



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΑΝΑΛΥΤΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ
ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΑΝΑΓΓΕΛΙΑΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ
ΑΓΟΡΑΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

**ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ**

Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ

ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ

Στο παρόν Παράρτημα περιγράφονται λεπτομερώς οι προδιαγραφές του συστήματος αναγγελίας, από τα πιστωτικά ιδρύματα της χώρας, προς την Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ) στοιχείων για την ελληνική αγορά οικιστικών ακινήτων.

Για πληροφορίες σχετικά με το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας και το αναλυτικό περιεχόμενο του συστήματος μπορείτε να απευθύνεστε στην:

Τράπεζα της Ελλάδος
Διεύθυνση Οικονομικών Μελετών
Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων
Ελ. Βενιζέλου 21
ΤΚ 10250 Αθήνα

Fax: 210-3202423

E-mail: sec.realestate@bankofgreece.gr

Αρμόδιοι

Θ. Μητράκος (210-3202376, tmitrakos@bankofgreece.gr)
Κ. Ακαντζιλίου (210-3203837, cakantziliou@bankofgreece.gr)
Ε. Χαραλαμποπούλου (210-3202375, icharalambopoulou@bankofgreece.gr)
Δ. Αργυρούλης (210-3202439, dargioulis@bankofgreece.gr)

Για τεχνικά θέματα μπορείτε να απευθύνεστε στην:

Τράπεζα της Ελλάδος
Διεύθυνση Πληροφορικής
Τμήμα Στατιστικών και Οικονομετρικών Εφαρμογών
Μεσογείων 341
ΤΚ 15231 Χαλάνδρι

Fax: 210-6536915

Αρμόδιοι

Γ. Καραδήμας (210-6799436, gkaradimas@bankofgreece.gr)
Χ. Κεχρμπάρη (210-6799424, ckechribari@bankofgreece.gr)
Τ. Παπακωνσταντίνου (210-6799425, tpappaconstantinou@bankofgreece.gr)
Α. Κούρεντας (210-6799451, akourentas@bankofgreece.gr)

ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ

1. ΓΕΝΙΚΑ

1.1 Η αγορά ακινήτων αποτελεί μια ιδιαίτερη αγορά με σημαντική επίδραση στη μακροοικονομική και χρηματοοικονομική σταθερότητα. Η συστηματική παρακολούθηση και ανάλυση των εξελίξεων και των προοπτικών της αγοράς αυτής έχει πολύ μεγάλη σημασία, καθώς θα βοηθήσει τόσο στην πληρέστερη αξιολόγηση των μακροοικονομικών συνθηκών και προοπτικών της ελληνικής οικονομίας όσο και στην αποτελεσματικότερη άσκηση των αρμοδιοτήτων της Τράπεζας της Ελλάδος όσον αφορά την εποπτεία του πιστωτικού συστήματος. Η κατάρτιση Δεικτών Τιμών Ακινήτων με την αξιοποίηση πρωτογενών στοιχείων-εκτιμήσεων σχετικά με την αξία και τα ποιοτικά χαρακτηριστικά των οικιστικών ακινήτων που αποτελούν αντικείμενο χρηματοδότησης ή μέσο εξασφάλισης δανείων που χορηγούνται από τα πιστωτικά ιδρύματα θα συμβάλει ουσιαστικά προς την κατεύθυνση αυτή. Οι διαδικασίες και οι ενέργειες που προβλέπονται στην παρούσα Πράξη, όπως αναλυτικά περιγράφονται στο παρόν Παράρτημα, αποσκοπούν στη συγκέντρωση των απαραίτητων αυτών στοιχείων.

1.2 Για τους σκοπούς της προηγούμενης παραγράφου, αναγγέλλονται στη Διεύθυνση Οικονομικών Μελετών – Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων της Τράπεζας της Ελλάδος τα στοιχεία των εκτιμήσεων των πιστωτικών ιδρυμάτων για τα οικιστικά ακίνητα τα οποία αποτελούν:

(α) Μέσο εξασφάλισης χορηγούμενων δανείων

(β) Αντικείμενο χρηματοδότησης, εάν τα πιστωτικά ιδρύματα προβαίνουν σε εκτίμηση της αξίας και των εν λόγω ακινήτων σε περίπτωση που δεν αποτελούν τα ίδια εξασφάλιση δανείου.

1.3 Για τις ανάγκες της παρούσας Πράξης, στην έννοια των οικιστικών ακινήτων περιλαμβάνεται κάθε είδους ακίνητο που χρησιμοποιείται ως κατοικία (διαμέρισμα, μονοκατοικία, μεζονέτα κ.λπ.) ή δύναται να χρησιμοποιηθεί στο μέλλον ως κατοικία (ημιτελή κτίσματα κατοικιών κ.λπ.), καθώς και οι βοηθητικοί χώροι και τα παρακολουθήματα αυτών. Περιλαμβάνονται επίσης τα άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα που προορίζονται για οικιστική χρήση, δηλαδή για την ανέγερση κατοικιών στο μέλλον. Στη συνέχεια του παρόντος Παραρτήματος, οι έννοιες του ακινήτου και του οικιστικού ακινήτου ταυτίζονται.

1.4 Τα αναγγελλόμενα στοιχεία σχετικά με την εμπορική αξία και τα επιμέρους ποιοτικά χαρακτηριστικά των οικιστικών ακινήτων, κατά την έννοια της προηγούμενης παραγράφου, θα βασίζονται στις εκτιμήσεις των μηχανικών των αρμόδιων υπηρεσιών των πιστωτικών ιδρυμάτων ή των συνεργαζόμενων με αυτά ιδιωτών μηχανικών. Ως εκτίμηση ενός ακινήτου νοείται ο ακριβής και τεκμηριωμένος προσδιορισμός της αξίας και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του ακινήτου και προϋποθέτει την αυτοψία, δηλαδή την επίσκεψη του μηχανικού στο ακίνητο, καθώς και τη διερεύνηση και αξιολόγηση των δεδομένων της αγοράς ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή.

Με την έννοια αυτή διευκρινίζεται ότι:

(α) Εκτός των αρχικών εκτιμήσεων, αναγγέλλονται και τα στοιχεία των επανεκτιμήσεων της εμπορικής αξίας των οικιστικών ακινήτων, εφόσον

ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ

συντρέχουν όλες οι προηγούμενες προϋποθέσεις της παραγράφου αυτής, δηλαδή υπάρχει ουσιαστικός και τεκμηριωμένος επαναπροσδιορισμός της νέας εμπορικής αξίας του ακινήτου.

(β) Δεν αναγγέλλονται τα στοιχεία των επανεκτιμήσεων της εμπορικής αξίας των οικιστικών ακινήτων που προκύπτουν με οποιοδήποτε στατιστικό και μόνο τρόπο (αξιοποίηση δεικτών τιμών, οικονομετρικών υποδειγμάτων κ.λπ.).

Στη συνέχεια του παρόντος, κάθε αναφορά στον όρο «εκτίμηση οικιστικού ακινήτου» αναφέρεται και στις επανεκτιμήσεις αυτού, όπως διευκρινίζεται πιο πάνω.

1.5 Η αναγγελία των στοιχείων στην Τράπεζα της Ελλάδος, όπως ορίζεται στις παραγράφους 3 και 4 της παρούσας Πράξης, θα γίνει σε δύο διακριτές φάσεις. Ειδικότερα:

Φάση 1^η

Το αργότερο έως τις 20-1-2009 τα πιστωτικά ιδρύματα θα αναγγείλουν, άπαξ, όλα τα στοιχεία των εκτιμήσεων των οικιστικών ακινήτων η εκτίμηση της εμπορικής αξίας των οποίων πραγματοποιήθηκε έως 31-12-2008. Δεδομένου ότι το πρωτογενές υλικό των εκτιμήσεων αυτών έχει, σχεδόν στο σύνολό του, ήδη καταχωρηθεί στα πληροφοριακά συστήματα των πιστωτικών ιδρυμάτων, η Τράπεζα της Ελλάδος κατ' εξαίρεση δεν θα διενεργήσει με αυστηρότητα τους ελέγχους πληρότητας των εγγραφών αυτών (βλ. ενότητα 6).

Φάση 2^η

Από την 1-2-2009 τα πιστωτικά ιδρύματα θα αναγγέλλουν, σε μηνιαία βάση και εντός αποκλειστικής προθεσμίας δεκαπέντε (15) εργάσιμων ημερών από το τέλος κάθε μήνα, τα στοιχεία των εκτιμήσεων των οικιστικών ακινήτων οι οποίες πραγματοποιήθηκαν στο μήνα αυτό από τον αρμόδιο μηχανικό του πιστωτικού ιδρύματος ή το συνεργαζόμενο ιδιώτη μηχανικό.

Σε εξαιρετικές περιπτώσεις κατά τις οποίες τα πρωτογενή στοιχεία των εκτιμήσεων για κάποιο οικιστικό ακίνητο δεν είχαν καταχωρηθεί στα μηχανογραφικά συστήματα των πιστωτικών ιδρυμάτων κατά την ημερομηνία δημιουργίας του μηχανογραφικού αρχείου αναγγελιών για συγκεκριμένο μήνα αναφοράς, οι εν λόγω εγγραφές θα αναγγέλλονται μαζί με τα στοιχεία των εκτιμήσεων-αναγγελιών του επόμενου μήνα.

Το πρώτο μηχανογραφικό αρχείο εγγραφών με τα στοιχεία της φάσης αυτής θα αφορά τον Ιανουάριο του 2009. Τα πιστωτικά ιδρύματα οφείλουν να προβούν εγκαίρως στις απαραίτητες ενέργειες και εργασίες που θα εξασφαλίσουν την πληρότητα των αναγγελλόμενων μηνιαίων στοιχείων, καθώς η εν λόγω πληρότητα θα ελέγχεται πλέον με ηλεκτρονικό τρόπο βάσει των τεχνικών προδιαγραφών που ορίζονται στο παρόν Παράρτημα.

1.6 Τα στοιχεία κάθε εκτίμησης οικιστικού ακινήτου αναγγέλλονται ως χωριστή εγγραφή (record) στο μηχανογραφικό αρχείο του μήνα αναφοράς κατά τον οποίο πραγματοποιήθηκε η εν λόγω εκτίμηση. Τα διάφορα ποιοτικά χαρακτηριστικά και στοιχεία αξίας που αναφέρονται στο ίδιο ακίνητο αποτελούν επιμέρους πεδία (fields) της εν λόγω αναγγελίας/εγγραφής. Επισημαίνεται, ότι τα στοιχεία για τους βοηθητικούς χώρους που

ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ

αποτελούν αυτοτελείς και ανεξάρτητες κάθετες ή οριζόντιες ιδιοκτησίες και έχουν ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου και τα παρακολουθήματα των οικιστικών ακινήτων (αποθήκες, θέσεις στάθμευσης κ.λπ.) αναγγέλλονται στην ίδια εγγραφή με το κυρίως ακίνητο (διαμέρισμα, μονοκατοικία κ.λπ.) που συνοδεύουν.

2. ΑΝΑΓΓΕΛΛΟΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Για κάθε οικιστικό ακίνητο (εγγραφή) αναγγέλλονται στην ΤτΕ τα στοιχεία (πεδία) που περιγράφονται στη συνέχεια της παρούσας ενότητας. Σε παρένθεση δίνεται η κωδική ονομασία του συγκεκριμένου πεδίου στο μηχανογραφικό αρχείο. Για ορισμένα από τα στοιχεία του ακινήτου προσδιορίζεται ο ακριβής ή ο μέγιστος αριθμός επιτρεπόμενων χαρακτήρων, καθώς και η μορφή (format) του στοιχείου. Για τα υπόλοιπα στοιχεία δεν υφίσταται περιορισμός.

2.1 Κωδικός ακινήτου (PropertyId)

Συμπληρώνεται υποχρεωτικά με ένα αλφαριθμητικό κωδικό έως 25 χαρακτήρες που χαρακτηρίζει μοναδικά το συγκεκριμένο ακίνητο. Ο κωδικός αυτός χρησιμεύει για τον εντοπισμό του συγκεκριμένου ακινήτου από τις υπηρεσίες των πιστωτικών ιδρυμάτων σε περίπτωση που ζητηθούν από την ΤτΕ πρόσθετες διευκρινίσεις για το συγκεκριμένο ακίνητο.

2.2 Είδος ακινήτου (PropertyType)

Συμπληρώνεται υποχρεωτικά με έναν από τους παρακάτω κωδικούς:

- 01-Διαμέρισμα
- 02-Μονοκατοικία
- 03-Μεζονέτα
- 04-Αποθήκη
- 05-Θέση στάθμευσης
- 06-Οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο

Διευκρινίζεται ότι:

(α) Όπως επισημαίνεται και στην παράγραφο 1.6 της προηγούμενης ενότητας, οι βοηθητικοί χώροι και τα παρακολουθήματα (αποθήκες, θέσεις στάθμευσης κ.λπ.) που είναι συνδεδεμένα με κάποια κατοικία θα αναγγέλλονται στην ίδια εγγραφή με το συγκεκριμένο οικιστικό ακίνητο ως πεδία αυτού (όπως ορίζονται αναλυτικά στην παράγραφο 2.8). Επομένως, οι κωδικοί 04-Αποθήκη και 05-Θέση στάθμευσης χρησιμοποιούνται για την αναγγελία αποθηκών ή θέσεων στάθμευσης που **δεν** συνοδεύουν την αγορά κάποιας κατοικίας αλλά αγοράζονται μεμονωμένα με δάνειο που χορηγείται αποκλειστικά για το σκοπό αυτό.

(β) Η αυτοτελής κάθετη ιδιοκτησία που αποτελείται από περισσότερες από μία κατοικίες (π.χ. τριώροφη οικοδομή, πολυκατοικία) αναγγέλλεται με τον κωδικό 02-Μονοκατοικία.

**ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ**

Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ

2.3 Στοιχεία διεύθυνσης ακινήτου (PropertyLocation)

2.3.1 Οδός-Αριθμός (Street)

Συμπληρώνεται με την οδό και τον αριθμό που βρίσκεται το ακίνητο.

2.3.2 Ταχυδρομικός κώδικας (PostCode)

Συμπληρώνεται υποχρεωτικά με τον ταχυδρομικό κώδικα του ακινήτου ως αριθμητικό πεδίο με 5 ψηφία.

2.3.3 Δήμος ή Κοινότητα (Municipality)

Συμπληρώνεται με το όνομα του δήμου ή της κοινότητας που βρίσκεται το ακίνητο.

2.3.4 Περιοχή (District)

Συμπληρώνεται με το όνομα της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο.

2.3.5 Νομός (Prefecture)

Συμπληρώνεται με το όνομα του νομού της χώρας στον οποίο βρίσκεται το ακίνητο.

2.4 Ημερομηνία διεξαγωγής της εκτίμησης (DateOfValuation)

Συμπληρώνεται υποχρεωτικά με την ημερομηνία της εκτίμησης της αξίας του ακινήτου. Έχει τη μορφή **EEEE-MM-HH**, όπου EEEE=έτος με 4 αριθμητικά ψηφία, MM=μήνας με 2 αριθμητικά ψηφία και HH=ημέρα με 2 αριθμητικά ψηφία (π.χ. 2009-01-20). Επισημαίνεται ότι, όπως διευκρινίζεται στην παράγραφο 1.4 της προηγούμενης ενότητας, εκτιμήσεις ή επανεκτιμήσεις που έχουν γίνει με στατιστικό τρόπο δεν αναγγέλλονται. Σε περίπτωση που δεν είναι γνωστή η ακριβής ημερομηνία της πραγματικής εκτίμησης του ακινήτου, αυτή προσεγγίζεται υποχρεωτικά από παραπλήσια ημερομηνία (π.χ. ανοίγματος φακέλου/λογαριασμού, πρώτης εκταμίευσης του δανείου).

2.5 Παλαιότητα ακινήτου (PropertyAge)

2.5.1 Έτος έκδοσης ή τελευταίας αναθεώρησης κατασκευαστικής άδειας (YearOfPermit)

Συμπληρώνεται με το έτος έκδοσης της κατασκευαστικής άδειας ή της τελευταίας αναθεώρησης αυτής στη μορφή **EEEE**, όπου EEEE=έτος με 4 αριθμητικά ψηφία (π.χ. 2006).

2.5.2 Έτος ολοκλήρωσης των εργασιών κατασκευής/ανακατασκευής (YearOfCompletion)

Συμπληρώνεται με το έτος ολοκλήρωσης των εργασιών κατασκευής ή ανακατασκευής του ακινήτου στη μορφή **EEEE**, όπου EEEE=έτος με 4 αριθμητικά ψηφία (π.χ. 2008).

Διευκρινίζεται ότι:

(α) Συμπληρώνεται υποχρεωτικά τουλάχιστον το ένα από τα παραπάνω δύο πεδία (2.5.1 και 2.5.2).

(β) Τα δύο αυτά πεδία **δεν** συμπληρώνονται στην περίπτωση που στο «Είδος ακινήτου» έχει συμπληρωθεί ο κωδικός 06-Οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο.

ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ

2.6 Όροφος (FloorNumber)

Συμπληρώνεται υποχρεωτικά με τον αριθμό του ορόφου στον οποίο βρίσκεται το ακίνητο και λαμβάνει ακέραιες τιμές: 0 για το ισόγειο/πυλωτή, 1 για τον πρώτο όροφο, 2 για το δεύτερο όροφο, κ.λπ. Όταν αναφέρεται σε ορόφους του υπογείου λαμβάνει αρνητικές τιμές π.χ. -1, -2.

Διευκρινίζεται ότι:

(α) Στην περίπτωση που στο «Είδος ακινήτου» έχει συμπληρωθεί ο κωδικός 02-Μονοκατοικία ή 03-Μεζονέτα, ο αριθμός του ορόφου αναφέρεται στο υψηλότερο επίπεδο/όροφο του ακινήτου.

(β) Το πεδίο της παραγράφου αυτής δεν συμπληρώνεται στην περίπτωση που στο «Είδος ακινήτου» έχει συμπληρωθεί ο κωδικός 06-Οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο.

2.7 Στοιχεία εμβαδού ακινήτου (PropertySpaceInformation)

2.7.1 Συνολικό εμβαδόν οικοπέδου (LandArea)

Συμπληρώνεται υποχρεωτικά με το συνολικό εμβαδόν σε τετραγωνικά μέτρα (τ.μ.) του οικοπέδου μόνο στην περίπτωση που στο «Είδος ακινήτου» έχει συμπληρωθεί ο κωδικός 02-Μονοκατοικία ή 06-Οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο.

2.7.2 Συνολικό εμβαδόν χώρων κύριας χρήσης (MainSpaceArea)

Συμπληρώνεται υποχρεωτικά με το συνολικό εμβαδόν σε τ.μ. των χώρων κύριας χρήσης του ακινήτου ως κατοικία. Συμπεριλαμβάνονται οι ημιυπαίθριοι χώροι και η σοφίτα (και κάθε άλλος χώρος που έχει διαμορφωθεί κατάλληλα και λειτουργεί ως χώρος κύριας κατοικίας).

2.7.3 Συνολικό εμβαδόν ημιυπαίθριων χώρων και σοφίτας (AuxiliarySpaceArea)

Συμπληρώνεται με το συνολικό εμβαδόν σε τ.μ. των ημιυπαίθριων χώρων και της σοφίτας (και κάθε άλλου χώρου που έχει διαμορφωθεί κατάλληλα και λειτουργεί ως χώρος κύριας κατοικίας). Το συνολικό εμβαδόν των χώρων αυτών αποτελεί μέρος του συνολικού εμβαδού των χώρων κύριας χρήσης της παραγράφου 2.7.2.

Διευκρινίζεται ότι:

(α) Όλα τα πεδία της παρούσας παραγράφου λαμβάνουν θετικές τιμές με δύο δεκαδικά ψηφία χωρισμένα με κόμμα (,) ή τελεία (.). Σημειώνεται ότι στα πεδία αυτά δεν επιτρέπεται η χρήση συμβόλου διαχωρισμού των χιλιάδων (thousands separator).

(β) Όλα τα πεδία της παρούσας παραγράφου δεν συμπληρώνονται στην περίπτωση που στο «Είδος ακινήτου» έχει συμπληρωθεί ο κωδικός 04-Αποθήκη ή 05-Θέση στάθμευσης. Τα στοιχεία του εμβαδού στις περιπτώσεις αυτές συμπληρώνονται στα πεδία 2.8.2 και 2.8.4, αντίστοιχα (παράγραφος 2.8 που ακολουθεί).

(γ) Τα πεδία 2.7.2 και 2.7.3 δεν συμπληρώνονται στην περίπτωση που στο «Είδος ακινήτου» έχει συμπληρωθεί ο κωδικός 06-Οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο.

**ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ**

Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ

2.8 Στοιχεία αποθηκών και θέσεων στάθμευσης (StoreRoomsAndParkingSpaces)

2.8.1 Αριθμός αποθηκών που αποτελούν αυτοτελείς και ανεξάρτητες ιδιοκτησίες με ποσοστό συνιδιοκτησίας (χιλιοστά επί του οικοπέδου) (NumberOfStoreRooms1)

Συμπληρώνεται με τον αριθμό των αποθηκών που αποτελούν αυτοτελείς και ανεξάρτητες ιδιοκτησίες με χιλιοστά συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου και λαμβάνει θετικές ακέραιες τιμές.

2.8.2 Συνολικό εμβαδόν αποθηκών που αποτελούν αυτοτελείς και ανεξάρτητες ιδιοκτησίες με ποσοστό συνιδιοκτησίας (χιλιοστά επί του οικοπέδου) (TotalAreaOfStoreRooms1)

Συμπληρώνεται με τα συνολικά τ.μ. των αποθηκών που αποτελούν αυτοτελείς και ανεξάρτητες ιδιοκτησίες με χιλιοστά συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου.

2.8.3 Αριθμός θέσεων στάθμευσης που αποτελούν αυτοτελείς και ανεξάρτητες ιδιοκτησίες με ποσοστό συνιδιοκτησίας (χιλιοστά επί του οικοπέδου) (NumberOfParkingSpaces1)

Συμπληρώνεται με τον αριθμό των θέσεων στάθμευσης που αποτελούν αυτοτελείς και ανεξάρτητες ιδιοκτησίες με χιλιοστά συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου και λαμβάνει θετικές ακέραιες τιμές.

2.8.4 Συνολικό εμβαδόν χώρων στάθμευσης που αποτελούν αυτοτελείς και ανεξάρτητες ιδιοκτησίες με ποσοστό συνιδιοκτησίας (χιλιοστά επί του οικοπέδου) (TotalAreaOfParkingSpaces1)

Συμπληρώνεται με τα συνολικά τ.μ. των χώρων στάθμευσης που αποτελούν αυτοτελείς και ανεξάρτητες ιδιοκτησίες με χιλιοστά συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου.

2.8.5 Αριθμός αποθηκών που αποτελούν παρακολουθήματα, χωρίς ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου (NumberOfStoreRooms2)

Συμπληρώνεται με τον αριθμό των αποθηκών για τις οποίες δεν προβλέπονται χιλιοστά συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου και λαμβάνει θετικές ακέραιες τιμές.

2.8.6 Αριθμός θέσεων στάθμευσης που αποτελούν παρακολουθήματα, χωρίς ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου (NumberOfParkingSpaces2)

Συμπληρώνεται με τον αριθμό των θέσεων στάθμευσης για τις οποίες δεν προβλέπονται χιλιοστά συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου και λαμβάνει θετικές ακέραιες τιμές.

Διευκρινίζεται ότι:

(α) Ως παρακολουθήματα αυτοτελούς και ανεξάρτητης ιδιοκτησίας νοείται τμήμα του κτιρίου με βοηθητική χρήση, συνήθως αποθήκη ή χώρος στάθμευσης, κλειστός (στο υπόγειο, στην πυλωτή ή/και στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου) ή ανοικτός (στην πυλωτή ή/και στον ακάλυπτο χώρο) ή και δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης, και δεν έχουν ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου. Το παρακολουθήματα αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της

ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ

ανεξάρτητης ιδιοκτησίας, ακολουθώντας την τύχη του ακινήτου (πώληση, δέσμευση, εκτίμηση, κ.λπ.).

(β) Ως βοηθητικοί χώροι νοούνται χώροι με ονομασία και χρήση (αποθήκη ή χώρος στάθμευσης) ίδια με τα παρακολουθήματα. Διακρίνονται από αυτά γιατί αποτελούν αυτοτελείς και ανεξάρτητες ιδιοκτησίες (οριζόντιες ή κάθετες) με ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου. Ενδέχεται να περιλαμβάνονται στον ίδιο τίτλο, όταν αγοράζονται μαζί με την κύρια ιδιοκτησία, δύναται όμως να μεταβιβαστούν χωριστά από αυτή.

(γ) Όλα τα πεδία της παρούσας παραγράφου δεν συμπληρώνονται στην περίπτωση που στο «Είδος ακινήτου» έχει συμπληρωθεί ο κωδικός 06-Οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο.

(δ) Στην περίπτωση που στο «Είδος ακινήτου» έχει συμπληρωθεί ο κωδικός 04-Αποθήκη ή 05-Θέση στάθμευσης για την αναγγελία αποθηκών ή θέσεων στάθμευσης που δεν συνοδεύουν την αγορά κάποιας κατοικίας αλλά αγοράζονται μεμονωμένα με δάνειο που χορηγείται αποκλειστικά για το σκοπό αυτό, συμπληρώνονται τα πεδία 2.8.1 ή 2.8.3 και υποχρεωτικά τα πεδία 2.8.2 ή 2.8.4, αντίστοιχα. Στην ίδια περίπτωση τα πεδία 2.8.5 και 2.8.6 δεν συμπληρώνονται.

(ε) Τα πεδία 2.8.2 και 2.8.4 που αναφέρονται σε εμβαδόν λαμβάνουν θετικές τιμές με δύο δεκαδικά ψηφία χωρισμένα με κόμμα (,) ή τελεία (.). Σημειώνεται ότι στα πεδία αυτά δεν επιτρέπεται η χρήση συμβόλου διαχωρισμού των χιλιάδων (thousands separator).

2.9 Άλλα ποιοτικά χαρακτηριστικά ακινήτου (OtherPropertyFeatures)

2.9.1 Εξαιρετική ποιότητα κατασκευής (ExcellentQualityOfConstruction)

Συμπληρώνεται με 1 (=Ναι) αν το ακίνητο έχει αυξημένη αξία λόγω εξαιρετικής ποιότητας κατασκευής.

2.9.2 Προνομιακή θέση/Θέα/Περιβάλλον (ExcellentPositionViewEnvironment)

Συμπληρώνεται με 1 (=Ναι) αν το ακίνητο έχει αυξημένη αξία λόγω προνομιακής θέσης, θέας ή περιβάλλοντος χώρου (π.χ. γωνιακό, με θέα, πλησίον πάρκου ή σταθμού μετρό, σε περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους) σε σχέση με τα άλλα ακίνητα που βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή του δήμου/της κοινότητας.

2.9.3 Πρόσφατα ανακαινισμένο (RecentlyRenovated)

Συμπληρώνεται με 1 (=Ναι) αν το ακίνητο έχει αυξημένη αξία λόγω πρόσφατης ανακαίνισης.

2.9.4 Υποβαθμισμένη θέση/περιοχή/σε κακή κατάσταση (DepreciatedDistrict)

Συμπληρώνεται με 1 (=Ναι) αν το ακίνητο έχει μειωμένη αξία επειδή βρίσκεται σε υποβαθμισμένη θέση/περιοχή ή σε κακή κατάσταση, σε σχέση με τα άλλα ακίνητα που βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή του δήμου/της κοινότητας.

Διευκρινίζεται ότι όλα τα πεδία της παρούσας παραγράφου δεν συμπληρώνονται στην περίπτωση που στο «Είδος ακινήτου» έχει συμπληρωθεί ο κωδικός 04-Αποθήκη ή 05-Θέση στάθμευσης ή 06-Οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο.

ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ

2.10 Στοιχεία αξίας οικιστικού ακινήτου (Property Value Information)

2.10.1 Συνολική αξία οικοπέδου (Land Assessed Value)

Συμπληρώνεται υποχρεωτικά με τη συνολική εμπορική/εκτιμώμενη αξία του οικοπέδου σε ευρώ κατά την ημέρα της εκτίμησης. Το πεδίο αυτό συμπληρώνεται όταν στο «Είδος ακινήτου» έχει συμπληρωθεί ο κωδικός 02-Μονοκατοικία ή 06-Οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο.

2.10.2 Συνολική αξία ακινήτου (Property Total Assessed Value)

Συμπληρώνεται υποχρεωτικά με τη συνολική εμπορική/εκτιμώμενη αξία του ακινήτου σε ευρώ, συμπεριλαμβανομένης της συνολικής αξίας όλων των βοηθητικών χώρων και των παρακολουθημάτων (αποθηκών, θέσεων στάθμευσης, κ.λπ.) κατά την ημέρα της εκτίμησης. Το πεδίο αυτό συμπληρώνεται όταν στο «Είδος ακινήτου» έχει συμπληρωθεί ο κωδικός 01-Διαμέρισμα, ή 02-Μονοκατοικία, ή 03-Μεζονέτα.

2.10.3 Συνολική αξία αποθηκών που αποτελούν αυτοτελείς και ανεξάρτητες ιδιοκτησίες με ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου (Store Rooms Assessed Value)

Συμπληρώνεται με τη συνολική εμπορική/εκτιμώμενη αξία των αποθηκών (σε ευρώ) που αποτελούν αυτοτελείς και ανεξάρτητες ιδιοκτησίες με ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου. Η αξία αυτή αποτελεί μέρος της συνολικής εμπορικής αξίας του ακινήτου της παραγράφου 2.10.2.

2.10.4 Συνολική αξία χώρων στάθμευσης που αποτελούν αυτοτελείς και ανεξάρτητες ιδιοκτησίες με ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου (Parking Spaces Assessed Value)

Συμπληρώνεται με τη συνολική εμπορική/εκτιμώμενη αξία των θέσεων στάθμευσης (σε ευρώ) που αποτελούν αυτοτελείς και ανεξάρτητες ιδιοκτησίες με ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου. Η αξία αυτή αποτελεί μέρος της συνολικής εμπορικής αξίας του ακινήτου της παραγράφου 2.10.2.

2.10.5 Συνολικό κόστος κατασκευής (Total Construction Cost)

Συμπληρώνεται με το συνολικό κόστος κατασκευής του ακινήτου σε ευρώ κατά την ημέρα της εκτίμησης. Σε περίπτωση ημιτελούς ακινήτου, συμπληρώνεται με το συνολικό εκτιμώμενο μελλοντικό κόστος κατασκευής μετά την ολοκλήρωση των εργασιών κατασκευής του. Το κόστος κατασκευής του ακινήτου προκύπτει από το άθροισμα του κόστους του οικοπέδου και των κατασκευών (κτηρίων και έργων υποδομής) που υπάρχουν πάνω σε αυτό τη δεδομένη χρονική στιγμή, με τις απαραίτητες προσαρμογές από πλευράς θέσης, ηλικίας, ποιότητας κατασκευής κ.λπ.

Διευκρινίζεται ότι:

(α) Τα στοιχεία της εμπορικής αξίας του ακινήτου συμπληρώνονται σε ευρώ και λαμβάνουν θετικές τιμές (χωρίς δεκαδικά ψηφία). Σημειώνεται ότι στα πεδία αυτά δεν επιτρέπεται η χρήση συμβόλου διαχωρισμού των χιλιάδων (thousands separator). Ως εμπορική αξία του ακινήτου νοείται η τιμή πώλησης που διαμορφώνεται στην ελεύθερη αγορά με τις παρούσες

ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ

(ή πρόσφατες) συνθήκες, για ακίνητο παρόμοιο με το αναγγελλόμενο από πλευράς θέσης, μεγέθους, παλαιότητας και ποιότητας κατασκευής.

(β) Σε περίπτωση ημιτελούς ακινήτου, το πεδίο 2.10.2 συμπληρώνεται με τη συνολική μελλοντική εμπορική αξία του ακινήτου μετά την ολοκλήρωση των εργασιών κατασκευής του.

(γ) Σε περίπτωση μονοκατοικίας («Είδος ακινήτου» με κωδικό 02) στη συνολική εμπορική αξία του ακινήτου της παραγράφου 2.10.2 συμπεριλαμβάνεται και η εμπορική αξία του οικοπέδου (παράγραφος 2.10.1) κατά την ημέρα της εκτίμησης.

(δ) Τα πεδία 2.10.2-2.10.5 δεν συμπληρώνονται στην περίπτωση που στο «Είδος ακινήτου» έχει συμπληρωθεί ο κωδικός 06-Οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο.

(ε) Στην περίπτωση που στο «Είδος ακινήτου» έχει συμπληρωθεί ο κωδικός 04-Αποθήκη ή 05-Θέση στάθμευσης, συμπληρώνονται υποχρεωτικά τα πεδία 2.10.3 ή 2.10.4, αντίστοιχα, καθώς και το πεδίο 2.10.5.

(στ) Η αξία των παρακολουθημάτων (αποθηκών, χώρων στάθμευσης κ.λπ.) κατά την έννοια της παραγράφου 2.8 περιλαμβάνεται στη συνολική αξία του ακινήτου (παράγραφος 2.10.2) και όχι στην αξία αποθηκών και χώρων στάθμευσης των παραγράφων 2.10.3 και 2.10.4, αντίστοιχα.

2.11 Συνολική αντικειμενική αξία ακινήτου (TotalAdministrativeValue)

Συμπληρώνεται με τη συνολική αντικειμενική αξία του ακινήτου σε ευρώ και λαμβάνει θετική τιμή. Σημειώνεται ότι στο πεδίο αυτό δεν επιτρέπεται η χρήση συμβόλου διαχωρισμού των χιλιάδων (thousands separator). Η αντικειμενική αξία του ακινήτου προκύπτει για κάθε ακίνητο από υπολογισμό με βάση τους πίνακες τιμών ζώνης του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών.

2.12 Στοιχεία δανείου για το οποίο το ακίνητο αποτελεί μοναδική εξασφάλιση (LoanInformation)

Τα στοιχεία του δανείου της παρούσας παραγράφου αναγγέλλονται μόνο στην περίπτωση που το ακίνητο αποτελεί μοναδική εξασφάλιση του δανείου αυτού.

2.12.1 Κατηγορία/Σκοπός δανείου (LoanType)

Συμπληρώνεται με έναν από τους παρακάτω κωδικούς:

- 01-Αγορά ακινήτου
- 02-Ανέγερση κατοικίας
- 03-Αποπεράτωση και επισκευή κατοικίας
- 04-Αγορά και αποπεράτωση ή επισκευή κατοικίας
- 05-Καταναλωτικό ή προσωπικό δάνειο
- 06-Αναχρηματοδότηση δανείου
- 07-Μεταφορά δανείου από άλλο πιστωτικό ίδρυμα
- 08-Για επαγγελματικούς σκοπούς

ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ

2.12.2 Ημερομηνία πρώτης εκταμίευσης ποσού από το εγκριθέν δάνειο (DateOfFirstDisbursement)

Συμπληρώνεται με την ημερομηνία της πρώτης εκταμίευσης ποσού από το εγκριθέν δάνειο. Σε περίπτωση που δεν είναι διαθέσιμη η ακριβής ημερομηνία της πρώτης εκταμίευσης του δανείου, αυτή προσεγγίζεται από παραπλήσια ημερομηνία π.χ. ενεργοποίησης του δανείου, ανοίγματος λογαριασμού πελάτη, εγγραφής υποθήκης ή προσημείωσης. Έχει τη μορφή **EEEE-MM-HH**, όπου EEEE=έτος με 4 αριθμητικά ψηφία, MM=μήνας με 2 αριθμητικά ψηφία και HH=ημέρα με 2 αριθμητικά ψηφία (π.χ. 2009-02-12).

2.12.3 Εγκριθέν συνολικό ποσό δανείου (ApprovedLoanAmount)

Συμπληρώνεται με το εγκριθέν συνολικό ποσό του δανείου σε ευρώ. Για δάνειο σε ξένο νόμισμα, αναγράφεται το ισοδύναμο του εγκριθέντος ποσού σε ευρώ κατά την ημερομηνία έγκρισης.

2.12.4 Συνολικό ποσό δανείου που έχει ήδη εκταμιευθεί (TotalAmountDisbursed)

Συμπληρώνεται με το ποσό του δανείου σε ευρώ που έχει συνολικά εκταμιευθεί έως και την ημερομηνία δημιουργίας του μηχανογραφικού αρχείου με τα αναγγελλόμενα στοιχεία των εκτιμήσεων ακινήτων.

2.12.5 Συνολική αξία υποθήκης ή/και προσημείωσης (MortgagePrenotationValue)

Συμπληρώνεται με την συνολική αξία της υποθήκης ή/και της προσημείωσης σε ευρώ που έχει εγγραφεί στο εν λόγω ακίνητο.

Διευκρινίζεται ότι τα παραπάνω πεδία 2.12.3-2.12.5 λαμβάνουν θετικές τιμές και δεν επιτρέπεται η χρήση συμβόλου διαχωρισμού των χιλιάδων (thousands separator).

3. ΤΡΟΠΟΣ ΑΝΑΓΓΕΛΙΑΣ ΤΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Τα στοιχεία θα αναγγέλλονται στην ΤtΕ με τη μορφή αρχείου XML (eXtensible Markup Language). Η αποστολή θα γίνεται μέσω ψηφιακά υπογεγραμμένου και κρυπτογραφημένου ηλεκτρονικού μηνύματος (e-mail).

3.1 Όνομα αρχείου

Το όνομα του αρχείου αποτελείται από 18 χαρακτήρες και σχηματίζεται ως εξής:

- Θέσεις 1-3 : **RED** (λατινικοί χαρακτήρες, από τα αρχικά των λέξεων Real Estate Data)
- Θέσεις 4-6 : **Κωδικός HEBC** πιστωτικού ιδρύματος (3 αριθμητικά ψηφία)
- Θέση 7 : Ο χαρακτήρας «-» (παύλα)
- Θέσεις 8-11 : **Έτος Αναφοράς** (στη μορφή EEEE)
- Θέση 12 : Ο χαρακτήρας «-» (παύλα)

ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ

- Θέσεις 13-14 : **Μήνας Αναφοράς** (στη μορφή MM)
- Θέση 15 : Ο χαρακτήρας «.» (τελεία)
- Θέσεις 16-18 : **xml**

Παράδειγμα

Το αρχείο του πιστωτικού ιδρύματος με κωδικό 999 για τον Ιανουάριο του 2009 θα έχει την ακόλουθη μορφή: **RED999-2009-01.xml**

Αν το αρχείο αποστέλλεται σε μορφή zip, τότε την ίδια ονοματολογία θα πρέπει να ακολουθούν τόσο το εξωτερικό αρχείο (zip) όσο και το περιεχόμενο αρχείο (xml).

Έτσι, για το αρχείο του προηγούμενου παραδείγματος έχουμε:

- Εξωτερικό αρχείο : RED999-2009-01.zip
- Περιεχόμενο αρχείο : RED999-2009-01.xml

3.2 Κωδικοποίηση

Η κωδικοποίηση των χαρακτήρων του αρχείου πρέπει να ακολουθεί το πρότυπο ISO 8859-7 (ΕΛΟΤ 928).

3.3 Διεύθυνση αποστολής αρχείου

Το αρχείο πρέπει να αποστέλλεται ως συνημμένο στην ηλεκτρονική διεύθυνση:

sec.realestate@bankofgreece.gr

Στο θέμα (subject) του μηνύματος θα πρέπει να αναγράφεται ο κωδικός (HEBIC) και η επωνυμία του αποστολέα, καθώς και ο μήνας και το έτος αναφοράς.

Διευκρινίζεται ότι, για να μπορεί το αρχείο να αποστέλλεται σε κρυπτογραφημένη μορφή μέσω ψηφιακά υπογεγραμμένου ηλεκτρονικού μηνύματος, τα πιστωτικά ιδρύματα πρέπει να εγκαταστήσουν τα αρχεία με τα ψηφιακά πιστοποιητικά της ΤτΕ. Για να παραλάβουν τα πιστοποιητικά αυτά πρέπει να ακολουθήσουν την εξής διαδικασία:

(α) Να συμπληρώσουν την «Αίτηση έκδοσης ψηφιακού πιστοποιητικού για την ασφαλή επικοινωνία με την Τράπεζα της Ελλάδος». Για την παραλαβή του εντύπου της αίτησης, τα πιστωτικά ιδρύματα πρέπει να απευθύνονται στο Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων της ΤτΕ.

(β) Να αποστέλλουν ηλεκτρονικά συμπληρωμένη την παραπάνω αίτηση στη διεύθυνση:

sec.realestate@bankofgreece.gr

(γ) Να παραλάβουν, όταν ειδοποιηθούν από την ΤτΕ, τα ψηφιακά πιστοποιητικά και τις συνοδευτικές οδηγίες εγκατάστασης.

(δ) Να εγκαταστήσουν τα αρχεία με τα ψηφιακά πιστοποιητικά και να προβούν σε δοκιμαστική αποστολή και παραλαβή μηνυμάτων σε συνεργασία με το Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων της ΤτΕ.

Τα ψηφιακά πιστοποιητικά θα ανανεώνονται σε τακτά χρονικά διαστήματα (προς το παρόν κάθε έτος), οπότε και θα τηρούνται τα προβλεπόμενα στα (γ) και (δ) πιο πάνω. Η ανανέωση

ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ

των ψηφιακών πιστοποιητικών θα γίνεται ύστερα από σχετική ειδοποίηση των πιστωτικών ιδρυμάτων από την ΤτΕ.

3.4 Τήρηση εφεδρικών αντιγράφων των μηχανογραφικών αρχείων

Τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να τηρούν τουλάχιστον ένα αντίγραφο του αποσπελλόμενου μηχανογραφικού αρχείου για διάστημα τουλάχιστον έξι (6) μηνών από το τέλος του μήνα αναφοράς.

4. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΡΧΕΙΟΥ XML

4.1 Δομή αρχείου XML

Το αρχείο XML περιλαμβάνει τα ακόλουθα:

(α) Τη δήλωση XML.

Πρόκειται για την ακόλουθη δήλωση:

```
<?xml version="1.0" encoding="ISO-8859-7" ?>
```

(β) Την ετικέτα **<RealEstate>** η οποία δηλώνει την αρχή του αρχείου:

```
<RealEstate xmlns="http://www.bankofgreece.gr/dom/real_estate/v1">
```

(γ) Την ετικέτα **<Header>** η οποία δηλώνει την αρχή του τμήματος του αρχείου που περιέχει τα γενικά στοιχεία της αναγγελίας. Τα στοιχεία αυτά περιγράφονται αναλυτικά στην παράγραφο 4.2.

(δ) Το τμήμα του αρχείου που περιέχει τα γενικά στοιχεία της αναγγελίας.

(ε) Την ετικέτα **</Header>** η οποία δηλώνει το τέλος του τμήματος του αρχείου που περιέχει τα γενικά στοιχεία της αναγγελίας.

(στ) Την ετικέτα **<Data>** η οποία δηλώνει την αρχή του τμήματος του αρχείου που περιέχει τα αναλυτικά στοιχεία των εκτιμήσεων των ακινήτων.

(ζ) Τα αναλυτικά στοιχεία των εκτιμήσεων των ακινήτων. Τα στοιχεία κάθε ακινήτου περιέχονται ανάμεσα στην ετικέτα αρχής **<Property>** και στην ετικέτα τέλους **</Property>**. Τα στοιχεία αυτά περιγράφονται αναλυτικά στην παράγραφο 4.3.

(η) Την ετικέτα **</Data>** η οποία δηλώνει το τέλος του τμήματος του αρχείου που περιέχει τα αναλυτικά στοιχεία των εκτιμήσεων των ακινήτων.

(θ) Την ετικέτα **</RealEstate>** η οποία δηλώνει το τέλος του αρχείου.

ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ

Με βάση τα παραπάνω, η δομή του αρχείου περιγράφεται σχηματικά ως εξής:

```
<?xml version="1.0" encoding="ISO-8859-7" ?>
<RealEstate xmlns="http://www.bankofgreece.gr/dom/real_estate/v1">
  <Header>
    Γενικά στοιχεία αναγγελίας
  </Header>
  <Data>
    <Property>
      Στοιχεία 1ου ακινήτου
    </Property>
    <Property>
      Στοιχεία 2ου ακινήτου
    </Property>
    .....
    .....
    .....
    <Property>
      Στοιχεία ν-οστού ακινήτου
    </Property>
  </Data>
</RealEstate>
```

4.2 Γενικά στοιχεία αναγγελίας

Τα γενικά στοιχεία της αναγγελίας είναι τα ακόλουθα (σε παρένθεση σημειώνεται το XML όνομα του αντίστοιχου στοιχείου):

4.2.1 Κωδικός (HEBIC) πιστωτικού ιδρύματος-αποστολέα (SenderId)

Συμπληρώνεται υποχρεωτικά ο κωδικός HEBIC του αναγγέλλοντος πιστωτικού ιδρύματος (3 αριθμητικά ψηφία).

4.2.2 Επωνυμία αποστολέα (SenderName)

Συμπληρώνεται υποχρεωτικά η επωνυμία του αναγγέλλοντος πιστωτικού ιδρύματος.

4.2.3 Περίοδος αναφοράς (ReferencePeriod)

Συμπληρώνεται υποχρεωτικά στη μορφή **EEEE-MM**, όπου EEEE=το έτος αναφοράς με 4 αριθμητικά ψηφία και MM=ο μήνας αναφοράς με 2 αριθμητικά ψηφία (π.χ. 2009-01).

ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ

Παράδειγμα

Αν αποστολέας είναι η ΤΡΑΠΕΖΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ ΠΙΣΤΗΣ με κωδικό 999 και μήνας αναφοράς είναι ο Ιανουάριος του 2009, τα γενικά στοιχεία της αναγγελίας θα έχουν την ακόλουθη μορφή:

```
<Header>
  <SenderId>999</SenderId>
  <SenderName>ΤΡΑΠΕΖΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ ΠΙΣΤΗΣ</SenderName>
  <ReferencePeriod>2009-01</ReferencePeriod>
</Header>
```

4.3 Αναλυτικά στοιχεία εκτιμήσεων ακινήτων

Τα αναλυτικά στοιχεία των εκτιμήσεων των επιμέρους ακινήτων περιγράφονται στην ενότητα 2. Τα στοιχεία αυτά αναγγέλλονται ως εξής:

(α) Τα στοιχεία κάθε ακινήτου πρέπει να περικλείονται ανάμεσα στην ετικέτα αρχής **<Property>** και στην ετικέτα τέλους **</Property>**. Επομένως, στο αρχείο XML πρέπει να υπάρχουν τόσα ζευγάρια ετικετών **<Property>** και **</Property>** όσα και τα αναγγελλόμενα ακίνητα.

(β) Αν κάποιο στοιχείο δεν αναλύεται σε επιμέρους στοιχεία, όπως για παράδειγμα το στοιχείο «Οδός-Αριθμός» (Street), τότε η αναφορά του αποτελείται από τα ακόλουθα μέρη:

- Την ετικέτα αρχής (**<Street>**)
- Την τιμή του στοιχείου
- Την ετικέτα τέλους (**</Street>**)

Παράδειγμα

```
<Street>ΜΕΝΕΞΕΔΩΝ 98</Street>
```

(γ) Αν κάποιο στοιχείο αναλύεται σε επιμέρους στοιχεία, όπως για παράδειγμα το στοιχείο «Διεύθυνση ακινήτου» (PropertyLocation), τότε η αναφορά του αποτελείται από τα ακόλουθα μέρη:

- Την ετικέτα αρχής (**<PropertyLocation>**)
- Τις δηλώσεις όλων των επιμέρους στοιχείων
- Την ετικέτα τέλους (**</PropertyLocation>**)

ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ

Παράδειγμα

```
<PropertyLocation>
  <Street>ΜΕΝΕΞΕΛΩΝ 98</Street>
  <PostCode>12461</PostCode>
  <Municipality>ΧΑΪΔΑΡΙΟΥ</Municipality>
  <District>ΑΣΤΥΘΕΑ</District>
  <Prefecture>ΑΤΤΙΚΗΣ</Prefecture>
</PropertyLocation>
```

4.4 Στοιχεία χωρίς τιμή

Τα προαιρετικά στοιχεία τα οποία δεν έχουν τιμή μπορούν είτε να παραλείπονται είτε να αναγγέλλονται με έναν από τους παρακάτω δύο τρόπους:

(α) Με την απουσία περιεχομένου ανάμεσα στην ετικέτα αρχής και στην ετικέτα τέλους.

π.χ. <TotalConstructionCost></TotalConstructionCost>

(β) Με την παρουσία μόνο της ετικέτας αρχής, το όνομα της οποίας όμως πρέπει να ακολουθείται από το σύμβολο της καθέτου (/).

π.χ. <TotalConstructionCost/>

5. ΠΛΗΡΕΣ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

```
<?xml version="1.0" encoding="ISO-8859-7" ?>
<RealEstate xmlns="http://www.bankofgreece.gr/dom/real_estate/v1">
  <Header>
    <SenderId>999</SenderId>
    <SenderName>ΤΡΑΠΕΖΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ ΠΙΣΤΗΣ</SenderName>
    <ReferencePeriod>2008-09</ReferencePeriod>
  </Header>
  <Data>
    <Property>
      <PropertyId>78234</PropertyId>
      <PropertyType>01</PropertyType>
      <PropertyLocation>
        <Street>ΜΕΝΕΞΕΛΩΝ 98</Street>
        <PostCode>12461</PostCode>
        <Municipality>ΧΑΪΔΑΡΙΟΥ</Municipality>
        <District>ΑΣΤΥΘΕΑ</District>
        <Prefecture>ΑΤΤΙΚΗΣ</Prefecture>
      </PropertyLocation>
      <DateOfValuation>2008-09-12</DateOfValuation>
      <PropertyAge>
        <YearOfPermit>2006</YearOfPermit>
        <YearOfCompletion>2008</YearOfCompletion>
      </PropertyAge>
    </Property>
  </Data>
</RealEstate>
```

ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ

```
</PropertyAge>
<FloorNumber>1</FloorNumber>
<PropertySpaceInformation>
  <LandArea/>
  <MainSpaceArea>100,55</MainSpaceArea>
  <AuxiliarySpaceArea>10</AuxiliarySpaceArea>
</PropertySpaceInformation>
<StoreRoomsAndParkingSpaces>
  <NumberOfStoreRooms1>1</NumberOfStoreRooms1>
  <TotalAreaOfStoreRooms1>10</TotalAreaOfStoreRooms1>
  <NumberOfParkingSpaces1>1</NumberOfParkingSpaces1>
  <TotalAreaOfParkingSpaces1>20</TotalAreaOfParkingSpaces1>
  <NumberOfStoreRooms2/>
  <NumberOfParkingSpaces2>1</NumberOfParkingSpaces2>
</StoreRoomsAndParkingSpaces>
<OtherPropertyFeatures>
  <ExcellentQualityOfConstruction/>
  <ExcellentPositionViewEnvironment/>
  <RecentlyRenovated/>
  <DepreciatedDistrict/>
</OtherPropertyFeatures>
<PropertyValueInformation>
  <LandAssessedValue/>
  <PropertyTotalAssessedValue>300000</PropertyTotalAssessedValue>
  <StoreRoomsAssessedValue/>
  <ParkingSpacesAssessedValue/>
  <TotalConstructionCost/>
</PropertyValueInformation>
<TotalAdministrativeValue>160000</TotalAdministrativeValue>
<LoanInformation>
  <LoanType>01</LoanType>
  <DateOfFirstDisbursement>2008-09-30</DateOfFirstDisbursement>
  <ApprovedLoanAmount>200000</ApprovedLoanAmount>
  <TotalAmountDisbursed>200000</TotalAmountDisbursed>
  <MortgagePrenotationValue>220000</MortgagePrenotationValue>
</LoanInformation>
</Property>
<Property>
  <PropertyId>78243</PropertyId>
  <PropertyType>01</PropertyType>
  <PropertyLocation>
    <Street>ΟΛΥΜΠΙΟΝΙΚΩΝ 100</Street>
    <PostCode>14122</PostCode>
    <Municipality>ΝΕΟΥ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ</Municipality>
    <District>ΠΛΑΤΑΙΟ ΗΡΑΚΛΕΙΟ</District>
```

ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ

```
<Prefecture>ΑΤΤΙΚΗΣ</Prefecture>
</PropertyLocation>
<DateOfValuation>2008-09-15</DateOfValuation>
<PropertyAge>
  <YearOfPermit>2007</YearOfPermit>
  <YearOfCompletion/>
</PropertyAge>
<FloorNumber>1</FloorNumber>
<PropertySpaceInformation>
  <LandArea/>
  <MainSpaceArea>110</MainSpaceArea>
  <AuxiliarySpaceArea/>
</PropertySpaceInformation>
<StoreRoomsAndParkingSpaces>
  <NumberOfStoreRooms1>1</NumberOfStoreRooms1>
  <TotalAreaOfStoreRooms1>10</TotalAreaOfStoreRooms1>
  <NumberOfParkingSpaces1/>
  <TotalAreaOfParkingSpaces1/>
  <NumberOfStoreRooms2/>
  <NumberOfParkingSpaces2>1</NumberOfParkingSpaces2>
</StoreRoomsAndParkingSpaces>
<OtherPropertyFeatures>
  <ExcellentQualityOfConstruction>1</ExcellentQualityOfConstruction>
  <ExcellentPositionViewEnvironment/>
  <RecentlyRenovated/>
  <DepreciatedDistrict/>
</OtherPropertyFeatures>
<PropertyValueInformation>
  <LandAssessedValue/>
  <PropertyTotalAssessedValue>310000</PropertyTotalAssessedValue>
  <StoreRoomsAssessedValue/>
  <ParkingSpacesAssessedValue/>
  <TotalConstructionCost/>
</PropertyValueInformation>
<TotalAdministrativeValue>165000</TotalAdministrativeValue>
<LoanInformation>
  <LoanType>01</LoanType>
  <DateOfFirstDisbursement/>
  <ApprovedLoanAmount>310000</ApprovedLoanAmount>
  <TotalAmountDisbursed/>
  <MortgagePrenotationValue>372000</MortgagePrenotationValue>
</LoanInformation>
</Property>
</Data>
</RealEstate>
```

ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ

Παρατηρήσεις

(α) Στο παραπάνω παράδειγμα χρησιμοποιήθηκαν εσοχές (indents) προκειμένου να καταστεί εμφανέστερη η ιεραρχία μεταξύ των διαφόρων στοιχείων. Τα πιστωτικά ιδρύματα μπορούν να αποστέλλουν όλα τα στοιχεία στοιχισμένα αριστερά.

Για παράδειγμα, το ακόλουθο τμήμα του αρχείου:

```
<PropertyLocation>  
  <Street>ΟΛΥΜΠΙΟΝΙΚΩΝ 100</Street>  
  <PostCode>14122</PostCode>  
  <Municipality>ΝΕΟΥ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ</Municipality>  
  <District>ΠΑΛΑΙΟ ΗΡΑΚΛΕΙΟ</District>  
  <Prefecture>ΑΤΤΙΚΗΣ</Prefecture>  
</PropertyLocation>
```

μπορεί να αναγγελθεί ως ακολούθως:

```
<PropertyLocation>  
<Street>ΟΛΥΜΠΙΟΝΙΚΩΝ 100</Street>  
<PostCode>14122</PostCode>  
<Municipality>ΝΕΟΥ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ</Municipality>  
<District>ΠΑΛΑΙΟ ΗΡΑΚΛΕΙΟ</District>  
<Prefecture>ΑΤΤΙΚΗΣ</Prefecture>  
</PropertyLocation>
```

(β) Η XML είναι "case sensitive". Αυτό σημαίνει ότι τα ονόματα των στοιχείων (μέσα στις ετικέτες αρχής και τέλους των στοιχείων) πρέπει να γράφονται όπως ακριβώς αναφέρονται στο παρόν παράρτημα. Αντίθετα, το περιεχόμενο των στοιχείων μπορεί να γράφεται με οποιοδήποτε συνδυασμό κεφαλαίων και μικρών χαρακτήρων.

Για παράδειγμα, η μόνη σωστή γραφή του ονόματος του στοιχείου «Οδός-Αριθμός» είναι **Street**. Διαφορετικοί τρόποι γραφής (π.χ. **STREET**, **street**) θα απορρίπτονται ως λανθασμένοι. Αντίθετα, το περιεχόμενο του στοιχείου αυτού μπορεί να γραφεί με οποιοδήποτε συνδυασμό κεφαλαίων και μικρών χαρακτήρων (π.χ. ΕΛ.ΒΕΝΙΖΕΛΟΥ 21, Ελ.Βενιζέλου 21).

(γ) Τα διάφορα στοιχεία μπορούν να γράφονται είτε στην ίδια γραμμή είτε σε διαφορετικές γραμμές του αρχείου.

Για παράδειγμα, οι ακόλουθες μορφές αναφοράς του στοιχείου **PropertyId** θεωρούνται ισοδύναμες:

```
<PropertyId>78234</PropertyId>  
  
<PropertyId>78234  
</PropertyId>  
  
<PropertyId>  
78234  
</PropertyId>
```

ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ

(δ) Από την ΤτΕ διατίθεται αρχείο με το XML Σχήμα (Schema), το οποίο μπορεί να χρησιμοποιηθεί προαιρετικά από τα πιστωτικά ιδρύματα για έλεγχο των στοιχείων τους πριν αυτά αποσταλούν στην ΤτΕ.

6. ΑΝΑΓΓΕΛΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΕ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ
ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΕΩΣ ΚΑΙ 31-12-2008

Τα στοιχεία της 1^{ης} Φάσης, όπως αυτή ορίζεται στην παράγραφο 1.5 του παρόντος Παραρτήματος, θα αναγγελθούν στην ΤτΕ άπαξ και με μήνα αναφοράς το Δεκέμβριο του 2008 (ReferencePeriod="2008-12"). Για τα στοιχεία αυτά δεν απαιτείται πλήρης συμμόρφωση με τις προδιαγραφές που αναφέρθηκαν στις προηγούμενες παραγράφους. Ειδικότερα, για τα στοιχεία αυτά θα ισχύσουν κατ' εξαίρεση οι ακόλουθες ρυθμίσεις:

(α) Αν δεν είναι συμπληρωμένος ο ταχυδρομικός κώδικας αλλά χρησιμοποιείται κάποια συγκεκριμένη κωδικοποίηση για τους δήμους και τις κοινότητες, τότε το πιστωτικό ίδρυμα θα πρέπει να υποβάλει την κωδικοποίηση αυτή μέσω βοηθητικού αρχείου (με ονομασία Municipality999.xls/.doc) κατά την πρώτη αποστολή των στοιχείων.

(β) Το έτος έκδοσης της οικοδομικής αδείας μπορεί να αναφερθεί μαζί με τον αριθμό της (π.χ. 123/2008 ή 125/08).

(γ) Ο όροφος μπορεί να αναφερθεί με οποιοδήποτε τρόπο είναι συμπληρωμένος στα μηχανογραφικά αρχεία του αναγγέλλοντος πιστωτικού ιδρύματος (π.χ. Πρώτος, Α', Α1, Γ2).

ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ

7. ΣΥΝΟΠΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΓΓΕΛΛΟΜΕΝΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Για διευκόλυνση ακολουθεί συνοπτικός πίνακας με τα αναγγελλόμενα στοιχεία των εκτιμήσεων οικιστικών ακινήτων.

Περιγραφή μεταβλητής	Είδος ακινήτου					
	Διαμέρισμα	Μονοκατοικία	Μεζονέτα	Αποθήκη	Θέση στάθμευσης	Οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο
<u>2.1. Κωδικός ακινήτου</u>	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<u>2.2. Είδος ακινήτου</u>	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<u>2.3. Στοιχεία διεύθυνσης ακινήτου</u>						
2.3.1 Οδός-Αριθμός	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<u>2.3.2 Ταχυδρομικός κώδικας</u>	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2.3.3 Δήμος ή Κοινότητα	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2.3.4 Περιοχή	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2.3.5 Νομός	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<u>2.4. Ημερομηνία διεξαγωγής της εκτίμησης</u>	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<u>2.5. Παλαιότητα ακινήτου</u>	Συμπληρώνεται <u>υποχρεωτικά</u> το ένα τουλάχιστον από τα δύο παρακάτω πεδία (2.5.1 και 2.5.2)					
<u>2.5.1 Έτος έκδοσης ή τελευταίας αναθεώρησης κατασκευαστικής άδειας</u>	✓	✓	✓	✓	✓	
<u>2.5.2 Έτος ολοκλήρωσης των εργασιών κατασκευής/ανακατασκευής</u>	✓	✓	✓	✓	✓	
<u>2.6. Όροφος</u>	✓	✓	✓	✓	✓	
<u>2.7. Στοιχεία εμβαδού ακινήτου</u>						
<u>2.7.1 Συνολικό εμβαδόν οικοπέδου</u>		✓				✓
<u>2.7.2 Συνολικό εμβαδόν χώρων κύριας χρήσης</u>	✓	✓	✓			
2.7.3 Συνολικό εμβαδόν ημιυπαίθριων χώρων και σοφίτας	✓	✓	✓			
<u>2.8. Στοιχεία αποθηκών και θέσεων στάθμευσης</u>						
2.8.1. Αριθμός αποθηκών (με % στο οικόπεδο)	✓	✓	✓	✓		
2.8.2. Συνολικό εμβαδόν αποθηκών (με % στο οικόπεδο)	✓	✓	✓	✓		
2.8.3. Αριθμός θέσεων στάθμευσης (με % στο οικόπεδο)	✓	✓	✓		✓	
2.8.4. Συνολικό εμβαδόν χώρων στάθμευσης (με % στο οικόπεδο)	✓	✓	✓		✓	
2.8.5. Αριθμός αποθηκών - παρακολουθήματα	✓	✓	✓			
2.8.6. Αριθμός θέσεων στάθμευσης - παρακολουθήματα	✓	✓	✓			
<u>2.9. Άλλα ποιοτικά χαρακτηριστικά ακινήτου</u>						
2.9.1. Εξαιρετική ποιότητα κατασκευής	✓	✓	✓			

ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ

Περιγραφή μεταβλητής	Είδος ακινήτου					
	Διαμέρισμα	Μονοκατοικία	Μεζονέτα	Αποθήκη	Θέση στάθμευσης	Οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο
2.9.2. Προνομακή θέση/Θέα/Περιβάλλον	✓	✓	✓			
2.9.3. Πρόσφατα ανακαινισμένο	✓	✓	✓			
2.9.4. Υποβαθμισμένη θέση/περιοχή/σε κακή κατάσταση	✓	✓	✓			
2.10. Στοιχεία αξίας οικιστικού ακινήτου						
2.10.1. <u>Συνολική αξία οικοπέδου</u>		✓				✓
2.10.2. <u>Συνολική αξία ακινήτου</u>	✓	✓	✓			
2.10.3. Συνολική αξία αποθηκών (με % στο οικόπεδο)	✓	✓	✓	✓		
2.10.4. Συνολική αξία χώρων στάθμευσης (με % στο οικόπεδο)	✓	✓	✓		✓	
2.10.5. Συνολικό κόστος κατασκευής	✓	✓	✓	✓	✓	
2.11. Συνολική αντικειμενική αξία ακινήτου	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2.12. Στοιχεία δανείου στο οποίο το ακίνητο αποτελεί μοναδική εξασφάλιση						
2.12.1 Κατηγορία/Σκοπός δανείου	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2.12.2 Ημερομηνία πρώτης εκταμίευσης ποσού από το εγκριθέν δάνειο	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2.12.3 Εγκριθέν συνολικό ποσό δανείου	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2.12.4 Συνολικό ποσό δανείου που έχει ήδη εκταμιευθεί	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2.12.5 Συνολική αξία υποθήκης ή και προσημείωσης	✓	✓	✓	✓	✓	✓

✓ Το αντίστοιχο πεδίο συμπληρώνεται (αν και για κάποιες εγγραφές μπορεί να μην λαμβάνει τιμή).

✓ Το αντίστοιχο πεδίο συμπληρώνεται υποχρεωτικά με την έννοια ότι ολόκληρη η αντίστοιχη εγγραφή δεν θα γίνεται αποδεκτή από το σύστημα χωρίς τιμή στο εν λόγω πεδίο.

Τα πεδία σε γκρι φόντο δεν συμπληρώνονται.