

ΦΥΛΛΟ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟ

ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Ή ΣΕ ΟΙΚΙΣΜΟ

Το έντυπο αυτό (3) συμπληρώνεται όταν υπολογίζεται η αξία:

- α) Οικοπέδου
- β) Ποσοστών οικοπέδου που αντιστοιχούν σε υφιστάμενη ή μελλοντική επιφάνεια κτίσματος
- γ) Ποσοστών οικοπέδου που δεν μπορούν να οικοδομηθούν λόγω εξάντλησης του συντελεστή δόμησης
- δ) Δουλείας χρήσης ορισμένης επιφάνειας (σε δώμα, όροφο, πυλωτή ή ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου)

Αν όμως μεταβιβάζεται ποσοστό οικοπέδου με **επαχθή αιτία** και κατά νόμο θεωρείται ότι μεταβιβάζεται αποπερατωμένο κτίσμα, δεν συμπληρώνεται το έντυπο αυτό αλλά το έντυπο της αντίστοιχης κατηγορίας

ΑΡΜΟΔΙΑ Δ.Ο.Υ.:

*

ΕΤΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ: 2015

ΑΡ. ΔΗΛΩΣΗΣ *

*

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΥΠΟΧΡΕΩΝ (αγοραστών, κληρονόμων, δωρεοδόχων κ.λ.π.)

	Α	Β	Γ	Δ
Επώνυμο ή Επωνυμία				
Όνομα				
Πατρώνυμο				
Αρ.Φορ.Μητρώου (ΑΦΜ)				
Δ/νση (οδός-αριθμός)				
Ταχ. Κωδ. - Πόλη				
Αριθ. Τηλεφώνου				
Αρ. αστ. Ταυτότητας				
Επάγγελμα				
Κωδ. Επαγγέλματος(*)				
ΔΟΥ Φορ. Εισοδ/τος				
Κωδ.Αρ. ΔΟΥ Φορ.Εισ.(*)				
Ποσοστό Ακινήτου				
Συν.Αξ. Ακινήτου(**)				
Αξία Μεριδίου				

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Νομός	<input style="width: 100%;" type="text"/>	Δήμος ή κοινότητα	<input style="width: 100%;" type="text"/>	Περιοχή - Οικισμός	<input style="width: 100%;" type="text"/>
Οδός		Αριθμός		ΚΩΔ.ΖΩΝΗΣ	<input style="width: 100%;" type="text"/>
ΔΡΟΜΟΙ ΠΟΥ ΠΕΡΙΚΛΕΙΟΥΝ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΑΣ					
Δρόμος 1	Δρόμος 2	Δρόμος 3	Δρόμος 4	Υπόλοιποι Δρόμοι	
<p>Γράψτε τους δρόμους που περικλείουν το οικοδομικό τετράγωνο στο οποίο ανήκει το ακίνητό σας, ή, αν δεν υπάρχει ονομασία στους δρόμους, τον αριθμό του οικοδομικού τετραγώνου.</p>					
ΑΡ.ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡ.					

ΠΡΟΣΟΧΗ: Πρίν συμπληρώσετε το έντυπο αυτό παρακαλείσθε να συμβουλευτείτε τις οδηγίες που υπάρχουν στην πίσω σελίδα του εντύπου

(*) Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία.

(**) Αναγράφεται η συνολική αξία του ακινήτου όπως υπολογίστηκε (320)

		ΝΑΙ ή ΟΧΙ	ΣΤΗΛΗ Α	ΣΤΗΛΗ Β
A . ΑΝΑΓΡΑΨΤΕ από τους Πίνακες Τιμών την Τιμή Ζώνης (Τ.Ζ.), τον Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.), την Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.), τον Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.), τον Συντελεστή Οικοπέδου (Σ.Ο.) και τον Συντελεστή Εκμετάλλευσης Ισογείου (Κ)				
Τ.Ζ.: <input type="text"/> Σ.Α.Ο.: <input type="text"/> Τ.Ο.: <input type="text"/> Σ.Ε.: <input type="text"/> Κ.: <input type="text"/>				
B. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Σ.Ο.) Αναγράψτε το Συντελεστή Οικοπέδου (Σ.Ο.) <input type="text"/> 301				
Γ. ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΤΙΜΗ ΕΚΚΙΝΗΣΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ				
1. Ο Συντελεστής Εμπορικότητας (Σ.Ε.) είναι ίσος με 1,00 τότε: <input type="text"/> Τ.Ο. <input type="text"/>				
2. Ο Συντελεστής Εμπορικότητας (Σ.Ε.) είναι μεγαλύτερος του 1,00 τότε: <input type="text"/> Τ.Ο. (I) <input type="text"/>				
$\Delta.Τ.Ο. = \frac{\text{Τ.Ο.}}{\text{Σ.Α.Ο.}} \times \text{Κ} \times \frac{\text{ΣΕ}-1,00}{\text{ΣΕ}} = \text{II} \quad \text{II} \quad \text{II}$				
ΣΥΝΟΛΟ (I+II) <input type="text"/> 302				
Δ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΣΟΨΗΣ				
Το οικόπεδο έχει πρόσοψη:				
1. Σε ένα μόνο δρόμο ή σε κοινόχρηστο γενικά χώρο; <input type="text"/> ΟΧΙ <input type="text"/> 1.00 <input type="text"/> 303				
2. Σε δύο ή περισσότερους δρόμους ή σε δρόμο και πλατεία ή σε δρόμο και κοινόχρηστο χώρο ή αποκλειστικά σε πλατεία (σε κοινόχρηστο χώρο που στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο χαρακτηρίζεται ως πλατεία) ή έχει περισσότερες της μίας προσόψεις σε ενιαίο κοινόχρηστο χώρο; <input type="text"/> ΟΧΙ <input type="text"/> 1.08 <input type="text"/> 304				
3. Σε δρόμο ή σε δρόμους ή σε κοινόχρηστο χώρο που η απόσταση μεταξύ των οικοδομικών γραμμών (σε όλους τους δρόμους που έχει πρόσοψη) είναι μικρότερη ή ίση με 6.00 μέτρα; <input type="text"/> ΟΧΙ <input type="text"/> 0.80 <input type="text"/> 305				
Το οικόπεδο επικοινωνεί με δρόμο αποκλειστικά & μόνο με πραγματική δουλειά δρόμου & είναι οικοδομήσιμο; <input type="text"/> ΟΧΙ <input type="text"/> 0.70 <input type="text"/> 306				
ΠΡΟΣΟΧΗ:				
α) Οι συντελεστές πρόσοψης των παραπάνω παραγράφων 2 και 3 ΔΕΝ ΕΦΑΡΜΟΖΟΝΤΑΙ σε ορισμένους οικισμούς (παραδοσιακούς ή μη) που ειδικά μνημονεύονται στους πίνακες τιμών.				
β) Σε περίπτωση τυφλού οικοπέδου που δεν οικοδομείται ή οικοπέδου που επικοινωνεί με το δρόμο αποκλειστικά με πραγματική δουλειά δρόμου, δεν εφαρμόζεται ο συντελεστής πρόσοψης (πλάτους δρόμου).				
E. ΚΡΙΤΗΡΙΟ ΒΑΘΟΥΣ (Κ.Β.)				
Κριτήριο βάθους είναι το γινόμενο του μήκους της πρόσοψης ή του αθροίσματος των προσόψεων του οικοπέδου επί τον εαυτόν του επί τρία.				
Δηλαδή: <input type="text"/> x <input type="text"/> x 3 = <input type="text"/> Κ.Β.				
ΠΡΟΣΟΧΗ: Το κριτήριο βάθους δεν εφαρμόζεται σε τυφλά οικόπεδα, σε οικόπεδα που επικοινωνούν με δρόμο αποκλειστικά με πραγματική δουλειά δρόμου, ή σε μη οικοδομήσιμα οικόπεδα η οικοπεδικά τμήματα, καθώς και σε απλλοτριωτέα οικόπεδα.				
ΣΤ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ				
Αναγράψτε την επιφάνεια (Ε) του οικοπέδου σε τετρ. Μέτρα <input type="text"/> Ε				
Αν (Ε) είναι μικρότερη ή ίση ή το κριτήριο βάθους (Κ.Β.), δεν έχει συμπληρωθεί τότε: <input type="text"/> Ε <input type="text"/> 307				
Αν (Ε) είναι μεγαλύτερη από το κριτήριο βάθους (Κ.Β.), τότε:				
$\frac{\text{Κ.Β.} + \text{Ε} - \text{Κ.Β.}}{2} = \text{ΙΣΟΔ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ}$ <input type="text"/> + <input type="text"/> - <input type="text"/> = <input type="text"/> 308				
Ζ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ				
Ισχύει περίπτωση Ειδικών συνθηκών ;				
Το οικόπεδο:				
1. Δεν είναι οικοδομήσιμο και δεν μπορεί να τακτοποιηθεί; <input type="text"/> ΟΧΙ <input type="text"/> 0.60 <input type="text"/> 309				
2. Δεν είναι οικοδομήσιμο αλλά μπορεί να τακτοποιηθεί, ώστε να γίνει οικοδομήσιμο, μετά τη σύνταξη και κύρωση της πράξης αναλογισμού ή πράξης εφαρμογής; <input type="text"/> ΟΧΙ <input type="text"/> 0.80 <input type="text"/> 310				
3. Έχει κηρυχθεί απαλλοτριωτέο; <input type="text"/> ΟΧΙ <input type="text"/> 0.80 <input type="text"/> 311				
4. Τελεί υπό αναστολή οικοδομικών αδειών; <input type="text"/> ΟΧΙ <input type="text"/> 0.90 <input type="text"/> 312				
5. Είναι δεσμευμένο λόγω αρχαιολογικής έρευνας; <input type="text"/> ΟΧΙ <input type="text"/> 0.70 <input type="text"/> 313				
ΠΡΟΣΟΧΗ: Αν τμήμα μόνο του οικοπέδου δεν είναι οικοδομήσιμο ή είναι δεσμευμένο ο υπολογισμός γίνεται χωριστά για το τμήμα αυτό και χωριστά για το υπόλοιπο τμήμα του οικοπέδου.				

Η. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΑΞΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Σε περίπτωση υπολογισμού της αξίας ποσοστού οικοπέδου για τον υπολογισμό των συντελεστών πρέπει να **δοθούν** τα ακόλουθα:

Συνολική επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που προσμετράται στο Σ.Δ.	Επιφάνεια ισογείου που προσμετράται στο Σ.Δ.	Επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που δεν προσμετράται στο Σ.Δ.	Επιφάνεια οικοπέδου	Σ.Ε.	K1
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Ισχύει μία από τις ακόλουθες περιπτώσεις ;

1. Υπολογίζεται ποσοστό οικοπέδου που αντιστοιχεί σε συγκεκριμένη υφισταμένη ή μελλοντική επιφάνεια κτίσματος:

OXI

Αναγράφονται μόνο οι επιφάνειες για τις οποίες υπολογίζεται το αντίστοιχο ποσοστό οικοπέδου.

$$\frac{\text{Συνολική επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που προσμετράται στο Σ.Δ.} + (\text{Επιφάνεια ισογείου που προσμετράται στο Σ.Δ.} \times \text{Σ.Ε.}) + (\text{Επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που δεν προσμετράται στο Σ.Δ.} \times 0,50)}{\text{Επιφάνεια οικοπέδου} \times [\text{Σ.Α.Ο.} + (\text{K1} \times \text{Σ.Ε.} - 1)]} = \frac{\text{Σ.Ε.}}{\text{Σ.Ε.} - 1} = \text{ } = \text{ } \quad 314$$

Στη περίπτωση αυτή πρέπει να είναι γνωστή η επιφάνεια και η θέση του κτίσματος (υπόγειο, ισόγειο, όροφος).

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.

2. Υπολογίζεται ποσοστό οικοπέδου που αντιστοιχεί στο σύνολο της υπολειπόμενης μέχρι εξαντλήσεως του Σ.Δ. δομήσιμης επιφάνειας που δεν έχει οικοδομηθεί

OXI

Αναγράφονται οι υφιστάμενες επιφάνειες.

$$1 - \frac{\text{Συνολική Επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που προσμετράται στο Σ.Δ.} + (\text{Επιφάνεια ισογείου που έχει προσμετρηθεί στο Σ.Δ.} \times \text{Σ.Ε.}) + (\text{Επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που δεν προσμετράται στο Σ.Δ.} \times 0,50)}{\text{Επιφάνεια οικοπέδου} \times [\text{Σ.Α.Ο.} + (\text{K1} \times \text{Σ.Ε.} - 1)]} = 1 - \frac{\text{Σ.Ε.}}{\text{Σ.Ε.} - 1} = \text{ } = \text{ } \quad 315$$

Στις αναγραφόμενες επιφάνειες (υφιστάμενες ή μελλοντικές) των πιο πάνω περιπτώσεων πρέπει να συμπεριλαμβάνεται και η αναλογία επί των κοινόχρηστων χώρων

Υπολογισμός Σ.Α.Ο και K1 σύμφωνα με **οδηγίες 15 και 16**

Υπολογισμός Σ.Α.Ο.

Ως **Σ.Α.Ο.** λαμβάνεται ο **Σ.Α.Ο.** των πινάκων τιμών:

OXI

Σε περίπτωση όμως που:

α) Στο κτίριο υπάρχει όροφος ή όροφοι που **δεν έχουν προσμετρηθεί στο συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.)**, ως νέος Σ.Α.Ο. λαμβάνεται:

OXI

$$\text{Σ.Α.Ο.*} = \frac{\text{Σ.Α.Ο.} + \frac{\text{Επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που δεν έχουν προσμετρηθεί στο Σ.Δ.} \times 0,50}{\text{Επιφάνεια οικοπέδου}} = \text{ } = \text{ }$$

β) Έχει γίνει **μεταφορά συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.)** σε συγκεκριμένο οικόπεδο (ωφελούμενο), τότε ο παραπάνω Σ.Α.Ο.* προσαυξάνεται κατά το λόγο της συνολικής μεταφερόμενης δομήσιμης επιφάνειας προς το εμβαδόν του ωφελούμενου οικοπέδου. Δηλαδή :

OXI

$$\text{Σ.Α.Ο.**} = \frac{\text{Σ.Α.Ο.*} + \frac{\text{Συνολική μεταφερόμενη δομήσιμη επιφάνεια}}{\text{Επιφάνεια οικοπέδου}}}{\text{Επιφάνεια οικοπέδου}} = \frac{\text{Σ.Α.Ο.} + \frac{\text{Επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που δεν έχουν προσμετρηθεί στο Σ.Δ.} \times 0,50 + \text{Συνολική μεταφερόμενη δομήσιμη επιφάνεια}}{\text{Επιφάνεια οικοπέδου}} = \text{ } = \text{ }$$

Υπολογισμός K1

Ως **K1** λαμβάνεται το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου που έχει πραγματοποιηθεί από επιφάνεια ισογείου προσμετρημένη στο Σ.Δ. Ή αυτό που προκύπτει από την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, δηλαδή:

$$K1 = \frac{\text{Επιφάνεια που έχει προσμετρηθεί στο Σ.Δ.}}{\text{Επιφάνεια οικοπέδου}} = \text{ } = \text{ }$$

Θ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Το οικοπέδο ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα (**συνιδιοκτησία**)

ΟΧΙ

0,90

316

Ι. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΑΘΕΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΑΘΕΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

=

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

317

ΙΑ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ

Η ιδιοκτησία σας αναφέρεται σε χιλιοστά στον "αέρα" του οικοπέδου μετά την εξάντληση του συντελεστή δόμησης αυτού, δηλ. σε προσδοκόμενη αλλά αβέβαιη μελλοντική δυνατότητα δόμησης;

ΟΧΙ

0,15

318

Αν η απάντηση είναι **ΝΑΙ**, τότε αναγράψτε τα χιλιοστά επί του οικοπέδου

319

ΙΒ. ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗ ΔΟΥΛΕΙΑ ΧΡΗΣΗΣ ΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ

Όταν η επιφάνεια, επί της οποίας έχει συσταθεί **δουλεία**, βρίσκεται σε όροφο ή δώμα ασκεπές, πυλωτή ή σε ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, ανεξάρτητα αν αυτή έχει ή όχι αναλογία ποσοστών εξ' αδιαίρετου επί του οικοπέδου, για τον προσδιορισμό της αξίας της θα εφαρμοστεί ο τύπος **1** της περίπτωσης **Η'** του εντύπου **3**, καθώς και ο μειωτικός συντελεστής **0,15** της περίπτωσης **ΙΑ** αυτού.

Εφόσον πρόκειται για επιφάνεια που βρίσκεται σε δώμα ή όροφο ασκεπή, το εμβαδόν της αναγράφεται στην ένδειξη "Συνολική επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που προσμετράται στο ΣΔ". Αν βρίσκεται σε πυλωτή ή ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου στην ένδειξη "επιφάνεια ισογείου που προσμετράται στο ΣΔ".

Στην περίπτωση αυτή ως συντελεστής εμπορικότητας (Σ.Ε.) λαμβάνεται ο Σ.Ε. του οικοπέδου, εκτός αν η **δουλεία** αφορά **αποκλειστικά** τον πίσω ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, οπότε εφαρμόζεται ως Σ.Ε. η μονάδα (**Σ.Ε.=1,0**).

Αν το οικοπέδο έχει πρόσψη σε περισσότερους από ένα δρόμους, ανεξάρτητα σε ποιό δρόμο έχει πρόσψη το τμήμα του οικοπέδου επί του οποίου η **δουλεία**, ως **ΣΕ** εφαρμόζεται ο **μεγαλύτερος** των δρόμων.

ΑΞΙΑ. Για να υπολογίσετε την αξία του ακινήτου **πολλαπλασιάστε** τα δεδομένα της **στήλης Β**

320