ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ · ΚΗΦΙΣΙΑ

Αναφορά ακινήτου: φορολογική βάση και στοιχεία περιοχής

Ενημερωτική αναφορά, όχι επίσημος φορολογικός υπολογισμός ή πιστοποιημένη εκτίμηση.

Παράδειγμα αναφοράς για πραγματικό γεωτεμάχιο χωρίς πελάτη. Τα στοιχεία του κτιρίου που χρειάζεται ο υπολογισμός της αντικειμενικής αξίας είναι υποθετικά και σημειώνονται ως «Παραδοχή».

ΣΥΝΟΨΗ

Επίσημη Τιμή Ζώνης (ΑΠΑΑ)

2.450 €/τ.μ.

ζώνη Δ, ισχύει από 2022-01-01

Το επίσημο μέγεθος της αναφοράς είναι η Τιμή Ζώνης. Τα υπόλοιπα στοιχεία είναι υπολογισμοί ή συγκεντρωτικά στοιχεία με τα όρια που περιγράφονται στις σχετικές ενότητες.

ΣΤΟΙΧΕΙΟ	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ
Γεωτεμάχιο στο Κτηματολόγιο	ΚΑΕΚ 050696608004, 659,99 τ.μ.
Αντικειμενική αξία	262.395,00 € (Υπολογισμός σύμφωνα με τον επίσημο τύπο· δεν έχει επιβεβαιωθεί στην εφαρμογή της ΑΑΔΕ)
Σύγκριση περιοχής (Μ.Α.Μ.Α.)	Διάμεσος 2.456 €/τ.μ., 33 πράξεις, Δήμος ΚΗΦΙΣΙΑΣ (Νομαρχία ΑΘΗΝΩΝ), 2024-2026. Σύγκριση περιοχής, όχι αποτίμηση του ακινήτου.

Στοιχεία του ακινήτου

Η αναφορά σε ΚΑΕΚ ή εμβαδόν δεν αποτελεί έλεγχο τίτλου, δικαιωμάτων ή πλήρη κτηματολογική πιστοποίηση.

Το εμβαδόν του Κτηματολογίου αφορά το γεωτεμάχιο (οικόπεδο) και όχι τη δομημένη επιφάνεια της κατοικίας.

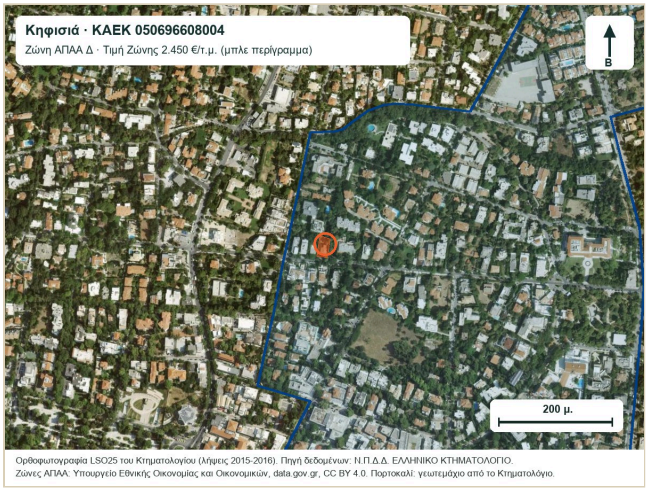
ΣΤΟΙΧΕΙΟ	ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗ
Διεύθυνση ή περιγραφή θέσης	Κηφισιά, Δήμος Κηφισιάς (Αττική), γεωτεμάχιο ΚΑΕΚ 050696608004
Τύπος ακινήτου	Μονοκατοικία
Σημείο στον χάρτη (WGS84)	38.0759515, 23.8147461
Βεβαιότητα εντοπισμού	Ελέγχθηκε από χειριστή
Επιβεβαίωση σημείου	Κέντρο του γεωτεμαχίου στο Κτηματολόγιο (παράδειγμα χωρίς πελάτη)

ΣΤΟΙΧΕΙΟ	ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗ
ΚΑΕΚ, από την αναφερόμενη πηγή	050696608004
Εμβαδόν γεωτεμαχίου, από την αναφερόμενη πηγή	659,99 τ.μ.
Κύρια χρήση γεωτεμαχίου στο Κτηματολόγιο	Κατοικία >= 80%
Οριζόντιες ιδιοκτησίες στο γεωτεμάχιο	0
Κάθετες ιδιοκτησίες στο γεωτεμάχιο	0
Επιφάνεια που δήλωσε ο πελάτης	Δεν δηλώθηκε

Πηγή πίνακα: Ελληνικό Κτηματολόγιο, Γεωτεμάχια λειτουργούντος Κτηματολογίου (δημόσια υπηρεσία ArcGIS), πρόσβαση 2026-09-26, SHA-256 d58bdef7563a16fcc15122ecd68820c9afc716fc058885fec6a0503ba0b7c761, Πηγή δεδομένων: Ν.Π.Δ.Δ. ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ (https://services-eu1.arcgis.com/40tFGWzosjaLJpmn/arcgis/rest/services/GEOTEMAXIA_LEITOURGOUN_ON_gdb/FeatureServer/0)

Χάρτες θέσης

Οι χάρτες βοηθούν στον προσανατολισμό. Για νομικά όρια και δικαιώματα ισχύουν τα επίσημα έγγραφα της αρμόδιας αρχής.



Περιοχή και ζώνη ΑΠΑΑ. Το πορτοκαλί σημάδι δείχνει το γεωτεμάχιο· το μπλε περίγραμμα είναι η ζώνη Δ του επίσημου συνόλου ΑΠΑΑ. Η ορθοφωτογραφία είναι του προγράμματος LSO25 (2015-2016) και μπορεί να μη δείχνει τη σημερινή κατάσταση. Κλίμακα: Γραφική κλίμακα 200 μ.. Βορράς: Προς τα πάνω. Ημερομηνία λήψης: 2026-09-26.

Πηγή χάρτη: Ελληνικό Κτηματολόγιο, ορθοφωτογραφία LSO25 (Greece_Basemap_v2, λήψεις 2015-2016), πρόσβαση 2026-09-26, Πηγή δεδομένων: Ν.Π.Δ.Δ. ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ (https://tiles-eu1.arcgis.com/40tFGWzosjaLJpmn/arcgis/rest/services/Greece_Basemap_v2/MapServer); Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, «Γεωχωρική Απεικόνιση Ζωνών συστήματος Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων και Υπολογισμός Αντικειμενικής Αξίας Ακινήτου σε χάρτη», Κατάλογος 2026-08-04, στιγμιότυπο SHA-256 23C33F6D23DB0AF8BF0AF270EFD75ED7181C6B3BAA49E4ACB416E777C191E05C, πρόσβαση 2026-09-25, άδεια CC BY 4.0, Πηγή δεδομένων: Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, «Γεωχωρική Απεικόνιση Ζωνών συστήματος ΑΠΑΑ», https://data.gov.gr/dataset/1fcf3d7d-e9f3-423d-83ff-59b930aa18f8, άδεια CC BY 4.0 (https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/). Μετασχηματισμός συντεταγμένων από EPSG:2100 σε EPSG:4326. (https://data.gov.gr/dataset/1fcf3d7d-e9f3-423d-83ff-59b930aa18f8)



Γεωτεμάχιο στο Κτηματολόγιο. Περίγραμμα του γεωτεμαχίου από τη δημόσια υπηρεσία του Κτηματολογίου πάνω στην ορθοφωτογραφία LSO25. Δεν είναι τοπογραφικό διάγραμμα ούτε έλεγχος ορίων. Κλίμακα: Γραφική κλίμακα 20 μ.. Βορράς: Προς τα πάνω. Ημερομηνία λήψης: 2026-09-26.

Πηγή χάρτη: Ελληνικό Κτηματολόγιο, ορθοφωτογραφία LSO25 (Greece_Basemap_v2, λήψεις 2015-2016), πρόσβαση 2026-09-26, Πηγή δεδομένων: Ν.Π.Δ.Δ. ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ (https://tiles-eu1.arcgis.com/40tFGWzosjaLJpmn/arcgis/rest/services/Greece_Basemap_v2/MapServer); Ελληνικό Κτηματολόγιο, Γεωτεμάχια λειτουργούντος Κτηματολογίου (δημόσια υπηρεσία ArcGIS), πρόσβαση 2026-09-26, SHA-256 d58bdef7563a16fcc15122ecd68820c9afc716fc058885fec6a0503ba0b7c761, Πηγή δεδομένων: Ν.Π.Δ.Δ. ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ (https://services-eu1.arcgis.com/40tFGWzosjaLJpmn/arcgis/rest/services/GEOTEMAXIA_LEITOURGOUN_ON_gdb/FeatureServer/0)

Τιμή Ζώνης και χρόνος ισχύος

Η Τιμή Ζώνης είναι η επίσημη τιμή αναφοράς ανά τετραγωνικό μέτρο για καινούργια κατοικία στον Α' όροφο με πρόσοψη σε έναν δρόμο. Δεν είναι από μόνη της η αντικειμενική αξία του συγκεκριμένου ακινήτου ούτε εμπορική εκτίμηση.

ΣΤΟΙΧΕΙΟ	ΤΙΜΗ
Ζώνη ΑΠΑΑ	Δ
Τιμή Ζώνης	2.450 €/τ.μ.
Πράξη καθορισμού	Πίνακες τιμών του συστήματος ΑΠΑΑ, ζώνη με κωδικό 4512 (πίνακας 4506), ΦΕΚ καθορισμού 2007, τελευταίος πίνακας 2021
Ισχύει από	2022-01-01
Απόσταση σημείου από το όριο της ζώνης	65,2 μ.

Πηγή πίνακα: Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, «Γεωχωρική Απεικόνιση Ζωνών συστήματος Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων και Υπολογισμός Αντικειμενικής Αξίας Ακινήτου σε χάρτη», Κατάλογος 2026-08-04, στιγμιότυπο SHA-256 23C33F6D23DB0AF8BF0AF270EFD75ED7181C6B3BAA49E4ACB416E777C191E05C, πρόσβαση 2026-09-25, άδεια CC BY 4.0, Πηγή δεδομένων: Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, «Γεωχωρική Απεικόνιση Ζωνών συστήματος ΑΠΑΑ», https://data.gov.gr/dataset/1fcf3d7d-e9f3-423d-83ff-59b930aa18f8, άδεια CC BY 4.0 (https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/). Μετασχηματισμός συντεταγμένων από EPSG:2100 σε EPSG:4326. (https://data.gov.gr/dataset/1fcf3d7d-e9f3-423d-83ff-59b930aa18f8)

Αντικειμενική αξία (υπολογισμός)

Υπολογισμός σύμφωνα με τον επίσημο τύπο· δεν έχει επιβεβαιωθεί στην εφαρμογή της ΑΑΔΕ.

Ο υπολογισμός εφαρμόζει τον τύπο και τους πίνακες του εντύπου 1 (κατοικία ή διαμέρισμα) όπως δημοσιεύονται στην αναφερόμενη επίσημη πηγή: Τιμή Ζώνης επί επιφάνεια κάθε ορόφου επί τον συντελεστή του ορόφου, επί τους κοινούς συντελεστές. Κάθε είσοδος και κάθε συντελεστής φαίνονται παρακάτω με την προέλευσή τους.

13 από τα 13 στοιχεία του υπολογισμού δεν επαληθεύτηκαν από εμάς σε επίσημη πηγή: είναι δήλωση του πελάτη ή παραδοχή, όπως δείχνει η στήλη «Προέλευση». Το αποτέλεσμα ισχύει μόνο αν αυτά τα στοιχεία είναι σωστά.

ΤΜΗΜΑ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΟΡΟΦΟΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΡΟΦΟΥ	ΠΡΟΕΛΕΥΣΗ
Κατοικία, ισόγειο	100 τ.μ.	Ισόγειο, Σ.Ε. 1,00	0,90	Επιφάνεια: Παραδοχή. Όροφος: Παραδοχή.
Κατοικία, Α' όροφος	80 τ.μ.	Α' όροφος, Σ.Ε. 1,00	1,00	Επιφάνεια: Παραδοχή. Όροφος: Παραδοχή.

Πηγή πίνακα: ΠΟΛ.1149/1994 (ΦΕΚ Β' 549/1994), κωδικοποιημένο κείμενο του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, ενημέρωση Οκτωβρίου 2025, άρθρα 2 και 3 (έντυπο 1), Κωδικοποίηση Οκτωβρίου 2025 (Last-Modified 20.10.2025), πρόσβαση 2026-09-26, SHA-256 4b3571ed55f009062511c828dd3f6280a30fda5880c00332583deb01e0b1b207 (https://minfin.gov.gr/wp-content/uploads/2025/10/1149_94-%CE%95%CE%9D%CE%97%CE%9C%CE%95%CE%A1%CE%A9%CE%9C%CE%95%CE%9D%CE%97_%CE%9F%CE%9A%CE%A42025.pdf)

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΣΤΟΙΧΕΙΟ	ΤΙΜΗ	ΠΡΟΕΛΕΥΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΟΥ
Συντελεστής πρόσοψης	Πρόσοψη σε έναν μόνο δρόμο ή κοινόχρηστο χώρο	1,00	Παραδοχή
Πάχος εξωτερικών τοίχων	Τοίχοι κάτω από 0,50 μ.	1,00	Παραδοχή
Συντελεστής επιφάνειας	Συνολική επιφάνεια 180 τ.μ.	1,05	Παραδοχή
Συντελεστής παλαιότητας	Οικοδομική άδεια 01.06.1995, παλαιότητα 29 έτη στις 26.09.2026	0,60	Παραδοχή
Συντελεστής ειδικών συνθηκών	Χωρίς ειδικές συνθήκες	1,00	Παραδοχή
Συντελεστής αποπεράτωσης	Πλήρως αποπερατωμένη	1,00	Παραδοχή

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΣΤΟΙΧΕΙΟ	ΤΙΜΗ	ΠΡΟΕΛΕΥΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΟΥ
Συντελεστής τρόπου κατασκευής	Σκελετός από οπλισμένο σκυρόδεμα ή άλλο υλικό, ή προκατασκευή	1,00	Παραδοχή
Συντελεστής εξοπλισμού	Με κεντρική θέρμανση	1,00	Παραδοχή
Συντελεστής συνιδιοκτησίας	Ένας κύριος	1,00	Παραδοχή

Πηγή πίνακα: ΠΟΛ.1149/1994 (ΦΕΚ Β' 549/1994), κωδικοποιημένο κείμενο του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, ενημέρωση Οκτωβρίου 2025, άρθρα 2 και 3 (έντυπο 1), Κωδικοποίηση Οκτωβρίου 2025 (Last-Modified 20.10.2025), πρόσβαση 2026-09-26, SHA-256 4b3571ed55f009062511c828dd3f6280a30fda5880c00332583deb01e0b1b207 (https://minfin.gov.gr/wp-content/uploads/2025/10/1149_94-%CE%95%CE%9D%CE%97%CE%9C%CE%95%CE%A1%CE%A9%CE%9C%CE%95%CE%9D%CE%97_%CE%9F%CE%9A%CE%A42025.pdf)

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ
Τύπος με τις τιμές	2.450 €/τ.μ. × (100 × 0,90 + 80 × 1,00) τ.μ. × 1,00 × 1,00 × 1,05 × 0,60 × 1,00 × 1,00 × 1,00 × 1,00 × 1,00 = 262.395,00 €
Δεν περιλαμβάνεται	Υπόλοιπο ποσοστό οικοπέδου (έντυπο 3): απαιτεί τον Σ.Α.Ο. της ζώνης και τη δομημένη επιφάνεια της οικοδομικής άδειας.
Δεν περιλαμβάνεται	Βοηθητικοί χώροι (έντυπο 4) και ιδιόκτητες αθλητικές εγκαταστάσεις, π.χ. πισίνα (έντυπο Κ8), εφόσον υπάρχουν.

Πηγή πίνακα: ΠΟΛ.1149/1994 (ΦΕΚ Β' 549/1994), κωδικοποιημένο κείμενο του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, ενημέρωση Οκτωβρίου 2025, άρθρα 2 και 3 (έντυπο 1), Κωδικοποίηση Οκτωβρίου 2025 (Last-Modified 20.10.2025), πρόσβαση 2026-09-26, SHA-256 4b3571ed55f009062511c828dd3f6280a30fda5880c00332583deb01e0b1b207 (https://minfin.gov.gr/wp-content/uploads/2025/10/1149_94-%CE%95%CE%9D%CE%97%CE%9C%CE%95%CE%A1%CE%A9%CE%9C%CE%95%CE%9D%CE%97_%CE%9F%CE%9A%CE%A42025.pdf); Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, «Γεωχωρική Απεικόνιση Ζωνών συστήματος Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων και Υπολογισμός Αντικειμενικής Αξίας Ακινήτου σε χάρτη», Κατάλογος 2026-08-04, στιγμιότυπο SHA-256 23C33F6D23DB0AF8BF0AF270EFD75ED7181C6B3BAA49E4ACB416E777C191E05C, πρόσβαση 2026-09-25, άδεια CC BY 4.0, Πηγή δεδομένων: Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, «Γεωχωρική Απεικόνιση Ζωνών συστήματος ΑΠΑΑ», https://data.gov.gr/dataset/1fcf3d7d-e9f3-423d-83ff-59b930aa18f8, άδεια CC BY 4.0 (https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/). Μετασχηματισμός συντεταγμένων από EPSG:2100 σε EPSG:4326. (https://data.gov.gr/dataset/1fcf3d7d-e9f3-423d-83ff-59b930aa18f8)

Σύγκριση περιοχής από δηλωμένες μεταβιβάσεις (Μ.Α.Μ.Α.)

Σύγκριση περιοχής, όχι αποτίμηση αυτού του ακινήτου. Τα στοιχεία είναι συγκεντρωτικά ανά περιοχή και κατηγορία ακινήτου και δεν περιγράφουν τα χαρακτηριστικά του συγκεκριμένου ακινήτου. Δεν εμφανίζονται μεμονωμένες πράξεις.

Κατηγορία: «Μονοκατοικία», τιμή ανά τ.μ. κύριων χώρων.

Μέθοδος: Μόνο «Πλήρης Κυριότητα» σε ποσοστό 100 %, με θετική επιφάνεια και θετικό τίμημα. Κτίσματα: τίμημα ανά τ.μ. κύριων χώρων, με το δικαίωμα και το ποσοστό του κτίσματος. Κατηγορίες οικοπέδων: τίμημα ανά τ.μ. οικοπέδου, με το δικαίωμα και το ποσοστό του οικοπέδου. Έτος από την ημερομηνία συμβολαίου. Γραμμική παρεμβολή (R τύπος 7): διάμεσος και 1ο και 3ο τεταρτημόριο, στρογγυλοποίηση σε ακέραιο ευρώ ανά τ.μ.· λόγος προς την Τιμή Ζώνης της ίδιας γραμμής, διάμεσος με δύο δεκαδικά. Εμφανίζονται μόνο ομάδες με τουλάχιστον 8 πράξεις.

Αντιστοίχιση περιοχής: Νομαρχία ΑΘΗΝΩΝ, Δήμος ΚΗΦΙΣΙΑΣ, Διαμέρισμα ΚΗΦΙΣΙΑΣ, κατηγορία «Μονοκατοικία». Ο Δήμος αντιστοιχίστηκε από τη δημοτική ενότητα της ζώνης ΑΠΑΑ.

Δεν εμφανίζονται, επειδή έχουν λιγότερες από 8 πράξεις ή καμία: Διαμέρισμα ΚΗΦΙΣΙΑΣ του Δήμου ΚΗΦΙΣΙΑΣ: 2026.

ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΠΡΑΞΕΙΣ	ΔΙΑΜΕΣΟΣ €/Τ.Μ.	ΕΝΔΟΤΕΤΑΡΤΗΜΟΡΙΑΚΟ ΕΥΡΟΣ €/Τ.Μ.	ΔΙΑΜΕΣΟΣ ΛΟΓΟΣ ΠΡΟΣ ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ
Διαμέρισμα ΚΗΦΙΣΙΑΣ του Δήμου ΚΗΦΙΣΙΑΣ	2024	12	3.062	2.287 έως 4.516	1,81

ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΠΡΑΞΕΙΣ	ΔΙΑΜΕΣΟΣ €/Τ.Μ.	ΕΝΔΟΤΕΤΑΡΤΗΜΟΡΙΑΚΟ ΕΥΡΟΣ €/Τ.Μ.	ΔΙΑΜΕΣΟΣ ΛΟΓΟΣ ΠΡΟΣ ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ
Διαμέρισμα ΚΗΦΙΣΙΑΣ του Δήμου ΚΗΦΙΣΙΑΣ	2025	12	2.403	1.083 έως 3.026	1,61
Διαμέρισμα ΚΗΦΙΣΙΑΣ του Δήμου ΚΗΦΙΣΙΑΣ	2024-2026	28	2.778	1.559 έως 3.302	1,59
Δήμος ΚΗΦΙΣΙΑΣ (Νομαρχία ΑΘΗΝΩΝ)	2024	12	3.062	2.287 έως 4.516	1,81
Δήμος ΚΗΦΙΣΙΑΣ (Νομαρχία ΑΘΗΝΩΝ)	2025	12	2.403	1.083 έως 3.026	1,61
Δήμος ΚΗΦΙΣΙΑΣ (Νομαρχία ΑΘΗΝΩΝ)	2026	9	1.995	1.953 έως 2.148	0,71
Δήμος ΚΗΦΙΣΙΑΣ (Νομαρχία ΑΘΗΝΩΝ)	2024-2026	33	2.456	1.778 έως 3.196	1,33

Πηγή πίνακα: Μητρώο Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων (Μ.Α.Μ.Α.), ετήσια αρχεία εξαγωγής, συγκεντρωτικά στοιχεία 2024, 2025, 2026, Ετήσιο αρχείο 2024 (SHA-256 39951aa30371…)· Ετήσιο αρχείο 2025 (SHA-256 be18b14865da…)· Αρχείο 2026, μερικό (μηνιαία ενημέρωση) (SHA-256 1e7552f1bd5f…), πρόσβαση 2026-09-26, άδεια CC BY 4.0, Πηγή δεδομένων: Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Μητρώο Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων (Μ.Α.Μ.Α.), αρχεία 2024 έως 2026, άδεια CC BY 4.0 (https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/). Επεξεργασία: συγκεντρωτικοί δείκτες ανά περιοχή, χωρίς μεμονωμένες πράξεις. (https://webapps.gsis.gr/dsae2/trxregistry/faces/pages/mainmenu/edit.xhtml)

Έλεγχοι πριν από την αγορά

Οι παρακάτω έλεγχοι περιγράφουν μόνο όσα δείχνει η αναφερόμενη πηγή για τη θέση ή το περίγραμμα του ακινήτου. Δεν πιστοποιούν δικαίωμα δόμησης, όρια ιδιοκτησίας ή απουσία περιορισμών.

ΘΕΜΑ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΕΥΡΗΜΑ	ΤΙ ΔΕΝ ΑΠΟΔΕΙΚΝΥΕΙ
Δασικοί χάρτες, κυρωμένοι	Δεν εμφανίζεται σχετική ένδειξη στην πηγή: Κανένα πολύγωνο του χάρτη δεν τέμνει το περίγραμμα του γεωτεμαχίου (ο χάρτης έχει 482 πολύγωνα στον ίδιο Δήμο).	Κυρωμένος δασικός χάρτης όπως δημοσιεύεται στην υπηρεσία του Κτηματολογίου. Δεν αντικαθιστά βεβαίωση της Διεύθυνσης Δασών ούτε αποδεικνύει τον χαρακτήρα κάθε τμήματος του ακινήτου.
Δασικοί χάρτες, αναρτημένοι	Δεν εμφανίζεται σχετική ένδειξη στην πηγή: Κανένα πολύγωνο του χάρτη δεν τέμνει το περίγραμμα του γεωτεμαχίου (ο χάρτης έχει 418 πολύγωνα στον ίδιο Δήμο).	Αναρτημένος δασικός χάρτης. Η ανάρτηση μπορεί να έχει αντιρρήσεις ή διορθώσεις που δεν φαίνονται εδώ.
Ιστορικός δασικός χάρτης (1945 και 1960)	Δεν εμφανίζεται σχετική ένδειξη στην πηγή: Κανένα πολύγωνο του χάρτη δεν τέμνει το περίγραμμα του γεωτεμαχίου (ο χάρτης έχει 83 πολύγωνα στον ίδιο Δήμο).	Ιστορική απεικόνιση 1945 και 1960. Δείχνει τη μορφή της έκτασης τότε, όχι τον σημερινό νομικό χαρακτήρα.
Natura 2000	Δεν εμφανίζεται σχετική ένδειξη στην πηγή: Καμία περιοχή Natura (SPA, SCI, SCI και SPA) δεν τέμνει το περίγραμμα του γεωτεμαχίου.	Όρια Natura 2000 όπως δημοσιεύονται στην υπηρεσία του Κτηματολογίου. Δεν περιλαμβάνει άλλες ζώνες προστασίας ή ειδικές ρυθμίσεις.
Πολεοδομικό καθεστώς (ΓΠΣ και ρυμοτομικό σχέδιο)	Η πηγή εμφανίζει ένδειξη για περαιτέρω έλεγχο: Το περίγραμμα τέμνει: ΓΠΣ Κηφισιάς «ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΜΙΓΟΥΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ» (ΦΕΚ 75Δ/1991)· χρήσεις του εγκεκριμένου σχεδίου «ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΜΙΓΟΥΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ» με το προεδρικο διαταγμα Γ.65822/94 (ΦΕΚ 837Δ/1994) για το παραδοσιακό τμήμα του ρυμοτομικού σχεδίου Κηφισιάς· οικοδομικό τετράγωνο 171 (ΦΕΚ 131Α/1882). Το γεωτεμάχιο φαίνεται εντός σχεδίου, σε περιοχή με ειδικούς όρους δόμησης.	Ψηφιοποιημένα στοιχεία του ΤΕΕ για ενημέρωση. Οι ισχύοντες όροι δόμησης, οι μεταγενέστερες τροποποιήσεις και τυχόν χαρακτηρισμός του κτιρίου επιβεβαιώνονται στην ΥΔΟΜ και από μηχανικό.

ΘΕΜΑ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΕΥΡΗΜΑ	ΤΙ ΔΕΝ ΑΠΟΔΕΙΚΝΥΕΙ
Ζώνη αρχαιολογικού ενδιαφέροντος στο σχέδιο	Δεν εμφανίζεται σχετική ένδειξη στην πηγή: Κανένα αντικείμενο του στρώματος «Ζώνη Αρχαιολογική» (στρώμα 23) δεν τέμνει το περίγραμμα.	Το στρώμα προέρχεται από τα πολεοδομικά στοιχεία του ΤΕΕ και δεν είναι γνωμοδότηση του Υπουργείου Πολιτισμού. Κηρυγμένοι χώροι και μνημεία ελέγχονται στο Αρχαιολογικό Κτηματολόγιο.
Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ)	Δεν εμφανίζεται σχετική ένδειξη στην πηγή: Καμία ΖΟΕ δεν τέμνει το περίγραμμα.	Αφορά ρυθμίσεις εκτός σχεδίου· δεν αντικαθιστά τον έλεγχο των όρων δόμησης του σχεδίου.
Κίνδυνος πλημμύρας (σχέδια διαχείρισης, EL06)	Δεν εμφανίζεται σχετική ένδειξη στην πηγή: Καμία ζώνη κατάκλυσης περιόδου επαναφοράς 50, 100 ή 1000 ετών δεν τέμνει το περίγραμμα.	Χάρτες του υδατικού διαμερίσματος EL06 (αναθεώρηση). Δεν καλύπτουν τοπικά φαινόμενα ή πλημμύρες από δίκτυα και δεν είναι βεβαίωση ασφάλειας.
Natura 2000 (ευρωπαϊκή βάση EEA)	Δεν εμφανίζεται σχετική ένδειξη στην πηγή: Καμία περιοχή των οδηγιών για τους οικοτόπους και τα πτηνά δεν τέμνει το περίγραμμα.	Ενημερωτικά δεδομένα του Ευρωπαϊκού Οργανισμού Περιβάλλοντος (έκδοση τέλους 2024).

Πηγή πίνακα: Ελληνικό Κτηματολόγιο, Δασικοί χάρτες, κυρωμένοι, πρόσβαση 2026-09-26, Πηγή δεδομένων: Ν.Π.Δ.Δ. ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ (https://services-eu1.arcgis.com/40tFGWzosjaLJpmn/arcgis/rest/services/DASIKA_KYROSH_P_gdb/FeatureServer/0); Ελληνικό Κτηματολόγιο, Δασικοί χάρτες, αναρτημένοι, πρόσβαση 2026-09-26, Πηγή δεδομένων: Ν.Π.Δ.Δ. ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ (https://services-eu1.arcgis.com/40tFGWzosjaLJpmn/arcgis/rest/services/DASIKA_ANARTHSH_P_gdb/FeatureServer/0); Ελληνικό Κτηματολόγιο, Ιστορικός δασικός χάρτης (1945 και 1960), πρόσβαση 2026-09-26, Πηγή δεδομένων: Ν.Π.Δ.Δ. ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ (https://services-eu1.arcgis.com/40tFGWzosjaLJpmn/arcgis/rest/services/DASIKA_ANARTHSH_45_60_gdb/FeatureServer/0); Ελληνικό Κτηματολόγιο, Natura 2000 (SPA, SCI, SCI και SPA), πρόσβαση 2026-09-26, Πηγή δεδομένων: Ν.Π.Δ.Δ. ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ (https://services-eu1.arcgis.com/40tFGWzosjaLJpmn/arcgis/rest/services/NATURA_SPA_P_gdb/FeatureServer/0); Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, Ενιαίος Ψηφιακός Χάρτης, πολεοδομική πληροφορία (στρώματα 26, 21, 6), πρόσβαση 2026-09-26 (https://sdigmap.tee.gov.gr/mapping/rest/services/UDM/UDM_SERVICE_POLEODOMIKI_PLIROFORIA/MapServer/21); Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, Ενιαίος Ψηφιακός Χάρτης, Ζώνη Αρχαιολογική (στρώμα 23), πρόσβαση 2026-09-26 (https://sdigmap.tee.gov.gr/mapping/rest/services/UDM/UDM_SERVICE_POLEODOMIKI_PLIROFORIA/MapServer/23); Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, Ενιαίος Ψηφιακός Χάρτης, Ρυθμίσεις εξωαστικού χώρου, ΖΟΕ (στρώμα 1), πρόσβαση 2026-09-26 (https://sdigmap.tee.gov.gr/mapping/rest/services/UDM/UDM_SERVICE_RYTHMISEIS_EXOASTIKOU_CHOROU/MapServer/1); Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, γεωπύλη χαρτών κινδύνου πλημμύρας, πρόσβαση 2026-09-26 (https://floods.ypeka.gr/geoportal/); European Environment Agency, Natura 2000 Sites, πρόσβαση 2026-09-26 (https://www.eea.europa.eu/en/datahub/datahubitem-view/6fc8ad2d-195d-40f4-bdec-576e7d1268e4)

Συμπέρασμα και επόμενα βήματα

Για το γεωτεμάχιο ΚΑΕΚ 050696608004 στην Κηφισιά οι επίσημες πηγές δείχνουν ζώνη ΑΠΑΑ Δ με Τιμή Ζώνης 2.450 €/τ.μ., οικόπεδο 659,99 τ.μ. με κύρια χρήση κατοικία και καμία τομή με τους δασικούς χάρτες ή το Natura 2000 στις υπηρεσίες που ελέγξαμε. Η αντικειμενική αξία του παραδείγματος στηρίζεται σε υποθετικά στοιχεία κτιρίου, επειδή για το πραγματικό σπίτι δεν έχουμε δήλωση ιδιοκτήτη. Σε πραγματική παραγγελία τα στοιχεία αυτά τα δίνει ο πελάτης και ο υπολογισμός επαναλαμβάνεται. Τα στοιχεία Μ.Α.Μ.Α. δείχνουν μεγάλη διασπορά τιμών για μονοκατοικίες στον Δήμο Κηφισιάς και δεν αποτελούν αποτίμηση αυτού του σπιτιού.

1. Ζητήστε από μηχανικό τους όρους δόμησης του παραδοσιακού τμήματος της Κηφισιάς και έλεγχο αυθαιρέτων.
2. Επιβεβαιώστε με τον συμβολαιογράφο την αντικειμενική αξία στην εφαρμογή της ΑΑΔΕ με τα πραγματικά στοιχεία.
3. Ελέγξτε το Κτηματολόγιο για εγγραφές, βάρη και διεκδικήσεις πριν από την αγορά.

Ερωτήσεις για την αναφορά

Για ερωτήσεις μετά την παράδοση, επικοινωνήστε με contact@verifireports.com και αναφέρετε τον αριθμό υπόθεσης GR-ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ-ΚΗΦΙΣΙΑ.

Βάση και όρια της αναφοράς

Η αναφορά είναι ανάλυση δημόσιων στοιχείων για ενημερωτική χρήση. Δεν είναι επίσημος φορολογικός υπολογισμός, πιστοποιημένη εκτίμηση, νομικός έλεγχος τίτλου ή τεχνική γνωμάτευση. Δεν παραδίδονται ούτε πωλούνται αρχεία ή δεδομένα των πηγών· κάθε στοιχείο παραπέμπει στην πηγή του.

Η Τιμή Ζώνης, η αντικειμενική αξία, οι δηλωμένες τιμές μεταβίβασης και η ζητούμενη τιμή είναι διαφορετικά μεγέθη. Μην τις συγκρίνετε χωρίς να ελέγξετε τη βάση και τους συντελεστές που εφαρμόζονται.

Πηγές

Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, «Γεωχωρική Απεικόνιση Ζωνών συστήματος Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων και Υπολογισμός Αντικειμενικής Αξίας Ακινήτου σε χάρτη» · Έκδοση: Κατάλογος 2026-08-04, στιγμιότυπο SHA-256 23C33F6D23DB0AF8BF0AF270EFD75ED7181C6B3BAA49E4ACB416E777C191E05C · Ημερομηνία πρόσβασης: 2026-09-25 · Άδεια: CC BY 4.0 · Πηγή δεδομένων: Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, «Γεωχωρική Απεικόνιση Ζωνών συστήματος ΑΠΑΑ», https://data.gov.gr/dataset/1fcf3d7d-e9f3-423d-83ff-59b930aa18f8, άδεια CC BY 4.0 (https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/). Μετασχηματισμός συντεταγμένων από EPSG:2100 σε EPSG:4326. · https://data.gov.gr/dataset/1fcf3d7d-e9f3-423d-83ff-59b930aa18f8

Ελληνικό Κτηματολόγιο, Γεωτεμάχια λειτουργούντος Κτηματολογίου (δημόσια υπηρεσία ArcGIS) · Ημερομηνία πρόσβασης: 2026-09-26 · SHA-256: d58bdef7563a16fcc15122ecd68820c9afc716fc058885fec6a0503ba0b7c761 · Πηγή δεδομένων: Ν.Π.Δ.Δ. ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ · https://services-eu1.arcgis.com/40tFGWzosjaLJpmn/arcgis/rest/services/GEOTEMAXIA_LEITOURGOUN_ON_gdb/FeatureServer/0

Ελληνικό Κτηματολόγιο, ορθοφωτογραφία LSO25 (Greece_Basemap_v2, λήψεις 2015-2016) · Ημερομηνία πρόσβασης: 2026-09-26 · Πηγή δεδομένων: Ν.Π.Δ.Δ. ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ · https://tiles-eu1.arcgis.com/40tFGWzosjaLJpmn/arcgis/rest/services/Greece_Basemap_v2/MapServer

ΠΟΛ.1149/1994 (ΦΕΚ Β' 549/1994), κωδικοποιημένο κείμενο του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, ενημέρωση Οκτωβρίου 2025, άρθρα 2 και 3 (έντυπο 1) · Έκδοση: Κωδικοποίηση Οκτωβρίου 2025 (Last-Modified 20.10.2025) · Ημερομηνία πρόσβασης: 2026-09-26 · SHA-256: 4b3571ed55f009062511c828dd3f6280a30fda5880c00332583deb01e0b1b207 · https://minfin.gov.gr/wp-content/uploads/2025/10/1149_94-%CE%95%CE%9D%CE%97%CE%9C%CE%95%CE%A1%CE%A9%CE%9C%CE%95%CE%9D%CE%97_%CE%9F%CE%9A%CE%A42025.pdf

Μητρώο Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων (Μ.Α.Μ.Α.), ετήσια αρχεία εξαγωγής, συγκεντρωτικά στοιχεία 2024, 2025, 2026 · Έκδοση: Ετήσιο αρχείο 2024 (SHA-256 39951aa30371…)· Ετήσιο αρχείο 2025 (SHA-256 be18b14865da…)· Αρχείο 2026, μερικό (μηνιαία ενημέρωση) (SHA-256 1e7552f1bd5f…) · Ημερομηνία πρόσβασης: 2026-09-26 · Άδεια: CC BY 4.0 · Πηγή δεδομένων: Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Μητρώο Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων (Μ.Α.Μ.Α.), αρχεία 2024 έως 2026, άδεια CC BY 4.0 (https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/). Επεξεργασία: συγκεντρωτικοί δείκτες ανά περιοχή, χωρίς μεμονωμένες πράξεις. · https://webapps.gsis.gr/dsae2/trxregistry/faces/pages/mainmenu/edit.xhtml

Ελληνικό Κτηματολόγιο, Δασικοί χάρτες, κυρωμένοι · Ημερομηνία πρόσβασης: 2026-09-26 · Πηγή δεδομένων: Ν.Π.Δ.Δ. ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ · https://services-eu1.arcgis.com/40tFGWzosjaLJpmn/arcgis/rest/services/DASIKA_KYROSH_P_gdb/FeatureServer/0

Ελληνικό Κτηματολόγιο, Δασικοί χάρτες, αναρτημένοι · Ημερομηνία πρόσβασης: 2026-09-26 · Πηγή δεδομένων: Ν.Π.Δ.Δ. ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ · https://services-eu1.arcgis.com/40tFGWzosjaLJpmn/arcgis/rest/services/DASIKA_ANARTHSH_P_gdb/FeatureServer/0

Ελληνικό Κτηματολόγιο, Ιστορικός δασικός χάρτης (1945 και 1960) · Ημερομηνία πρόσβασης: 2026-09-26 · Πηγή δεδομένων: Ν.Π.Δ.Δ. ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ · https://services-eu1.arcgis.com/40tFGWzosjaLJpmn/arcgis/rest/services/DASIKA_ANARTHSH_45_60_gdb/FeatureServer/0

Ελληνικό Κτηματολόγιο, Natura 2000 (SPA, SCI, SCI και SPA) · Ημερομηνία πρόσβασης: 2026-09-26 · Πηγή δεδομένων: Ν.Π.Δ.Δ. ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ · https://services-eu1.arcgis.com/40tFGWzosjaLJpmn/arcgis/rest/services/NATURA_SPA_P_gdb/FeatureServer/0

Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, Ενιαίος Ψηφιακός Χάρτης, πολεοδομική πληροφορία (στρώματα 26, 21, 6) · Ημερομηνία πρόσβασης: 2026-09-26 · https://sdigmap.tee.gov.gr/mapping/rest/services/UDM/UDM_SERVICE_POLEODOMIKI_PLIROFORIA/MapServer/21

Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, Ενιαίος Ψηφιακός Χάρτης, Ζώνη Αρχαιολογική (στρώμα 23) · Ημερομηνία πρόσβασης: 2026-09-26 · https://sdigmap.tee.gov.gr/mapping/rest/services/UDM/UDM_SERVICE_POLEODOMIKI_PLIROFORIA/MapServer/23

Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, Ενιαίος Ψηφιακός Χάρτης, Ρυθμίσεις εξωαστικού χώρου, ΖΟΕ (στρώμα 1) · Ημερομηνία πρόσβασης: 2026-09-26 · https://sdigmap.tee.gov.gr/mapping/rest/services/UDM/UDM_SERVICE_RYTHMISEIS_EXOASTIKOU_CHOROU/MapServer/1

Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, γεωπύλη χαρτών κινδύνου πλημμύρας · Ημερομηνία πρόσβασης: 2026-09-26 · https://floods.ypeka.gr/geoportal/

European Environment Agency, Natura 2000 Sites · Ημερομηνία πρόσβασης: 2026-09-26 · https://www.eea.europa.eu/en/datahub/datahubitem-view/6fc8ad2d-195d-40f4-bdec-576e7d1268e4

Verifi Reports · Ερωτήσεις για την αναφορά: contact@verifireports.com
Οι πηγές παρατίθενται δίπλα στα αντίστοιχα στοιχεία και συγκεντρώνονται στην τελευταία ενότητα.