

Αρ. Πρωτ.: 8/2018  
Αθήνα, 8 Φεβρουαρίου 2018

Προς  
ΔΙΟΙΚΗΤΗ Α.Α.Δ.Ε  
κ. Γεώργιο Πιτσιλή

**ΘΕΜΑ: ΠΟΛ 1011/18-01-2018 (ΦΕΚ Β 63 /18.01.2018)**

**«Τρόπος προσδιορισμού της εμπορικής αξίας του ακινήτου που κατάσγεται ή εκπλειστηριάζεται σύμφωνα με τον Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων (ν.δ.356/1974), καθορισμός του αρμοδίου οργάνου της αξίας αυτής, της αμοιβής και του τρόπου πληρωμής αυτού, καθώς και κάθε άλλου ειδικότερου θέματος»**

Κύριε Διοικητά,

Σε συνέχεια της συνάντησής μας την Παρασκευή 2-2-2018 με τους εκπροσώπους της Υπηρεσίας σας και τους αρμοδίους από την Υπηρεσία Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών, συμφωνήσαμε να αποστείλουμε προτάσεις σχετικά με τον ορθολογικότερο προσδιορισμό της αμοιβής των Εκτιμητών όσον αφορά στην ανωτέρω απόφαση.

Αναφερόμενοι στο *άρθρο 3* της απόφασης όπου καθορίζεται η αμοιβή Πιστοποιημένου Εκτιμητή και ο τρόπος πληρωμής, επισημαίνουμε τα εξής :

Η εργασία που απαιτείται για την εκτίμηση ενός ακινήτου είναι άμεσα συνυφασμένη με το είδος του εκτιμώμενου ακινήτου, την θέση του και τα παρεχόμενα στοιχεία στα οποία είναι υποχρεωμένος ο Εκτιμητής να στηριχτεί για να συντάξει μια πλήρη έκθεση εκτίμησης, σύμφωνη με τα Ευρωπαϊκά και Διεθνή Εκτιμητικά πρότυπα.

Συνοπτικά παρακάτω αναφέρεται η διαδικασία που ακολουθεί ο Εκτιμητής προκειμένου να συντάξει την έκθεση εκτίμησης.

- Αυτοψία στο ακίνητο, ταύτιση τίτλων και έλεγχος νομιμότητας κτισμάτων
- Έρευνα σε Πολεοδομία, Δήμο, Δασαρχείο, Συμβολαιογράφους, καταγραφή αυθαιρεσιών και υπολογισμός προστίμων υπαγωγής.
- Συλλογή στοιχείων κτηματαγοράς από Μεσιτικά γραφεία, Αγγελίες στον Τύπο, επιτόπια έρευνα στην ευρύτερη περιοχή του ακινήτου.
- Καταγραφή και αξιολόγηση των παραπάνω για την σύνταξη της έκθεσης εκτίμησης, η οποία πρέπει να είναι σύμφωνη με αποδεκτά Εκτιμητικά Πρότυπα και τον προσδιορισμό της αξίας μέσω αποδεκτών μεθοδολογιών Εκτιμητικής.

Σε αυτό το πλαίσιο η αμοιβή για την εκτίμηση ενός ακινήτου θα πρέπει να συμφωνείται κατόπιν ελεύθερης διαπραγμάτευσης, είτε να προκύπτει από μειοδοτικό διαγωνισμό, όπου θα εξασφαλίζεται ανταγωνιστική τιμή για τον εντολέα ενώ παράλληλα θα αντανακλάται και η ευθύνη του αναδόχου.

Εντούτοις, λαμβάνοντας υπόψη το πολύ μεγάλο πλήθος ακινήτων προς εκτίμηση και το γεγονός ότι η αμοιβή βαρύνει τον προϋπολογισμό εξόδων της Α.Α.Δ.Ε., προτείνουμε εναλλακτικά εύρος ενδεικτικής αμοιβής η οποία συσχετίζεται με το είδος του ακινήτου ως εξής :

1. Οικιστικά ακίνητα (οριζόντιες ιδιοκτησίες – διαμερίσματα / μεζονέτες).  
Αμοιβή μεταξύ 150 - 250 € πλέον του αναλογούντος ΦΠΑ.
2. Αυτοτελή οικιστικά ακίνητα (μονοκατοικίες, πολυκατοικίες).  
Αμοιβή μεταξύ 250 - 350 € πλέον του αναλογούντος ΦΠΑ.
3. Οικόπεδα εντός σχεδίου η εντός οικισμού καθώς και αγροτεμάχια.  
Αμοιβή μεταξύ 200 - 300 € πλέον του αναλογούντος ΦΠΑ.
4. Επαγγελματικά ακίνητα (οριζόντιες ιδιοκτησίες – καταστήματα, γραφεία).  
Αμοιβή μεταξύ 150 - 250 € πλέον του αναλογούντος ΦΠΑ.
5. Αυτοτελή επαγγελματικά ακίνητα (κτήρια γραφείων/καταστημάτων, κτήρια μικτής χρήσης καθώς και ξενοδοχεία δυναμικότητας μέχρι 100 κλίνες).  
Αμοιβή μεταξύ 400 - 600 € πλέον του αναλογούντος ΦΠΑ.
6. Βιοτεχνικά – Βιομηχανικά ακίνητα.  
Αμοιβή μεταξύ 400 - 600 € πλέον του αναλογούντος ΦΠΑ.
7. Μηχανολογικός εξοπλισμός που θα απαιτηθεί να εκτιμηθεί ανεξάρτητα από το βιοτεχνικό ή βιομηχανικό ακίνητο.  
Αμοιβή μεταξύ 100 - 150 € πλέον του αναλογούντος ΦΠΑ.
8. Ενέχυρα εμπορεύματα.  
Αμοιβή μεταξύ 150 - 200 € πλέον του αναλογούντος ΦΠΑ.
9. Για εκτιμήσεις μεγάλων Ξενοδοχειακών Μονάδων, Πολυδύναμων Εμπορικών κέντρων, Μεγάλων Βιομηχανιών είτε μεγάλων επενδυτικών εδαφικών εκτάσεων που θα απαιτήσουν σενάρια αξιοποίησης.  
Αμοιβή μεταξύ 600 - 1000 € πλέον του αναλογούντος ΦΠΑ \*

*\*Πρέπει να σημειωθεί ότι η ανωτέρω κατηγορία ακινήτων, προϋποθέτει σύνθετη έρευνα αγοράς, χρονοβόρα ενασχόληση για την καταγραφή των ποιοτικών στοιχείων του ακινήτου, τις δεσμεύσεις που μπορεί να προκύπτουν και εν τέλει την σύνταξη της έκθεσης.*

Τέλος για την διαδικασία ανάθεσης, προτείνεται η ΑΑΔΕ να επιλέγει Εκτιμητή από το Μητρώο, με γεωγραφικά κριτήρια, και αυτός να έχει ένα εύλογο διάστημα (π.χ. 2 ημερών)προκειμένου να αποδεχθεί την εντολή.

Σε αναμονή νεότερης συνάντησης για ανταλλαγή απόψεων, είμαστε στη διάθεσή σας για οποιαδήποτε διευκρίνιση.

Με εκτίμηση,

Για το Διοικητικό Συμβούλιο του Σ.ΕΚ.Ε.



Χριστίνα Δ. Φωτοπούλου  
Πρόεδρος

Αλέξανδρος Η. Βασιλείου  
Γενικός Γραμματέας