμε για μια ακόμη φορά το με αριθμ.πρωτ.50/2007 και τα συνημμένα σε αυτό έγγραφα και παρακαλούμε για την εφαρμογή των εκεί αναφερόμενων κανόνων.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας

Ιωάννα Χρουσαλά-Μπιλίσση

Αικατερίνη Καρακάση-Μπάτζιου

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΣΩΜΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ

Πληροφορίες: Π.Κανελλάκης
Τηλέφωνο : 210 64 66 383
FAX : 210 64 66 192
Αριθμός Φ. : 203/40/1972

ΠΡΟΣ: Συμβολαιογραφικό Σύλλογο
Εφετείου Θεσσαλονίκης
Αριστοτέλους 22,
Θεσσαλονίκη ΤΚ 546 23

Κοινοποίηση : Υπουργείο Δικαιοσύνης
Υπουργείο Οικονομικών

Αθήνα 15/02/2011

Θέμα : Περιπτώσεις κατά τις οποίες για τη σύνταξη συμβολαίων μεταβίβασης απαιτείται εκτίμηση του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών.

Σχετικά : Ν.2753/99, άρθρο 22, παρ.2

Κύριοι,

Για την αποφυγή τυχόν σύνταξης συμβολαίων, τα οποία δεν καλύπτουν τις απαιτήσεις του νόμου, παρακαλούμε να ενημερώσετε τα μέλη σας με εγκύκλιο ότι, σύμφωνα με την παράγραφο 2, του άρθρου 22 του Ν.2753/99 :

«Για την κατάρτιση σύμβασης μεταβίβασης της κυριότητας ακινήτων ή σύστασης επ' αυτών εμπραγμάτων δικαιωμάτων, πλην υποθήκης, στην οποία συμβάλλεται το Δημόσιο, Ν.Π.Δ.Δ., Οργανισμοί και Επιχειρήσεις του ευρύτερου δημόσιου τομέα, Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης Α΄ και Β΄ βαθμού, φιλανθρωπικά ιδρύματα του Ν.2039/1939, εκπαιδευτικά ιδρύματα και κληροδοτήματα, για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας απαιτείται εκτίμηση από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών. Κάθε άλλη διάταξη που ρυθμίζει κατά διαφορετικό την εκτίμηση της αγοραίας αξίας των ακινήτων των πιο πάνω προσώπων παύει, να ισχύει».

Σας ευχαριστούμε για την συνεργασία και διατελούμε, με τιμή

Παύλος Κανελλάκης
Γενικός Διευθυντής

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

Θέμα: «Εκτίμηση αγοραίας αξίας ακινήτων από το Σ.Ο.Ε.»

Σας υπενθυμίζουμε ότι σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ.22 § 3 Ν.2753/99 (ΦΕΚ Α' 249) και άρθρ.23 Ν.2873/00 (ΦΕΚ Α' 285), για την κατάρτιση σύμβασης μεταβίβασης κυριότητας ακινήτου ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος, πλην υποθήκης, στην οποία συμβάλλεται το Δημόσιο ή οποιοδήποτε άλλο νομικό πρόσωπο του ευρύτερου δημοσίου τομέα, απαιτείται η εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών.

Από τα ανωτέρω εξαιρούνται οι συμβάσεις δωρεάς.

Επίσης, όταν συμβαλλόμενος είναι Ο.Τ.Α. α' & β' βαθμού, η ως άνω εκτίμηση απαιτείται όταν η αξία του ακινήτου υπερβαίνει το ποσό των 20.000.000 δρχ. (58.694,06 €).

Σας διαβιβάζουμε τις άνω διατάξεις των Νόμων, όπως και τα σχετικά έγγραφα, υπ' αριθμ.Φ.203/23/7371/10-1-2007 του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών και 17876/16-10-2001 του Υπουργείου Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης & Αποκέντρωσης.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας

Ιωάννα Χρουσαλά-Μπιλίσση

Πολυξένη Παρατήρα

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΣΩΜΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ

ΠΡΟΣ: Συμβολαιογραφικό Σύλλογο
Θεσσαλονίκης
Αριστοτέλους 22 – Τ.Κ. 54 623
ΘΕΣ/ΝΙΚΗ

Πληροφορίες: Π. Κοροντζή-Κ. Ιγγλέζου
Τηλέφωνο : 210-64 64 838
Αριθ. Φ. : 203/23/7371

Αθήνα 10-ΙΑΝ-2007

ΘΕΜΑ: Εκτίμηση αγοραίας αξίας για την κατάρτιση σύμβασης μεταβίβασης ακινήτων κ.λπ.. όταν ο ένας από τους συμβαλλόμενους είναι το Δημόσιο, οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης, φορείς του ευρύτερου Δημόσιου Τομέα κ.λπ.

ΣΧΕΤ: Νόμος 2753/17-ΝΟΕ-1999 άρθρο 22 παράγραφος 3 (ΦΕΚ 249Α 1999) και 2873/28-ΔΕΚ-2000 άρθρο 23 (ΦΕΚ 285/2000)

Σας στέλνουμε συνημμένα τα σχετικά άρθρα των νόμων και σας παρακαλούμε να ενημερώσετε όλα τα μέλη σας για τις υφιστάμενες νομοθετικές ρυθμίσεις, με την παράκληση αυτά να μη συνάπτουν σχετικές συμβάσεις μεταβίβασης ακινήτων χωρίς την ύπαρξη έκθεσης εκτίμησης από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών.

Συνημμένα τα σχετικά

Μετά τιμής,
Ο Πρόεδρος του Ε.Σ.Σ.Ο.Ε.

Καθηγητής Ιωάννης Α. Μουρμούρας



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ

Αρ. φύλλου 249

17 Νοεμβρίου 1999

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ.2753
*Απλοποιήσεις και ελαφρύνσεις στη φορολογία
εισοδήματος και άλλες διατάξεις*

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
Εκδίδομε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή

.....Άρθρο 22
Θέματα λειτουργίας του Σώματος
Ορκωτών Εκτιμητών

1. Η διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του ν. 2515/1997 (ΦΕΚ 154 Α) αντικαθίσταται ως εξής:

«1. Το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.) είναι Ν.Π.Ι.Δ. μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, που δεν ανήκει στον ευρύτερο δημόσιο τομέα και εποπτεύεται, ελέγχεται, διοικείται και λειτουργεί σύμφωνα με τις ειδικές περί αυτού διατάξεις, εφόσον αυτές δεν είναι αντίθετες με τις ρυθμίσεις αυτού του άρθρου. Μέλη του Σ.Ο.Ε. είναι οι Ορκωτοί Εκτιμητές και οι Βοηθοί Ορκωτοί Εκτιμητές, οι οποίοι ασκούν δημόσιο λειτούργημα, είναι ελεύθεροι επαγγελματίες και δεν έχουν σχέση εξαρτημένης εργασίας με το Σ.Ο.Ε.»

2. Η διάταξη της παραγράφου 3 του άρθρου 39 του ν. 1041/1980 αντικαθίσταται ως εξής:

«3. Για την κατάρτιση σύμβασης μεταβίβασης της κυριότητας ακινήτων ή σύστασης επ' αυτών εμπραγμάτων δικαιωμάτων, πλην υποθήκης, στην

οποία συμβάλλεται το Δημόσιο, Ν.Π.Δ.Δ., Οργανισμοί και Επιχειρήσεις του ευρύτερου δημόσιου τομέα, Οργανισμοί και Επιχειρήσεις του ευρύτερου δημόσιου τομέα ", Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης Α και Β βαθμού, φιλανθρωπικά ιδρύματα του ν.2093/1939, εκπαιδευτικά ιδρύματα και κληροδοτήματα, για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας απαιτείται εκτίμηση από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών.

Κάθε άλλη διάταξη που ρυθμίζει κατά διαφορετικό τρόπο την εκτίμηση της αγοραίας αξίας των ακινήτων των πιο πάνω προσώπων παύει να ισχύει».

3. Η διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 9 του κ.ν. 2190/1920, αντικαθίσταται ως εξής:

«1. Η εξακρίβωση της αξίας των εταιρικών εισφορών σε είδος κατά τη σύσταση της εταιρείας, καθώς και σε κάθε αύξηση του εταιρικού κεφαλαίου της γίνεται μετά από γνωμοδότηση τριμελούς επιτροπής εμπειρογνομόνων που αποτελείται από έναν υπάλληλο πτυχιούχο ανώτατης σχολής του Υπουργείου Ανάπτυξης -Τομέας

Εμπορίου ή της αρμόδιας Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης με ειδικές εκτιμητικές γνώσεις, από έναν Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή και από έναν Ορκωτό Εκτιμητή».

4. Καταργείται η διάταξη της παραγράφου 2 του άρθρου 15 του ν.1320/1983 (ΦΕΚ 6 Α), καθώς και η διάταξη της παραγράφου 2 του άρθρου 4 του π.δ. 140/1990 (ΦΕΚ 55 Α).



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ

Αρ. φύλλου 285

28 Δεκεμβρίου 2000

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ.2873

*Φορολογικές ελαφρύνσεις και απλουστεύσεις και
άλλες διατάξεις.*

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Εκδίδομε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή

.....Άρθρο 23

Θέματα Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών

1. Στην παράγραφο 1 του άρθρου 22 του ν.2753/1999 προστίθεται εδάφιο ως εξής:

«Όταν μεταβιβάζεται η κυριότητα ακινήτων στα πιο πάνω πρόσωπα, λόγω δωρεάς, δεν απαιτείται έκθεση εκτίμησης του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών.»

2. Στην περίπτωση α' της παραγράφου 12 του άρθρου 31 του ν. 2579/1998 προστίθεται εδάφιο ως εξής:

«Για τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης α' και β' βαθμίδας δεν απαιτείται έκθεση εκτίμησης του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών όταν η αξία των μεταβιβαζόμενων ακινήτων δεν υπερβαίνει τα είκοσι εκατομμύρια (20.000.000) δραχμές.»

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΔΗΜ.
ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ & ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΣΗΣ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΥΤ/ΣΗΣ
Δ/ΝΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΟΤΑ
ΤΜΗΜΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

Αθήνα 18 Οκτωβρίου 2001
Αριθ. Πρωτ.:17876

Ταχ.Δ/ση : Σταδίου 27 ΠΡΟΣ: 1. Τις Περιφέρειες του Κράτους
Ταχ.Κώδικας: 10183 ΑΘΗΝΑ α) Δ/σεις Αυτ/σης & Αποκ/σης
Πληροφορίες: Κ.Οικονόμου, Κ.Ζαφειρίου έδρες τους
Τηλέφωνο : 3223343 β) Δ/σεις Τοπ. Αυτοδ/σης και
Δ/σης στους Νομούς
2. Τις Νομαρχιακές Αυτοδιοικήσεις
& τα Νομαρχιακά Διαμερίσματα
έδρες τους

Αριθ. Εγκυκλίου: 19

ΘΕΜΑ: Εκτίμηση της αγοραίας αξίας ακινήτων των ΟΤΑ α' και β' βαθμού, από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (άρθρο 22, παρ.2, Ν.2753/98).

Στο ΦΕΚ 249^Α/17-11-99, δημοσιεύθηκε ο Νόμος 2753/1999 “Απλοποιήσεις και ελαφρύνσεις στη φορολογία εισοδήματος και άλλες διατάξεις”. Στο άρθρο 22 παρ. 2 αυτού, με το οποίο αντικαταστάθηκε η διάταξη της παρ.3 του άρθρου 39 του Ν.1041/1980, ορίζεται ότι “Για την κατάρτιση σύμβασης μεταβίβασης της κυριότητας ακινήτων ή σύστασης επ' αυτών εμπραγμάτων δικαιωμάτων, πλην υποθήκης, στην οποία συμβάλλεται το Δημόσιο... Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης Α' και Β' βαθμού, για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας απαιτείται εκτίμηση από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών”.

Η ύπαρξη πολλών ερωτημάτων από ενδιαφερόμενους ΟΤΑ, που προέκυψαν κατά την εφαρμογή της προαναφερόμενης διάταξης, οδήγησε στη σύνταξη της παρούσας εγκυκλίου που αποσκοπεί στη διευκρίνιση όλων των σημείων που έχουν δημιουργήσει απορίες.

A. ΓΕΝΙΚΑ

Με το Ν.1041/1980 (άρθρο 39, παρ.3), στις αρμοδιότητες του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών, περιλαμβάνεται η υποχρεωτική από αυτό εκτίμηση, κάθε φορά που το Δημόσιο προβαίνει στην κατάρτιση σύμβασης μεταβίβασης κυριότητας ακινήτου ή συστήνει επ' αυτού εμπράγματα δικαιώματα, πλην υιοθήκης.

Με το Π.Δ.140/1990 επεκτείνονται οι διατάξεις του παραπάνω άρθρου στις αγοροπωλησίες ακινήτων όλων των επιχειρήσεων και

Οργανισμών του Δημόσιου Τομέα, όπως αυτός καθορίζεται με τους Ν.1232/1982 και 1256/1982.

Τέλος, με το Ν.2753/1999 συμπεριελήφθησαν μεταξύ άλλων και οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης α' και β' βαθμού στους υπόχρεους να ζητούν την εκτίμηση του Σ.Ο.Ε., προκειμένου να μεταβιβάσουν κυριότητα ή συστήσουν εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων. Σκοπός της διάταξης αυτής είναι η εξασφάλιση της διαφάνειας -μέσω της αντικειμενικότητας των εκτιμήσεων- στον τομέα της μεταβίβασης των ακινήτων, η οποία έχει άμεση συνέπεια στην κατά το δυνατόν καλύτερη διασφάλιση των οικονομικών των ΟΤΑ α' και β' βαθμού.

Η ζητούμενη εκτίμηση του ΣΟΕ έχει γνωμοδοτικό και όχι δεσμευτικό χαρακτήρα, ωστόσο κάθε απόκλιση από αυτή θα πρέπει να αιτιολογείται πλήρως.

Β. ΘΕΜΑΤΑ ΠΟΥ ΑΝΕΚΥΨΑΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ

α) Περιπτώσεις εκποίησης ακινήτων που υπάγονται στην, από το ΣΟΕ, υποχρεωτική εκτίμηση της αγοραίας αξίας.

Σύμφωνα με τα άρθρα 248 παρ.3 ΔΚΚ και 13 παρ.3 του Π.Δ.242/96, η εκποίηση των ακινήτων ΟΤΑ α' και β' βαθμού αντίστοιχα, γίνεται με δημοπρασία. Οι εκποιήσεις αυτές, αποτελούν συμβάσεις πώλησης ακινήτων, στις οποίες το προέχον για τους ΟΤΑ στοιχείο, είναι η επιδίωξη του καλύτερου δυνατού τιμήματος και η εξασφάλιση κατά το δυνατόν περισσότερων εσόδων, ανεξαρτήτως του προσώπου του προσφερθέντος πλειοδότη, πράγμα που εξασφαλίζεται με την αντικειμενική εκτίμηση του ΣΟΕ. Κατά συνέπεια, οι περιπτώσεις της εκποίησης με δημοπρασία υπάγονται στις διατάξεις του Ν.2753/99, εφόσον η αξία του κάθε ακινήτου υπερβαίνει τα είκοσι εκατομμύρια δραχμές (20.000.000), σύμφωνα με το άρθρο 23 του Ν.2873/2000.

Η εκτίμηση του ΣΟΕ ενεργείται μετά την απόφαση του δημοτικού/κοινοτικού ή του νομαρχιακού συμβουλίου που αφορά την εκποίηση και πριν τη διενέργεια της δημοπρασίας. Το όργανο που θα κρίνει ον το κάθε υπό εκποίηση ακίνητο υπερβαίνει σε αξία τα 20.000.000. δρχ. είναι η επιτροπή του άρθρου 7 παρ. 3 του Π.Δ.270/81 για ακίνητα των ΟΤΑ α' βαθμού και η νομαρχιακή επιτροπή του άρθρου 13 παρ.4 του Π.Δ.242/96 για ακίνητα των ΟΤΑ β' βαθμού.

Με ειδικές διατάξεις όμως, έχουν εισαχθεί εξαιρέσεις στον παραπάνω κανόνα που προβλέπουν την απευθείας εκποίηση τόσο δημοτικών και κοινοτικών ακινήτων, όσο και ακινήτων της νομαρχιακής αυτοδιοίκησης. Τέτοιες περιπτώσεις είναι οι ακόλουθες:

-Στα άρθρα 248 παρ.5 ΔΚΚ και 13 παρ.3 του Π.Δ.242/96 προβλέπεται η εκποίηση χωρίς δημοπρασία ακινήτων των ΟΤΑ α' και β' βαθμού αντίστοιχα, προς το Δημόσιο, άλλους ΟΤΑ α' και β' βαθμού,

επιχειρήσεων των ΟΤΑ α' και β' βαθμού, σε ΝΠΔΔ και οργανισμούς και επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας.

-Στο άρθρο 249 ΔΚΚ προβλέπεται η απευθείας εκποίηση δημοτικών και κοινοτικών οικοπέδων σε άστεγους και οικονομικά αδύνατους δημότες.

-Στο άρθρο 248 παρ. 5 ΔΚΚ προβλέπεται η εκποίηση δημοτικών και κοινοτικών ακινήτων σε κατηγορίες συνεταιρισμών που καθορίζονται με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται μετά από πρόταση του Υπουργού Εσωτερικών, Δημ. Διοίκησης & Αποκ/σης και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, (όπως Π.Δ.36/85 σχετικά με απευθείας εκποίηση ακινήτων σε γεωργικούς συνεταιρισμούς).

-Στο Ν.Δ.221/74 προβλέπεται η εκποίηση εποικιστικών εκτάσεων που ανήκουν σε δήμους και κοινότητες, με σκοπό την περιφερειακή βιομηχανική ανάπτυξη.

-Σε νομοθετήματα που έχουν εκδοθεί κατά καιρούς (Ν.Δ.3958/1959 άρθρο 32, Ν.127/1975 άρθρο 12, Ν.1080/1980) προβλέπεται η απευθείας εκποίηση δημοτικών και κοινοτικών εκτάσεων και οικοπεδικών χώρων σε αυθαίρετα κατέχοντες.

Στις περιπτώσεις αυτές, η απευθείας εκποίηση γίνεται υπέρ ορισμένης κατηγορίας προσώπων ή προς εξυπηρέτηση ορισμένου σκοπού και έχει μερικώς ευεργετικό χαρακτήρα, αν και εκδίδονται πωλητήρια-παραχωρητήρια ή άλλοι εκπονητικοί τίτλοι και μεταβιβάζεται η κυριότητα. Ωστόσο ο νομοθέτης δεν αποβλέπει στην επίτευξη πλήρους τιμήματος, αλλά κυρίως και προεχόντως στην εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος (επίλυση στεγαστικού προβλήματος, προώθηση περιφερειακής βιομηχανικής ανάπτυξης κλι). Κατά συνέπεια οι παραπάνω εκποιήσεις δεν υπάγονται στην εκτιμητική αρμοδιότητα του ΣΟΕ και σ' αυτές ο τρόπος προσδιορισμού της αγοραίας αξίας των ακινήτων γίνεται κατά τα οριζόμενα στην οικεία διάταξη σε συνδυασμό και με τη διάταξη του άρθρου 23 παρ.2 του ν.2873/2000. (Βλέπε ανάλογη ρύθμιση για δημόσια κτήματα με την αρ.438/2000 γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ.)

β) Στις περιπτώσεις αγοράς από τους δήμους και τις κοινότητες, αλλά και τις νομαρχιακές αυτοδιοικήσεις, ακινήτων, που ανήκουν σε τρίτους, τόσο στη με δημοπρασία, όσο και στην απευθείας αγορά, βούληση του νομοθέτη, όπως φαίνεται στα σχετικά νομοθετήματα, είναι η επιδίωξη του δυνατόν καλύτερου (χαμηλότερου) τιμήματος. Επομένως μια αξιόπιστη και αντικειμενική εκτίμηση της αξίας του ακινήτου που πρόκειται να αγοραστεί είναι απαραίτητη και καθιστά υποχρεωτική την εφαρμογή του άρθρου 22 του ν.2753/99. Η εκτίμηση του ΣΟΕ πρέπει να ενεργείται πριν να ληφθεί η απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου ή της αρμόδιας νομαρχιακής επιτροπής, με την οποία κατακυρώνεται το αποτέλεσμα της δημοπρασίας αν αφορά αγορά με

δημοπρασία και μόνο στην περίπτωση που προηγουμένως, η επιτροπή του άρθρου 7 παρ. 4 του π.δ.270/81, αν πρόκειται για ΟΤΑ α' βαθμού ή η νομαρχιακή επιτροπή, αν πρόκειται για ΟΤΑ β' βαθμού, κρίνει ότι το ακίνητο που επελέγη κατά το μειοδοτικό διαγωνισμό δεν υπερβαίνει το ποσό των 20.000.000 δρχ. Και στις περιπτώσεις της απευθείας αγοράς οι παραπάνω επιτροπές πρέπει να εκτιμήσουν αν το μόνο κατάλληλο ακίνητο υπερβαίνει σε αξία το ποσό των 20.000.000 δρχ. για να τύχει εφαρμογής η διάταξη του άρθρου 22 του ν.2753/99.

γ) Όσον αφορά τις δωρεές ακινήτων από τρίτους σε ΟΤΑ α' και β' βαθμού δεν απαιτείται εκτίμηση του Σ.Ο.Ε. Αντίθετα, στις περιπτώσεις δωρεών ακινήτων που ανήκουν κατά κυριότητα στους ΟΤΑ α' και β' βαθμού και μόνο στις περιπτώσεις των άρθρων 246 παρ.3 ΔΚΚ και 10 παρ.3 του πδ.242/96 εφαρμόζεται η διάταξη του άρθρου 22 του ν.2753/99.

δ) Η αναγκαστική απαλλοτρίωση είναι ο θεσμός δημοσίου δικαίου, με τον οποίο επιδιώκεται η εξασφάλιση κτήσεως κυριότητας σε ακίνητα με σκοπό την εκτέλεση έργων. Αποτελεί αναγκαστική σύμβαση πώλησης, διότι γίνεται αφαίρεση της ατομικής ιδιοκτησίας και μεταβίβασή της στο κράτος, είναι δε, ένας τρόπος πρωτότυπης κτήσης κυριότητας με πράξη της δημόσιας αρχής.

Σύμφωνα με τα άρθρα 275 παρ.10 ΔΚΚ και 102 παρ.8 ΚΝΑ που αναφέρονται στις απαλλοτριώσεις ακινήτων από δήμους, κοινότητες και νομαρχιακές αυτοδιοικήσεις, αντίστοιχα, “Οι διατάξεις που κάθε φορά ισχύουν για τις αναγκαστικές απαλλοτριώσεις του Δημοσίου..... εφαρμόζονται και στις απαλλοτριώσεις υπέρ δήμων, κοινοτήτων και νομαρχιακών αυτοδιοικήσεων.....”. Σύμφωνα δε με το άρθρο 15 του ν.2882/2001 «Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων», προκειμένου ο καθ' ου η απαλλοτρίωση να τύχει της προβλεπόμενης στο νόμο αποζημίωσης, επιτροπή που ορίζεται στο ίδιο άρθρο προβαίνει στην εκτίμηση της αξίας του απαλλοτριωμένου, στην περίπτωση που το ακίνητο δεν εμπίπτει στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού. Βάσει της παραπάνω διάταξης, η ειδική επιτροπή του άρθρου 15 παρ.1 του ν.2882/2001 είναι αρμόδια για την εκτίμηση της αξίας των υπό απαλλοτρίωση ακινήτων, επομένως δεν εφαρμόζονται στις περιπτώσεις των απαλλοτριώσεων οι διατάξεις του άρθρου 22 του ν.2753/99. Και στις δύο περιπτώσεις όμως, απαιτείται προεκτίμηση της αξίας των προς απαλλοτρίωση ακινήτων, από την επιτροπή του άρθρου 7 του Π.Δ. 270/81, ώστε να καταστεί δυνατή η εγγραφή της οφειλόμενης αποζημίωσης, ως δαπάνη στον προϋπολογισμό των ΟΤΑ α' & β' βαθμού, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

ε) Όσον αφορά τις προσκυρούμενες εκτάσεις, λόγω τροποποιήσεως σχεδίου πόλης, που μεταβιβάζονται σε παρόδιους δικαιούχους βάσει πράξεων τακτοποιήσεως και αναλογισμού και εδώ ο υπέρ ου η προσκύρωση αποκτά πρωτότυπα κυριότητα, ανεξάρτητα από τη βούληση του μέχρι τώρα κυρίου. Σ' αυτές τις περιπτώσεις η αρμόδια διοικητική αρχή, εν προκειμένω οι ΟΤΑ α' και β' βαθμού, πρέπει να προσδιορίσουν την αξία των προσκυρούμενων ακινήτων με βάση το σύστημα αντικειμενικής αξίας, που τηρείται από πίνακες των Δ.Ο.Υ., κατά συνέπεια δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 22 του ν.2753/99.

Η εγκύκλιος αυτή παρακαλούμε να κοινοποιηθεί στους ΟΤΑ της περιφέρειάς σας.

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑΣ Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

Α. ΚΑΒΟΥΡΑΣ

Π. ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ

ΑΙΤΗΣΗ

ΕΠΩΝΥΜΙΑ	
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	
ΠΟΛΗ-ΝΟΜΟΣ	
	T.K.
ΤΗΛΕΦΩΝΑ	
FAX	
ΑΦΜ	
Δ.Ο.Υ	
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	
ΑΙΤΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	

ΑΘΗΝΑ _____

ΠΡΟΣ

Τον κ.Πρόεδρο του Ε.Σ./Σ.Ο.Ε.

Παρακαλώ όπως ενεργήσετε τα δέοντα για
την εκτίμηση του:

που βρίσκεται:

Συνημμένα υποβάλλω:

1. Καταθετήριο 416,50 € ALPHA BANK /Αρ.Λογ.112002320002179

ή Τράπεζα της Ελλάδος 26288/1 , το οποίο αποτελεί προκαταβολή

έναντι της συνολικής δαπάνης εκτίμησης όπως προβλέπεται από την

Υ.Α.1032117/709/0001 ΦΕΚ 941/24-7-2002.

2. Συμπληρωμένο έντυπο Σ.Ο.Ε

3.
4.

ΟΡΟΙ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

1. Ο αιτών την εκτίμηση υποχρεούται να προκαταβάλει κατά την υποβολή της σχετικής αίτησης το ποσό που ορίζεται εκάστοτε από το Εποπτικό Συμβούλιο του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.).
2. Ο αιτών την εκτίμηση υποχρεούται ταυτόχρονα με την παράδοση σ'αυτών της έκθεσης εκτίμησης να καταβάλει στο Σ.Ο.Ε. ολόκληρη την δαπάνη εκτίμησης, το ύψος της οποίας καθορίζεται σύμφωνα με τα άρθρα 11, παρ.1, στοιχ.1 και 2 Π.Δ. 279/1979 και άρθρο 1, Π.Δ. 140/1990, όπως ισχύουν μετά τις εκάστοτε τροποποιήσεις τους. Τα νομικά πρόσωπα που εμπίπτουν στην διαδικασία εγκρίσεως της δαπάνης από πάρεδρο του Ε.Σ. παραλαμβάνουν την έκθεση εκτίμησης με επί πιστώσει τιμολόγιο το οποίο εξωφλείται εντός 20 ημερών.
3. Σε περίπτωση άρνησης του αιτούντος την εκτίμηση να καταβάλει στο Σ.Ο.Ε. την δαπάνη εκτίμησης κατά την παράδοση σ'αυτών της σχετικής έκθεσης, το Σ.Ο.Ε. δύναται άμεσα και χωρίς καμμία όχληση να διεκδικήσει την οφειλόμενη δαπάνη εκτίμησης δια της δικαστικής οδού. Η άρνηση του αιτούντος την εκτίμηση να παραλάβει την έκθεση εκτίμησης από οποιαδήποτε αιτία και αν προέρχεται, δεν απαλλάσσει τον αιτούντα την εκτίμηση από την υποχρέωση του στην καταβολή στο Σ.Ο.Ε. ολόκληρης της σχετικής δαπάνης.
4. Ρητά συνομολογείται ότι, για οποιαδήποτε διαφορά προκύψει μεταξύ του Σ.Ο.Ε. Και του αιτούντος την εκτίμηση, αρμόδια ορίζονται τα Δικαστήρια της Αθήνας.

Με τιμή

Υπογραφή _____

Όνοματεπώνυμο _____

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

1 ΓΕΝΙΚΑ

1.1 Ενδιαφερόμενος

Όνοματεπώνυμο

Δ/νση Τ.Κ.

Τηλ..... FAX

1.2 Ιδιοκτήτης

Όνοματεπώνυμο

Δ/νση Τ.Κ.

Τηλ. FAX

1.3 Θέση ακινήτου

Νομός Δήμος Δημ. Διαμέρισμα

Περιοχή..... Οδός..... Αριθμ..... Τ.Κ.....

1.4 Στοιχεία για τον εντοπισμό του ακινήτου

.....

1.5 Ημερομηνία στην οποία αναφέρεται η εκτίμηση (αν δεν συμπληρωθεί εννοείται η τρέχουσα)

1.6 Αιτία εκτίμησης

2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

2.1 Είδος ακινήτου (αγροτεμάχιο, οικόπεδο, μονοκατοικία, διαμέρισμα, γραφείο, κατάσταση, διατηρητέο κτίριο κ.λπ.)

.....

2.2 Περιγραφή γηπέδου

Είδος (ενδιάμεσο, γωνιακό, δις γωνιακό κ.λπ.)

Εντός/Εκτός σχεδίου.....Εντός/Εκτός οικισμού.....

Εντός/Εκτός ζώνης.....Εμβαδόν..... Μ2

Ο.Τ.....Σ.Δ.....Αρτιότητα (ναι-όχι)

Οικοδομησιμότητα (ναι-όχι) Χρήσεις γης.....

Εξυπηρέτηση από δίκτυα :ΔΕΗ..... ΟΤΕ.....ΥδρευσηΑποχέτευση

2.3 Περιγραφή κτισμάτων (αν υπάρχουν)

Είδος

Χρήση

Αριθμός αδειας οικοδομής (αν υπάρχει)

Έτος κατασκευής : Έναρξη Αποπεράτωση

.....

Αριθμός ορόφων.....

Εμβαδόν καθαρών επιφανειών κάθε ορόφου :

Υπόγεια Α Β Γ Δ Ε

Ισόγειο Ημιώροφος

Όροφοι Α Β Γ Δ Ε

ΣΤ Ζ Η Δώμα

Σημερινή κατάσταση (πολύ καλή, καλή, μέτρια, κακή, ερείπιο, σεισμός κ.λπ.)

.....

.....

Μονογραφή

ΕΣΛΙΝ 3 ΑΘΗΝΑ 115 23 ΤΗΛ. 210 64 66 383 FAX: 210 64 66 192

Email:info@soe.gr, soegr@tee.gr, Internet:www.soe.gr

ΣΟΕ: MEMBER οF TEGoVA AND IVSC - 1 -

3. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

- 3.1 Είναι μισθωμένο (ναι-όχι)(μισθωτήριο συμβόλαιο ή συμφωνητικό αν υπάρχει)
3.2 Διάρκεια μίσθωσης
3.3 Ετήσια πρόσδοδος (ενοίκιο)
3.4 Υπάρχουν βάρη και ποιά ;
.....
3.5 Δηλουμένη αξία (προαιρετικά)
3.6 Λοιπά οικονομικά στοιχεία

4. ΣΤΟΙΧΕΙΑ «ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΥ» ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ

Ζώνη ΤΖ ΣΑΟ ΣΕ Κ ΤΟ ΟΤ
ΑΒΑ ΕΒΑ ΑΔ

5. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Συνιδιοκτήτες και αντίστοιχα ποσοστά

- α) Ονοματεπώνυμο ποσοστό %
Δ/νση Τηλ.....
β) Ονοματεπώνυμο ποσοστό %
Δ/νση Τηλ.....
γ) Ονοματεπώνυμο Ποσοστό %
Δ/νση Τηλ.....
.....
δ) Ονοματεπώνυμο Ποσοστό %
Δ/νση Τηλ.....
ε) Ποσοστά κυριότητας εφ' όσον υφίσταται διάσπαση αυτής σε ψιλή και σε επικαρπία.....

Ημερομηνία
Υπογραφή
Ονοματεπώνυμο
Ιδιότητα

Συνημμένα:

- 1 Τοπογραφικό διάγραμμα στο οποίο θα περιέχονται απαραίτητα :
 - Εμβαδόν γηπέδου
 - Διαστάσεις
 - Ονόματα και πλάτη οδών
 - Προσανατολισμός (Βορράς)
 - Υπεύθυνη δήλωση του Ν.651/77-1337/83
 - Οροι δόμησης αναλυτικά και τα αντίστοιχα Φ.Ε.Κ.
 - Οδοιπορικό σκαρίφημα
 - ΦΕΚ Διατηρητέου
- 2 Κατόψεις, όψεις, τομές, φωτογραφίες και άδεια οικοδομής του κτιρίου
- 3 Πίνακας χιλιοστών της οικοδομής
- 4 Σε περίπτωση μελλοντικής κατασκευής, κτιριολογικό πρόγραμμα και συγγραφική υποχρεώσεων
- 4 Συμβόλαια ή άλλοι τίτλοι κτήσης
- 5 Παράβολο 416,50 € που κατατίθεται στο Λογαριασμό 112002320002179 της ALPHA BANK ή 26288/1 της Τράπεζας της Ελλάδος (υποβολή απόδειξης καταβολής)

ΣΗΜ. Σε ειδικά κτίρια απαιτούνται πρόσθετα στοιχεία

ΕΣΛΙΝ 3 ΑΘΗΝΑ 115 23 ΤΗΛ. 210 64 66 383 FAX: 210 64 66 192

Email: info@soe.gr, soegr@tee.gr, Internet: www.soe.gr

ΣΟΕ: MEMBER OF TEGoVA AND IVSC - 2 -

ΚΛΙΜΑΚΑ ΔΑΠΑΝΗΣ ΣΟΕ		
ΦΕΚ 941B/24-07-2002		
ΣΥΝΟΛΟ ΑΞΙΑΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ ΣΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ €	Συντελεστής επί τοις χιλίοις	ΔΑΠΑΝΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΣΕ ΕΥΡΩ
1	2	3
30	6,00	350 ΚΑΤ' ΕΛΑΧΙΣΤΟ
40	6,00	350 ΚΑΤ' ΕΛΑΧΙΣΤΟ
50	6,00	350 ΚΑΤ' ΕΛΑΧΙΣΤΟ
60	6,00	360
70	4,00	400
80	4,00	440
90	4,00	480
100	4,00	520
110	4,00	560
120	4,00	600
130	3,00	630
140	3,00	660
150	3,00	690
160	3,00	720
170	3,00	750
180	3,00	780
200	2,00	820
220	2,00	860
240	2,00	900
260	2,00	940
280	2,00	980
300	2,00	1.020
400	1,50	1.170
500	1,50	1.320
600	1,50	1.470
800	1,50	1.770
1.000	1,50	2.070
1.200	1,50	2.370
1.400	1,25	2.620
1.600	1,25	2.870
1.800	1,25	3.120
2.000	1,25	3.370
2.500	1,10	3.920
3.000	1,10	4.470
3.500	1,10	5.020
3.800	1,00	5.320
4.100	1,00	5.620
4.400	1,00	5.920
4.700	1,00	6.220
5.000	1,00	6.520
5.300	1,00	6.820
6.000	0,90	7.450
8.000	0,90	9.250
10.000	0,90	11.050
15.000	0,90	15.550
20.000	0,85	19.800
25.000	0,85	24.050
30.000	0,85	28.300
60.000	0,80	52.300
90.000	0,80	76.300
120.000	0,80	100.300
200.000	0,75	160.300
280.000	0,75	220.300
360.000	0,75	280.300
440.000	0,75	340.300
520.000	0,75	400.300
600.000	0,75	460.300

ΠΡΟΚΕΙΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΣ ΑΞΙΑΣ ΜΗ ΕΙΣΗΓΗΜΕΝΩΝ ΣΤΟ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟ ΜΕΤΟΧΩΝ
ΤΑ ΠΙΟ ΠΛΗΘΗ ΠΟΣΑ ΠΡΟΣΑΥΞΑΝΟΝΤΑΙ ΚΑΤΑ 50%.