

Αλλαγές στον τρόπο υπολογισμού της αξίας των ακινήτων Σελ. 25

Αλλαγές στον τρόπο υπολογισμού της αξίας των ακινήτων

Αλλαγές και βελτιώσεις στον τρόπο υπολογισμού της αξίας των ακινήτων προβλέπει απόφαση που υπογράφουν ο υπουργός Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών Κ. Χατζηδάκης και ο αρμόδιος υφυπουργός Χρ. Δήμας. Με τη νέα απόφαση έρχονται αλλαγές στο τι θεωρούνται προσόψεις, τι είναι υπόγειο και τι ημιυπόγειο, καθώς και πώς υπολογίζεται η παλαιότητα εάν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια. Ωστόσο θα πρέπει να γίνουν πολύ περισσότερες αλλαγές, κυρίως να υπάρχει ένας τρόπος υπολογισμού της αξίας των ακινήτων και όχι δύο που υπάρχουν σήμερα (ένας στις μεταβιβάσεις, όπου υπολογίζεται η αντικειμενική αξία, και ένας για τον υπολογισμό του ΕΝΦΙΑ). Σύμφωνα με την απόφαση:

1. Πρόσοψη. Ως προσόψεις ενός ακινήτου θεωρούνται οι πλευρές του που έχουν άνοιγμα (παράθυρο, πόρτα ή προθήκη) σε δρόμο, στοιά ή στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου. Διευκρινίζεται ότι ειδικά όσον αφορά τα υπόγεια, που η οροφή τους βρίσκεται κάτω ή μέχρι την επιφάνεια του εδάφους, η ύπαρξη τυχόν φεγγίτη σε αυτά δεν λογίζεται ως άνοιγμα. Προκειμένου για οικόπεδο, ως προσόψεις θεωρούνται οι πλευρές του που συνορεύουν με κοινόχρηστους χώρους.

2. Υπόγειο. Θεωρείται ο όροφος ή τμήμα ορόφου που χαρακτηρίζεται ως υπόγειο στην αντίστοιχη άδεια της πολεοδομικής υπηρεσίας (εγκεκριμένα σχέδια) ή στην πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και γενικά σε κάθε τίτλο κτήσης του. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει κανένα από τα πιο πάνω στοιχεία, ο χαρακτηρισμός ενός χώρου ως υπογείου θα πιστοποιείται από την αρμόδια πολεοδο-

μική υπηρεσία ή από βεβαίωση αρμόδιου μηχανικού. Απαιτείται η προσκόμιση των αποδεικτικών στοιχείων σε όλες τις περιπτώσεις υπογείων εκτός των περιπτώσεων που ο υπόγειος χώρος έχει εισοδο αποκλειστικά από το κεντρικό κλιμακοστάσιο ή από εσωτερικό ισόγειο χώρο ή είναι χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων.

3. Ημιυπόγειοι χώροι. Θεωρούνται ισόγειοι, εκτός αν αποδεικνύεται, μετά από προσκόμιση βεβαίωσης της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ή αρμόδιου μηχανικού, ότι αυτοί είναι υπόγειοι.

4. Παλαιότητα. Η παλαιότητα αρχίζει να υπολογίζεται μετά τη συμπλήρωση δύο ετών από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή την τελευταία αναθεώρησή της (π.χ. αν εκδόθηκε στις 30.9.1978, η παλαιότητα αρχίζει να υπολογίζεται από 30.9.1980) και εκφράζεται σε ακέραιο αριθμό ετών, με την παραδοχή ότι χρονικό διάστημα μικρότερο του εξαμήνου δεν λαμβάνεται υπόψη, ενώ μεγαλύτερο λογίζεται ως έτος.

5. Οικοδομική άδεια. Αν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, η παλαιότητα υπολογίζεται από τη χρονολογία κατασκευής που αποδεικνύεται με οποιοδήποτε δημόσιο έγγραφο, όπως προγενέστερος τίτλος κτήσης, νομιμοποίηση αυθαιρέτου, έναρξη ηλεκτροδότησης.

6. Ημιυπαίθριοι χώροι. Ειδικά για τις περιπτώσεις τακτοποίησης ημιυπαίθριων χώρων και σοφитών με τον ν. 3843/2010, για την απόδειξη της παλαιότητας γίνεται δεκτό το έντυπο που φέρει τις σχετικές σφραγίδες από το αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο, το οποίο δεν εκδίδεται από κάποια πλατφόρμα του ΤΕΕ.