

ΘΕΜΑ: Προσδιορισμός της αξίας γης εκτός σχεδίου πόλης και οικισμών που δεν έχουν ειδικούς όρους δόμησης με το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού.

Εχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 41 του Ν.1249/1982 (ΦΕΚ 43/Α'), του άρθρου 14 του Ν.1473/1984 (ΦΕΚ 129/Α') και του άρθρου 10 του Ν.2386/7.3.1996 (ΦΕΚ 43/Α').
2. Τις ιδιαιτερότητες της γης εκτός σχεδίου πόλης και οικισμών που δεν έχουν ειδικούς όρους δόμησης, όπως χρήση (αγροτική, βοσκότοπος, δασική κ.λπ.), οικοδομική εκμετάλλευση, θέση (εντός Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, πρόσωπο σε Εθνική, Επαρχιακή, Κοινοτική οδό), απόσταση από θάλασσα, αρτιότητα, απαλλοτρίωση κ.λπ.
3. Την ανάγκη εφαρμογής κατά τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων των σχετικών με το αντικειμενικό σύστημα διατάξεων ενιαία.
4. Την υπ' αριθ. 1107147/1239/006Α/4.10.1996 (ΦΕΚ 922/Β') απόφαση των Πρωθυπουργού και Υπουργού Οικονομικών, με την οποία μεταβιβάζονται αρμοδιότητες του Υπουργού Οικονομικών στους Υφυπουργούς Οικονομικών.
5. Το γεγονός ότι δεν δημιουργείται δαπάνη για τον Κρατικό Προϋπολογισμό.

Αποφασίζουμε

Άρθρο 1

Ορισμοί

1. Αρχική Βασική Αξία Γης (Α.Β.Α.)

Είναι η ανά τετραγωνικό μέτρο αξία αγροτικής γης ημιορεινής μη αρδευόμενης, με μονοετή καλλιέργεια, που δεν έχει πρόσωπο σε Εθνικό, Επαρχιακό, Δημοτικό ή Κοινοτικό δρόμο και απέχει από τη θάλασσα απόσταση μεγαλύτερη από 800 μ. Η Α.Β.Α. ορίζεται και αναπροσαρμόζεται για κάθε Δήμο ή Κοινότητα της χώρας με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών, μετά από εισήγηση των αρμόδιων Επιτροπών του άρθρου 41 του Ν.1249/1982.

2. Αρχική Οικοπεδική Αξία (Τ.Ο.ΑΡΧ)

Είναι η αξία γης σε δραχμές που προστίθεται στην αξία της εδαφικής έκτασης για κάθε τετραγωνικό μέτρο κτίσματος με χρήση κατοικίας. Η τιμή της Τ.Ο.ΑΡΧ. λαμβάνεται ίση με το 70% των τιμών της στήλης με Σ.Α.Ο.=1 του πίνακα Τ.Ο. που ισχύει για το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των εντός σχεδίου ακινήτων και με παραδοχή τεκμαρτής Τ.Ζ. για την περιοχή στην οποία βρίσκεται η εδαφική έκταση. Οι τιμές Τ.Ο.ΑΡΧ. ανά περιοχή (Δήμο ή Κοινότητα) περιλαμβάνονται σε σχετικούς πίνακες.

3. Τεκμαρτή Τιμή Ζώνης (Τ.Ζ.)

Η τιμή αυτή λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό της τιμής Τ.Ο.ΑΡΧ. ανά Δήμο ή Κοινότητα και τη σύνταξη του σχετικού πίνακα Τ.Ο.ΑΡΧ. Η τεκμαρτή Τ.Ζ. προκύπτει από τις εγκεκριμένες και εκάστοτε ισχύουσες Τ.Ζ. περιοχών εντός σχεδίου που έχουν ενταχθεί στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων (Α.Α.Α.) ως εξής:

α) Εάν το εντός σχεδίου τμήμα του Δήμου ή της Κοινότητας έχει ενταχθεί στο σύστημα Α.Α.Α., η τεκμαρτή Τ.Ζ. ισούται με το γινόμενο της ελάχιστης Τ.Ζ. του Δήμου ή της Κοινότητας επί το μέσο όρο των ακραίων τιμών του Συντελεστή Οικοπέδου Σ.Ο. (μέγιστη - ελάχιστη) του ίδιου Δήμου ή Κοινότητας.

β) Εάν το εντός σχεδίου τμήμα του Δήμου ή της Κοινότητας δεν έχει ενταχθεί ακόμα στο σύστημα Α.Α.Α., η τεκμαρτή Τ.Ζ. ισούται με το γινόμενο της ελάχιστης απαντώμενης Τ.Ζ. στα όρια του Νομού επί το μέσο όρο των ακραίων τιμών του Σ.Ο. (μέγιστη - ελάχιστη) που απαντάται σε κάθε έναν από τους Δήμους ή τις Κοινότητες του Νομού που έχουν ενταχθεί στο αντικειμενικό σύστημα. Ειδικά, όμως, για τους Νομούς Αττικής, Θεσσαλονίκης, Χαλκιδικής, Μαγνησίας, Κέρκυρας, Κεφαλληνίας, Λευκάδας, Ζακύνθου, Κυκλάδων, Ηρακλείου, Λασιθίου, Ρεθύμνου και Χανίων που διαφοροποιούνται, ιδιαίτερα ως προς την εκμετάλλευση της γης, σε Δήμους ή Κοινότητες που το εντός σχεδίου τμήμα τους δεν έχει ακόμα ενταχθεί στο σύστημα Α.Α.Α., ο κανόνας ορισμού της τεκμαρτής Τ.Ζ. είναι ο εξής:

η τεκμαρτή Τ.Ζ. ισούται με το μέσο όρο των ελάχιστων Τ.Ζ. όλων των Δήμων και Κοινοτήτων του Νομού ή του Νομαρχιακού Διαμερίσματος που το εντός σχεδίου τμήμα τους έχει ενταχθεί στο σύστημα Α.Α.Α. επί το μέσο όρο των ακραίων τιμών του Σ.Ο. (μέγιστη - ελάχιστη) που απαντώνται στον ίδιο Νομό ή Νομαρχιακό Διαμέρισμα.

γ) Για τους Δήμους ή Κοινότητες που βρίσκονται σε Νομούς όπου μόνο ενός Δήμου ή Κοινότητας το εντός σχεδίου τμήμα έχει ενταχθεί στο σύστημα Α.Α.Α., η τεκμαρτή Τ.Ζ. ισούται με την τεκμαρτή Τ.Ζ. του Δήμου ή της Κοινότητας αυτής, μειωμένη κατά 30%.

δ) Ειδικά για τα νησιά, όταν έχουν Δήμους ή Κοινότητες που το εντός σχεδίου τμήμα τους έχει ενταχθεί στο σύστημα Α.Α.Α., η τεκμαρτή Τ.Ζ. για όλους τους υπόλοιπους Δήμους ή Κοινότητες του νησιού ισούται με το γινόμενο του μέσου όρου των ελάχιστων Τ.Ζ. όλων των Δήμων και Κοινοτήτων ή

ξεχωριστών Οικισμών του νησιού επί το μέσο όρο των ακραίων τιμών του Σ.Ο. (μέγιστη - ελάχιστη) που επίσης απαντώνται στο νησί.

Όταν πρόκειται για νησιά που έχουν ένα μόνο Δήμο ή Κοινότητα ή ξεχωριστό Οικισμό που το εντός σχεδίου τμήμα τους είναι εντός συστήματος Α.Α.Α. και, συνεπώς, μόνο μια ελάχιστη Τ.Ζ., η τεκμαρτή Τ.Ζ. για όλους τους υπόλοιπους Δήμους ή Κοινότητες του νησιού ισούται με την ελάχιστη Τ.Ζ. μειωμένη κατά 30%.

Άρθρο 2

Γενικές έννοιες

1. Για τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας της γης που βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλης και οικισμών και δεν έχει ειδικούς όρους δόμησης, συμπληρώνεται ειδικό έντυπο ΑΑ-ΓΗΣ. Με το έντυπο αυτό υπολογίζεται η Συνολική Αντικειμενικά Αξία της Γης ως άθροισμα τριών συστατικών:

Α) Της Βασικής Αξίας Γης (Β.Α.), που υπολογίζεται πάντοτε για κάθε εδαφική έκταση.

Β) Της Οικοπεδικής Αξίας Γης (Α.Οικ.), που υπολογίζεται μόνο όταν υπάρχει κτίσμα πάνω στην εδαφική έκταση και εφόσον η επιφάνεια του υπερβαίνει τα 15 μ² και

Γ) Της Αξίας Δυνατότητας περαιτέρω αξιοποίησης (Α.Δ.), που υπολογίζεται μόνο για όσες εκτάσεις βρίσκονται:

Γ1) Μέσα σε Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ.) και Οικισμούς για τους οποίους δεν έχουν ορισθεί όροι δόμησης και

Γ2) Εκτός Γ.Π.Σ. και Οικισμών για τους οποίους δεν έχουν ορισθεί όροι δόμησης, αλλά έχουν πρόσωπο σε Εθνική Οδό ή είναι σε ζώνη πλάτους μέχρι και 800 μέτρα από τη θάλασσα, εκτός αν στις πιο πάνω περιπτώσεις απαγορεύεται οποιαδήποτε δόμηση, όπως: λόγω αρχαιολογικής έρευνας, εντός της προβλεπόμενης ζώνης κατά μήκος των αξόνων των γραμμών υψηλής τάσης της ΔΕΗ, εντός της προβλεπόμενης ζώνης κατά μήκος σιδηροδρομικών γραμμών, εντός της ζώνης μεταξύ οριογραμμής αιγιαλού και παραλίας κ.λπ. Απαιτείται η προσκόμιση βεβαίωσης της αρμόδιας Αρχής στις περιπτώσεις αρχαιολογικής έρευνας και ζώνης μεταξύ οριογραμμής αιγιαλού και παραλίας.

Το παραπάνω άθροισμα πολλαπλασιάζεται επί ορισμένους αυξομειωτικούς συντελεστές, σε περίπτωση που συντρέχει κάποιος από τους παρακάτω παράγοντες:

α) Εάν υπάρχει συνιδιοκτησία, εφαρμόζεται συντελεστής 0,90.

Ο συντελεστής αυτός εφαρμόζεται αν η εδαφική έκταση ανήκει κατά πλήρη ή ψιλή κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα. Η συνιδιοκτησία πρέπει να υπάρχει στο πρόσωπο του υπόχρεου σε φόρο. Δεν εφαρμόζεται, όταν ο υπόχρεος είναι ή γίνεται κύριος ολόκληρης της έκτασης, καθώς και σε περίπτωση διαχωρισμού της επικαρπίας από την ψιλή κυριότητα.

β) Εάν η εδαφική έκταση έχει πρόσωπο σε δρόμο:

β1) Δημοτικό ή Κοινοτικό, εφαρμόζεται συντελεστής 1,10.

β2) Εθνικό ή Επαρχιακό, εφαρμόζεται συντελεστής 1,30.

β3) Είναι τυφλό, δηλαδή δεν έχει πρόσωπο σε δρόμο, εφαρμόζεται συντελεστής 0,90.

γ) Εάν η εδαφική έκταση απέχει από τη θάλασσα απόσταση:

γ1) Μέχρι και 100 μ., εφαρμόζεται συντελεστής 1,80.

γ2) Πάνω από 100 μ. μέχρι και 200 μ., εφαρμόζεται συντελεστής 1,50.

γ3) Πάνω από 200 μ. μέχρι και 500 μ., εφαρμόζεται συντελεστής 1,30.

γ4) Πάνω από 500 μ. μέχρι και 800 μ., εφαρμόζεται συντελεστής 1,20.

Η απόσταση από τη θάλασσα είναι η ελάχιστη ευθεία οριζόντια απόσταση ανάμεσα στην εδαφική έκταση και στη γραμμή αιγιαλού, δηλαδή η απόσταση του πλησιέστερου σημείου του γηπέδου προς και από το όριο του χειμέριου κύματος, είτε αυτό έχει χαραχθεί επίσημα, είτε όχι. Την απόσταση αυτή μπορεί ο δηλών να διαπιστώσει από το τυχόν υπάρχον τοπογραφικό της εδαφικής του έκτασης ή με την πραγματοποίηση μέτρησης. Σε κάθε περίπτωση, η δήλωση της απόστασης γίνεται χωρίς βεβαίωση των Αρχών, αλλά με ευθύνη του δηλούντος.

δ) Εάν η εδαφική έκταση είναι απαλλοτριωτέα, εφαρμόζεται συντελεστής 0,50. Για να θεωρηθεί απαλλοτριωτέα η εδαφική έκταση, απαιτείται πρόσφατο έγγραφο της Αρχής που κήρυξε την απαλλοτρίωση, από το οποίο να προκύπτει ότι έχει κηρυχθεί η απαλλοτρίωση, το ΦΕΚ στο οποίο έχει δημοσιευθεί, ότι δεν έχει ανακληθεί και η επιφάνεια της απαλλοτριωτέας εδαφικής έκτασης. Αν η απαλλοτρίωση αφορά τμήμα της εδαφικής έκτασης, τότε ο μειωτικός συντελεστής εφαρμόζεται μόνο για το υπό απαλλοτρίωση τμήμα, του οποίου η αξία υπολογίζεται χωριστά.

2. Αγροί μονοετούς καλλιέργειας είναι οι εκτάσεις που καλλιεργούνται με ετήσια φυτά, καθώς και εκείνες που καλλιεργούνται με τριφύλλι, φράουλες, αγκινάρες και σπαράγγια. Στην κατηγορία αυτή υπάγονται και οι τεχνητοί (δηλαδή χωρίς φυσική - αυτοφυή βλάστηση, αλλά καλλιεργούμενοι με σπορά νομευτικών φυτών) βοσκότοποι, καθώς και οι εκτάσεις που βρίσκονται εντός καλλιεργούμενων περιοχών, αλλά έχουν παραμείνει ακαλλιέργητες. Στην ίδια κατηγορία υπάγεται και το έδαφος των θερμοκηπίων, όμως η αξία της κατασκευής του θερμοκηπίου υπολογίζεται πρόσθετα με ειδικό φύλλο υπολογισμού.

3. Αγροί πολυετούς καλλιέργειας ή δενδρώνας είναι οι εκτάσεις που καλύπτονται από συστηματικές καλλιέργειες δενδρωδών φυτών με εμπορεύσιμους καρπούς ή ξυλεία, με πυκνότητα τουλάχιστον οκτώ δένδρων ανά στρέμμα. Στην κατηγορία αυτή ανήκουν και οι αμπελώνες. Εκτάσεις με διάσπαρτα δένδρα, με εμφανή χαρακτηριστικά έλλειψης συστηματικής εκμετάλλευσης ή λιγότερα από οκτώ δένδρα ανά στρέμμα, υπάγονται στην κατηγορία των αγρών μονοετούς καλλιέργειας.

4. Αρδευόμενες αγροτικές εκτάσεις είναι αυτές που αρδεύονται με οποιονδήποτε τρόπο (δημόσιο ή ιδιωτικό αρδευτικό σύστημα, γεώτρηση, γεινίαση με ποτάμι ή λίμνη κ.λπ.). Δεν θεωρούνται αρδευόμενες όταν εξυπηρετούνται με μεταφορά νερού με βυτίο ή από δίκτυο πόσιμου νερού.

5. Βοσκότοπος είναι η έκταση που, κατά το μεγαλύτερο μέρος, τα χαρακτηριστικά της δείχνουν ότι δεν καλλιεργήθηκε ποτέ, που μπορεί να περιλαμβάνει και πολύ επικλινή - βραχώδη εδάφη και καλύπτεται από φυσική βλάστηση βοσκοφυτών ή νομευτικών φυτών. Στους βοσκότοπους υπάγονται και τα χέρσα, δηλαδή εκτάσεις επικλινείς, βραχώδεις, διαβρωμένες, με ή χωρίς θαμνώδη βλάστηση, που δεν μπορούν να αποδοθούν στην καλλιέργεια, καθώς επίσης και οι χωματερές απόθεσης απορριμμάτων.

6. Μεταλλευτική ή λατομική γη θεωρείται η εδαφική έκταση στην οποία πραγματοποιείται εκμετάλλευση εξόρυξης, επιφανειακής ή υπόγειας, λατομικών προϊόντων ή μεταλλευμάτων. Η χρήση αποδεικνύεται από την άδεια λειτουργίας της αρμόδιας Υπηρεσίας.

7. Υπαίθριες εκθέσεις, χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων και αναψυχής είναι οι εδαφικές εκτάσεις που χρησιμοποιούνται για την έκθεση ή απόθεση εμπορευμάτων (π.χ. μηχανημάτων, υλικών οικοδομικών, φυτών κ.λπ.), για τη στάθμευση αυτοκινήτων (π.χ. χρήση στάθμευσης από αντιπροσωπείες αυτοκινήτων ή από εμπορικά και συνεδριακά κέντρα), καθώς και για αναψυχή (χώροι για τραπεζοκαθίσματα ή για εκδηλώσεις που συνδέονται με τη λειτουργία κέντρων διασκέδασης, καντινών κ.λπ.). Οι χρήσεις αυτές θεωρούνται υφιστάμενες όταν κατά το χρόνο της φορολογίας έχουν παγιωθεί ως μόνιμου χαρακτήρα (λειτουργία πέραν του έτους) ή έχουν μισθωθεί για τις χρήσεις αυτές με διάρκεια μίσθωσης τουλάχιστον ένα έτος.

8. Τα Γ.Π.Σ. είναι σχέδια δημοσιευμένα σε ΦΕΚ για περιοχές που θεσμοθετημένα προορίζονται ως περιοχές επέκτασης των σχεδίων πόλης. Συνήθως εκτείνονται σε επαφή με τα υφιστάμενα σχέδια πόλης και τους οικισμούς και καθορίζουν τις χρήσεις γης και γενικές ρυθμίσεις των προς πολεοδόμηση περιοχών. Μέχρι να ενταχθούν στο σχέδιο πόλης, στις περιοχές των Γ.Π.Σ., ισχύουν οι όροι για την εκτός σχεδίου δόμηση, αλλά για τις προβλεπόμενες σ' αυτά χρήσεις γης. Εγκεκριμένα Γ.Π.Σ. υπάρχουν για όλες τις Πρωτεύουσες Νομών, για πολλές μικρότερες πόλεις, καθώς και για μεγάλο αριθμό σημαντικών Οικισμών με πληθυσμό μεγαλύτερο των 2.000 κατοίκων. Οι χάρτες με τα όρια και τις ρυθμίσεις των Γ.Π.Σ., σε κλίμακα 1:5.000 ή 1:10.000, υπάρχουν στα κατά τόπους Πολεοδομικά Γραφεία και τις Νομαρχίες, αλλά συνήθως και στους Δήμους και τις Κοινότητες.

Άρθρο 3

Βασική Αξία (B.A.)

1. Υπολογισμός

Η Β.Α. προκύπτει ως γινόμενο της Α.Β.Α. επί την επιφάνεια της εδαφικής έκτασης και επί διάφορους συντελεστές, ανάλογα με την περιοχή στην οποία βρίσκεται και ανάλογα με τη χρήση της (αγροτική, βοσκότοπος, δασική κ.λπ.).

2. Επιφάνεια εδαφικής έκτασης

Η επιφάνεια της εδαφικής έκτασης λαμβάνεται σε τετραγωνικά μέτρα. Αν στην εδαφική έκταση υπάρχουν τμήματα με διαφορετικές χρήσεις, υπολογίζεται η Β.Α. κάθε τμήματος χωριστά, με χρήση χωριστού εντύπου και ως επιφάνεια λαμβάνεται η επιμέρους επιφάνεια κάθε τμήματος (π.χ. μονοετούς, πολυετούς καλλιέργειας, αρδευόμενο ή όχι, βοσκότοπος κ.λπ.).

3. Αρχική Βασική Αξία Γης (Α.Β.Α.)

Η Α.Β.Α. λαμβάνεται κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στην παρ. 1 του άρθρου 1.

4. Συντελεστής περιοχής

Ανάλογα με τον χαρακτηρισμό της περιοχής στην οποία βρίσκεται η εδαφική έκταση ως πεδινή, ημιορεινή, ορεινή, εφαρμόζεται ο αντίστοιχος συντελεστής περιοχής. Ο χαρακτηρισμός της περιοχής ως πεδινή, ημιορεινή, ορεινή, γίνεται σύμφωνα με την υπ' αριθ. 82024/2230/16.7.1984 (ΦΕΚ 530/Β'/6.8.1984) απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Γεωργίας και Δημοσίων Έργων. Έτσι, αν η εδαφική έκταση βρίσκεται σε περιοχή χαρακτηρισμένη ως:

- i) Πεδινή, εφαρμόζεται συντελεστής 1,25.
- ii) Ημιορεινή, εφαρμόζεται συντελεστής 1,00.
- iii) Ορεινή, εφαρμόζεται συντελεστής 0,62.

Σε περίπτωση που ορίζεται η Α.Β.Α. ανά Δήμο ή Κοινότητα και όχι ανά Νομό, δεν εφαρμόζεται ο συντελεστής περιοχής.

5. Συντελεστής χρήσης

Ανάλογα με τη χρήση της εδαφικής έκτασης εφαρμόζεται αντίστοιχος συντελεστής. Έτσι, αν η χρήση είναι:

Α. Αγροτική και έχει:

- α1) Μονοετή καλλιέργεια, κατά την έννοια της παρ. 2 του άρθρου 2, εφαρμόζεται συντελεστής 1,00.
- α2) Πολυετή καλλιέργεια, κατά την έννοια της παρ. 3 του άρθρου 2 με:
 - α2.1) Ελιές, εφαρμόζεται συντελεστής 1,40.

α2.2) Λοιπές δενδροκαλλιέργειες - αμπέλια κάθε είδους, εφαρμόζεται συντελεστής 1,60.

Αν η αγροτική εδαφική έκταση είναι και αρδευόμενη, κατά την έννοια της παρ. 4 του άρθρου 2, τότε εφαρμόζεται συντελεστής 1,80.

Για μη αρδευόμενη εδαφική έκταση, εφαρμόζεται συντελεστής 1,00.

Β. Βοσκότοπος, κατά την έννοια της παρ. 5 του άρθρου 2, εφαρμόζεται συντελεστής 0,25.

Γ. Δασική, εφαρμόζεται συντελεστής 0,60.

Ο χαρακτηρισμός της έκτασης ως δασικής αποδεικνύεται από βεβαίωση της αρμόδιας Υπηρεσίας του Υπουργείου Γεωργίας.

Δ. Μεταλλευτική ή λατομική, κατά την έννοια της παρ. 6 του άρθρου 2, εφαρμόζεται συντελεστής 1,10.

Ε. Υπαίθριες εκθέσεις, χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων και αναψυχής, κατά την έννοια της παρ. 7 του άρθρου 2, εφαρμόζεται συντελεστής 1,30.

Άρθρο 4

Οικοπεδική Αξία (Α.Οικ.)

1. Υπολογισμός

Η Α.Οικ. προκύπτει ως γινόμενο της Τ.Ο.ΑΡΧ. επί το μέγεθος της οικοδομής και επί διάφορους συντελεστές, ανάλογα με τη χρήση του κτίσματος, την παλαιότητά του, τον τρόπο κατασκευής του, τη σύνδεση του με το δίκτυο ηλεκτρισμού ή ύδρευσης και τις ζημιές που τυχόν έχει υποστεί από σεισμό, πλημμύρα ή πυρκαγιά.

2. Αρχική Οικοπεδική Αξία (Τ.Ο.ΑΡΧ)

Η Τ.Ο.ΑΡΧ. λαμβάνεται κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στην παρ. 2 του άρθρου 1.

3. Μέγεθος Οικοδομής (Μ.Ο.)

Το Μ.Ο. είναι η ισοδύναμη ανοιγμένη επιφάνεια του κτίσματος σε τετραγωνικά μέτρα, όπως αυτή προκύπτει από τα αντίστοιχα έντυπα (Κ) υπολογισμού Αντικειμενικής Αξίας Κτίσματος (Α.Α.ΚΤ.).

4. Συντελεστής χρήσης κτίσματος

Ανάλογα με το είδος του κτίσματος, σύμφωνα με την κατηγοριοποίηση των εντύπων (Κ) υπολογισμού αντικειμενικής αξίας κτίσματος, εφαρμόζεται ο αντίστοιχος συντελεστής, ως εξής:

α) Κτίρια κατοικιών - μονοκατοικιών 1,00.

β) Κτίρια επαγγελματικής στέγης 1,20.

γ) Σταθμοί αυτοκινήτων - βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτίρια 0,60.

δ) Γεωργικά και κτηνοτροφικά κτίρια αποθήκες 0,40.

ε) Ξενοδοχεία και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις νοσηλευτήρια 1,10.

στ) Εκπαιδευτήρια 0,65.

ζ) Μουσεία - εκθεσιακοί - συνεδριακοί χώροι και γενικά μη κατονομαζόμενα κτίρια που δεν μπορούν να υπαχθούν στις άλλες κατηγορίες 0,70.

η) Αθλητικές εγκαταστάσεις 0,65.

Στην κατηγορία των αθλητικών εγκαταστάσεων υπάγονται τα κτίρια και οι εγκαταστάσεις γυμναστηρίων, κολυμβητηρίων και γενικά κέντρων άθλησης. Αθλητικές εγκαταστάσεις που αποτελούν παραρτήματα άλλων χρήσεων, π.χ. κατοικίας, ξενοδοχείων κ.λπ., δεν λαμβάνονται υπόψη στην περίπτωση αυτή. Αν στην εδαφική έκταση υπάρχουν κτίσματα με διαφορετικές χρήσεις, ο υπολογισμός της Α.Οικ. θα γίνει χωριστά για κάθε κτίσμα ή τμήμα του με διαφορετική χρήση (π.χ. κατάστημα στο ισόγειο και κατοικία στον όροφο ή κατοικία και αγροτικές αποθήκες), ανεξάρτητα αν αποτελούν τμήματα της ίδιας ή διαφορετικών οριζόντιων ιδιοκτησιών και θα ληφθεί το άθροισμά τους. Τα παραρτήματα κατοικιών, όπως αποθήκες, γκαράζ κ.λπ., δεν θεωρούνται κτίρια διαφορετικών χρήσεων, η δε επιφάνειά τους περιλαμβάνεται στο Μέγεθος Οικοδομής (Μ.Ο.).

5. Συντελεστές ειδικών συνθηκών

α) Αν το κύριο κτίσμα έχει παλαιότητα μεγαλύτερη των τριάντα ετών ή είναι πρόχειρης κατασκευής με ωμοπλίνθους ή έχει στέγη από λαμαρίνα ή άλλα ευτελή υλικά, εφαρμόζεται συντελεστής 0,50.

β) Αν το κύριο κτίσμα δεν έχει σύνδεση με το δίκτυο ηλεκτρισμού, εφαρμόζεται συντελεστής 0,90.

γ) Αν το κύριο κτίσμα δεν έχει σύνδεση με το δίκτυο ύδρευσης, εφαρμόζεται συντελεστής 0,95.

δ) Αν το κύριο κτίσμα έχει υποστεί ζημιές από σεισμό, πλημμύρα ή πυρκαγιά, που υπερβαίνουν το 50% της αξίας του, εφαρμόζεται συντελεστής 0,80.

Στην περίπτωση αυτή, απαιτείται βεβαίωση μηχανικού ότι η αξία των ζημιών υπερβαίνει το 50% της συνολικής αξίας του κτίσματος.

Άρθρο 5

Αξία Δυνατότητας περαιτέρω εκμετάλλευσης (Α.Δ.)

1. Υπολογισμός

Η Αξία Δυνατότητας περαιτέρω εκμετάλλευσης (Α.Δ.) προκύπτει:

α) Για δομήσιμη εδαφική έκταση ακάλυπτη, ως το γινόμενο της Τ.Ο.ΑΡΧ. επί την επιφάνεια της εδαφικής έκτασης και επί αντίστοιχους συντελεστές, ανάλογα με τη θέση και το μέγεθός της.

β) Για εδαφική έκταση με κτίσμα, ως το γινόμενο της Τ.Ο.ΑΡΧ. επί τη διαφορά της επιφάνειας των κύριων χώρων του κτίσματος από το γινόμενο της επιφάνειας της εδαφικής έκτασης επί αντίστοιχους συντελεστές, ανάλογα με τη θέση και το μέγεθός της. Εφόσον αυτή η διαφορά είναι αρνητική, δεν υπολογίζεται Α.Δ.

2. Αρχική Οικοπεδική Αξία (Τ.Ο.ΑΡΧ)

Η Τ.Ο.ΑΡΧ. λαμβάνεται κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στην παρ. 2 του άρθρου 2.

3. Επιφάνεια της εδαφικής έκτασης

Η επιφάνεια της εδαφικής έκτασης λαμβάνεται σε τετραγωνικά μέτρα.

4. Συντελεστής θέσης

Ανάλογα με τη θέση της εδαφικής έκτασης, εφαρμόζονται αντίστοιχα οι παρακάτω συντελεστές:

α) Εάν η εδαφική έκταση είναι εντός Γ.Π.Σ., κατά την έννοια της παρ. 8 του άρθρου 2 ή εντός ορίων οικισμού χωρίς όρους δόμησης, 0,25.

β) Εάν η εδαφική έκταση είναι εκτός Γ.Π.Σ. και ορίων οικισμού χωρίς όρους δόμησης, αλλά έχει πρόσωπο σε Εθνική οδό ή βρίσκεται σε ζώνη πλάτους μέχρι και 800 μέτρα από τη θάλασσα, 0,03.

Προκειμένου να εφαρμοσθούν οι παραπάνω συντελεστές δεν λαμβάνεται υπόψη η αρτιότητα ή μη της εδαφικής έκτασης.

Η θέση της εδαφικής έκτασης σε σχέση με το τυχόν Γ.Π.Σ. της περιοχής ή τα όρια οικισμού χωρίς όρους δόμησης, δηλώνεται από το φορολογούμενο αποκλειστικά με δική του ευθύνη, χωρίς προσκόμιση βεβαίωσης από τις αρμόδιες Υπηρεσίες. Τη σχετική πληροφόρηση μπορεί να αντλήσει ο φορολογούμενος από τυχόν υφιστάμενο τοπογραφικό διάγραμμα, όπου απεικονίζεται η περιοχή στην οποία βρίσκεται η εδαφική έκταση ή από την Κοινοτική - Δημοτική Αρχή ή από το αρμόδιο Πολεοδομικό Γραφείο ή από ιδιώτη μηχανικό.

Σε περίπτωση εκτάσεων που βρίσκονται στις οριογραμμές των Γ.Π.Σ., είναι ανεκτές αποκλίσεις μέχρι και πενήντα μέτρων, λόγω κλίμακας. Εάν η εδαφική έκταση τέμνεται από τις οριογραμμές είτε των Γ.Π.Σ. ή των ορίων των οικισμών, είτε των ορίων των παραλιακών ζωνών, ο υπολογισμός της αξίας των δύο τμημάτων γίνεται χωριστά και εφαρμόζεται ο αντίστοιχος συντελεστής θέσης.

5. Συντελεστής μη αρτιότητας

Αν η εδαφική έκταση δεν είναι άρτια, εφαρμόζεται ο συντελεστής 0,70. Η μη αρτιότητα της εδαφικής έκτασης δηλώνεται από το φορολογούμενο αποκλειστικά με δική του ευθύνη, χωρίς προσκόμιση βεβαίωσης από τις αρμόδιες Υπηρεσίες. Τη σχετική πληροφόρηση μπορεί να αντλήσει ο φορολογούμενος από τις ίδιες πηγές που αναφέρθηκαν στην προηγούμενη παράγραφο για το συντελεστή θέσης.

6. Συντελεστής μεγέθους

Ανάλογα με το μέγεθος της εδαφικής έκτασης, εφαρμόζεται συντελεστής μεγέθους ως εξής:

α) Μέχρι τέσσερα στρέμματα, συντελεστής 1,00.

β) Από τέσσερα μέχρι και τριάντα στρέμματα, ο συντελεστής προκύπτει από την εφαρμογή του τύπου:

-						
1,00 - 10,30 X	Επιφ.	Εδαφ.	Εκτασης	(στρεμ.)	-	4

L			26			
---	--	--	----	--	--	--

γ) Πάνω από τριάντα μέχρι και τριακόσια στρέμματα, ο συντελεστής προκύπτει από την εφαρμογή του τύπου:

-						
0,70 - 10,50 X	Επιφ.	Εδαφ.	Εκτασης	(στρεμ.)	-	30

L			270			
---	--	--	-----	--	--	--

Η τιμή του συντελεστή μεγέθους θα στρογγυλοποιείται στα δύο δεκαδικά ψηφία.

δ) Πάνω από τριακόσια στρέμματα, συντελεστής 0,20.

Άρθρο 6

Οι τιμές της Α.Β.Α. και του Τ.Ο.ΑΡΧ. για τους Νομούς Γρεβενών, Καστοριάς, Λάρισας και Αργολίδας, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στις παρ. 1, 2 και 3 του άρθρου 1, είναι οι αναγραφόμενες στον πίνακα που επισυνάπτεται.

Άρθρο 7

Η απόφαση αυτή θα δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και η ισχύς της θα αρχίσει από 4 Ιανουαρίου 1999 για τις εκτός σχεδίου περιοχές των Νομών Γρεβενών, Καστοριάς, Λάρισας και Αργολίδας και σταδιακά στο μέλλον θα ισχύσει και για τις υπόλοιπες εκτός σχεδίου περιοχές της χώρας, με έκδοση νέων αποφάσεών μας.