

**ΘΕΜΑ:**

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

**ΑΠΟΦΑΣΗ**

**Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ**

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 41 του Ν. 1249/82 (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 κλπ.), οικοδομική εκμετάλλευση, θέση (εντός Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, πρόσωπο σε Εθνική, Επαρχιακή, Κοινοτική οδό), απόσταση από θάλασσα, αρτιότητα, απαλλοτρίωση κλπ.).
3. Την ανάγκη εφαρμογής, κατά τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων των σχετικών με το αντικειμενικό σύστημα διατάξεων ενιαία.
4. Την αριθμ. 1107147/1239/0006Α/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.

**ΑΠΟΦΑΣΙΖΟΥΜΕ**

**Άρθρο 1**

**Ορισμοί**

**1. Αρχική Βασική Αξία Γης (Α.Β.Α.) και Ειδική Βασική Αξία Γης (Ε.Β.Α.).**

*[Αρχική Βασική Αξία (Α.Β.Α.) είναι η ανά τετραγωνικό μέτρο αξία αγροτικής γης, μη αρδευόμενης, με μονοετή καλλιέργεια, που δεν έχει πρόσωπο σε Εθνική, Επαρχιακή, Δημοτική, Κοινοτική οδό ή κοινόχρηστο χώρο αιγιαλού ή παραλίας και απέχει από τη θάλασσα απόσταση μεγαλύτερη από 800 μέτρα.*

*Ειδική Βασική Αξία (Ε.Β.Α.) είναι η ανά τετραγωνικό μέτρο αξία αγροτικής γης, μη αρδευόμενης, με μονοετή καλλιέργεια και λαμβάνεται υπόψη μόνο για εδαφικές εκτάσεις που έχουν πρόσωπο σε οδό ή απέχουν μέχρι και 800 μέτρα από τη θάλασσα.*

Η Αρχική Βασική Αξία (Α.Β.Α.) ορίζεται για κάθε Δήμο ή Δημοτικό Διαμέρισμα, Κοινότητα ή Κοινοτικό Διαμέρισμα ή για επί μέρους εδαφικές εκτάσεις που τα όριά τους περιγράφονται και προσδιορίζονται με σαφήνεια.

Η Ειδική Βασική Αξία (Ε.Β.Α.) ορίζεται για εδαφικές εκτάσεις που έχουν πρόσωπο σε οδό ή απέχουν μέχρι και 800μ. από τη θάλασσα.

Η Αρχική Βασική Αξία (Α.Β.Α.) και η Ειδική Βασική Αξία (Ε.Β.Α.) ορίζονται και αναπροσαρμόζονται με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών μετά από εισήγηση των αρμόδιων επιτροπών του αρθρ. 41 Ν. 1249/82 (ΠΟΛ 1035/2007)].

## 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. = 1,00** 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. Σε περίπτωση που, για ορισμένους Δήμους ή Κοινότητες ή Δημοτικά Διαμερίσματα, η προσδιοριζόμενη σύμφωνα με τα παραπάνω τιμή της **Τ.Ο'. Αρχ.** δεν αποδίδει αντικειμενικά ορθά τις αξίες των εδαφικών εκτάσεων, μπορεί να καθορίζεται διαφορετική τιμή **Τ.Ο'. Αρχ.** μετά από τεκμηριωμένη εισήγηση της αρμόδιας Επιτροπής του άρθρου 41 του Ν.1249/1982, αλλά δεν θα υπερβαίνει το γινόμενο της μέγιστης Τιμής Ζώνης (**Τ.Ζ.**) που απαντάται στο Νομό, επί τη μέγιστη τιμή του Συντελεστή Οικοπέδου (**Σ.Ο.**) της ζώνης ή των ζωνών με την τιμή αυτή.

Οι τιμές **Τ.Ο'. Αρχ.** ανά περιοχή (Δήμο ή Κοινότητα) περιλαμβάνονται σε σχετικούς πίνακες. (ΠΟΛ 1135/1999)]

## 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 Τιμές Ζώνης (**Τ.Ζ.**) περιοχών εντός σχεδίου που έχουν ενταχθεί στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων κατά το χρόνο έναρξης ισχύος της απόφασης καθορισμού των τιμών Α.Β.Α., Ε.Β.Α. - Γης και **Τ.Ο'. Αρχ.** του Νομού στον οποίο αυτές (οι περιοχές) ανήκουν, ως εξής:

α) Εάν το εντός σχεδίου τμήμα Δήμου ή Κοινότητας **έχει ενταχθεί στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων (ΑΑΑ)**, 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 ακόμη στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων (AAA)**, η τεκμαρτή **T.Z.** ισούται με το γινόμενο της ελάχιστης απαντώμενης **T.Z.** στα όρια του Νομού επί το μέσο όρο των ακραίων τιμών του Συντελεστή Οικοπέδου (**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 ακόμη ενταχθεί στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων (AAA)**, ο κανόνας ορισμού της τεκμαρτής **T.Z.** είναι ο εξής: η τεκμαρτή **T.Z.** ισούται με το **μέσο όρο των ελαχίστων T.Z.** όλων των Δήμων και Κοινοτήτων του Νομού ή του Νομαρχιακού Διαμερίσματος που το εντός σχεδίου τμήμα τους έχει ενταχθεί στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων (AAA) 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 αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων (AAA)**, η τεκμαρτή **T.Z.** ισούται με την τεκμαρτή **T.Z.** 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 αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων (AAA)**, η τεκμαρτή **T.Z.** για όλους τους υπόλοιπους Δήμους ή Κοινότητες του νησιού ισούται με το γινόμενο του μέσου όρου των ελαχίστων **T.Z.** 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 συστήματος **AAA** και, συνεπώς, μόνο μια ελάχιστη **T.Z.**, η τεκμαρτή **T.Z.** για όλους τους υπόλοιπους Δήμους ή Κοινότητες του νησιού ισούται με την ελάχιστη **T.Z.** μειωμένη κατά **30%**.

ε) Εάν ολόκληρο το νησί ανήκει σε ένα μόνο Δήμο που το εντός σχεδίου τμήμα του έχει ενταχθεί στο αντικειμενικό σύστημα, τότε η τεκμαρτή τιμή ζώνης είναι η ελάχιστη τιμή ζώνης επί το μέσο όρο των ακραίων τιμών του **Σ.Ο.**

στ) Για όσα νησιά δεν έχουν κανένα Δήμο ή Κοινότητα εντός αντικειμενικού συστήματος, ως τεκμαρτή τιμή ζώνης λαμβάνεται η ελάχιστη απαντώμενη στο Νομό του νησιού επί το μέσο όρο των ακραίων τιμών του **Σ.Ο.** (**ΠΟΛ 1135/1999**)"

## 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 **AA - ΓΗΣ**. Με το έντυπο αυτό υπολογίζεται η Συνολική Αντικειμενική Αξία της Γης ως άθροισμα τριών συστατικών:

A) **Της Βασικής Αξίας Γης (BA)**, που υπολογίζεται πάντοτε για κάθε εδαφική έκταση.

**[B) Της Οικοπεδικής Αξίας Γης (Α.Οικ.)** που υπολογίζεται μόνο για όσες εδαφικές εκτάσεις έχουν κτίσμα με επιφάνεια μεγαλύτερη από 15 τ.μ. και βρίσκονται:

B1) Μέσα σε Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) και Οικισμούς για τους οποίους δεν έχουν ορισθεί όροι δόμησης και

B2) [ Εκτός Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.) και οικισμών για τους οποίους δεν έχουν ορισθεί όροι δόμησης, αλλά έχουν πρόσωπο είτε σε Εθνική ή Επαρχιακή οδό, είτε σε άλλη οδό για την οποία έχει ορισθεί Ειδική Βασική Αξία (Ε.Β.Α.) ή είναι σε ζώνη πλάτους μέχρι και 800 μέτρα από τη θάλασσα (ΠΟΛ 1035/2007)]

Γ) **Της Αξίας Δυνατότητας περαιτέρω αξιοποίησης (ΑΔ)**, που υπολογίζεται **μόνο** για όσες εκτάσεις βρίσκονται:

Γ1) Μέσα σε Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) και Οικισμούς για τους οποίους δεν έχουν ορισθεί όροι δόμησης και

Γ2) [Εκτός Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.) και οικισμών για τους οποίους δεν έχουν ορισθεί όροι δόμησης αλλά έχουν πρόσωπο είτε σε Εθνική ή Επαρχιακή οδό, είτε σε άλλη οδό για την οποία έχει ορισθεί Ε.Β.Α. ή είναι σε ζώνη πλάτους μέχρι και 800μ. από τη θάλασσα, εκτός αν στις πιο πάνω περιπτώσεις δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί η προβλεπόμενη από τις πολεοδομικές διατάξεις δόμηση εν όλω ή εν μέρει, λόγω απαγόρευσης οποιασδήποτε δόμησης σε ολόκληρη την εδαφική έκταση ή σε τμήμα της, οπότε η Αξία Δυνατότητας περαιτέρω αξιοποίησης υπολογίζεται για επιφάνεια εδαφικής έκτασης ανάλογης με το ποσοστό της δόμησης που μπορεί να πραγματοποιηθεί. (ΠΟΛ 1035/2007)]

Η αδυναμία δόμησης, εν όλω ή εν μέρει, καθώς και το σχετικό ποσοστό της δόμησης που μπορεί να πραγματοποιηθεί, αποδεικνύονται με βεβαίωση ιδιώτη μηχανικού, θεωρημένη από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία (ΠΟΛ 1135/1999)].

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 οδό:

β1) Εθνική ή Επαρχιακή, εφαρμόζεται συντελεστής **1,30**

β2) Δημοτική ή Κοινοτική ή κοινόχρηστο χώρο αιγιαλού ή παραλίας, εφαρμόζεται συντελεστής **1,10**

β3) Αγροτική ή ιδιωτική ή κοινόχρηστο χώρο εκτός αιγιαλού και παραλίας, εφαρμόζεται συντελεστής **1,00**

Σε περίπτωση που η εδαφική έκταση δεν έχει πρόσωπο σε οδό ή κοινόχρηστο χώρο (δηλαδή είναι τυφλή), εφαρμόζεται συντελεστής **0,90**. (ΠΟΛ 1135/1999)]

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

γ1: Μέχρι και 100 μ., εφαρμόζεται συντελεστής	<b>1,80</b>
γ2: Πάνω από 100 μ. μέχρι και 200 μ., εφαρμόζεται συντελεστής	<b>1,50</b>
γ3: Πάνω από 200 μ. μέχρι και 500 μ., εφαρμόζεται συντελεστής	<b>1,30</b>
γ4: Πάνω από 500 μ. μέχρι και 800 μ., εφαρμόζεται συντελεστής	<b>1,20</b>

Η απόσταση από τη θάλασσα είναι η ελάχιστη ευθεία οριζόντια απόσταση ανάμεσα στην εδαφική έκταση και στην 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 δενδρώνες 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 ή έχουν δικαίωμα άρδευσης:

α) Από δημόσιο ή ιδιωτικό σύστημα άρδευσης το οποίο δημιουργήθηκε για να εξυπηρετεί συγκεκριμένες αγροτικές εκτάσεις.

β) Από διερχόμενο κανάλι νερού ανεξάρτητα της απόστασής τους από αυτό.

γ) Από ποτάμι, λίμνη, φυσική πηγή με τα οποία γειτνιάζουν, δηλαδή είναι όμορα.

δ) Από γεώτρηση ή πηγάδι που βρίσκεται είτε μέσα στα όριά τους είτε σε άλλο αγροτεμάχιο ανεξάρτητα από την απόστασή τους από αυτό.

Δεν θεωρούνται αρδευόμενες, όταν εξυπηρετούνται με μεταφορά νερού με βυτίο ή από δίκτυο πόσιμου νερού.] (ΠΟΛ 1035/2007)]

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 κλπ.), 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, καντίνων κλπ.). 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 Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ.)** είναι σχέδια δημοσιευμένα σε Φ.Ε.Κ. 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.

[Προκειμένου να υπολογισθεί η αξία γης εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού με το Αντικειμενικό σύστημα σε ΟΤΑ με εγκεκριμένα **Γ.Π.Σ.**, θα πρέπει να προσδιορίζεται και να δηλώνεται η θέση της εδαφικής έκτασης σε σχέση **με τις προς πολεοδόμηση περιοχές** των **Γ.Π.Σ.** και όχι γενικά σε σχέση με τα συνολικά όρια των **Γ.Π.Σ.**, τα οποία μπορεί να περιλαμβάνουν και άλλες χρήσεις πέραν των προς πολεοδόμηση περιοχών. **(ΠΟΛ 1127/2008)**]

9. **[Δασική εδαφική έκταση -Με το άρθρο 32 του Ν. 4280/14 ΦΕΚ159/Α' καταργείται η παρ. 2 του αρθρ. 6 Ν. 998/79 (ΦΕΚ:289/Α') οπότε με το έντυπο ΑΑ-ΓΗΣ δεν υπολογίζεται αξία δασικών εδαφικών εκτάσεων.**

### **Άρθρο 3**

#### **Βασική αξία (Β.Α.)**

##### **1. Υπολογισμός**

*[Η Βασική Αξία προκύπτει ως γινόμενο της Αρχικής Βασικής Αξίας Γης (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 κλπ.) **(ΠΟΛ 1135/1999)**].*

##### **2. Επιφάνεια εδαφικής έκτασης**

Η επιφάνεια της εδαφικής έκτασης λαμβάνεται σε τετραγωνικά μέτρα. Αν στην εδαφική έκταση υπάρχουν τμήματα με διαφορετικές χρήσεις υπολογίζεται η Βασική Αξία (**B.A.**) 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 κλπ).

### 3. Αρχική Βασική Αξία Γης (A.B.A.)

Η A.B.A. λαμβάνεται κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στην παραγρ.1 του άρθρου 1.

### 4. Συντελεστής χρήσης

Ανάλογα με τη χρήση της εδαφικής έκτασης εφαρμόζεται αντίστοιχος συντελεστής.

Έτσι αν η χρήση είναι:

A. 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 παραγρ. 4 του άρθρου 2, τότε εφαρμόζεται συντελεστής: **1,80**

Για **μη αρδευόμενη** εδαφική έκταση, εφαρμόζεται συντελεστής: **1,00**

[Οι συντελεστές πολυετούς καλλιέργειας δεν εφαρμόζονται όταν πρόκειται για εδαφικές εκτάσεις για τις οποίες υπολογίζεται Οικοπεδική Αξία (Α.Οικ.) ή Αξία Δυνατότητας Περαιτέρω Αξιοποίησης (Α.Δ.) (ΠΟΛ 1218/1999)].

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

Γ. [Η φορολογητέα αξία **δασικών εκτάσεων** δεν υπολογίζεται με το αντικειμενικό σύστημα και το έντυπο ΑΑΓΗΣ, σύμφωνα με το αρ.32 ν.4280 (ΦΕΚ 159/Α/2014)]

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 Οικοπεδική Αξία προκύπτει ως γινόμενο της Αρχικής Οικοπεδικής Αξίας (**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, την 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 παράγραφο 2 του άρθρου 1.

## **3. Μέγεθος Οικοδομής (Μ.Ο.)**

Το Μέγεθος Οικοδομής (Μ.Ο.) είναι η ισοδύναμη ανηγμένη επιφάνεια του κτίσματος σε τετραγωνικά μέτρα, όπως αυτή προκύπτει από τα αντίστοιχα έντυπα **(Κ)** υπολογισμού αντικειμενικής αξίας κτίσματος **(ΑΑΚΤ)**.

## **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 & βιοτεχνικά κτίρια: **0,60**

δ. Γεωργικά & κτηνοτροφικά κτίρια αποθήκες: **0,40**

ε. Ξενοδοχεία & 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 κλπ., δεν λαμβάνονται υπόψη στην περίπτωση αυτή.

Αν στην εδαφική έκταση υπάρχουν κτίσματα με διαφορετικές χρήσεις, ο υπολογισμός της οικοπεδικής αξίας 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 κλπ. δεν θεωρούνται κτίρια διαφορετικών χρήσεων, η δε επιφάνειά τους περιλαμβάνεται στο Μέγεθος Οικοδομής **(Μ.Ο)**.

## **5. Συντελεστής ειδικών συνθηκών**

α. Αν το κύριο κτίσμα έχει παλαιότητα μεγαλύτερη των 30 ετών ή είναι πρόχειρη κατασκευή 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 (ΑΔ)

#### 1. Υπολογισμός

Η Αξία Δυνατότητας περαιτέρω εκμετάλλευσης (ΑΔ) προκύπτει:

α. Για **δομήσιμη εδαφική έκταση ακάλυπτη**, ως το γινόμενο της Αρχικής Οικοπεδικής Αξίας (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 Αρχικής Οικοπεδικής Αξίας επί τη διαφορά της επιφανείας των κυρίων χώρων του κτίσματος από το γινόμενο της επιφανείας της εδαφικής έκτασης, επί αντίστοιχους συντελεστές ανάλογα με τη θέση και το μέγεθός της. Εφόσον αυτή η διαφορά είναι αρνητική, δεν υπολογίζεται Αξία Δυνατότητας Περαιτέρω Εκμετάλλευσης (ΑΔ).

#### 2. Αρχική Οικοπεδική Αξία (Τ.Ο.΄ ΑΡΧ.)

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

#### 3. Η 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 Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ), κατά την έννοια της παραγρ.8 του άρθρου 2, ή εντός ορίων οικισμού χωρίς όρους δόμησης **0,25**

[β. Εάν η εδαφική έκταση είναι εκτός Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) και ορίων Οικισμού χωρίς όρους δόμησης και

β1) Έχει πρόσωπο σε Εθνική ή Επαρχιακή οδό **0,05**

β2) Βρίσκεται σε ζώνη πλάτους μέχρι 800 μ. από τη θάλασσα **0,10**

Ειδικά για το Νομό Αττικής και για όσες εδαφικές εκτάσεις έχουν πρόσωπο στις Εθνικές Οδούς Αθηνών - Κορίνθου (από Λ. Κωνσταντινουπόλεως μέχρι τα όρια του Νομού Αττικής) και Αθηνών - Λαμίας (από τις εκβολές του Κηφισού ποταμού μέχρι τα όρια του Νομού Αττικής) εφαρμόζεται συντελεστής **0,10** (ΠΟΛ 1135/1999)]

Η θέση της εδαφικής έκτασης σε σχέση με το τυχόν Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της περιοχής ή τα όρια οικισμού χωρίς όρους δόμησης, δηλώνεται από τον 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 ΓΠΣ είναι ανεκτές αποκλίσεις μέχρι και 50 μέτρων, λόγω κλίμακας. Εάν η εδαφική έκταση τέμνεται από τις οριογραμμές είτε των ΓΠΣ 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 μεγέθους

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

α. Μέχρι 4 στρέμματα, συντελεστής **1,00**

β. Από 4 μέχρι και 30 στρέμματα, ο συντελεστής προκύπτει από την εφαρμογή του τύπου:

$$1,00 - 0,30 \times \frac{\text{Επιφ. Εδαφ. Έκτασης (στρεμ.)} - 4}{26}$$

γ. Πάνω από 30 μέχρι και 300 στρέμματα, ο συντελεστής προκύπτει από την εφαρμογή του τύπου:

$$0,70 - 0,50 \times \frac{\text{Επιφ. Εδαφ. Έκτασης (στρεμ.)} - 30}{270}$$

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

δ. Πάνω από 300 στρέμματα, συντελεστής **0,20**