

**ΠΟΛ 1238/25.9.1995**

Αθήνα, 25 Σεπτεμβρίου 1995 Αριθ.Πρωτ.:1108281/382/Γ0013

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ Φ/ΓΙΑΣ & Δ.Π.  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ (13η) ΤΜΗΜΑ Γ'

ΠΟΛ 1238

ΘΕΜΑ: Τροποποίηση απόφασης αριθ.1067780/82/Γ0013/9.6.1994 (ΦΕΚ 549 Β')

1108281/382/Γ0013/ΠΟΛ. 1238/25.9.1995

Εχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν.1249/1982 (ΦΕΚ 43Α') και του άρθρου 14 του ν.1473/1984 (ΦΕΚ 127Α'), όπως ισχύουν. 2. Τις ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής ή τμήματος αυτής, όπως συνθήκες περιβάλλοντος και θέας, εξυπηρέτηση (υποδομή, συγκοινωνία κ.λπ.), εμπορικότητα δρόμων, πολεοδομικές ρυθμίσεις (συντελεστής δόμησης, οικοπέδου κ.λπ.). 3. Τις ιδιαιτερότητες των ακινήτων, όπως ίδια χρήση οικόπεδο, διαμέρισμα, κατάστημα, αποθήκη, βιομηχανικό κτίριο κ.λπ.), πρόσοψη (σε αίθριο, σε πλατεία κ.λπ.), όροφος, επιφάνεια, παλαιότητα κτιρίου, συνιδιοκτησία, ειδικές συνθήκες (σεισμός, πλημμύρα, πυρκαγιά, απαλλοτρίωση, κ.λπ.) δέσμευση (διατηρητέο κτίριο, αρχαιολογική έρευνα κ.λπ.). 4. Την ανάγκη εφαρμογής, κατά τη μεταβίβαση ακινήτων, των σχετικών με το αντικειμενικό σύστημα διατάξεων ενιαίως. 5. Την απόφασή μας αριθ. 1067780/82/Γ0013/9.6.1994 (ΦΕΚ 549 Β').
6. Την αριθμ. 1026431/268/0006Α/2.3.1994 (ΦΕΚ 154/Β'/7.3.1994) απόφαση του Πρωθυπουργού και Υπουργού Οικονομικών με την οποία μεταβιβάζονται αρμοδιότητες του Υπουργού Οικονομικών στους Υφυπουργούς Οικονομικών. 7. Το γεγονός ότι δεν δημιουργείται δαπάνη για τον κρατικό προϋπολογισμό.

Αποφασίζουμε

Τροποποιούμε και συμπληρώνουμε την απόφασή μας αριθ. 1067780/82/Γ0013/9.6.1994 (ΦΕΚ 549/Β') και ορίζουμε τα ακόλουθα:

1. Καταργείται η παράγραφος 5 του άρθρου 1. 2. Τροποποιείται η παράγραφος 6 του άρθρου 1 ως εξής:

"Συντελεστής Οικοπέδου (ΣΟ). Είναι συντελεστής προσδιοριστικός της αξίας του οικοπέδου, μικρότερος ή ίσος με τη μονάδα (1)". 3. Προστίθεται παράγραφος στο τέλος του άρθρου 1 ως εξής: "Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.). Είναι η ανά τετραγωνικό μέτρο ( $\mu^2$ ) αξία οικοπέδου που έχει πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο, με Σ.Ε. = 1,0". 4. Αναδιατυπώνεται το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 21 του άρθρου 2 ως εξής: "Ο συντελεστής δεν εφαρμόζεται αν είναι διατηρητέα μόνο τα μορφολογικά στοιχεία του κτίσματος (όψεις, εξώστες, ανοίγματα, κ.λπ.) ή όταν το συγκεκριμένο κτίριο δεν έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο, έστω και αν βρίσκεται σε διατηρητέο ή παραδοσιακό οικισμό". 5. Στην παράγραφο 22 του άρθρου 2 προστίθενται τα εξής: "Στη φορολογία κληρονομιών - δωρεών, δεν εφαρμόζεται ο μειωτικός συντελεστής για τα απαλλοτριωτέα κληρονομιαία ή δωρούμενα ακίνητα ή τμήματά τους, καθόσον γι' αυτά αναβάλλεται η φορολογία και ο φόρος υπολογίζεται στην αποζημίωση που θα εκδικασθεί". 6. Τροποποιείται και αναδιατυπώνεται το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 23 του άρθρου 2, ως εξής: "Η δαπάνη αποκατάστασης βεβαιώνεται με τεχνική έκθεση από πραγματογνώμονα του Τεχνικού Επιμελητηρίου, που έχει συνταχθεί πριν από το χρόνο φορολογίας ή και μετά στην περίπτωση κήσης αιτία θανάτου μέσα στην προβλεπόμενη προθεσμία για την υποβολή της δήλωσης. Σε κάθε περίπτωση μεταβίβασης δεν πρέπει να έχει παρέλθει πενταετία μεταξύ του χρόνου φορολογίας και εκείνου του συμβάντος (σεισμού, πυρκαγιάς ή πλημμύρας). Η ως άνω δαπάνη δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη από την αξία του κτίσματος. Αν είναι μεγαλύτερη λαμβάνεται υπόψη μόνο η αξία του αναλογούντος στο κτίσμα οικοπέδου". 7. Τροποποιείται και συμπληρώνεται η δεύτερη περίοδος της παραγράφου 24 του άρθρου 2, ως εξής: "Σε περίπτωση που δεν έχουν ολοκληρωθεί όλες οι εργασίες του σταδίου αυτού, θεωρείται ότι το κτίσμα βρίσκεται στο αμέσως προηγούμενο στάδιο ή δεν λαμβάνεται καθόλου υπόψη συντελεστής για το συγκεκριμένο στάδιο, όπου ο συντελεστής αποπεράτωσης προκύπτει ως το άθροισμα των επιμέρους συντελεστών των αποπερατωμένων σταδίων". 8. Το άρθρο 5, τροποποιείται και συμπληρώνεται ως εξής:

#### "Άρθρο 5 Οικόπεδο

1.- Φορολογητέα αξία Η φορολογητέα αξία των ακινήτων της κατηγορίας αυτής υπολογίζεται με το έντυπο 3 και είναι ίση με το γινόμενο της αντίστοιχης συνολικής τιμής (εκκίνησης) οικοπέδου (Τ.Ο.) επί τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου, το τυχόν ποσοστό συνιδιοκτησίας και ορισμένους άλλους συντελεστές που επηρεάζουν αυξητικά ή μειωτικά τη τελική διαμόρφωσή της.

2. Τιμή Ζώνης Η τιμή ζώνης (ΤΖ) λαμβάνεται κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στην παράγραφο 3 του άρθρου 2 της απόφασης αυτής.

3.- Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου (ΣΑΟ) Οι συντελεστές αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ), που αναγράφονται στους πίνακες τιμών ταυτίζονται με τους συντελεστές δόμησης (ΣΔ). Αν όμως το οικόπεδο δεσμεύεται από πολεοδομικές ή άλλες διατάξεις ή έχει γίνει στο μεταξύ τροποποίηση των όρων δόμησης της περιοχής, ώστε ο ΣΔ που μπορεί ή έχει ήδη πραγματοποιηθεί, συνεπεία τούτου, να είναι διαφορετικός από το ΣΑΟ που αναγράφεται στους πίνακες τιμών (μικρότερος ή μεγαλύτερος), για τον υπολογισμό της αξίας του οικοπέδου, ως ΣΑΟ λαμβάνεται αυτός που μπορεί ή έχει ήδη πραγματοποιηθεί και όχι εκείνος των πινάκων τιμών. Η ρύμιση αυτή δεν εφαρμόζεται όταν υπάρχει δυνατότητα μεταφοράς του συντελεστή δόμησης (ΣΔ) σε άλλο ακίνητο καθώς και σε περιοχές όπου ο ΣΔ είναι

διαφορετικός για κάθε χρήση οικοπέδου, οπότε ως ΣΑΟ λαμβάνεται ο μέσος όρος των ΣΔ όλων των χρήσεων. Ο εφαρμοζόμενος ΣΔ αποδεικνύεται με την προσκόμιση του φύλλου της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως, στο οποίο έχει δημοσιευθεί το σχετικό Προεδρικό Διάταγμα ή η διοικητική πράξη ή με βεβαίωση μηχανικού, θεωρημένη από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία.

4.- Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.) Η τιμή οικοπέδου (Τ.Ο.) λαμβάνεται από τον πίνακα Ι των βιβλίων τιμών, ανάλογα με την τιμή ζώνης (ΤΖ) και τον συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ).

5.- Συντελεστής Εμπορικότητας (ΣΕ) Για τον προσδιορισμό της αξίας του οικοπέδου λαμβάνεται υπόψη, εκτός των άλλων, και ο συντελεστής εμπορικότητας (ΣΕ), σε συνάρτηση με την πρόσοψη του οικοπέδου. Ετσι, αν το οικόπεδο έχει πρόσοψη σε: α) Ένα μόνο δρόμο ή σε κοινόχρηστο γενικά χώρο, ως ΣΕ λαμβάνεται ο ΣΕ του δρόμου αυτού. β) Περισσότερους από ένα δρόμους, οι οποίοι βρίσκονται στην ίδια ζώνη ή σε διαφορετικές ζώνες, ως ΣΕ λαμβάνεται ο μεγαλύτερος που ισχύει μεταξύ των δρόμων αυτών. Για τον ΣΕ καθενός από τους δρόμους ισχύουν όσα αναφέρονται στην παράγραφο 4 του άρθρου 2. Σε τυφλά οικόπεδα που επικοινωνούν με το δρόμο με δουλεία διόδου, ως ΣΕ λαμβάνεται η μονάδα (1).

6.- Συντελεστής Εκμετάλλευσης Ισογείου (Κ) Ο συντελεστής εκμετάλλευσης ισογείου (Κ) λαμβάνεται από τον πίνακα ΙΙ των βιβλίων τιμών ανάλογα με τον συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ) και τον συντελεστή εμπορικότητας (ΣΕ) του οικοπέδου. Σε περίπτωση που ο Κ των πινάκων μειωμένος κατά ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί λόγω ειδικών συνθηκών (π.χ. σχήματος οικοπέδου, πρασιών, ή άλλων περιορισμών) τότε ως Κ λαμβάνεται το μέγιστο δυνάμενο να πραγματοποιηθεί ποσοστό κάλυψης ισογείου. Το ποσοστό αυτό βεβαιώνεται από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία.

7.- Συντελεστής Οικοπέδου (ΣΟ) Ως συντελεστής οικοπέδου (ΣΟ) λαμβάνεται αυτός που αναγράφεται στους πίνακες τιμών. Αν το οικόπεδο έχει πρόσοψη σε περισσότερους από ένα δρόμους, οι οποίοι βρίσκονται σε διαφορετικές ζώνες, ως συντελεστής οικοπέδου (ΣΟ) λαμβάνεται εκείνος της ζώνης με τη μεγαλύτερη τιμή.

8.- Συνολική Τιμή Εκκίνησης οικοπέδου Για τον υπολογισμό της αξίας του οικοπέδου, ως τιμή εκκίνησης ανά τετραγωνικό μέτρο,

λαμβάνεται: α) Όταν ο συντελεστής εμπορικότητας (ΣΕ) είναι ίσος με τη μονάδα 1,0, η τιμή οικοπέδου (Τ.Ο.), της παραγράφου 4 αυτού του άρθρου β) Όταν ο συντελεστής εμπορικότητας (ΣΕ), είναι μεγαλύτερος από τη μονάδα (1,0), η τιμή οικοπέδου (Τ.Ο.) της παραγράφου 4 αυτού του άρθρου προσαυξημένη κατά το γινόμενο του λόγου αυτής (της Τ.Ο.) προς τον συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ) επί του συντελεστή εκμετάλλευσης ισογείου (Κ) επί τη διαφορά της μονάδας (1,0) από το ΣΕ

Τ.Ο. δηλαδή  $T.O. + \Delta.T.O. = T.O. +$

9.- Συντελεστής πρόσοψης Η φορολογητέα αξία επηρεάζεται ανάλογα με το πού έχει πρόσοψη, κατά την έννοια της παραγράφου 3 του άρθρου 2, το οικόπεδο. Για το σκοπό αυτό εφαρμόζονται συντελεστές αυξομείωσης, ως κατωτέρω: Το οικόπεδο έχει πρόσοψη: α) Σε ένα μόνο δρόμο ή σε κοινόχρηστο γενικώς χώρο, εφαρμόζεται συντελεστής 1,00 β) Σε δύο ή περισσότερους δρόμους ή σε δρόμο και πλατεία ή αποκλειστικά σε πλατεία, κατά την έννοια της παραγράφου 9 του άρθρου 2, εφαρμόζεται συντελεστής 1,08 Ο ίδιος συντελεστής εφαρμόζεται και σε περίπτωση που το οικόπεδο έχει δύο ή περισσότερες προσόψεις σε δρόμο ή κοινόχρηστο χώρο. γ) Σε δρόμο ή σε δρόμους ή σε κοινόχρηστους χώρους που η απόσταση μεταξύ των οικοδομικών γραμμών (σε όλους τους δρόμους που έχει πρόσοψη) είναι μικρότερη ή ίση των 6,00 μέτρων, εφαρμόζεται συντελεστής 0,80 Αν το οικόπεδο επικοινωνεί με δρόμο αποκλειστικά και μόνο με πραγματική δουλεία διόδου και είναι οικοδομήσιμο, εφαρμόζεται συντελεστής 0,70 Για την εξεύρεση της αξίας τυφλού οικοπέδου που δεν οικοδομείται ή οικοπέδου που επικοινωνεί με το δρόμο αποκλειστικά με πραγματική δουλεία διόδου, δεν εφαρμόζεται συντελεστής πρόσοψης (πλάτους δρόμου). Οι συντελεστές των παραπάνω β' και γ' περιπτώσεων δεν εφαρμόζονται σε ορισμένους οικισμούς (παραδοσιακούς ή μη) που ειδικά μνημονεύονται στους πίνακες τιμών.

10.- Κριτήριο βάθους (Κ.Β.) Το κριτήριο βάθους λαμβάνεται κατά την έννοια της παραγράφου 16 του άρθρου 2 της απόφασης αυτής. Κριτήριο βάθους δεν εφαρμόζεται: α) σε τυφλά οικόπεδα, β) σε οικόπεδα που επικοινωνούν με δρόμο αποκλειστικά με πραγματική δουλεία διόδου, γ) σε οικόπεδα ή οικοπεδικά τμήματα μη οικοδομήσιμα και δ) σε απαλλοτριωτέα οικόπεδα.

11.- Επιφάνεια Οικοπέδου Η επιφάνεια του οικοπέδου λαμβάνεται κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στην παράγραφο 17 του άρθρου 2. Για τον υπολογισμό της αξίας του οικοπέδου διακρίνουμε τις ακόλουθες ειδικές περιπτώσεις:

α) Αν το οικόπεδο εντάχθηκε στο σχέδιο με βάση τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7.1923 (ΦΕΚ 228 Α'/16.8.1923) και δεν έχει συνταχθεί ακόμη η σχετική πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημιώσεων, συμπληρώνεται χωριστό έντυπο για το απαλλοτριωτέο και χωριστό για το μη απαλλοτριωτέο τμήμα του οικοπέδου. Απαιτείται προσκόμιση βεβαίωσης της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας, με την οποία να καθορίζονται οι επιφάνειες των απαλλοτριωτέων και μη απαλλοτριωτέων τμημάτων, όπως αυτές προκύπτουν με γραφικό υπολογισμό από τα σχετικά τοπογραφικά διαγράμματα. β) Αν το οικόπεδο εντάχθηκε στο σχέδιο με βάση τις διατάξεις του ν.1337/1983 (ΦΕΚ 33Α') με οφειλή εισφοράς σε γη και δεν έχει συνταχθεί ακόμη η σχετική πράξη εφαρμογής, απαιτείται βεβαίωση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας, που να αναφέρει την επιφάνεια της οφειλόμενης εισφοράς σε γη (Εισφ.) και την απαλλοτριωτέα επιφάνεια (Εαπαλλ.), όπως προκύπτουν γραφικά από τα σχετικά τοπογραφικά διαγράμματα. Η βεβαίωση αυτή μπορεί να προσκομίζεται στην αρμόδια ΔΟΥ, όταν συντρέχει αποδεδειγμένα αποχρών λόγος το αργότερο μέσα σε τρεις μήνες από την υποβολή της δήλωσης. Στην περίπτωση αυτή εάν: βα) Η Εισφ. είναι μεγαλύτερη από την Εαπαλλ., ως επιφάνεια (Ε) του οικοπέδου λαμβάνεται η αρχική επιφάνειά του (Εαρχ.), μειωμένη κατά την επιφάνεια της εισφοράς σε γή (Εεισφ.),

! Δηλαδή:  $E = E_{\text{αρχ.}} - E_{\text{εισφ.}}$  ! L

ββ) Η Εισφ. είναι μικρότερη από την Εαπαλλ., χρησιμοποιείται χωριστό έντυπο για το μη απαλλοτριωτέο τμήμα του οικοπέδου, του οποίου η επιφάνεια είναι

!  $E = E_{\text{αρχ.}} - E_{\text{απαλλ.}}$  ! L

και χωριστό έντυπο για το απαλλοτριωτέο τμήμα, του οποίου η επιφάνεια είναι

!  $E = E_{\text{απαλλ.}} - E_{\text{εισφ.}}$  ! L

Εάν η επιφάνεια του οικοπέδου (E) που θα προκύψει από τους ανωτέρω υπολογισμούς είναι:

α) Μικρότερη από το κριτήριο βάθους (KB), λαμβάνεται υπόψη όλη η επιφάνεια του οικοπέδου. β) Μεγαλύτερη από το κριτήριο βάθους (KB), ως επιφάνεια ΕΚΒ λαμβάνεται το άρθροισμα του κριτηρίου βάθους (KB) και του λόγου του μισού της διαφοράς του κριτηρίου βάθους (KB) από την επιφάνεια (E),  $E - KB$  Δηλαδή  $EKB = KB +$

2

12.- Συντελεστές Ειδικών Συνθηκών (Σ.Ειδ.Σ.) Αν το οικόπεδο: α) Δεν είναι οικοδομήσιμο και δεν μπορεί να τακτοποιηθεί, τότε εφαρμόζεται συντελεστής 0,60 β) Δεν είναι οικοδομήσιμο, αλλά μπορεί να τακτοποιηθεί, ώστε να γίνει οικοδομήσιμο μετά τη σύνταξη και κύρωση της πράξης αναλογισμού ή πράξης εφαρμογής, εφαρμόζεται συντελεστής 0,80 Για να θεωρηθεί ότι ένα οικόπεδο ή τμήμα του δεν είναι οικοδομήσιμο και μπορεί ή δεν μπορεί να τακτοποιηθεί, απαιτείται σχετικό έγγραφο θεωρημένο από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία. γ) Έχει κηρυχθεί απαλλοτριωτέο, κατά την έννοια της παραγρ. 22 του άρθρου 2, εφαρμόζεται συντελεστής 0,80 δ) Τελεί υπό αναστολή οικοδομικών αδειών, η οποία δεν έχει αρθεί, εφαρμόζεται συντελεστής 0,90 Η αναστολή οικοδομικών αδειών αποδεικνύεται από το σχετικό φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως στο οποίο έχει δημοσιευθεί το οικείο Προεδρικό Διάταγμα ή η απόφαση του αρμόδιου οργάνου. ε) Είναι δεσμευμένο λόγω αρχαιολογικής έρευνας, εφαρμόζεται συντελεστής 0,70

13.- Συντελεστής Ποσοστού Αξίας Οικοπέδου Ο συντελεστής αυτός λαμβάνεται υπόψη όταν πρόκειται να υπολογίσουμε την αξία κάποιου ποσοστού οικοπέδου και προκύπτει από την εφαρμογή ορισμένου μαθηματικού τύπου, κατά περίπτωση, ως ακολούθως: α) Για ποσοστό οικοπέδου που αντιστοιχεί σε συγκεκριμένη υφισταμένη ή μελλοντική επιφάνεια κτίσματος, ο τύπος που εφαρμόζεται είναι:

Συνολική επιφάνεια | |Επιφάνεια ισογείου| |Επιφάνεια ορόφου ή ορόφων| ορόφου ή ορόφων που |+|που προσμετράται |χΣΕ +|που δεν προσμετράται |Χ0,50 προσμετράται στο ΣΔ | |στο ΣΔ | |στο ΣΔ |

Επιφάνεια οικοπέδου  $X \{ \Sigma \text{ΑΟ} + [K1 \times (\Sigma \text{Ε} - 1)] \}$

Στην περίπτωση αυτή πρέπει να είναι γνωστή η επιφάνεια και η θέση του κτίσματος (στο υπόγειο, ισόγειο ή όροφο). Αν πρόκειται για μελλοντικό κτίσμα, για το οποίο δεν αναφέρεται στην πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας το εμβαδόν και η θέση του, απαιτείται βεβαίωση μηχανικού από την οποία αυτά να προκύπτουν. β) Για ποσοστό οικοπέδου που αντιστοιχεί στο σύνολο της υπολειπόμενης μέχρι εξαντλήσεως του Σ.Δ. δομήσιμης επιφάνειας που δεν έχει οικοδομηθεί, ο τύπος που εφαρμόζεται είναι:

|Συνολική επιφάνεια | |Επιφάνεια ισογείου| |Επιφάνεια ορόφου | |ορόφου ή ορόφων που|+|που έχει προσμε- |χΣΕ +|ή ορόφων που δεν έχει|Χ 0,50 |έχει προσμετρηθεί | |τρηθεί στο ΣΔ | |προσμετρηθεί στο ΣΔ | |στο ΣΔ | | | | | 1-

Επιφάνεια οικοπέδου  $X \{ \Sigma \text{ΑΟ} + [K1 \times (\Sigma \text{Ε} - 1)] \}$

14. α) Στις παραπάνω περιπτώσεις της παραγράφου 13, στις αναγραφόμενες επιφάνειες υφιστάμενες ή μελλοντικές, πρέπει να συμπεριλαμβάνεται και η αναλογία τους επί των κοινοχρήστων χώρων. Η επιφάνεια τυχόν υπάρχοντος ημιορόφου ή παταριού που είναι προσμετρημένη στο ΣΔ περιλαμβάνεται στην ένδειξη "Επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που προσμετράται στο ΣΔ" ή

"Επιφάνεια ορόφου ή ορόφων, που έχει προσμετρηθεί στο ΣΔ", κατά περίπτωση. Η προσμέτρηση στο ΣΔ αποδεικνύεται με βεβαίωση από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία ή με βεβαίωση διπλωματούχου μηχανικού. Η τυχόν υπάρχουσα επιφάνεια παταριού που δεν είναι προσμετρημένη στο συντελεστή δόμησης (ΣΔ) δεν λαμβάνεται υπόψη, ενώ τυχόν μη προσμετρημένη στο ΣΔ επιφάνεια ημιορόφου περιλαμβάνεται στην ένδειξη "Επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που δεν προσμετράται στο ΣΔ" ή "Επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που δεν έχει προσμετρηθεί στο ΣΔ", κατά περίπτωση. Δεν απαιτείται βεβαίωση, ότι η επιφάνεια ημιορόφου δεν έχει προσμετρηθεί στο ΣΔ. Σε περίπτωση υπολογισμού του συντελεστή ποσοστού αξίας οικοπέδου για κάθετη ιδιοκτησία, ως επιφάνεια οικοπέδου λαμβάνεται η επιφάνεια της κάθετης ιδιοκτησίας (Εκ). β) Ως ΣΑΟ λαμβάνεται ο ΣΑΟ των πινάκων τιμών. Εάν στο κτίριο υπάρχει υπόγειο ή άλλος όροφος που δεν έχει προσμετρηθεί στο συντελεστή δόμησης (ΣΔ) ως ΣΑΟ λαμβάνεται το άθροισμα του ΣΑΟ των πινάκων και του μισού της επιφάνειας του ορόφου ή των ορόφων που δεν έχουν προσμετρηθεί στο συντελεστή δόμησης προς την επιφάνεια του οικοπέδου, κατά τον ακόλουθο τύπο:

Επιφάνεια ορόφου ή άλλων ορόφων που δεν έχουν προσμετρηθεί στο ΣΔ  $\times 0,50 \Sigma \text{ΑΟ}^* = \Sigma \text{ΑΟ} +$

#### Επιφάνεια οικοπέδου

γ) Εάν έχει γίνει μεταφορά συντελεστή δόμησης (ΣΔ) σε συγκεκριμένο οικόπεδο (ωφελούμενο), ο παραπάνω ΣΑΟ\* προσαυξάνεται κατά το λόγο της συνολικής μεταφερόμενης δομήσιμης επιφάνειας προς το εμβαδόν του ωφελούμενου οικοπέδου, κατά τον ακόλουθο τύπο:

Συνολική μεταφερόμενη δομήσιμη επιφάνεια νέος ΣΑΟ\*\* = ΣΑΟ\* +

#### Επιφάνεια Οικοπέδου

Επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που Συνολική μεταφερόμενη δεν έχουν προσμετρηθεί στο ΣΔ Χ 0,50 + δομήσιμη επιφάνεια = ΣΑΟ +

#### Επιφάνεια Οικοπέδου

δ) Ως Κ1 λαμβάνεται το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου που έχει πραγματοποιηθεί από επιφάνεια ισογείου προσμετρημένη στο ΣΔ ή αυτό που προκύπτει από την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, κατά τον ακόλουθο τύπο:

Επιφάνεια ισογείου που έχει προσμετρηθεί στο ΣΔ Κ1 =

#### Επιφάνεια Οικοπέδου

Για τον υπολογισμό του Κ1, ως επιφάνεια ισογείου σε αυθαίρετο κτίσμα λογίζεται η κάλυψη ισογείου που έχει πραγματοποιηθεί.

15.- Συντελεστής Συνιδιοκτησίας Σε περίπτωση που το οικόπεδο ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα (συνιδιοκτησία), κατά την έννοια της παραγράφου 25 του άρθρου 2, εφαρμόζεται συντελεστής συνιδιοκτησίας 0,90.

16.- Συντελεστής Καθέτου Ιδιοκτησίας Σε περίπτωση υπολογισμού της αξίας κάθετης ιδιοκτησίας, η αξία του ενιαίου οικοπέδου πολλαπλασιάζεται επί το συντελεστή καθέτου ιδιοκτησίας, που είναι ο λόγος του εμβαδού της καθέτου ιδιοκτησίας προς το εμβαδόν του ενιαίου οικοπέδου, δηλαδή:

Επιφάνεια κάθετης ιδιοκτησίας

Συνολική επιφάνεια οικοπέδου

17.- Συντελεστής Αξίας μελλοντικής και αβέβαιης οικοδομικής αξιοποίησης Αν η ιδιοκτησία αναφέρεται σε χιλιοστά στον "αέρα" του οικοπέδου, μετά την εξάντληση του συντελεστή δόμησης αυτού, δηλαδή σε προσδοκόμενη αλλά αβέβαιη μελλοντική δυνατότητα δόμησης, εφαρμόζεται συντελεστής 0,15. Ο συντελεστής 0,15 εφαρμόζεται και κατά τον υπολογισμό της αξίας τυχόν ακάλυπτου τμήματος κάθετης ιδιοκτησίας το οποίο αντιστοιχεί σε δομήσιμη επιφάνεια, που δεν μπορεί να οικοδομηθεί λόγω υπερκάλυψης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης (ΣΔ) από τις όμορες κάθετες ιδιοκτησίες συνεπεία τροποποίησης του συντελεστή δόμησης της περιοχής. 9. Το άρθρο 8 τροποποιείται και συμπληρώνεται ως εξής:

"Άρθρο 8 Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Εγκαταστάσεις Κτίρια Αποθηκών Γεωργικά και Κτηνοτροφικά Κτίρια

1. Φορολογητέα Αξία (ΦΑ) Η φορολογητέα αξία των κτισμάτων των ακινήτων της κατηγορίας αυτής υπολογίζεται με το έντυπο 6Α και είναι ίση με το γινόμενο της τιμής αφετηρίας, κατά περίπτωση, επί τη συνολική επιφάνεια του κτιρίου, το τυχόν ποσοστό συνιδιοκτησίας και τους σχετικούς συντελεστές που επηρεάζουν αυξητικά ή μειωτικά την τελική διαμόρφωσή της. Με το έντυπο 6Α υπολογίζεται μόνο η αξία των κτισμάτων (χωρίς την αναλογία τους στο οικόπεδο), των: α) Βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων μετά των παραρτημάτων αυτών, για τις οποίες υπάρχει άδεια λειτουργίας από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Βιομηχανίας, Έρευνας και Τεχνολογίας (Υ.Β.Ε.Τ.), από τις κατά τόπους Νομαρχίες ή την Κ.Υ., κατά περίπτωση. β) Αποθηκών αυτοτελών (αποθήκες σε ανεξάρτητα κτίρια μετά των υπογείων τους), επιφάνειας μεγαλύτερης των 60 τ.μ. γ) Γεωργικών και κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων επιφάνειας μεγαλύτερης των 60 τ.μ., για τις οποίες υπάρχει άδεια λειτουργίας από την αρμόδια Διεύθυνση Γεωργίας ή την Υγειονομική Υπηρεσία ή τη Διεύθυνση Κτηνιατρικής. Για όλα τα παραπάνω κτίρια πρέπει να υπάρχει και οικοδομική άδεια ειδικού κτιρίου από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία. Άδεια λειτουργίας και οικοδομική άδεια θα πρέπει να προσκομίζονται. Τυχόν έλλειψη οικοδομικής άδειας αναπληρώνεται από οποιοδήποτε προγενέστερο αποδεικτικό της ύπαρξης αυτής δημόσιο έγγραφο. Σε περίπτωση που έχει διακοπεί η λειτουργία λόγω παύσης των εργασιών της στεγαζόμενης σ' αυτά επιχείρησης, ως άδεια λειτουργίας προσκομίζεται εκείνη της τελευταίας

επιχειρηματικής δραστηριότητας. Αν στο ίδιο οικόπεδο υπάρχουν βιομηχανοστάσιο και αποθήκη συμπληρώνεται χωριστό έντυπο, για καθένα από αυτά.

2. Τιμή Αφετηρίας (Α) Για τον υπολογισμό της αξίας των κτιρίων της παραγράφου 1 λαμβάνεται υπόψη η τιμή αφετηρίας (Α), κατά την έννοια της παραγράφου 18 του άρθρου 2. α) Η τιμή αφετηρίας: αα) Βιομηχανοστασίου, είναι ίση με (Α) αβ) Κλειστής αποθήκης, είναι ίση με (Α) X 0,80 αγ) Ανοιχτής αποθήκης, είναι ίση με (Α) X 0,40 αδ) Επαγγελματικής στέγης (παραρτήμα της εγκατάστασης), είναι ίση με (Α) X 1,40 β) Για την εφαρμογή των ανωτέρω



λογίζονται ως: βα) Βιομηχανοστάσιο, ο χώρος παραγωγής μιάς βιομηχανικής ή βιοτεχνικής μονάδας μετά των κοινοχρήστων χώρων. Ως βιομηχανοστάσιο λογίζονται και τα παραρτήματα μιας βιομηχανικής ή βιοτεχνικής εγκατάστασης (οι χώροι των λεβητοστασίων, αντλιοστασίων, πύργων ψύξης, σιλό, κλειστών δεξαμενών, και βιολογικών καθαρισμών) καθώς και οι αποθήκες οι οποίες βρίσκονται στο σώμα του κτιρίου του βιομηχανοστασίου ή είναι συνεχόμενες με αυτό και δεν διαφέρουν στον τρόπο κατασκευής. ββ) Αποθήκες (κλειστές ή ανοικτές), οι δευτερεύοντες χώροι της βιομηχανικής ή βιοτεχνικής μονάδας, που χρησιμοποιούνται για βοηθητικούς σκοπούς (όχι παραγωγή). Διαφέρουν από τα βιομηχανοστάσια κατά το ότι δεν έχουν απαιτήσεις μόνωσης και οι περιμετρικοί τους τοίχοι είναι απλής κατασκευής (κλειστές αποθήκες) ή μπορεί και να μην υπάρχουν καθόλου περιμετρικοί τοίχοι (ανοικτές αποθήκες). Στην κατηγορία αυτή υπάγονται οι αποθηκευτικοί χώροι, της βιοτεχνικής ή βιομηχανικής μονάδας ανεξάρτητα από επιφάνεια, που είναι συνεχόμενοι ή μη με το βιομηχανοστάσιο, οι αυτοτελείς αποθήκες (σε ανεξάρτητα κτίρια) καθώς και τα γεωργικά και κτηνοτροφικά κτίρια, επιφάνειας μεγαλύτερης των 60 τ.μ. βγ) Επαγγελματική στέγη, τα γραφεία και οι λοιποί χώροι, μη βοηθητικής χρήσης (π.χ. πρατήρια πώλησης, εκθετήρια κ.λπ.), που αποτελούν παραρτήματα των βιομηχανικών, βιοτεχνικών και γεωργοκτηνοτροφικών εγκαταστάσεων και βρίσκονται στο ίδιο οικόπεδο με αυτές. Η αξία επαγγελματικής στέγης που δεν καλύπτει την παραπάνω προϋπόθεση υπολογίζεται με το έντυπο 2. γ) Η αξία όλων των παραπάνω κτιρίων υπολογίζεται με τις στοιχειώδεις ηλεκτρικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις (απλοί φωτισμοί, παροχή νερού, απορροή ομβρίων), χωρίς τον πρόσθετο εξοπλισμό που απαιτούν οι μηχανολογικές εγκαταστάσεις. 3. Επιφάνεια κτιρίου Ως επιφάνεια του κτιρίου ή των κτιρίων λαμβάνεται η συνολική επιφάνεια των χώρων του υπογείου, ισογείου, παταριού ή ορόφων του κτιρίου ή των κτιρίων στους οποίους συμπεριλαμβάνονται και οι βοηθητικοί χώροι (αποθήκες, W.C., κ.λπ.). Σε περίπτωση που οι εξωτερικοί τοίχοι του κτιρίου ή των κτιρίων έχουν πάχος μεγαλύτερο ή ίσο με 0,50 μέτρα π.χ. από πέτρα, εφαρμόζεται συντελεστής 0,90.

4. Συντελεστής επιφάνειας Ο συντελεστής επιφάνειας εξαρτάται από την συνολική επιφάνεια του κτιρίου ή των κτιρίων. Έτσι, αν η συνολική επιφάνεια του κτιρίου ή των κτιρίων είναι: α) Μικρότερη ή ίση με 500M<sup>2</sup>, ο συντελεστής επιφάνειας είναι 1,00 β) Μεγαλύτερη των 500 M<sup>2</sup> και μικρότερη ή ίση με 1000M<sup>2</sup>, ο συντελεστής επιφάνειας είναι 0,95 γ) Μεγαλύτερη των 1000M<sup>2</sup> και μικρότερη ή ίση με 1500M<sup>2</sup>, ο συντελεστής επιφάνειας είναι 0,90 δ) Μεγαλύτερη των 1500M<sup>2</sup> και μικρότερη ή ίση με 2000M<sup>2</sup>, ο συντελεστής επιφάνειας είναι 0,85 ε) Μεγαλύτερη των 2000M<sup>2</sup>, ο συντελεστής επιφάνειας είναι 0,80

5. Συντελεστής Παλαιότητας Η παλαιότητα του βιομηχανοστασίου, της αποθήκης ή της επαγγελματικής στέγης (παραρτήματος

της εγκατάστασης) λαμβάνεται κατά την έννοια της παραγράφου 20 του άρθρου 2. Ο συντελεστής παλαιότητας ορίζεται ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας, ως ακολούθως: 1 έως 5 χρόνια 0,95 6 έως 10 χρόνια 0,90 11 έως 15 χρόνια 0,85 16 έως 20 χρόνια 0,80 21 έως 25 χρόνια 0,75 26 και πάνω χρόνια 0,70

6. Συντελεστής Ειδικών Συνθηκών (Σ.Ειδ.Σ.) Αν το βιομηχανοστάσιο, η αποθήκη ή η επαγγελματική στέγη (παραρτήμα της εγκατάστασης) έχει: α) Χαρακτηρισθεί διατηρητέο κτίσμα, κατά την έννοια της παραγράφου 21 του άρθρου 2, εφαρμόζεται συντελεστής 0,80 β) Κηρυχθεί απαλλοτριωτέο, κατά την έννοια της παραγράφου 22 του άρθρου 2, εφαρμόζεται συντελεστής 0,75 γ) Υποστεί, κατά το χρόνο φορολογίας του, ζημιές από σεισμό, πυρκαγιά ή

πλημμύρα, εφαρμόζεται συντελεστής ειδικών συνθηκών, όπως καθορίζεται στην παράγραφο 23 του άρθρου 2.

7. Συντελεστής Αποπεράτωσης Για τον υπολογισμό της αξίας βιομηχανοστασίου ή αποθήκης ή επαγγελματικής στέγης (παραρτήματος της εγκατάστασης), τα οποία δεν είναι αποπερατωμένα, εφαρμόζονται συντελεστές, ανάλογα με το στάδιο αποπεράτωσης στο οποίο βρίσκονται, κατά την έννοια της παραγράφου 24 του άρθρου 2. Οι συντελεστές αποπεράτωσης βιομηχανοστασίων και αποθηκών επαγγελματικής στέγης καθορίζονται ως ακολούθως:

| Είναι στο στάδιο | Βιομηχα- | Κλειστή | Ανοικτή | | αποπεράτωσης | νοστάσιο | αποθήκη | αποθήκη | +

| α) του φέροντος ορ- | | | | | γανισμού (θεμελίωση, | | | | | υποστυλώματα, δοκοί | | | | | πλην στέγης) | 0,25 | 0,40 | 0,50 | +

| β) της στέγης (ανεξα- | | | | | ρήτως είδους) | 0,10 | 0,25 | 0,35 | +

| γ) της μόνωσης της | | | | | στέγης | 0,15 | - | - | +

| δ) των δαπέδων | 0,15 | 0,10 | 0,15 | +

| ε) των περιμετρικών | | | | | τοίχων και ανοιγμάτων | 0,35 | 0,25 | - | L

Για τον καθορισμό του συντελεστή αποπεράτωσης προστίθενται οι συντελεστές των αποπερατωμένων σταδίων. Οι συντελεστές αποπεράτωσης της επαγγελματικής στέγης (παραρτήματος της εγκατάστασης) καθορίζονται ως ακολούθως: Είναι στο στάδιο αποπεράτωσης: α) Του φέροντος οργανισμού (θεμελίωση, υποστυλώματα, στέγη), συντελεστής 0,35 β) Των τοίχων πλήρωσης (οπτοπλινθοδομές, κ.λπ.), συντελεστής 0,45 γ) Των επιχρισμάτων, συντελεστής 0,65 δ) Των δαπέδων, συντελεστής 0,90

8. Συντελεστής με βάση τον τρόπο κατασκευής Τα υλικά και ο τρόπος κατασκευής των κτιρίων βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων, αποθηκών, επαγγελματικών στεγών (παραρτημάτων αυτών), καθώς και γεωργικών και κτηνοτροφικών κτιρίων, ασκούν επίδραση στην διαμόρφωση της αξίας τους. Έτσι αν το κτίριο: α) Έχει κατασκευασθεί με σκελετό

(υποστυλώματα και πλάκες) από οπλισμένο σκυρόδεμα ή από άλλο υλικό (ξύλο, μέταλλο) ή είναι προκατασκευασμένο, εφαρμόζεται συντελεστής 1,00 β) Έχει κατασκευασθεί χωρίς σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα αλλά έχει τοίχους από πέτρα, οπτοπλίνθους (τούβλα) ή τσιμεντολίθους, εφαρμόζεται συντελεστής 0,95 γ) Είναι κατασκευασμένο με φέροντες τοίχους από τσιμεντολίθους, ωμοπλίνθους, καλάμια ή άλλα ευτελή υλικά (πρόχειρες λιθοδομές, παλαιότητας άνω των 40 ετών), εφαρμόζεται συντελεστής 0,40 Στις ανωτέρω περιπτώσεις, από τις οποίες μία μόνο εφαρμόζεται, εάν η στέγη είναι πρόχειρα κατασκευασμένη από καλάμια, σανίδες, λαμαρίνες ή άλλα ευτελή υλικά, εφαρμόζεται πρόσθετα και συντελεστής 0,40

9. Συντελεστής Συνιδιοκτησίας Σε περίπτωση που το βιομηχανοστάσιο, η αποθήκη ή η επαγγελματική στέγη (παράρτημα της εγκατάστασης) ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε περισσότερους από ένα κυρίους (συνιδιοκτησία) κατά την έννοια της παραγράφου 25 του άρθρου 2, εφαρμόζεται συντελεστής συνιδιοκτησίας 0,90.

10. Από το δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 6 του άρθρου 15, διαγράφεται η από παραδρομή διατυπωθείσα περίπτωση: "Αν βρίσκεται σε υπόγειο στην ένδειξη "επιφάνεια ορόφου που δεν προσμετράται στο Σ.Δ." 11. Η απόφαση αυτή, με την οποία δεν πραγματοποιείται δαπάνη σε βάρος του Κρατικού προϋπολογισμού, θα δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και θα ισχύσει από τις 2.10.1995 μόνο για τα ακίνητα της περιφέρειας Αττικής. Για τις λοιπές περιοχές η ίδια απόφαση θα ισχύει από την ημερομηνία αναπροσαρμογής των τιμών τους που θα γίνει μελλοντικά ή από την ημερομηνία που θα ενταχθούν για πρώτη φορά στο αντικειμενικό σύστημα.