

16413 ΕΞ 2026,ΦΕΚ 937/Β/20-02-2026

Επανακαθορισμός Τιμής Ζώνης της υπό στοιχεία 57732ΕΞ2021 απόφασης του Υπουργού και Υφυπουργού Οικονομικών (Β' 2375), στη Ζ' Ζώνη της Δημοτικής Ενότητας Ραφήνας του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου της Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής σε συμμόρφωση με ακυρωτική απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΚΑΙ Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις κάτωθι διατάξεις:

α) Των παρ. 1Γ και 1Ε 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) 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) και του ν. 3469/2006 «Εθνικό Τυπογραφείο, Εφημερίς της Κυβερνήσεως και λοιπές διατάξεις» (Α' 131),

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 «Επιτελικό Κράτος: οργάνωση, λειτουργία και διαφάνεια της Κυβέρνησης, των κυβερνητικών οργάνων και της κεντρικής δημόσιας διοίκησης» (Α' 133).

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. 76/2023 «Διορισμός του Κυριάκου Μητσοτάκη του Κωνσταντίνου, Αρχηγού του Κόμματος της «Νέας Δημοκρατίας» (Ν.Δ.), ως Πρωθυπουργού» (Α' 129).

5. Το π.δ. 27/2025 «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτή Υπουργού, Υφυπουργών και Αντιπροέδρου της Κυβέρνησης».

6. 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).

7. Την υπ' αρ. 47542/19.03.2025 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών περί Ανάθεσης αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Οικονομικών, Γεώργιο Κώτσηρα» (Β' 1327).
8. Την υπό στοιχεία 19928/292/2013 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών «Θέσπιση Κώδικα Δεοντολογίας Πιστοποιημένων Εκτιμητών» (Β' 1147).
9. Την υπό στοιχεία 1067780/82/Γ0013/09.06.1994 (ΠΟΛ.1149) απόφαση του Υπουργού Οικονομικών «Τροποποίηση, βελτίωση και κωδικοποίηση των διατάξεων που αφορούν τη φορολογητέα αξία μεταβιβαζόμενων με οποιαδήποτε αιτία ακινήτων εντός σχεδίου, κατά το αντικειμενικό σύστημα» (Β' 549).
10. Την υπό στοιχεία 57732ΕΞ2021 απόφαση του Υπουργού και του Υφυπουργού Οικονομικών «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).
11. Την απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας υπ' αρ. 928/2023 με την οποία ακυρώνεται η υπό στοιχεία 57732ΕΞ2021/18.5.2021 κοινή απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και του Υφυπουργού Οικονομικών (Β' 2375), 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.
12. 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.
13. Το με α.π. 38207/05.03.2025 αίτημα του Γενικού Γραμματέα Οικονομικής Πολιτικής και Στρατηγικής «Παροχή γνώμης Δημοτικού Συμβουλίου επί αντικειμενικών αξιών ακινήτων για επανακαθορισμό τιμής εκκίνησης (τιμής ζώνης) της ζώνης Ζ' της Δημοτικής Ενότητας Ραφήνας του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου, προς συμμόρφωση με την υπό στοιχεία 928/2023 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας».
14. Την απόφαση αρ. 30/2025, ΑΔΑ:Ψ5ΓΒΩ16-Σ39, του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου (απόσπασμα από το πρακτικό της υπ' αρ. 10/2025 συνεδρίασης Δημοτικού Συμβουλίου) περί επανακαθορισμού της τιμής της Ζ' ζώνης της Δημοτικής Ενότητας Ραφήνας του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου.
15. Την υπό στοιχεία 13997ΕΞ2025/27-01-2025 (ΑΔΑ: Ψ8ΛΘΗ-Λ87) Δημόσια Πρόσκληση Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος του Γενικού Γραμματέα Οικονομικής Πολιτικής και Στρατηγικής και το από 05-02-2025 πρακτικό που συντάχθηκε αυθημερόν μετά την ολοκλήρωση της δημόσιας κλήρωσης που διεξήχθη σύμφωνα με αυτήν.
16. 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.

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

18. Την υπό στοιχεία 36259ΕΞ2025 απόφαση του Υπουργού και Υφυπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών «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 τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, σε συμμόρφωση προς απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας» (Β' 966).

19. Τις εισηγήσεις των εκτιμητών του Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών που υποβλήθηκαν σύμφωνα με την υπό στοιχεία 36259ΕΞ2025 (Β' 966) απόφαση του Υπουργού και Υφυπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών.

20. Την υπό στοιχεία 26718ΕΞ2020/05.03.2020 (ΑΔΑ: 6ΤΥ7Η-ΛΟΚ) απόφαση του Υπουργού Οικονομικών με θέμα «Συγκρότηση και ορισμός μελών της Επιτροπής Ελέγχου της παρ. 1Γ του άρθρου 41 του ν. 1249/1982» όπως τροποποιήθηκε με τις αποφάσεις υπό στοιχεία 88943/13.08.2020 (ΑΔΑ: ΩΕΥ3Η-ΡΦΜ), 94576/31.08.2020 (ΑΔΑ: ΩΡΝ7Η-Σ4Γ) και 138991/07.12.2020 (ΑΔΑ: ΩΨ6ΔΗ-ΣΓΖ) και 179270/05.12.2023 (ΑΔΑ: 96ΙΛΗ-ΗΡΛ).

21. Την από 26.03.2025 εισήγηση της Επιτροπής της παρ. 1Γ του άρθρου 41 ν. 1249/1982 προς τον Υπουργό Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών με το συνημμένο σε αυτή πρακτικό της από 26.03.2025 συνεδρίασης της Επιτροπής.

22. Την από 01.03.2021 γνωμοδότηση του Συμβουλίου Οικονομικών Εμπειρογνομόνων (Σ.Ο.Ε.) του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών.

23. Τις ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής ή τμήματος αυτής, όπως συνθήκες περιβάλλοντος και θέας, εξυπηρέτηση (υποδομή, συγκοινωνία, κ.λπ.), εμπορικότητα δρόμων, πολεοδομικές ρυθμίσεις (συντελεστής δόμησης οικοπέδου).

24. Τις ιδιαιτερότητες των ακινήτων, όπως χρήση (οικόπεδο, διαμέρισμα, κατάστημα, αποθήκη κ.λπ.), πρόσοψη (σε αίθριο, σε πλατεία κ.λπ.), όροφος, επιφάνεια, παλαιότητα κτιρίου, συνιδιοκτησία, ειδικές συνθήκες (σεισμός, πλημμύρα, πυρκαγιά, απαλλοτρίωση κ.λπ.), δέσμευση (διατηρητέα κτίρια, αρχαιολογική έρευνα κ.λπ.).

25. Το γεγονός ότι από την παρούσα απόφαση 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.

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

Άρθρο 1

Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των με οποιαδήποτε αιτία μεταβιβαζομένων ακινήτων, επανακαθορίζεται στην υπό στοιχεία 57732ΕΞ2021/18.05.2021 κοινή απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και του Υφυπουργού Οικονομικών (Β' 2375), η τιμή της Ζ' ζώνης της Δημοτικής Ενότητας Ραφήνας του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου της Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής, σε χίλια ενιακόσια πενήντα (1.950) ευρώ.

Άρθρο 2

Η απόφαση ισχύει από 23 Μαΐου 2023 σε συμμόρφωση προς την υπ' αρ. 928/2023 απόφαση του Β' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 30 Ιανουαρίου 2026