



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ  
ΣΧΟΛΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ

# **ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**

## **ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΣ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Κωνσταντίνος Παππάς

Επιβλέπων Καθηγητής  
Ναξάκης Χαρίλαος



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ  
ΣΧΟΛΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ

# **ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**

## **ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΣ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Κωνσταντίνος Παππάς

Επιβλέπων Καθηγητής  
Ναξάκης Χαρίλαος

ΠΡΕΒΕΖΑ 2018

# OBJECTIVE VALUATION OF REAL ESTATE

**Εγκρίθηκε από τριμελή εξεταστική επιτροπή**

Πρέβεζα, 2018

## **ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ**

1. Επιβλέπων καθηγητής  
Χαρίλαος Ναζάκης,  
Καθηγητής
  
2. Μέλος επιτροπής  
Γκανάς Ιωάννης,  
Καθηγητής
  
3. Μέλος επιτροπής  
Γαλανού Αικατερίνη,  
Επίκουρος καθηγήτρια

© Παπάς, Κωνσταντίνος, 2018.

Με επιφύλαξη παντός δικαιώματος. All rights reserved.

## Δήλωση μη λογοκλοπής

Δηλώνω υπεύθυνα και γνωρίζοντας τις κυρώσεις του Ν. 2121/1993 περί Πνευματικής Ιδιοκτησίας, ότι η παρούσα μεταπτυχιακή εργασία είναι εκ ολοκλήρου αποτέλεσμα δικής μου ερευνητικής εργασίας, δεν αποτελεί προϊόν αντιγραφής ούτε προέρχεται από ανάθεση σε τρίτους. Όλες οι πηγές που χρησιμοποιήθηκαν (κάθε είδους, μορφής και προέλευσης) για τη συγγραφή της περιλαμβάνονται στη βιβλιογραφία.

Παππάς, Κωνσταντίνος

Υπογραφή

## Ευχαριστίες

Θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά τον επιβλέπων καθηγητή Ναζάκη Χαρίλαο πρώτον που μου έδωσε την δυνατότητα να γράψω για το θέμα του αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων και δευτέρων για την σημαντική βοήθεια που μου παρείχε μέσω της καθοδήγησης του κατά την επίβλεψη της πτυχιακής εργασίας μου .

Τέλος θα ήθελα να αφιερώσω αυτήν την πτυχιακή εργασία στους γονείς μου , όχι μόνο για την βοήθεια που μου παρείχαν καθ 'όλη την διάρκεια της συγγραφής της αλλά και όλα αυτά τα χρόνια που με βοήθησαν στις σπουδές μου .

## ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Ο αντικειμενικός προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων είναι ένα σύστημα προκαθορισμένο και γνωστό εκ των προτέρων όπου ανάλογα με το είδος των ακινήτων (π.χ. Διαμέρισμα , κατάστημα , οικόπεδο , κτλ.) , τα χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου ( όροφος , πρόσοψη , παλαιότητα , κτλ. )και βάση τη διαμόρφωση των τιμών που ισχύουν σε κάθε περιοχή (τιμή ζώνης , συντελεστής εμπορικότητας , κτλ.) και κατόπιν επιλογής του αντίστοιχου εντύπου ανάλογα με το είδος του ακινήτου , επιλέγονται μέσα στα έντυπα τα ανάλογα χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου και τότε προσδιορίζεται η αντικειμενική αξία του συγκεκριμένου ακινήτου .

**Λέξεις-κλειδιά:** Φόρος , Αξία ακινήτου, Έντυπα, Χάρτες



## **ABSTRACT**

The objective determination of the value of real estate is a system predefined and known in advance where depending on the type of real estate (Apartment, shop, plot, etc.), the characteristics of each property (floor, façade, age, etc.) and based on the price range applicable in each area (zone price, commerciality factor, etc.) and after selecting the corresponding form according to the type of property, the properties of each property are selected within the forms and then the objective value of the particular property is determined.

**Keywords:** Taxes, Property value, Forms, Maps

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Ευχαριστίες	7
Εισαγωγή	13
1. Διαίρεση σε ζώνες της περιοχής	16
1.1 Κυκλική ζώνη	16
1.2 Γραμμική ζώνη	16
1.3 Εκτός σχεδίου περιοχές	16
1.4 Προσδιορισμός αξίας ακινήτου πάνω στο χάρτη	16
2. Γενικές έννοιες του συστήματος	17
2.1 Τιμή ζώνης ή Τιμή εκκίνησης (Τ.Ζ.)	17
2.2 Συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (Σ.Α.Ο.)	17
2.3 Συντελεστής εμπορικότητας (Σ.Ε.)	17
2.4 Συντελεστής οικοπέδου (Σ.Ο.)	17
2.5 Συντελεστής εκμετάλλευσης ισογείου (Κ.)	18
2.6 Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.)	18
2.7 Αρχική βασική αξία (Α.Β.Α.)	18
2.8 Ειδική βασική αξία (Ε.Β.Α.)	18
2.9 Αρχική οικοπεδική αξία (Τ.Ο.αρχ.)	18
2.10 Κάλυψη ισογείου (Κ1)	19
3. Έντυπα φύλλα προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων κατά κατηγορίες .	19
3.1 Έντυπο 1	19
3.2 Έντυπο 2	19
3.3 Έντυπο 3	19
3.4 Έντυπο 4	20
3.5 Έντυπο 5	20
3.6 Έντυπο Κ4	20
3.7 Έντυπο Κ5	20
3.8 Έντυπο Κ6	20
3.9 Έντυπο Κ7	21
3.10 Έντυπο Κ8	21
3.11 Έντυπο Κ9	21
3.12 Έντυπο ΑΑ-ΓΗΣ	21
4. Γενικοί όροι	21
4.1 Υπόγειο	21
4.2 Πατάρι	22
4.3 Ημιώροφος ή μεσοπάτωμα	22
4.4 Πλατεία	22
4.5 Δρόμος	22
4.6 Αίθριο	22
4.7 Διαμπερή στοά	22
4.8 Τυφλή στοά	22
4.9 Κριτήριο βάθους	22
4.9.1 Για ισόγειες επαγγελματικές στέγες	22
4.9.2 Για οικόπεδο	22

4.10	Επιφάνεια ακινήτου	22
4.11	Συντελεστής παλαιότητας	23
4.12	Συντελεστής ειδικών συνθηκών	23
4.13	Συντελεστής αποπεράτωσης	23
4.14	Συντελεστής συνιδιοκτησίας	23
5.	Πως προσδιορίζεται η τιμή ζώνης , ο συντελεστής εμπορικότητας και ο συντελεστής ορόφου	23
5.1	Προσδιορισμός τιμής ζώνης	23
5.2	Προσδιορισμός συντελεστής εμπορικότητας	27
5.3	Προσδιορισμός συντελεστή ορόφου	30
6.	Πως προσδιορίζονται οι συντελεστές για το έντυπο ΑΑ-ΓΗΣ	30
7.	Πως προσδιορίζονται οι συντελεστές για τα έντυπα Κ4 έως Κ9	30
8.	Συμπλήρωση και παραδείγματα εντύπων. Από το έντυπο 1 έως το έντυπο 5.	32
8.1	Κατοικία ή διαμέρισμα σε οικόπεδο εντός σχεδίου ή σε οικισμό . Έντυπο 1	33
8.2	Επαγγελματική στέγη στο ισόγειο ή υπόγειο. Έντυπο 2 .	51
8.3	Οικόπεδο εντός σχεδίου ή σε οικισμό .Έντυπο 3.	77
8.4	ΑΠΟΘΗΚΕΣ σε οικόπεδο εντός σχεδίου ή σε οικισμό. Έντυπο 4.	102
8.5	ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΥ	111



## ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΣ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

### Εισαγωγή

Αντικειμενικός προσδιορισμός αξίας ακινήτων οι οποίες αξίες χρησιμοποιούνται για τον προσδιορισμό των φόρων γονικών παροχών , δωρεών , κληρονομιών και φόρων μεταβίβασης ακινήτων (αγορές) .

Το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων (Α.Π.Α.Α.) καθιερώθηκε με τις διατάξεις του άρθρου 41.ν.1249/82 όπως τροποποιήθηκαν με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 14ν1473/84 και εφαρμόζεται μόνον για ακίνητα που βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένο σχέδιο πόλης (εντός σχεδίου περιοχή ) ή οικισμού ή δημοτικού διαμερίσματος ή και σε ακίνητα εκτός σχεδίου περιοχές (αγροτεμάχια) .

Ακίνητα είναι το έδαφος και συστατικά μέρη αυτού όπως ορίζονται στα Άρθρα 948 και 949 του Αστικού κώδικα και συστατικά του εδάφους τα οποία θεωρούνται ακίνητα είναι εκείνα που δεν μπορεί να αποχωριστεί από το κύριο πράγμα χωρίς βλάβη αυτού ή χωρίς αλλοίωση της ουσίας του ή του προορισμού του .( Πχ οι πόρτες ή τα παράθυρα εάν αφαιρεθούν από ένα διαμέρισμα θα φέρουν βλάβη και αλλοίωση από το διαμέρισμα ) .

Εγκεκριμένο σχέδιο πόλης ή οικισμού ή δημοτικού διαμερίσματος (εντός σχεδίου περιοχή ) είναι τμήμα μιας πόλης ή του οικισμού ή του δημοτικού διαμερίσματος που η πολεοδομία έχει ορίσει διάφορους συντελεστές που καθορίζουν πότε ένα οικόπεδο μπορεί να κτιστεί ( οικοδομίστημο ή μη οικοδομίστημο ) το μέγεθος της οικοδομής που μπορεί να κτιστεί , πόσο από το οικόπεδο μπορούμε να καλύψουμε και πόσους ορόφους μπορούμε να κατασκευάσουμε .

Σκοπός του Α.Π.Α.Α. είναι η δημιουργία μιας διαδικασίας που θα δέχεται δεδομένα στοιχεία , τόσο της γεωγραφικής θέσης όσο και των βασικών χαρακτηριστικών ενός ακινήτου , και θα δίνει ως αποτέλεσμα μια αξία , την αντικειμενική αξία ακινήτου , η οποία και χρησιμοποιείται στις παραπάνω φορολογίες .

Όταν μια περιοχή εντάσσεται στο Α.Π.Α.Α. τότε προσδιορίζονται για αυτήν κάποιοι συντελεστές , οι λεγόμενοι συντελεστές του αντικειμενικού συστήματος πχ Τιμή ζώνης , συντελεστής εμπορικότητας , συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου κτλ .

Τους συντελεστές καθορίζει μια επιτροπή που υπάρχει σε κάθε νομό και αποτελείται από τον προϊστάμενο της ΔΟΥ , εκπρόσωπο του κάθε Δήμου , εκπρόσωπο μηχανικό του τεχνικού επιμελητηρίου , εκπρόσωπο μηχανικό της πολεοδομίας του κάθε Δήμου και εκπρόσωπο μηχανικό της διεύθυνσης τεχνικών υπηρεσιών της περιφερειακής αυτοδιοίκησης της περιοχής οι οποίοι προτείνουν τους συντελεστές στον υπουργό οικονομικών συμβουλευτικά και αυτός αποφασίζει .

Οι συντελεστές τιμών που προτείνουν η ποιο πάνω επιτροπή εκφράζουν και προσδιορίζουν αξίες με βάση την γεωγραφική θέση αυτών , εμπορικούς δρόμους , περιοχές στα κέντρα των πόλεων με μεγάλη εμπορική κίνηση , περιοχές με μεγάλη τουριστική κίνηση και γενικότερα προνομιούχες περιοχές έχουν υψηλές τιμές στους συντελεστές του αντικειμενικού Συστήματος αντιθέτως υποβαθμισμένες περιοχές ή πληγείσες από φυσικές καταστροφές έχουν χαμηλές τιμές για τους ίδιους συντελεστές .

Συνομογραφίες που θα χρησιμοποιηθούν

Α.Π.Α.Α Αντικειμενικός Προσδιορισμός Αξίας Ακινήτου .

Έντυπο 1 ( ΦΥΛΛΟ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΚΑΤΟΙΚΙΑ Ή ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Σε οικόπεδο εντός σχεδίου)

Έντυπο 2 ( ΦΥΛΛΟ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΣΤΕΓΗ Σε οικόπεδο εντός σχεδίου )

Έντυπο 3 ( ΦΥΛΛΟ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ Εντός σχεδίου )

Έντυπο 4 ( ΦΥΛΛΟ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΑΠΟΘΗΚΕΣ Σε οικόπεδο εντός σχεδίου )

Έντυπο 5 (ΦΥΛΛΟ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΥ Παρκινγκ σε οικόπεδο εντός σχεδίου )

Έντυπο Κ4 (ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΕΙΔΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ - ΣΤΑΘΜΟΙ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ – ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ ΚΑΙ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ )

Έντυπο Κ5 (ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΕΙΔΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ – ΓΕΩΡΓΙΚΑ ΚΑΙ ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ – ΑΠΟΘΗΚΕΣ )

Έντυπο Κ6 (ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΕΙΔΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ – ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ – ΝΟΣΗΛΕΥΤΗΡΙΑ ΚΑΙ ΕΥΑΓΗ ΙΔΡΥΜΑΤΑ )

Έντυπο Κ7 (ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΕΙΔΙΚΩΝ ΚΤΗΡΙΩΝ – ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΗΡΙΑ )

Έντυπο Κ8 (ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΕΙΔΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ – ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ )

Έντυπο Κ9 (ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΕΙΔΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ – ΚΤΙΡΙΑ ΠΟΥ ΔΕΝ ΜΠΟΡΟΥΝ ΝΑ ΥΠΑΧΘΟΥΝ ΣΤΙΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΤΩΝ ΕΝΤΥΠΩΝ Κ1 ΈΩΣ Κ8 )

Έντυπο ΑΑ-ΓΗΣ (ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΓΗΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ Ή ΟΙΚΙΣΜΟΥ )

Τ.Ζ. Τιμή ζώνης , Σ.Ε. Συντελεστής Εμπορικότητας , Σ.Α.Ο. Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου , Σ.Ο. Συντελεστής Οικοπέδου, Τ.Ο. Τιμή Οικοπέδου , Κ. Συντελεστής Εκμετάλλευσης ισογείου, Κ1 κάλυψη ισογείου , Α.Β.Α. Αρχική Βασική Αξία , Ε.Β.Α. Ειδική Βασική Αξία , Τ.Ο.αρχ. Τιμή οικοπέδου αρχική .

## Μέρος Πρώτο

### Γενική περιγραφή του συστήματος Α.Π.Α.Α.

#### 1. Διαίρεση σε ζώνες της περιοχής .

##### 1.1) Κυκλική Ζώνη

Για κάθε εντός σχεδίου περιοχή η οποία είχε ενταχθεί στο Α.Π.Α.Α. υπάρχουν χάρτες που φαίνονται οι δρόμοι και τα οικοδομικά τετράγωνα του συγκεκριμένου Δήμου ή Δημοτικού διαμερίσματος ή οικισμού . Ένα τμήμα του Δήμου ή Δημοτικού διαμερίσματος ή οικισμού που περιλαμβάνει πολλούς δρόμους και είναι διαγραμματισμένο πάνω στους χάρτες περιμετρικά κατά μήκος των αξόνων του δρόμου με συνεχή κόκκινη γραμμή αυτό αποτελεί μια ζώνη και όπου έχει προσδιοριστεί από την αρμόδια επιτροπή και ισχύει μια τιμή ( Γ.Ζ. ) η οποία ονομάζεται κυκλική και συμβολίζεται πάνω στους χάρτες με κεφαλαία κόκκινα γράμματα του Ελληνικού Αλφαβήτου . Σε μικρούς Δήμους για τα δημοτικά διαμερίσματα που τον απαρτίζουν δεν υπάρχουν χάρτες και όλο το δημοτικό διαμέρισμα ή οικισμός αποτελούν μια κυκλική ζώνη .

##### 1.2) Γραμμική Ζώνη

Επίσης είναι δυνατόν σε ένα Δήμο ή Δημοτικό διαμέρισμα ή οικισμό να καθορίζονται ειδικές ζώνες που αναπτύσσονται κατά μήκος της μιας ή και των δύο πλευρών του δρόμου ή ενός τμήματος δρόμου παράλληλα προς τον άξονα αυτού απεικονίζονται πάνω στους χάρτες με συνεχή κόκκινη γραμμή που δηλώνει την αρχή και το τέλος της , συμβολίζονται με κεφαλαία γράμματα του Ελληνικού αλφαβήτου .

**1.3)** Για τις εκτός σχεδίου περιοχές δεν υπάρχουν χάρτες αλλά για κάθε Δήμο ή Δημοτικό διαμέρισμα ή οικισμό που έχει ενταχθεί στον αντικειμενικό προσδιορισμό έχει οριστεί μια αρχική βασική αξία γης Α.Β.Α. ή μια ειδική βασική αξία γης Ε.Β.Α. που ορίζεται ή για όλο το Δήμο ή Δημοτικό διαμέρισμα ή οικισμό ή είναι δυνατόν να υπάρχουν διάφορες τιμές που περικλείουν διάφορες περιοχές .

**1.4)** Προκειμένου να προσδιορίσουμε την αξία κάποιου ακινήτου πρέπει να το εντοπίσουμε πάνω στον χάρτη βρίσκοντας την οδό στην οποία είναι ή την περιοχή που βρίσκεται και να δούμε σε ποια ζώνη ανήκει και ποιά τιμή έχει. Έπειτα ανάλογα με το είδος του ακινήτου (διαμέρισμα , κατάστημα , αποθήκη κτλ. ) χρησιμοποιούμε



το αντίστοιχο έντυπο και συμπληρώνοντας τις ερωτήσεις του εντύπου με τα ειδικά χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου (όροφος , παλαιότητα κτλ.) προσδιορίζουμε την αξία του .

## **2. Γενικές έννοιες του συστήματος**

### **2.1) Τιμή Ζώνης ή Τιμή Εκκίνησης (Τ.Ζ.).**

Είναι η ενιαία τιμή αφετηρίας , την οποία έχει κάθε ακίνητο το οποίο βρίσκεται στην ζώνη αυτήν . Η τιμή ζώνης αναφέρεται στη συνολική αξία κτίσματος και οικοπέδου που αναλογεί σε ένα τετραγωνικό μέτρο επιφάνειας καινούργιας κατοικίας ή διαμέρισμα που βρίσκεται στον πρώτο όροφο οικοδομής και έχει πρόσοψη σε μόνο έναν δρόμο και ο δρόμος έχει εμπορικότητα ίση με την μονάδα ( $\Sigma E=1,0$ ) .

### **2.2) Συντελεστής Αξιοποίησης οικοπέδου (Σ.Α.Ο.)**

Είναι ο συντελεστής που εκφράζει την δυνατότητα οικοδομικής εκμετάλλευσης του οικοπέδου και συμπίπτει με τον συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.) τον οποίο έχει ορίσει η πολεοδομία με την εφαρμογή του σχεδίου πόλης .

Ο Σ.Α.Ο. συμβολίζεται με λατινικούς αριθμούς και απεικονίζεται στους χάρτες με συνεχή μπλε γραμμή ,αν όμως το οικόπεδο δεσμεύεται από πολεοδομικές ή άλλες διατάξεις ή έχει γίνει στο μεταξύ τροποποίηση των όρων δόμησης της περιοχής ώστε ο συντελεστής δόμησης που μπορεί ή έχει πραγματοποιηθεί ,συνέπεια τούτο να είναι διαφορετικός από το Σ.Α.Ο. που αναγράφηκε στους πίνακες τιμών (μικρότερος ή μεγαλύτερος) για τον υπολογισμό της αξίας του οικοπέδου , ως Σ.Α.Ο. λαμβάνεται αυτός που μπορεί ή έχει ήδη πραγματοποιηθεί και όχι εκείνος των πινάκων τιμών .

### **2.3) Συντελεστής εμπορικότητας (Σ.Ε.)**

Είναι ο συντελεστής που εκφράζει την εμπορικότητα ενός δρόμου ή ενός τμήματος δρόμου μιας συγκεκριμένης ζώνης και είναι πάντοτε μεγαλύτερος ή ίσος του ένα .Ο συντελεστής εμπορικότητας (Σ.Ε.) βρίσκεται από τα βιβλία που υπάρχουν σε κάθε ΔΟΥ στην οποία υπάρχουν κατά αλφαβητική σειρά όλοι οι δρόμοι του Δήμου ή του Δημοτικού διαμερίσματος ή του οικισμού .

### **2.4) Συντελεστής Οικοπέδου (Σ.Ο.)**

Είναι συντελεστής που λαμβάνεται υπόψιν προκειμένου να προσδιοριστεί η αξία οικοπέδου και μπορεί να είναι μικρότερες ή ίσος ή μεγαλύτερος από την μονάδα

.Λαμβάνεται επίσης από ειδικά βιβλία τιμών που υπάρχουν στην ΔΟΥ για κάθε ζώνη ξεχωριστά .

### **2.5) Συντελεστής Εκμετάλλευσης Ισογείου (Κ).**

Είναι ο συντελεστής που προσδιορίζει το μέγεθος της εκμετάλλευσης του ισογείου ενός ακινήτου . Λαμβάνεται από πίνακες που υπάρχουν στις ΔΟΥ ανάλογα με τον συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου και τον συντελεστή εμπορικότητας και είναι κοινοί για όλη την Ελλάδα .

### **2.6) Τιμή οικοπέδου (Τ.Ο.) .**

Είναι η ανά τετραγωνικό μέτρο ( $\mu^2$ ) αξία οικοπέδου που έχει πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο και συντελεστή εμπορικότητας ένα ( $\Sigma.Ε.=1,0$ ) .Λαμβάνεται από πίνακες που υπάρχουν στις ΔΟΥ ανάλογα με την Τ.Ζ. και τον Σ.Α.Ο. και είναι κοινοί για όλη την Ελλάδα .

### **2.7) Αρχική Βασική Αξία Γης (Α.Β.Α.)**

Είναι η ανά τετραγωνικό μέτρο αγροτικής γης μη αρδευόμενης με μονοετή καλλιέργεια που δεν έχει πρόσοψη σε Εθνική ή Επαρχιακή ή Κοινοτική οδός και απέχει από την θάλασσα μεγαλύτερη από 800 μέτρα . Οι συντελεστές λαμβάνονται από πίνακες του Υπουργείου Οικονομικών για κάθε Δήμο ξεχωριστά.

### **2.8) Ειδική Βασική Αξία Γης (Ε.Β.Α)**

Είναι η ανά τετραγωνικό μέτρο αξία αγροτική γης με μονοετή καλλιέργεια και λαμβάνεται υπόψιν για εδαφικές εκτάσεις που έχουν πρόσωπο σε Εθνική ή Επαρχιακή οδό ή απέχουν μέχρι και 800 μέτρα από την Θάλασσα .Οι συντελεστές λαμβάνονται από πίνακες του Υπουργείου Οικονομικών για κάθε Δήμο ξεχωριστά .

### **2.9) Αρχική Οικοπεδική Αξία (Τ.Ο.αρχ)**

Είναι η αξία γης που προστίθεται στην αξία της εδαφικής έκτασης για κάθε τετραγωνικό μέτρο κτίσματος με χρήση κατοικίας . Οι συντελεστές λαμβάνονται από πίνακες του Υπουργείου Οικονομικών για κάθε Δήμο ξεχωριστά .

### **2.10) Κάλυψη ισόγειου (K1)**

Τι μέρος του οικοπέδου καταλαμβάνει η οικοδομή στο ισόγειο σε ένα οικόπεδο . Βρίσκεται εάν διαιρέσουμε τι συνολική επιφάνεια του ισόγειου δια της επιφάνειας του οικοπέδου .

### **3. Έντυπα φύλλα προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων κατά κατηγορίες .**

Προκειμένου να προσδιορίσουμε την αξία βάση Α.Π.Α.Α. ενός ακινήτου πρέπει να επιλέξουμε το αντίστοιχο έντυπο ή συνδυασμό εντύπων υπολογισμού της αξίας . Η κατάταξη ενός ακινήτου σε ορισμένη κατηγορία αποδεικνύεται .

**A) Από την οικοδομική του άδεια .**

**B) Από τον τίτλο κτήσης του .**

**Γ) Την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας .**

Πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι ένα συμβολαιογραφικό έγγραφο που περιγράφει μια οικοδομή όσον αφορά τους ορόφους της (υπόγειο , ισόγειο ,πρώτος όροφος ,κτλ.) το τι θα κατασκευαστεί (Αποθήκες , καταστήματα , διαμερίσματα επαγγελματικές στέγες , κτλ.) , τι επιφάνεια θα έχουν και με τι θα συνορεύουν και με τι ποσοστό θα συμμετέχουν στο όλο οικόπεδο . Αν δεν υπάρχει κανένα από τα παραπάνω αποδεικτικά στοιχεία , τότε η κατηγορία του ακινήτου αποδεικνύεται από την δήλωση φόρου εισοδήματος .

Για κάθε κατηγορία ακινήτου εφαρμόζεται ξεχωριστό έντυπο , ως ακολούθως

**3.1) Με το έντυπο 1 :** Υπολογίζεται η αξία κατοικίας ή διαμερίσματος , επίσης επαγγελματική στέγη σε όροφο που είναι κτισμένος σε οικοδομή , του οποίου η οικοδομική άδεια δεν προορίζεται για κτίρια γραφείων ή καταστημάτων . Πχ σε μια πολυκατοικία που έχει κτιστεί με οικοδομική άδεια για διαμερίσματα , εάν ένα διαμέρισμα χρησιμοποιείται σαν ιατρείο ή δικηγορικό γραφείο ή κομμωτήριο η αξία του προσδιορίζεται με το έντυπο αυτό .

**3.2) Με το έντυπο 2 :** Υπολογίζεται η αξία επαγγελματικής στέγης στο ισόγειο ή υπόγειο καθώς και σε ορόφους για κτήρια που σύμφωνα με την οικοδομική τους άδεια είναι κτίρια γραφείων ή γραφεία καταστημάτων .

**3.3) Με το έντυπο 3 :** υπολογίζεται η αξία οικοπέδου ή

ποσοστών οικοπέδου που μπορούν να οικοδομηθούν ή δεν μπορούν να οικοδομηθούν λόγω εξάντλησης του συντελεστή δόμησης .

**3.4) Με το έντυπο 4 :** υπολογίζεται η αξία αποθηκευτικών χώρων που δεν χρησιμοποιούνται ούτε έχουν χρησιμοποιηθεί ποτέ ως χώροι κυρίας χρήσης και βρίσκονται σε υπόγειο ,ή στο ισόγειο κτηρίου και δεν προ μετρούνται στο Σ.Δ. . Αποθήκες που βρίσκονται σε όροφο υπολογίζονται σαν χώροι κυρίας χρήσης και η αξία τους υπολογίζεται με το έντυπο 1 ή με το έντυπο 2 ανάλογα .

Πχ Αποθήκη κάτω από κατάστημα που στην σύσταση οριζόντιος ιδιοκτησίας περιγράφεται σαν αποθήκη , εάν γίνονται συναλλαγές η αξία του προσδιορίζεται με το έντυπο 2 , εάν δεν γίνονται συναλλαγές και χρησιμοποιείται σαν αποθηκευτικός χώρος του καταστήματος η αξία του προσδιορίζεται με το έντυπο αυτό .

Επίσης αποθηκευτικοί χώροι αυτοτελής , ανεξάρτητα κτήρια ή κτίρια γεωργικών και κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων επιφάνειας μικρότερης ή ίσης των 60 τ.μ.

**3.5) Με το έντυπο 5 :** υπολογίζεται η αξία ιδιωτικών θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων κλειστών ή ανοιχτών που βρίσκονται στο υπόγειο ή στο ισόγειο ή στην πυλωτή κτιρίου ή στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου .Με το έντυπο αυτό δεν υπολογίζεται η αξία χώρων στάθμευσης δημοσίας χρήσης ή σταθμών αυτοκινήτων .

**3.6) Με το έντυπο K4 :** Με το έντυπο αυτό υπολογίζεται η αξία των κτισμάτων σταθμών αυτοκινήτων δημοσίας χρήσης καθώς και η αξία κτισμάτων βιομηχανικών και βιοτεχνικών κτιρίων , μετά των παραρτημάτων και βοηθητικών χώρων τους για τα οποία υπάρχει οικοδομική άδεια ειδικού κτιρίου και η προβλεπόμενη άδεια λειτουργίας του από τις αρμόδιες αρχές .

**3.7) Με το έντυπο K5 :** υπολογίζεται η αξία κτισμάτων Γεωργικών και Κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων και αποθηκών μεγαλύτερης επιφάνειας των 60 τ.μ.

**3.8) Με το έντυπο K6 :** υπολογίζεται η αξία κτισμάτων κτιρίων και εγκαταστάσεων , ξενοδοχείων , μοτέλ ,μπανγκαλούς ,ξενώνων και κάμπινγκ . Επίσης η αξία κτισμάτων κάθε είδους νοσηλευτηρίων και ευαγών ιδρυμάτων που όλα τα παραπάνω έχουν κτιστεί βάση οικοδομικής άδειας για τους σκοπούς αυτούς και έχουν τις άδειες λειτουργίας από τις αρμόδιες υπηρεσίες .

**3.9)** Με το έντυπο Κ7 : υπολογίζεται η αξία των κτισμάτων εκπαιδευτηρίων γενικά ,αυτοτελή κτίρια .

**3.10) Με το έντυπο Κ8 :** υπολογίζεται η αξία των κτισμάτων και εγκαταστάσεων των γυμναστηρίων , κολυμβητηρίων και γενικά κέντρων άθλησης .

**3.11) Με το έντυπο Κ9 :** υπολογίζεται η αξία κτισμάτων για κτίρια που δεν μπορούν να υπαχθούν στις κατηγορίες των εντύπων από Κ4 έως Κ8 , τέτοια κτίρια είναι μουσεία , θέατρα , κινηματογράφοι , συνεδριακά κέντρα , αίθουσων διαλέξεων , συναυλιών , κτλ. .

**3.12) Με το έντυπο ΑΑ-ΓΗΣ :** υπολογίζεται η αξία γης που βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμών ( αγροτεμάχια ).

Παρατήρηση : με τα έντυπα 1,2,3,4 υπολογίζεται η αξία του κτίσματος και του ποσοστού του οικοπέδου που αντιστοιχεί στο κτίσμα , ενώ με τα έντυπα Κ4,Κ5,Κ6,Κ7,Κ8,Κ9 υπολογίζεται η αξία μόνο του κτίσματος για να βρούμε την συνολική αξία ενός κτιρίου από τα ποιο πάνω πρέπει να υπογίσουμε με το έντυπο 3 (αν είναι εντός σχεδίου ) ή το έντυπο ΑΑ-ΓΗΣ ( αν είναι εκτός σχεδίου) και την αξία του οικοπέδου ή του αγροτεμαχίου που είναι κτισμένο το ποιο πάνω κτίριο . Και συνεπώς η συνολική αξία των ειδικών κτιρίων είναι το άθροισμα των εντύπων Κ και του αντιστοιχούσε εντύπου 3 ή ΑΑ-ΓΗΣ .

#### **4) Γενικοί ορισμοί**

**4.1) Υπόγειο .** Υπόγειο θεωρείται ο όροφος που είναι κτισμένος κάτω από την επιφάνεια της γης και χαρακτηρίζεται ως υπόγειο στην αντίστοιχη άδεια της πολεοδομικής υπηρεσίας ή στην πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και γενικά σε κάθε τίτλο κτήσης .

Ημιυπόγειοι χώροι θεωρούνται οι ισόγειοι εκτός αν αποδεικνύεται από προσκόμιση βεβαίωση της αρμόδιας Πολεοδομικής υπηρεσίας , ότι αυτή είναι υπόγειοι .

**4.2) Πατάρι .** Μέσα σε αίθουσα επαγγελματικής στέγης είναι τμήμα ορόφου , του οποίου η είσοδος γίνεται αποκλειστικά από τον εσωτερικό χώρο της αίθουσας .

**4.3) Ημιώροφος ή μεσοπάτωμα .** Είναι χώρος μεταξύ του ισογείου και του πρώτου ορόφου για τον υπολογισμό της αξίας τους , υπολογίζεται σαν πρώτος όροφος .

**4.4) Πλατεία .** Θεωρείτε κάθε κοινόχρηστος χώρος που ρητά στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο χαρακτηρίζεται σαν πλατεία .

**4.5) Δρόμος.** Θεωρούνται τα κοινής χρήσης τμήματα (λωρίδες γης ) που προορίζονται αποκλειστικά για την μετακίνηση ζώων ή αυτοκινήτων .

**4.6) Αίθριο.** Είναι ο εσωτερικός χώρος του οικοπέδου που γύρω γύρω από όλες τις πλευρές του περιβάλλεται από το κτίριο .

**4.7) Διαμπερή στοά.** Θεωρείται η στοά που συνδέει δύο ή περισσότερους κοινόχρηστους χώρους (δρόμους , πλατείες , κτλ. )

**4.8) Τυφλή στοά .** Θεωρείται η στοά που συνδέει κοινόχρηστο χώρο και ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου .

**4.9) Κριτήριο βάθους .**

**4.9.1)** Για ισόγειες επαγγελματικές στέγες (καταστήματα) είναι το μήκος της πρόσοψης ή των προσόψεων επί τον εαυτό του επί δύο .

Πχ Ένα κατάστημα έχει πρόσοψη 3,4 μέτρα το κριτήριο βάθους του είναι  $3,4\mu * 3,4\mu * 2 = 23,12\mu$  .

**4.9.2)** Για οικόπεδο είναι το μήκος της πρόσοψης ή το μήκος των προσόψεων επί τον εαυτό του επί τρία .

Πχ Ένα οικόπεδο έχει πρόσοψη 22,50μ μέτρα το κριτήριο βάθους είναι  $22,50\mu * 22,50\mu * 3 = 1518,75\mu$

**4.10) Επιφάνεια ακινήτου .** Είναι το εμβαδόν αυτού σε τ.μ. στην επιφάνεια των κτισμάτων , συμπεριλαμβάνονται και οι τοίχοι . Εάν στην επιφάνεια του συμπεριλαμβάνονται και οι κοινόχρηστοι χώροι σαν επιφάνεια λαμβάνουμε το 0,90 αυτού και σαν επιφάνεια λαμβάνουμε αυτή που αναγράφεται στο τίτλο κτήσης ή τοπογραφικό διάγραμμα μηχανικού .

**4.11) Συντελεστής παλαιότητας .** Η παλαιότητα ενός ακινήτου υπολογίζεται μετά την συμπλήρωση δύο χρόνων από την έκδοση της οικοδομικής άδειας . Για κάθε έντυπο υπολογισμό αξίας ακινήτου υπάρχουν ειδικοί πίνακες μέσα στο έντυπο που υπολογίζουν τον συντελεστή παλαιότητας .

Η παλαιότητα υπολογίζεται βάση της άδειας οικοδομής και αν δεν υπάρχει βάση της πρώτης ηλεκτροδότησης του κτιρίου . Χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των έξι μηνών θεωρείτε ολόκληρο έτος και για να υπολογιστή το κτίριο πρέπει να είναι τελείως αποπερατωμένο .

**4.12) Συντελεστές ειδικών συνθηκών .** Υπολογίζεται σε διατηρητέα κτίσματα απαλλοτριωμένα κτίσματα για τα οποία πρέπει να υπάρχουν οι ανάλογες βεβαιώσεις των αρμοδίων αρχών ,καθώς και σε κτίσματα που έχουν υποστεί ζημιές από σεισμό , πυρκαγιά ή πλημμύρα .

Παλαιά κτίσματα τα οποία δεν έχουν στέγη δεν υπολογίζεται η αξία του κτίσματος . Υπολογίζεται μόνο η αξία του οικοπέδου.

**4.13) Συντελεστής αποπεράτωσης .** Αν ένα κτίσμα δεν είναι πλήρες αποπερατωμένο λαμβάνονται οι μειωτικοί συντελεστές , ανάλογα στο στάδιο αποπεράτωσης που είναι . Αν ένα στάδιο αποπεράτωσης δεν είναι τελειωμένο υπολογίζεται ότι βρίσκεται στο προηγούμενο στάδιο .

Πχ εάν σε ένα διαμέρισμα έχουν γίνει τα εξωτερικά τούβλα και δεν υπάρχουν τα χωρίσματα με τα εσωτερικά τούβλα τότε σαν συντελεστής αποπεράτωσης πηγαίνει ο προηγούμενος στο στάδιο του σκελετού .

**4.14 ) Συντελεστής συνιδιοκτησίας .** Αν ένα ακίνητο δεν ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε ένα άτομο εφαρμόζονται μειωτικοί συντελεστές .Αν με μια πράξη που κάποιος έχει ένα ποσοστό συνιδιοκτησίας και γίνονται κύριος ολοκλήρου του ακινήτου δεν εφαρμόζεται ο μειωτικός συντελεστής .

**5) Πως προσδιορίζεται η τιμή ζώνης , ο συντελεστής εμπορικότητας και συντελεστής ορόφου .**

### **5.1) Προσδιορισμός Τιμής Ζώνης.**

Για τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων κάθε Δήμου ή Δημοτικού διαμερίσματος , υπάρχουν χάρτες που απεικονίζουν το ρυμοτομικό σχέδιο

κάθε πόλης και είναι χαραγμένοι οι δρόμοι με τις ονομασίες τους και τα οικοδομικά τετράγωνα με τον αριθμό τους . Για τα έντυπα 1 έως έντυπα 5 χρειαζόμαστε την τιμή ζώνης , η οποία λειτουργεί σαν τιμή εκκίνησης και με διάφορους συντελεστές που υπάρχουν τυπωμένοι μέσα στα έντυπα αυξητικοί ή μειωτικοί προσδιορίζουμε την αντικειμενική αξία των ακινήτων για τα οποία χρησιμοποιούμε τα ποιο πάνω έντυπα . Για να βρούμε την τιμή ζώνης ενός ακινήτου από τον χάρτη πρέπει να το εντοπίσουμε είτε με την ονομασία της οδούς στην οποία βρίσκεται , είτε με τον αριθμό του οικοδομικού τετραγώνου , είτε με την περιοχή του. Ένας δρόμος μπορεί να ανήκει σε πολλές ζώνες για να προσδιορίσουμε στο τμήμα του δρόμου που είναι πρέπει να ξέρουμε τους δρόμους που περικλείουν το οικοδομικό τετράγωνο στο οποίο βρίσκεται .

Αν το ακίνητο του οποίου πρέπει να προσδιορίσουμε την αντικειμενική αξία ,έχει πρόσοψη σε δρόμους από τον άξονα των οποίων διέρχεται το όριο δύο ή περισσοτέρων κυκλικών ζωνών , ανεξάρτητα αν οι δρόμοι αυτοί αποτελούν όριο δήμων ή Δ.Διαμερισμάτων , λαμβάνεται η μεγαλύτερη από τις τιμές των ζωνών .Αν έχει πρόσοψη σε γραμμική ζώνη λαμβάνεται η τιμή της γραμμικής αυτής ζώνης . Αν έχει προσόψεις σε γραμμική και κυκλική ζώνη λαμβάνεται η μεγαλύτερη τιμή . Την τιμή της γραμμικής ζώνης λαμβάνουν μόνο τα ακίνητα που έχουν πρόσοψη στο δρόμο στον οποίο αναπτύσσεται η γραμμική ζώνη .

(Τους ορισμούς των κυκλικών και γραμμικών ζωνών αναφέραμε στην σελίδα 13 παράγραφος 1.1 και σελίδα 14 παράγραφος 1.2 .) .

Τα ακίνητα που έχουν πρόσοψη αποκλειστικά στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου , σε αίθριο , σε στοά ή βρίσκονται σε υπόγειο χωρίς άνοιγμα στο δρόμο ,εάν η οικοδομή στην οποία βρίσκονται είναι σε γραμμική ζώνη ή διέρχεται το όριο δύο κυκλικών ζωνών δεν λαμβάνουν την τιμή της γραμμικής ζώνης ή την μεγαλύτερη των δύο κυκλικών ζωνών ,αλλά λαμβάνουν την τιμή ζώνης στην οποία βρίσκονται . Ως πρόσοψης ενός ακινήτου θεωρούνται οι πλευρές που έχουν άνοιγμα (παράθυρο , πόρτα , ή προθήκη ) σε δρόμο ,στοά ,ή στον ακάλυπτο χώρο του οικόπεδου.Σε περιοχές που εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλης τα τελευταία χρόνια, πάνω στους χάρτες δεν υπάρχουν ονομασίες των οδών. Αλλά είναι αριθμημένα τα οικοδομικά τετράγωνα . Για να προσδιορίσουμε την τιμή ζώνης πρέπει να ξέρουμε τον αριθμό του οικοδομικού τετραγώνου.



Παράδειγμα εύρεσης T.Z. . Πχ οδός Δωδώνης στα Ιωάννινα.

		Μακρυγιάννη				Γ Ζώνη	
B Ζώνη		Α Γραμμική		1	Α Γραμμική	2	
	Σ ο φ ο κ λ ή	Κάνιγγος	3			Π λ ά τ ω ν α	
		Ανδρούτσου					
			Δ Ω Δ Ω Ν Η Σ				
		Κολοκοτρώνη					
Δ Ζώνη					Ε Ζώνη		
		Μεγάλου Αλεξάνδρου	4		5		
		Κοτοπούλη					
			6				
ΣΤ Ζώνη							
		Κων/πολεώς					

A) Διαμέρισμα 1 στην οδό Δωδώνης 12 στον 3ο όροφο.

Δρόμοι που το περικλείουν (Δωδώνης-Μακρυγιάννη-Πλάτωνα-Κάνιγγος-Δωδώνης). Βρίσκεται στο όριο δύο ζωνών της Β και της Γ ζώνης , επίσης διέρχεται και η Α γραμμική ζώνη οπότε σαν τιμή ζώνης παίρνουμε της Α γραμμικής ζώνης.

B) Διαμέρισμα 2 στην οδό Δωδώνης 12 στον 2ο όροφο.

Δρόμοι που το περικλείουν (Δωδώνης-Μακρυγιάννη-Πλάτωνα-Κάνιγγος-Δωδώνης). Βρίσκεται στον ακάλυπτο χώρο της πολυκατοικίας και ανήκει στην Γ ζώνη , οπότε σαν τιμή ζώνης παίρνουμε τη ζώνη στην οποία ανήκει , την Γ ζώνη.

Γ) Διαμέρισμα 3 στην οδό Δωδώνης 25 στον 2ο όροφο.

Δρόμοι που το περικλείουν (Δωδώνης-Κάνιγγος-Σοφοκλή-Ανδρούτσου-Δωδώνης) Βρίσκεται στον ακάλυπτο χώρο της πολυκατοικίας και ανήκει στην Β ζώνη , οπότε σαν τιμή ζώνης παίρνουμε την ζώνη στην οποία ανήκει , την Β ζώνη.

Δ) Διαμέρισμα 4 στην οδό Δωδώνης 53 στον 1ο όροφο.

Δρόμοι που το περικλείουν (Δωδώνης-Μεγάλου Αλεξάνδρου-Σοφοκλή-Κοτοπούλη-Δωδώνης). Έχει πρόσοψη στην Δωδώνης από όπου διέρχονται τα όρια δύο ζωνών , η Ε ζώνη και η Δ ζώνη , οπότε σαν τιμή Ζώνης παίρνουμε την μεγαλύτερη μεταξύ της Ε και της Δ.

Ε) Διαμέρισμα 5 στην Δωδώνης 64 στον 2ο όροφο.

Δρόμοι που το περικλείουν (Δωδώνης-Μεγάλου Αλεξάνδρου-Πλάτωνα-Κοτοπούλη-Δωδώνης). Βρίσκεται στον ακάλυπτο χώρο της πολυκατοικίας και ανήκει στην Ε ζώνη , οπότε σαν τιμή ζώνης , παίρνουμε την ζώνη στην οποία ανήκει , δηλαδή την Ε

ΣΤ) Διαμέρισμα 6 στην Δωδώνης 107 στον 4ο όροφο.

Δρόμοι που το περικλείουν (Δωδώνης-Κων/πόλεως-Σοφοκλή-Κοτοπούλη-Δωδώνης). Το διαμέρισμα έχει πρόσοψη στην οδό Δωδώνης η οποία ανήκει εξολοκλήρου στην ΣΤ ζώνη οπότε σαν τιμή ζώνης παίρνουμε την ζώνη στην οποία ανήκει δηλαδή την ΣΤ.

## 5.2) Προσδιορισμός Συντελεστή Εμπορικότητας .

Οι συντελεστές εμπορικότητας ενός δρόμου είναι τυπωμένοι σε ένα βιβλίο που υπάρχει σε κάθε ΔΟΥ για κάθε Δήμο ή Δημοτικό διαμέρισμα .Σελίδα 15 παράγραφος 2.3 .

Οι δρόμοι οποίοι έχουν εμπορικότητα είναι καταχωρημένοι κατά αλφαβητική σειρά ,όσοι δρόμοι δεν είναι καταχωρημένοι θεωρούμε ότι έχουν συντελεστή εμπορικότητας ίση με την μονάδα ( $\Sigma.E.=1,0$ ).Έχουμε αναφέρει πιο πάνω ότι ο συντελεστής εμπορικότητας πρέπει να είναι μεγαλύτερος ή ίσος της μονάδος .

Είναι δυνατόν ένας δρόμος να παρουσιάζει κατά μήκος του πολλές εμπορικότητές προκειμένου να βρούμε την εμπορικότητα στο τμήμα του δρόμου που θέλουμε να προσδιορίσουμε την αντικειμενική αξία μιας επαγγελματικής στέγης , πρέπει να ξέρουμε τους κάθετους δρόμους ή το οικοδομικό τετράγωνο που περικλείει την οικοδομή ή τον αριθμό οικοδομικού τετραγώνου.

Παράδειγμα Δρόμους με πολλές εμπορικότητες .

Παράδειγμα εύρεσης Σ.Ε. .

		Μακρυγιάννη			
B Ζώνη		Α Γραμμική		Γ Ζώνη	
		1	Α Γραμμική		
Σ ο φ ο κ λ ή		2		Π λ ά τ ω ν α	
		Δ Ω Δ Ω N H Σ			
		Ανδρούτσου			
		Κολοκοτρώνη			
Δ Ζώνη				Ε Ζώνη	
		3			
		Μεγάλου Αλεξάνδρου			
		4			
		Κοτοπούλη			
ΣΤ Ζώνη					
		Κων/πολεώς			

Από το βιβλίο τιμών που γράφονται οι οδοί με αλφαβητική σειρά που έχουν εμπορικότητα ,γράφει τα παρακάτω .

ΔΩΔΩΝΗΣ (Από Μακρυγιάννη μέχρι Κολοκοτρώνη αριστερά)3,4.

ΔΩΔΩΝΗΣ(Από Μακρυγιάννη μέχρι Κολοκοτρώνη δεξιά)3,2

ΔΩΔΩΝΗΣ(Από Κολοκοτρώνη μέχρι Κοτοπούλη δεξιά αριστερά)2,7

ΔΩΔΩΝΗΣ(Από Κοτοπούλη μέχρι τέλος οδού δεξιά αριστερά)1,4

Για να βρούμε το δεξιά ή αριστερά ενός δρόμου ξεκινάμε από τον δρόμο που είναι γραμμένος στην αρχή πχ Μακρυγιάννη και προχωράμε μέχρι να φτάσουμε στην άλλη οδός Πχ Κολοκοτρώνη στο αριστερό μέρος .

Α)Επαγγελματική στέγη 1 στο ισόγειο στην οδό Δωδώνης αριθμός 12 . Δρόμοι που το περικλείουν(Δωδώνης-Μακρυγιάννη-Πλάτωνα-Κάνιγγος-Δωδώνης).Η επαγγελματική στέγη σύμφωνα με τους δρόμους που περικλείεται από το οικοδομικό τετράγωνο ανήκει στο τμήμα της Δωδώνης (από Μακρυγιάννη μέχρι Κολοκοτρώνη αριστερά) οπότε σαν Σ.Ε. παίρνουμε το 3,4 .

Β)Επαγγελματική στέγη 2 στο ισόγειο στην οδό Δωδώνης αριθμός 30 . Δρόμοι που το περικλείουν (Δωδώνης-Κάνιγγος-Σοφοκλή-Ανδρούτσου-Δωδώνης).Η επαγγελματική στέγη σύμφωνα με τους δρόμους που περικλείεται από το οικοδομικό τετράγωνο ανήκει στο τμήμα της Δωδώνης (από Μακρυγιάννη μέχρι Κολοκοτρώνη δεξιά) οπότε σαν Σ.Ε παίρνουμε το 3,2 .

Γ) Επαγγελματική στέγη 3 στο ισόγειο στην οδό Δωδώνης αριθμός 45 . Δρόμοι που το περικλείουν (Δωδώνης-Μεγάλου Αλεξάνδρου-Σοφοκλή-Κοτοπούλη-Δωδώνης).Η επαγγελματική στέγη σύμφωνα με τους δρόμους που περικλείεται από το οικοδομικό τετράγωνο ανήκει στο τμήμα της Δωδώνης (Από Κολοκοτρώνη μέχρι Κοτοπούλη δεξιά αριστερά)οπότε σαν Σ.Ε. παίρνουμε το 2,7

Δ)Επαγγελματική στέγη 4 στο ισόγειο στην οδό Δωδώνης αριθμός 80.Δρόμοι που το περικλείουν(Δωδώνης-Κοτοπούλη-Πλάτωνα-Κων/πολέως-Δωδώνης).Η επαγγελματική στέγη σύμφωνα με τους δρόμους που περικλείεται από το οικοδομικό τετράγωνο ανήκει στο τμήμα της Δωδώνης (Από Κοτοπούλη μέχρι τέλος οδού δεξιά αριστερά) οπότε σαν Σ.Ε. παίρνουμε το 1,4 .

### 5.3) Προσδιορισμός συντελεστή ορόφου .

Ως βάση μέτρησης των ορόφων ενός κτιρίου λαμβάνεται το υπόγειο. Μετά το υπόγειο ακολουθούν ισόγειο , Α' όροφος , Β' όροφος , Γ' όροφος κ.λ.π.

Υπόγεια θεωρούνται βάση της πολεοδομικής υπηρεσίας αυτά που βρίσκονται κάτω από την οριστική στάθμη του δρόμου ή αυτά που ένα τμήμα τους είναι πάνω από την επιφάνεια του δρόμου αλλά το ύψος από την οριστική στάθμη του δρόμου μέχρι το ταβάνι δεν ξεπερνά το 1,50 μέτρο .

Εάν στο τίτλο κτήσης υπάρχει αρίθμηση των ορόφων διαφορετική από την ποιο πάνω ( υπόγειο , ισόγειο , Α' όροφος ) για τον αντικειμενικό προσδιορισμό σαν όροφος λαμβάνεται αυτός που είναι στην πραγματικότητα , Πχ σε ένα συμβόλαιο ενώ ένα ακίνητο είναι στο ισόγειο αναφέρεται σαν πρώτος όροφος για τον αντικειμενικό προσδιορισμό θα ληφθεί υπόψιν σαν ισόγειο .

Όταν ένα κτίριο βρίσκεται σε οικόπεδο με κλίση , το οποίο έχει πρόσοψη σε έναν δρόμο ο καθορισμός των ορόφων γίνεται με βάση την αφετηρία μέτρησης των ορόφων (υπόγειο ) στο δρόμο αυτό , κάτω από την στάθμη του υπογείου όλοι οι χώροι που τυχόν διαμορφώνονται θεωρούνται υπόγεια .

#### 6) Πως προσδιορίζονται οι συντελεστές για το έντυπο ΑΑ-ΓΗΣ .

Οι τιμές Ε.Β.Α. , Α.Β.Α. και Τ.Ο. αρχ. υπάρχουν σε πίνακες για κάθε Δήμου , όπου για κάθε Δήμο υπάρχουν τα δημοτικά διαμερίσματα από τα οποία αποτελείτε . Και για κάθε δημοτικό διαμέρισμα υπάρχουν οι αντίστοιχοι ποιο πάνω συντελεστές .

#### 7) Πως προσδιορίζονται οι συντελεστές για τα έντυπα Κ4 έως Κ9 .

Οι τιμές κόστους εκκίνησης ανά μ<sup>2</sup> για τα ακίνητα που αντικειμενική τους αξία των κτισμάτων προσδιορίζονται με τα έντυπα Κ4 έως έντυπα Κ9 είναι για όλη την Ελλάδα ίδιοι και υπάρχουν σε βιβλίο σε κάθε ΔΟΥ .

Προκειμένου να προσδιορίσουμε την αντικειμενική αξία ενός ακινήτου του οποίου η αξία υπολογίζεται με τα έντυπα Κ4 έως έντυπα Κ9 πρέπει εκτός από τα παραπάνω έντυπα με τα οποία προσδιορίζεται η αξία των κτισμάτων πρέπει να υπολογίσουμε και την αξία του οικοπέδου (έντυπου 3 ) εάν είναι εντός ρυμοτομικού σχεδίου ή την αξία του αγροτεμαχίου (έντυπο ΑΑ-ΓΗΣ) αν είναι εκτός ρυμοτομικού σχεδίου πάνω στα οποία είναι κτισμένο το ειδικό κτίριο και συνολογική αντικειμενική αξία των

ειδικών κτιρίων είναι το άθροισμα του εντύπου 3 και αντίστοιχου εντύπου ή του εντύπου ΑΑ-ΓΗΣ και του αντιστοίχου εντύπου .

## Μέρος Δεύτερο

### Συμπλήρωση και παραδείγματα εντύπων. Από το έντυπο 1 έως το έντυπο 5.

Προκειμένου να προσδιορίσουμε την αντικειμενική αξία ενός ακινήτου πρέπει να επιλέξουμε το αντίστοιχο έντυπο ή έντυπα για το ακίνητο που θέλουμε και να προβούμε στην συμπλήρωση του εν λόγω εντύπου .

Α) Στην πρώτη σελίδα όλων των εντύπων συμπληρώνουμε την αντίστοιχη ΔΟΥ που είναι το ακίνητο , το έτος φορολογίας , τα στοιχεία των υπόχρεων σε φόρο ( Όνομα , επώνυμο , πατρώνυμο , αφμ , κτλ. .) τα στοιχεία του ακινήτου ( Νομό , Δήμος ή οικισμό , διεύθυνση που βρίσκεται , οι δρόμοι που περικλείουν το οικοδομικό τετράγωνο που βρίσκεται το ακίνητο ή αν δεν υπάρχει ονομασία στους δρόμους πάνω στο χάρτη , τον αριθμό του οικοδομικού τετραγώνου .) και αυτά ισχύουν σε όλα τα έντυπα .

Β) Στην εσωτερική σελίδα κάθε εντύπου υπάρχουν τρία τμήματα χωρισμένα με κόκκινες γραμμές , στο πρώτο τμήμα υπάρχουν διάφορες ερωτήσεις , στο δεύτερο τμήμα αναγράφονται οι λέξεις ναι ή όχι και στο τρίτο τμήμα υπάρχουν δυο στήλες με διάφορες τιμές , αν απαντήσουμε ναι στην ερώτηση που υπάρχει στο πρώτο τμήμα , γράφουμε ναι στην δεύτερη στήλη και μεταφέρουμε τον αντίστοιχο αριθμό στην Τρίτη στήλη , εάν απαντήσουμε όχι στην ερώτηση του πρώτου τμήματος γράφουμε όχι στην δεύτερη στήλη και δεν μεταφέρουμε κανέναν αριθμό από την τρίτη στήλη .



### 8.1) Κατοικία ή Διαμέρισμα σε οικόπεδο εντός σχεδίου ή σε οικισμό . ΕΝΤΥΠΟ 1 .

#### A. Τιμή Ζώνης (Τ.Ζ.)

Γράφουμε την τιμή ζώνης όπως την προσδιορίζουμε με αυτά που έχουμε αναφέρει στην σελίδα 13 παράγραφος 1.1 ,σελίδα 14 παράγραφος 1.2 και σελίδα 15

A. ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ (Τιμή Εκκίνησης) (Τ.Ζ.) (βλέπε οδηγίες 1)

παράγραφος 2.1 και σελίδα 23 παράγραφος 2.1 .

#### B. Συντελεστής πρόσοψης (Σ.Π.)

Για την πρόσοψη έχουμε αναφέρει στην σελίδα 24 , η πρόσοψη κάθε ακινήτου ασκεί ουσιώδη επίδραση στον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας .Οι συντελεστές πρόσοψης ανάλογα με την πρόσοψη που έχει κάθε ακίνητο είναι γραμμένοι στο εσωτερικό κάθε εντύπου .

Πχ εάν ένα διαμέρισμα έχει πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο ο αντίστοιχος συντελεστής είναι 1 , εάν έχει πρόσοψη σε δύο δρόμους ή σε πλατεία ο αντίστοιχος συντελεστής

#### B. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΣΟΨΗΣ

Η κατοικία ή το διαμέρισμα έχει πρόσοψη:

- |   |                      |      |                      |     |
|---|----------------------|------|----------------------|-----|
| 1. Σε ένα μόνο δρόμο ή σε κοινόχρηστο γενικά χώρο;  | <input type="text"/> | 1.00 | <input type="text"/> | 102 |
| 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 μιάς προσόψεις σε ενιαίο κοινόχρηστο χώρο; | <input type="text"/> | 1.05 | <input type="text"/> | 103 |
| 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"/> | 0.80 | <input type="text"/> | 104 |
| 4. Αποκλειστικά στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή βρίσκεται σε οικόπεδο τυφλό ή σε οικόπεδο που επικοινωνεί με το δρόμο αποκλειστικά με πραγματική δουλειά διόδου;   | <input type="text"/> | 0.80 | <input type="text"/> | 105 |

**ΠΡΟΣΟΧΗ:** Οι συντελεστές πρόσοψης των πιο πάνω παραγράφων 2 και 3 **δεν εφαρμόζονται** σε ορισμένους οικισμούς (παροδοσιακούς ή μη) που ειδικά μνημονεύονται στους πίνακες τιμών, καθώς και σε απαλλοτριωτέα ακίνητα ή τμήματα αυτών.

είναι 1.05 .

#### Γ. Συντελεστής ορόφου.

Ο συντελεστής ορόφου όπως αναφέραμε στην σελίδα 30 παράγραφος 5.3 προσδιορίζεται ανάλογα με τον όροφο στο οποίο βρίσκεται η κατοικία ή το διαμέρισμα και επηρεάζεται από τον συντελεστή εμπορικότητας .Οι αντίστοιχοι συντελεστές είναι τυπωμένοι εντός του εντύπου .

ΠΧ Διαμέρισμα Γ' ορόφου και με συντελεστή εμπορικότητας 1,20 και ο συντελεστής ορόφου είναι 1,10 .

Διαμέρισμα Α' ορόφου και με συντελεστή εμπορικότητας 3,20 και ο συντελεστής

**Γ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΡΟΦΟΥ**

Γράψτε τον Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.) του οικοπέδου στο οποίο βρίσκεται η κατοικία ή το διαμέρισμα (βλέπε οδηγίες 2,  Σ.Ε.

Αν ο Σ.Ε. είναι:	Υπόγειο (βλέπε οδηγ. 3)	Ισόγειο	Α' όρ.	Β' όρ.	Γ' όρ.	Δ' όρ.	Ε' όρ.	ΣΤ' όρ. δώπευ
Μικρότερος του 1,5	0,60	0,90	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20	1,25
Μεγαλύτερος ή ίσος με 1,5 & μικρότερος του 3	0,60	1,20	1,10	1,05	1,10	1,15	1,20	1,25
Μεγαλύτερος ή ίσος με 3 & μικρότερος του 5	0,60	1,25	1,15	1,10	1,10	1,15	1,20	1,25
Ίσος ή μεγαλύτερος του 5	0,60	1,30	1,20	1,15	1,15	1,15	1,20	1,25

Μεταφέρετε τον αντίστοιχο, κατά περίπτωση, συντελεστή ορόφου  106

ορόφου είναι 1,15 .

Δ. Επιφάνεια .

Επιφάνεια ακινήτου λαμβάνεται όπως την έχουμε αναφέρει στην σελίδα 22 παράγραφος 4.10 .

Εάν οι εξωτερικοί τοίχοι του ακινήτου έχουν πάχος μεγαλύτερη από 0,50 μέτρα γράφουμε τον συντελεστή 0,90 του εντύπου . Το πάχος των τοίχων μπορούμε να το

**Δ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ**

Αναγράψτε την επιφάνεια της κατοικίας ή του διαμερίσματος σε τετρ. μέτρα (βλέπε οδηγίες 4)  107

Οι εξωτερικοί τοίχοι της κατοικίας ή του διαμερίσματος έχουν πλάτος (πάχος) μεγαλύτερο ή ίσο με 0,50 μέτρα (π.χ. από πέτρα);   0.90  108

βρούμε από το πάχος που έχουν τα παράθυρα ή οι πόρτες .

Ε. Συντελεστής επιφάνειας .

Ανάλογα με την επιφάνεια μεταφέρουμε τον αντίστοιχο συντελεστή που είναι τυπωμένος στο έντυπο .

Πχ Διαμέρισμα 107 μ<sup>2</sup> ο συντελεστής επιφάνειας είναι 1,05

Με τον αντικειμενικό προσδιορισμό δεν μπορούμε να προσδιορίσουμε το είδος κατασκευής (Απλή ή πολυτελής ) και για αυτό ανάλογα με την επιφάνεια χρησιμοποιούμε και διαφορετικούς συντελεστές επιφάνειας , λαμβάνοντας υπόψη ότι

τα μικρά διαμερίσματα έχουν μεγάλο κόστος κατασκευής και αυτά που έχουν μεγάλη επιφάνεια έχουν καλύτερη κατασκευή (πολυτελής) .

Για διαμερίσματα που βρίσκονται σε περισσότερους ορόφους ,αλλά έχουνε εννοιά

#### Ε. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ

Το εμβαδόν της κατοικίας ή του διαμερίσματος είναι:

1. Μικρότερο ή ίσο με  $25\mu^2$ ;
2. Μεγαλύτερο των  $25\mu^2$  και μικρότερο ή ίσο με  $100\mu^2$ ;
3. Μεγαλύτερο των  $100\mu^2$  και μικρότερο ή ίσο με  $200\mu^2$ ;
4. Μεγαλύτερο των  $200\mu^2$  και μικρότερο ή ίσο με  $300\mu^2$ ;
5. Μεγαλύτερο των  $300\mu^2$  και μικρότερο ή ίσο με  $500\mu^2$ ;
6. Μεγαλύτερο των  $500\mu^2$ ;

<input type="text"/>	1.05	<input type="text"/>	109
<input type="text"/>	1.00	<input type="text"/>	110
<input type="text"/>	1.05	<input type="text"/>	111
<input type="text"/>	1.10	<input type="text"/>	112
<input type="text"/>	1.20	<input type="text"/>	113
<input type="text"/>	1.30	<input type="text"/>	114

**ΠΡΟΣΟΧΗ:** Αν η κατοικία ή το διαμέρισμα αποτελείται από περισσότερους του ενός ορόφους, (στους οποίους περιλαμβάνεται και το υπόγειο ή το τμήμα υπογείου που έχει χρήση κατοικίας ή είναι προσαρτημένο στο Συντελεστή Δόμησης (Σ.Δ.)), οι ορόφοι δεν είναι αυτεταλείς οριζόντιες ιδιοκτησίες και έχουν λειτουργική ενότητα, για τον υπολογισμό της αξίας συμπληρώνεται χωριστό έντυπο για κάθε όροφο, αλλά ως συντελεστής επιφάνειας λαμβάνεται εκείνος που αναλογεί στο άθροισμα της επιφάνειας όλων των ορόφων.

λειτουργική ενότητα (μεζονέτες) για τον υπολογισμό της αξίας τους χρησιμοποιούμε χωριστό έντυπο για κάθε όροφο και λαμβάνουμε τον αντίστοιχο συντελεστή ορόφου . Αλλά ο συντελεστής επιφάνειας λαμβάνεται εκείνος που αναλογεί στο άθροισμα της επιφάνειας των ορόφων .

ΣΤ) Συντελεστής παλαιότητας .

Ανάλογα με την παλαιότητα όπως έχουμε αναφέρει στην σελίδα 22 παράγραφος 4.11 του κάθε ακινήτου όπως την έχουμε υπολογίσει μεταφέρουμε τον αντίστοιχο

#### ΣΤ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ

Γράψτε τα χρόνια παλαιότητας (βλέπε οδηγίες 5)  ΧΡΟΝΙΑ

Συντελεστές ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας

1 - 5	χρόνια	0,90	16 - 20	χρόνια	0,70
6 - 10	"	0,80	21 - 25	"	0,65
11 - 15	"	0,75	26 και άνω	"	0,60

Μεταφέρετε, ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας, τον αντίστοιχο συντελεστή

συντελεστή .Η παλαιότητα εφαρμόζεται μόνο σε πλήρες αποπερατωμένα κτίρια .

Ζ)Συντελεστές ειδικών συνθηκών . Σε περίπτωση που η κατοικία ή το διαμέρισμα βρίσκεται κάτω από ειδικές συνθήκες έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο από την αρχαιολογική υπηρεσία (πρέπει να είναι διατηρητέο το συγκεκριμένο ακίνητο και όχι ολος ο οικισμός στον οποίο βρίσκεται . )Έχει κηρυχθεί απαλλοτριωτέο από την αρμόδια ή έχει υποστεί ζημιές κατά τον χρόνο φορολογίας από σεισμό πυρκαγιά ή

#### Ζ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ

Η κατοικία ή το διαμέρισμα:

1. Έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο (βλέπε οδηγίες 6);
2. Έχει κηρυχθεί απαλλοτριωτέο (βλέπε οδηγίες 7);
3. Έχει κατά το χρόνο φορολογίας υποστεί ζημιές από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα (βλέπε οδηγίες 8);

<input type="text"/>	0.80	<input type="text"/>	116
<input type="text"/>	0.75	<input type="text"/>	117
<input type="text"/>		<input type="text"/>	118

πλημμύρα λαμβάνουμε τον αντίστοιχο συντελεστή του εντύπου . Σελίδα 22 παράγραφος 4.12 .

Η) Συντελεστής αποπεράτωσης .

Όταν η κατοικία ή το διαμέρισμα δεν είναι ή δεν θεωρείται από τον νόμο αποπερατωμένη , ανάλογα σε ποιο στάδιο αποπεράτωσης βρίσκεται (Σκελετός , επιχρίσματα , κτλ. ) λαμβάνουμε τον αντίστοιχο συντελεστή του εντύπου , ανάλογα με τον Σ.Α.Ο. που ισχύει στο οικόπεδο για την αποπεράτωση ενός κτίσματος ισχύουν αυτά που έχουν αναφέρει στην σελίδα 22 παράγραφος 4.13

Πχ ένα κτίριο είναι στο στάδιο αποπεράτωσης του σκελετού και ο Σ.Α.Ο. είναι 0,6 ο

#### Η. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ.

Η κατοικία ή το διαμέρισμα είναι αποπερατωμένο ή θεωρείται από τον νόμο αποπερατωμένο;

1.00  119

Η κατοικία ή το διαμέρισμα είναι στο στάδιο αποπεράτωσης; (βλέπε οδηγίες θ)

Για Σ.Α.Ο. μικρότερο ή ίσο με 0,40

Για Σ.Α.Ο. μεγαλύτερο του 0,40 και μικρότερο ή ίσο με 1,00

Για Σ.Α.Ο. μεγαλύτερο του 1,00

Της θεμελίωσης και των υποστυλωμάτων;  
Του σκελετού;  
Των οπτοπλινθοδομών;  
Των επιχρισμάτων;  
Των δαπέδων (τοποθέτηση);

0,85  
0,70  
0,75  
0,80  
0,85

0,40  
0,50  
0,55 \*  
0,65  
0,75

0,30  
0,40  
0,45  
0,55  
0,70

Μεταφέρετε τον αντίστοιχο συντελεστή, ανάλογα με το Σ.Α.Ο. και το στάδιο αποπεράτωσης

120

συντελεστής αποπεράτωσης είναι 0,50 .

Θ) Συντελεστής με βάση τον τρόπο κατασκευής .

Ανάλογα με τα υλικά και τον τρόπο κατασκευής ενός διαμερίσματος ή κατοικία , είτε με σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα ή από ξύλο με τείχους από πέτρες ή είναι

#### Θ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΤΡΟΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ.

Η κατοικία ή το διαμέρισμα έχει κατασκευασθεί:

1. Με σκελετό (υποστυλώματα και πλάκες) από οπλισμένο σκυρόδεμα ή από άλλο υλικό (ξύλο, μέταλλο) ή είναι προκατασκευασμένη;

1.00  121

2. Χωρίς σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα, αλλά έχει τοίχους από πέτρα, οπτοπλινθούς (τούβλα) ή ταμεντολίθους;

0.95  122

3. Είναι πρόχειρο κτίσμα, δηλ. οι τοίχοι δεν είναι κατασκευασμένοι από πέτρα, οπτοπλινθούς (τούβλα) ή ταμεντολίθους, αλλά από ευτελή υλικά (αμοπλινθούς, πλίνθες, καλόμιο);

0.70  123

**ΠΡΟΣΟΧΗ:** Επιλέξτε **μία μόνο** από τις προηγούμενες περιπτώσεις 1, 2 και 3.

Η στέγη της κατοικίας ή του διαμερίσματος είναι κατασκευασμένη από αμιαντοτσιμέντο ή λαμαρίνα;

0.80  124

προκατασκευασμένη λαμβάνεται ο αντίστοιχος συντελεστής του εντύπου .

Ι) Συντελεστής με βάση τον εξοπλισμό .

Ανάλογα με τον εξοπλισμό κάθε διαμερίσματος ή κατοικίας εάν έχει κεντρική θέρμανση ή καλοριφέρ ή δεν έχει ασανσέρ (ανελκυστήρα) λαμβάνουμε τον αντίστοιχο συντελεστή του εντύπου .

#### I. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟ

Η κατοικία ή το διαμέρισμα:

1. Δεν έχει εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης (καλοριφέρ, θερμοσυσσωρευτές, θέρμανση δαπέδου);
2. Βρίσκεται πάνω από τον Β' όροφο (μη συμπεριλαμβανομένου του ισόγειου) και δεν έχει ανελκυστήρα;



ΙΔ) Συντελεστής συνιδιοκτησίας .

Όταν η κατοικία ή το διαμέρισμα ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα (Συνιδιοκτησία) και σύμφωνα με αυτά που έχουμε αναφέρει στην

#### ΙΑ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

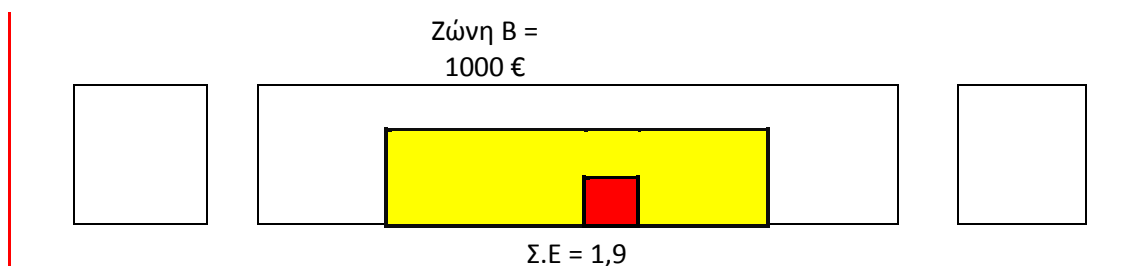
Η κατοικία ή το διαμέρισμα ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα (συνιδιοκτησία) (βλέπε οδηγίες 10);

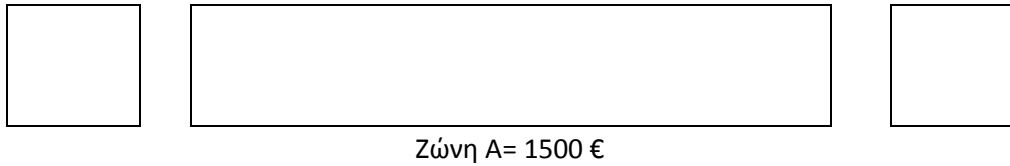


σελίδα 23 παράγραφος 4.14 λαμβάνουμε τον αντίστοιχο συντελεστή του εντύπου .

#### Παράδειγμα Διαμέρισμα σε πολυκατοικία

Πρόσοψη	Σε έναν δρόμο
Όροφος	Δεύτερος
Επιφάνεια	107 τετραγωνικά μέτρα
Παλαιότητα	Έκδοση άδειας 25/5/2011
Αποπεράτωση	Είναι αποπερατωμένο
Τρόπος κατασκευής	Οπλισμένο Σκιρόδεγμα
Γονική παροχή	Σε δύο παιδιά 26/04/2018





#### Προσδιορισμό τιμής ζώνης

Το διαμέρισμα έχει πρόσοψη σε δρόμο ο οποίος αποτελεί το όριο δύο κυκλικών ζωνών Της ζώνης Α με τιμή 1500€ και της β Ζώνης με τιμή 1000 € παρόλο που το διαμέρισμα βρίσκεται Μέσα στα όριο της ζώνης Β επιλέγουμε την Ζώνη Α αφού αυτή έχει τη μεγαλύτερη τιμή .

#### Προσδιορισμό συντελεστή εμπορικότητας

Προσδιορίζουμε συντελεστή εμπορικότητας 1,9 αφού το οικόπεδο του ακινήτου έχει πρόσοψη Μόνο σε έναν δρόμο ο οποίος έχει συντελεστή εμπορικότητας 1,9

#### ΚΩΔΙΚΟΙ

- 101 Γράφετε T.Z.=1500 €
- 102 Γράφετε ο συντελεστής 1 γιατί έχει πρόσοψη σε έναν δρόμο
- 106 Γράφετε συντελεστής ορόφου 1,05 γιατί βρίσκεται Β' όροφο και ο συντελεστής εμπορικότητας είναι 1,9( μεγαλύτερος ή ίσος του 1,5 και μικρότερος του 3
- 107 Γράφετε η επιφάνεια του διαμερίσματος 107 τ.μ.
- 111 Γράφετε συντελεστής 1,05 γιατί το διαμέρισμα είναι μεγαλύτερο των 100 τ.μ και μικρότερο ίσο των 200 τ.μ
- 115 Γράφουμε τα χρόνια παλαιότητας που είναι 5  
Η παλαιότητα αρχίζει να υπολογίζεται δύο χρόνια μετά την έκδοση της οικοδομικής άδειας (δηλαδή 25/05/2013) από 26/04/2017 έως 26/04/2013 είναι 4 χρόνια και από 25/05/2017 έως 24/04/2018 είναι 11 μήνες μεγαλύτερο του 6μήνου λαμβάνεται υπόψιν σαν 1 χρόνος
- 119 Γράφετε συντελεστής 1 γιατί το διαμέρισμα είναι αποπερατωμένο
- 121 Γράφετε συντελεστής 1 γιατί το διαμέρισμα είναι από όπλισμένο Σκυρόδεμα
- 127 Γράφετε συντελεστής 0,90 γιατί είναι γονική παροχή σε δύο παιδιά
- 128 Για τον υπολογισμό πολλαπ/ζουμε τους παραπάνω συντελεστές

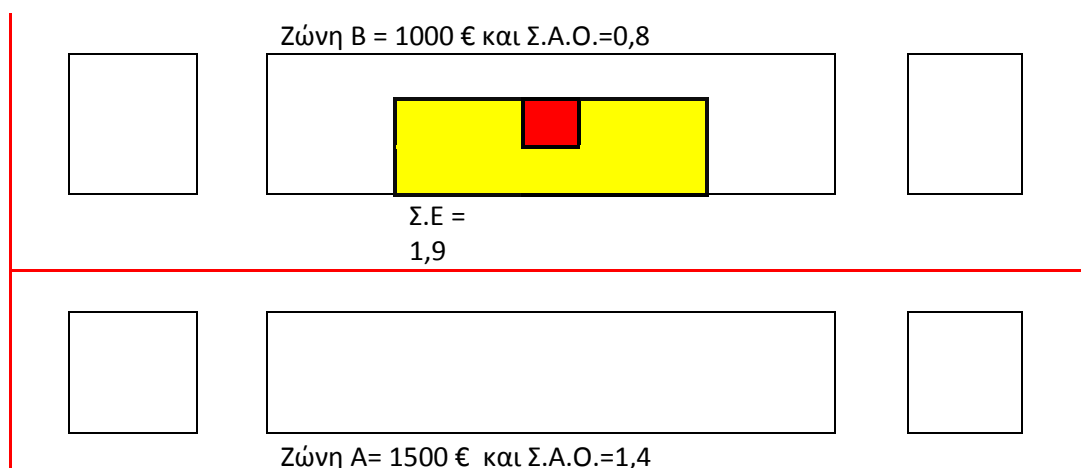
Α. ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ				ΝΑΙ ή ΟΧΙ	ΣΤΗΛΗ Α	ΣΤΗΛΗ Β			
Τιμή Εκκίνησης (Τ.Ζ)	<a href="#">(Βλέπε οδηγίες 1)</a>	1500,00	ΕΥΡΩ		1.500,00 €	101			
<b>Β. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΣΩΠΗΣ</b>									
Η κατοικία ή το διαμέρισμα έχει πρόσοψη: <b>1.</b> Σε ένα μόνον δρόμο ή σε κοινόχρηστο γενικό χώρο; <input checked="" type="radio"/>					1,00	1,00	102		
<b>2.</b> 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="radio"/>				ΟΧΙ	1,05		103		
<b>3.</b> 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 <b>6 μέτρα</b> ; <input type="radio"/>				ΟΧΙ	0,80		104		
<b>4. Αποκλειστικά</b> στον ακόλυτο χώρο του οικοπέδου ή βρίσκεται σε οικόπεδο <b>τυφλό</b> ή σε οικόπεδο που επιπλέον ωφείμει το δρόμο αποκλειστικά με <b>πραγματική δουλειά διόδου</b> ; <input type="radio"/> <b>ΠΡΟΣΟΧΗ:</b> Οι συντελεστές πρόσοψης των παραπάνω παραγράφων <b>2 και 3 ΔΕΝ ΕΦΑΡΜΟΖΟΝΤΑΙ</b> σε ορισμένους οικισμούς (παραδοσιακούς ή μη) που <b>αδικά μνημονεύονται στις πύνακες τιμών, καθώς και σε επαλλοτριωμένα ακίνητα ή τμήματα αυτών.</b>				ΟΧΙ	0,80		105		
<b>Γ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΡΟΦΟΥ</b>									
Γράψτε τον Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.) του οικοπέδου στο οποίο βρίσκεται η κατοικία ή το διαμέρισμα: <input type="text" value="1,90"/>									
Επιλέξτε τον όροφο <input type="text" value="Β' όροφος"/> <a href="#">(Βλέπε οδηγίες 2)</a>									
Αν ο Σ.Ε. είναι:	Υπόγειο (βλέπε οδηγ. 3)	Ισόγειο	Α' ορ.	Β' ορ.	Γ' ορ.	Δ' ορ.	Ε' ορ.	ΣΤ' ορ. & πάνω	
Μικρότερος του <b>1,5</b>	0,60	0,90	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20	1,25	
Μεγαλύτερος ή ίσος με <b>1,5 &amp; μικρότερος του 3</b>	0,60	1,20	1,10	1,05	1,10	1,15	1,20	1,25	
Μεγαλύτερος ή ίσος με <b>3 &amp; μικρότερος του 5</b>	0,60	1,25	1,15	1,10	1,10	1,15	1,20	1,25	
Ίσος ή μεγαλύτερος του <b>5</b>	0,60	1,30	1,20	1,15	1,15	1,15	1,20	1,25	
Μεταφέρεται ο αντίστοιχος κατά περίπτωση συντελεστής ορόφου								1,05	106
<b>Δ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ</b>									
Εμβαδά στην επιφάνεια της κατοικίας ή του διαμερίσματος σε τετρ. μέτρα <input type="text" value="107,000"/> τ.μ. <a href="#">(Βλέπε οδηγίες 4)</a>					107,000		107		
Οι εξωτερικοί τοίχοι της κατοικίας ή του διαμερίσματος έχουν πλάτος (πάρχω) <b>μεγαλύτερο ή ίσο με 0,50 μέτρα</b> (π.χ. από πέτρα); <input type="checkbox"/>				ΟΧΙ	0,90		108		
<b>Ε. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ</b>									
Το εμβαδόν της κατοικίας ή του διαμερίσματος είναι:									
1. Μικρότερο ή ίσο με <b>25 τ.μ.</b> ; <input type="radio"/>				ΟΧΙ	1,05		109		
2. Μεγαλύτερο των <b>25 τ.μ.</b> και μικρότερο ή ίσο με <b>100 τ.μ.</b> ; <input type="radio"/>				ΟΧΙ	1,00		110		
3. Μεγαλύτερο των <b>100 τ.μ.</b> και μικρότερο ή ίσο με <b>200 τ.μ.</b> ; <input checked="" type="radio"/>				ΝΑΙ	1,05	1,05	111		
4. Μεγαλύτερο των <b>200 τ.μ.</b> και μικρότερο ή ίσο με <b>300 τ.μ.</b> ; <input type="radio"/>				ΟΧΙ	1,10		112		
5. Μεγαλύτερο των <b>300 τ.μ.</b> και μικρότερο ή ίσο με <b>500 τ.μ.</b> ; <input type="radio"/>				ΟΧΙ	1,20		113		
6. Μεγαλύτερο των <b>500 τ.μ.</b> ; <input type="radio"/>				ΟΧΙ	1,30		114		
<b>ΠΡΟΣΟΧΗ:</b> Αν η κατοικία ή το διαμέρισμα αποτελείται από περισσότερους του ενός ορόφους, (στους οποίους περιλαμβάνεται και το υπόγειο ή το τμήμα του υπαγείου που έχει χρήση κατοικίας ή είναι προσημετημένο στο Συντελεστή Δόμησης (Σ.Δ)), οι ορόφοι δεν είναι αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες και έχουν <b>δασοφυγική ενότητα</b> , για τον υπολογισμό της αξίας <b>συμπληρώνεται χωριστό έντυπο για κάθε όροφο</b> , αλλά ως <b>Συντελεστή Επιφανείας ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΕΠΙΛΕΓΕΤΕ ΑΥΤΟΝ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ ΣΤΟ ΑΘΡΩΣΜΑ ΤΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΟΛΩΝ ΤΩΝ ΟΡΟΦΩΝ.</b>									

ΣΤ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ			
Εισάγετε τα χρόνια παλαιότητας: <input type="text" value="5"/> ΧΡΟΝΙΑ (Βλέπε οδόντιες 5)			
<b>Συντελεστές ανάλογα με τα χρόνια Παλαιότητας</b> 1 - 5 χρόνια 0,90                      16 - 20 χρόνια 0,70 6 - 10 χρόνια 0,80                    21 - 25 χρόνια 0,65 11 - 15 χρόνια 0,75                    26 και άνω χρόνια 0,60			
Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας μεταφέρεται ο αντίστοιχος συντελεστής			<input type="text" value="0,90"/> 115
Ζ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ			
Ηκατοικία ή το διαμέρισμα: <input type="text"/> Ισχύουν Ειδικές Συνθήκες: <input type="checkbox"/>			
1. Έχει χαρακτηριστεί <b>διατηρητέο</b> ; (Βλέπε οδόντιες 6) <input type="radio"/>		<input type="text" value="OXI"/>	<input type="text" value="0,80"/> <input type="text"/> 116
2. Έχει κηρυχθεί <b>απαλλοτριωτέο</b> ; (Βλέπε οδόντιες 7) <input type="radio"/>		<input type="text" value="OXI"/>	<input type="text" value="0,75"/> <input type="text"/> 117
3. Έχει κατά το χρόνο φορολόγησης υποστεί <b>ζημιές από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα</b> ; (Βλέπε οδόντιες 8) <input type="checkbox"/>		<input type="text" value="OXI"/>	<input type="text"/> 118
Σε περιπτώσεις που μία κατοικία ή διαμέρισμα έχει υποστεί <b>ζημιές από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα</b> εφαρμόζεται ο <b>συντελεστής ειδικών συνθηκών (Σ.Ει.Σ.)</b> :  _____			
Η. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ			
Ηκατοικία ή το διαμέρισμα είναι αποπερατωμένο ή θεωρείται από το νόμο αποπερατωμένο; <input checked="" type="checkbox"/>		<input type="text" value="ΝΑΙ"/>	<input type="text" value="1,00"/> <input type="text" value="1,00"/> 119
Γράψτε το <b>Σ.Α.Ο.</b> <input type="text"/> Σε ποιο στάδιο αποπεράτωσης βρίσκεται η κατοικία ή το διαμέρισμα? <input type="text" value="Έχει αποπερατωθεί"/>			
Ηκατοικία ή το διαμέρισμα είναι στο <b>στάδιο αποπεράτωσης</b> : (Βλέπε οδόντιες 9)			
	Για Σ.Α.Ο μικρότερο ή ίσο με <b>0,40</b>	Για Σ.Α.Ο μεγαλύτερο του <b>0,40</b> ή ίσο με <b>1,00</b>	Για Σ.Α.Ο. μεγαλύτερο του <b>1,00</b>
Της θεμελίωσης / υποστυλ ωμάτων;	<b>0,65</b>	<b>0,40</b>	<b>0,30</b>
Του σκελετού;	<b>0,70</b>	<b>0,50</b>	<b>0,40</b>
Των οπισθίων τοίχων;	<b>0,75</b>	<b>0,55</b>	<b>0,45</b>
Των επιχρισμάτων;	<b>0,80</b>	<b>0,65</b>	<b>0,55</b>
Των δαπέδων (τοπιοθέτηση);	<b>0,85</b>	<b>0,75</b>	<b>0,70</b>
Μεταφέρεται ο αντίστοιχος συντελεστής, ανάλογα με το Σ.Α.Ο. και το <b>στάδιο αποπεράτωσης</b>			<input type="text"/> 120
Θ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΤΡΟΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ			
Ηκατοικία ή το διαμέρισμα έχει <b>κατασκευασθεί</b> :			
1. Με σκελετό (υποστυλώματα και πλάκες) από οπλισμένο σκυρόδεμα ή από άλλο υλικό (ξύλο ή μέταλλο) ή είναι προκατασκευασμένη; <input checked="" type="radio"/>		<input type="text" value="ΝΑΙ"/>	<input type="text" value="1,00"/> <input type="text" value="1,00"/> 121
2. Χωρίς σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα, αλλά έχει τοίχους από πέτρα, οπτολίθιους (τούβλα) ή τσιμεντολίθους; <input type="radio"/>		<input type="text" value="OXI"/>	<input type="text" value="0,95"/> <input type="text"/> 122
3. Είναι πρόχειρο κτίσμα, δηλ. οι τοίχοι <b>δεν</b> είναι κατασκευασμένοι από πέτρα, οπτολίθιους (τούβλα) ή τσιμεντολίθους, αλλά από ευκαί ή υλικά (ωμοπλίνθους, πλιθρες, καλάμια); <input type="radio"/>		<input type="text" value="OXI"/>	<input type="text" value="0,70"/> <input type="text"/> 123
<b>ΠΡΟΣΟΧΗ:</b> Επιλέξτε <b>μία μόνο</b> από τις προηγούμενες περιπτώσεις <b>1, 2 και 3</b> .			
Η <b>ιστιέρα</b> της κατοικίας ή του διαμερίσματος είναι <b>κατασκευασμένη</b> από αμιαντοτσιμέντο ή λαμαρίνα; <input type="checkbox"/>		<input type="text" value="OXI"/>	<input type="text" value="0,80"/> <input type="text"/> 124
Ι. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟ			
Ηκατοικία ή το διαμέρισμα:			
1. Δεν έχει εγκατάσταση <b>κεντρικής θέρμανσης</b> (καλοριφέρ, θερμοσυσσωρευτές, θέρμανση δαπέδου); <input type="checkbox"/>		<input type="text" value="OXI"/>	<input type="text" value="0,95"/> <input type="text"/> 125
2. Βρίσκεται πάνω από τον <b>Β' όροφο</b> (μη συμπεριλαμβανομένου του ισόγειου) και <b>δεν έχει ανελκυστήρα</b> ; <input type="checkbox"/>		<input type="text" value="OXI"/>	<input type="text" value="0,90"/> <input type="text"/> 126
ΙΑ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ			
Ηκατοικία ή το διαμέρισμα ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα ( <b>συνιδιοκτησία</b> ); (Βλέπε οδόντιες 10) <input checked="" type="checkbox"/>		<input type="text" value="ΝΑΙ"/>	<input type="text" value="0,90"/> <input type="text" value="0,90"/> 127
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ			
<b>ΑΞΙΑ:</b> Η αξία του ακινήτου υπολογίζεται <b>πολλαπλασιάζοντας</b> τα δεδομένα της στήλης Β			<input type="text" value="143.330,51 €"/> 128



Παράδειγμα μεζονέτα (ενιαία λειτουργική ενότητα) σε πολυκατοικία

Πρόσοψη	Στον ακάλυπτο χώρο
Όροφος	Α'οροφος και β'οροφος
Επιφάνεια	Α'οροφος 100 τ.μ/ β'οροφος 60 τ.μ
Παλαιότητα	Έκδοση άδειας 15/02/2012
Αποπεράτωση	Στο στάδιο μόνο εξωτερικών επιχρισμάτων
Τρόπος κατασκευής	Από οπλισμένο σκυρόδεμα
Αγορά	Από ένα άτομο



Προσδιορισμός τιμής ζώνης Τ.Ζ.

Η μεζονέτα (διαμέρισμα) έχει πρόσοψη αποκλειστικά στον ακάλυπτο χώρο άρα λαμβάνει την τιμή της Β ζώνης = 1000 €

Προσδιορισμός συντελεστής εμπορικότητας Σ.Ε.

Προσδιορίζεται Σ.Ε.=1,9 γιατί το οικόπεδο έχει πρόσοψη σε έναν δρόμο ο οποίος έχει Σ.Ε.=1,9

Επειδή το διαμέρισμα αποτελείται από περισσότερους του ενός ορόφους αλλά έχουν εννοιά λειτουργική ενότητα (μεζονέτα) ο υπολογισμός της του γίνεται χωριστά για κάθε όροφο αλλά υπολογισμός του συντελεστή επιφάνειας λαμβάνεται στο σύνολο του

### Α'Όροφος

#### Κωδικοί

- 101 Γράφετε τιμή ζώνης Τ.Ζ.=1000€
- 105 Γράφετε συντελεστής 0,80 γιατί έχει πρόσοψη ακάλυπτο χώρο
- 106 Γράφετε συντελεστής 1,10 γιατί το διαμέρισμα βρίσκεται στον Α' όροφο και ο Σ.Ε. Του δρόμου είναι μεγαλύτερος ή ίσος με 1,5 και μικρότερος του 3
- 107 Αναγράψετε η επιφάνεια της μεζονέτας στον Α' όροφο

100τ.μ

- 111 Γράφετε συντελεστής 1,05 γιατί το διαμέρισμα έχει εννοιά λειτουργική ενότητα και συντελεστής επιφάνειας λαμβάνεται εκείνος που αναλογεί στο άθροισμα της επιφάνειας των δύο των δύο ορόφων (100 τ.μ. + 60 τ.μ) = 160 τ.μ.
- 115 Δεν συμπληρώνεται ο συντελεστής παλαιότητας γιατί το διαμέρισμα δεν είναι πλήρως αποπερατωμένο
- 120 Γράφετε ο συντελεστής 0,55 αποπεράτωσης ανάλογα με το Σ.Α.Ο.=0,80 γιατί δεν έχει ολοκληρωθεί το στάδιο των επιχρισμάτων και εκ τούτου θεωρήθηκε ότι το κτίσμα βρίσκεται στο άμεσως προηγούμενο στάδιο ( οπτοπλινθοδρομών)
- 121 Γράφετε ο συντελεστής 1,00 με βάση τον τρόπο κατασκευής , γιατί το διαμέρισμα έχει κατασκευασθεί με σκελετό (υποστυλώματα και πλάκες) από οπλισμένο σκυρόδεμα
- 128 Υπολογίζεται η αξία του διαμερίσματος (Α' όροφος) με πολλαπλασιασμό των δεδομένων

**Β' Όροφος****Κωδικοί**

- 101 Γράφετε τιμή ζώνης T.Z.=1000€
- 105 Γράφετε συντελεστής 0,80 γιατί έχει πρόσοψη ακάλυπτο χώρο
- 106 Γράφετε συντελεστής 1,05 γιατί το διαμέρισμα βρίσκεται στον Β' όροφο και ο Σ.Ε. Του δρόμου είναι μεγαλύτερος ή ίσος με 1,5 και μικρότερος του 3
- 107 Αναγράφεται η επιφάνεια της μεζονέτας στον Β' όροφο 60τ.μ
- 111 Γράφετε συντελεστής 1,05 γιατί το διαμέρισμα έχει εννοιά λειτουργική ενότητα και συντελεστής επιφάνειας λαμβάνεται εκείνος που αναλογεί στο άθροισμα της επιφάνειας των δύο ορόφων (100 τ.μ. + 60 τ.μ) = 160 τ.μ.
- 115 Δεν συμπληρώνεται ο συντελεστής παλαιότητας γιατί το διαμέρισμα δεν είναι πλήρως αποπερατωμένο
- 120 Γράφετε ο συντελεστής 0,55 αποπεράτωσης ανάλογα με το Σ.Α.Ο.=0,80 γιατί δεν έχει ολοκληρωθεί το στάδιο των Επιχρισμάτων και εκ τούτου θεωρήθηκε ότι το κτίσμα Βρίσκεται στο αμέσως προηγούμενο στάδιο (οπτοπλινθοδρομών)
- 121 Γράφετε ο συντελεστής 1,00 με βάση τον τρόπο κατασκευής , γιατί το διαμέρισμα έχει κατασκευασθεί με σκελετό

(υποστυλώματα και πλάκες) από οπλισμένο σκυρόδεμα

128 Υπολογίζεται η αξία του διαμερίσματος (Α' όροφος) με  
πολλαπλασιασμό των δεδομένων

Αξία Α' ορόφου μεζονέτας	50.820 €
Αξία Β' ορόφου μεζονέτας	29.106 €
<b>Συνολική αξία μεζονέτας</b>	<b>79.926 €</b>

Φύλλο υπολογισμού Μεζονέτας πρώτου ορόφου

A. ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ	NAI ή ΟΧΙ	ΣΤΗΛΗ Α	ΣΤΗΛΗ Β	
Τιμή Εκκίνησης. (Τ.Ζ.) <small>(Βλέπε οδηγίες 1)</small>		1000,00	ΕΥΡΩ	
			1.000,00 € 101	
<b>B. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΣΟΨΗΣ</b>				
Η κατοικία ή το διαμέρισμα έχει <b>πρόσοψη</b> :				
1. Σε ένα μόνο δρόμο ή σε κοινόχρηστο γενικά χώρο;	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	1,00	
2. Σε δύο ή περισσότερους δρόμους ή σε δρόμο και πλατεία ή σε δρόμο και κοινόχρηστο χώρο ή απ' οκλειστικά 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="radio"/>	<input type="checkbox"/>	1,05	
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 <b>6 μέτρα</b> ;	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,80	
4. <b>Αποκλειστικά</b> στον ακόλυτο το χώρο του οικοπέδου ή βρίσκεται σε οικόπεδο <b>υψηλό</b> ή σε οικόπεδο που επικρατεί με το δρόμο απ' οκλειστικά με <b>πραγματική δουλειά διόδου</b> ;	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	0,80	
<b>ΠΡΟΣΟΧΗ:</b> Οι συντελεστές πρόσοψης των παραπάνω παραγράφων 2 και 3 <b>ΔΕΝ ΕΦΑΡΜΟΖΟΝΤΑΙ</b> σε ορισμένους οικισμούς (παραδοσιακούς ή μη) που ειδικά <b>μνημονεύονται</b> στις πύνακες τιμών, καθώς και σε απαλοιριωτέα ακίνητα ή τμήματα αυτών.			0,80	
<b>Γ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΡΟΦΟΥ</b>				
Γράψτε τον Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.) του οικοπέδου στο οποίο βρίσκεται η κατοικία ή το διαμέρισμα.		1,90		
Επιλέξτε τον όροφο		A' όροφος	<small>(Βλέπε οδηγίες 2)</small>	
Αν ο Σ.Ε. είναι:		Υπόγειο	Ισόγειο	
		A' ορ.	B' ορ.	
		Γ' ορ.	Δ' ορ.	
		Ε' ορ.	ΣΤ' ορ. & πάνω	
		<small>(Βλέπε οδηγ. 3)</small>		
Μικρότερος του 1,5		0,60	0,90	
Μεγαλύτερος ή ίσος με 1,5 & μικρότερος του 3		0,60	1,20	
Μεγαλύτερος ή ίσος με 3 & μικρότερος του 5		0,60	1,25	
Ίσος ή μεγαλύτερος του 5		0,60	1,30	
Μεταφέρεται ο αντιστοιχος κατά περίπτωση συντελεστής ορόφου			1,10	
<b>Δ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ</b>				
Βασίστε την επιφάνεια της κατοικίας ή του διαμερίσματος σε τετρ. μέτρα		100,000	τ.μ.	
Οι εξωτερικοί τοίχοι της κατοικίας ή του διαμερίσματος έχουν πλάτος (πλάτος) μεγαλύτερο ή ίσο με 0,50 μέτρα (π.χ. από πέτρα);	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,90	
<b>Ε. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ</b>				
Το εμβαδόν της κατοικίας ή του διαμερίσματος είναι:				
1. Μικρότερο ή ίσο με 25 τ.μ.;	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	1,05	
2. Μεγαλύτερο των 25 τ.μ. και μικρότερο ή ίσο με 100 τ.μ.;	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	1,00	
3. Μεγαλύτερο των 100 τ.μ. και μικρότερο ή ίσο με 200 τ.μ.;	<input checked="" type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	1,05	
4. Μεγαλύτερο των 200 τ.μ. και μικρότερο ή ίσο με 300 τ.μ.;	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	1,10	
5. Μεγαλύτερο των 300 τ.μ. και μικρότερο ή ίσο με 500 τ.μ.;	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	1,20	
6. Μεγαλύτερο των 500 τ.μ.;	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	1,30	
<b>ΠΡΟΣΟΧΗ:</b> Αν η κατοικία ή το διαμέρισμα απ' οκλειστικά από περισσότερους του ενός ορόφους, (στους οποίους περιλαμβάνεται και το υπόγειο ή το τμήμα του υπογείου που έχει χρήση κατοικίας ή είναι προμετρημένο στο Σύντελεστή Δόμησης (Σ.Δ)), οι όροφοι δεν είναι αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες και έχουν <b>λεπτογραφική ενότητα</b> , για τον υπολογισμό της αξίας <b>συμπληρώνεται χωριστό έντυπο για κάθε όροφο</b> , αλλά ως <b>Συντελεστή Επιφάνειας ΓΡΕΓΕΙ ΝΑ ΕΠΙΛΕΓΕΤΕ ΑΥΤΟΝ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ ΣΤΟ ΑΘΡΩΣΜΑ ΤΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΟΛΩΝ ΤΩΝ ΟΡΟΦΩΝ</b> .				

ΣΤ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ		
Εισάγετε τα χρόνια παλαιότητας: <input type="text" value="0"/> ΧΡΟΝΙΑ (Βλέπε οδηγίες 5) Συντελεστές ανάλογα με τα χρόνια Παλαιότητας 1 - 5 χρόνια 0,90                      16 - 20 χρόνια 0,70 6 - 10 χρόνια 0,80                     21 - 25 χρόνια 0,65 11 - 15 χρόνια 0,75                    26 και άνω χρόνια 0,60 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας μεταφέρεται ο αντίστοιχος συντελεστής		<input type="text" value="1,00"/> 115
Ζ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ		
Η κατοικία ή το διαμέρισμα: <input type="checkbox"/> Ισχύουν Ειδικές Συνθήκες;		
1. Έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο; (Βλέπε οδηγίες 6) <input type="radio"/>	<input type="text" value="ΟΧΙ"/>	<input type="text" value="0,90"/> <input type="text"/>
2. Έχει κηρυχθεί απαλλοτριωτέο; (Βλέπε οδηγίες 7) <input type="radio"/>	<input type="text" value="ΟΧΙ"/>	<input type="text" value="0,75"/> <input type="text"/>
3. Έχει κατά το χρόνο φορολόγησης υποστεί ζημιές από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα; (Βλέπε οδηγίες 8) <input type="checkbox"/>	<input type="text" value="ΟΧΙ"/>	<input type="text"/>
Σε περιπτώσεις που μία κατοικία ή διαμέρισμα έχει υποστεί ζημιές από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα εφαρμόζεται ο συντελεστής αδικών συνθηκών (Σ. Εδ. Σ.):		
Η. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ		
Η κατοικία ή το διαμέρισμα είναι αποπερατωμένο ή θεωρείται από ό το νόμο αποπερατωμένο; <input type="checkbox"/>	<input type="text" value="ΟΧΙ"/>	<input type="text" value="1,00"/> <input type="text"/>
Γράψτε το Σ.Α.Ο. <input type="text" value="0,8000"/>		
Σε ποιο στάδιο αποπεράτωσης βρίσκεται η κατοικία ή το διαμέρισμα? <input type="text" value="Των αποπλινθωδομών"/>		
Η κατοικία ή το διαμέρισμα είναι στο στάδιο αποπεράτωσης: (Βλέπε οδηγίες 9)	Για Σ.Α.Ο. μικρότερο ή ίσο με 0,40 Για Σ.Α.Ο. μεγαλύτερο του 0,40 ή ίσο με 1,00 Για Σ.Α.Ο. μεγαλύτερο του 1,00	
Της θεμελίωσης / υποστηρίξεων: Του σκελετού: Των αποπλινθωδομών: Των επριστάσεων: Των δαπέδων (στη οθόνη):	0,65 0,70 0,75 0,80 0,85	0,40 0,50 0,55 0,65 0,75
Μεταφέρεται ο αντίστοιχος συντελεστής, ανάλογα με το Σ.Α.Ο. και το στάδιο αποπεράτωσης		<input type="text" value="0,55"/> 120
Ο. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΤΡΟΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ		
Η κατοικία ή το διαμέρισμα έχει κατασκευασθεί:		
1. Με σκελετό (υποστυλώματα και τράβες) από οπλισμένο σκυρόδεμα ή από άλλο υλικό (ζυλό ή μέταλλο) ή είναι προκατασκευασμένη; <input checked="" type="radio"/>	<input type="text" value="ΝΑΙ"/>	<input type="text" value="1,00"/> <input type="text" value="1,00"/> 121
2. Χωρίς σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα, αλλά έχει τοίχους από πέτρα, αποπλινθούς (τούβλα) ή τσιμεντόλιθους; <input type="radio"/>	<input type="text" value="ΟΧΙ"/>	<input type="text" value="0,95"/> <input type="text"/>
3. Είναι πρόχειρο κτίσμα, δηλ. οι τοίχοι δεν είναι κατασκευασμένοι από πέτρα, αποπλινθούς (τούβλα) ή τσιμεντόλιθους, αλλά από ευτελή υλικά (αμοπλινθούς, πλ. θρες, καλάμι); <input type="radio"/>	<input type="text" value="ΟΧΙ"/>	<input type="text" value="0,70"/> <input type="text"/>
ΠΡΟΣΟΧΗ: Επιάξτε μία μόνο από τις προηγούμενες περιπτώσεις 1, 2 και 3.		
Η στάγη της κατοικίας ή του διαμερίσματος είναι κατασκευασμένη από αμμοσιμμέντο ή λαμαρίνα; <input type="checkbox"/>	<input type="text" value="ΟΧΙ"/>	<input type="text" value="0,80"/> <input type="text"/>
Ι. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟ		
Η κατοικία ή το διαμέρισμα:		
1. Δεν έχει εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης (καλοριφέρ, θερμοσυσθερευτές, θέρμανση δαπέδου) <input type="checkbox"/>	<input type="text" value="ΟΧΙ"/>	<input type="text" value="0,95"/> <input type="text"/>
2. Βρίσκεται πάνω από τον Β' όροφο (μη συμπεριλαμβανομένου του ισόγειου) και δεν έχει αναλκυστήρα <input type="checkbox"/>	<input type="text" value="ΟΧΙ"/>	<input type="text" value="0,90"/> <input type="text"/>
ΙΑ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ		
Η κατοικία ή το διαμέρισμα ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε τριτοστάσια από ένα πρόσωπα (συνιδιοκτησία) (Βλέπε οδηγίες 10) <input type="checkbox"/>	<input type="text" value="ΟΧΙ"/>	<input type="text" value="0,90"/> <input type="text"/>
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ		
ΑΞΙΑ: Η αξία του ακινήτου υπολογίζεται πολλαπλασιάζοντας τα δεδομένα της στήλης Β		<input type="text" value="50.820,00 €"/> 128

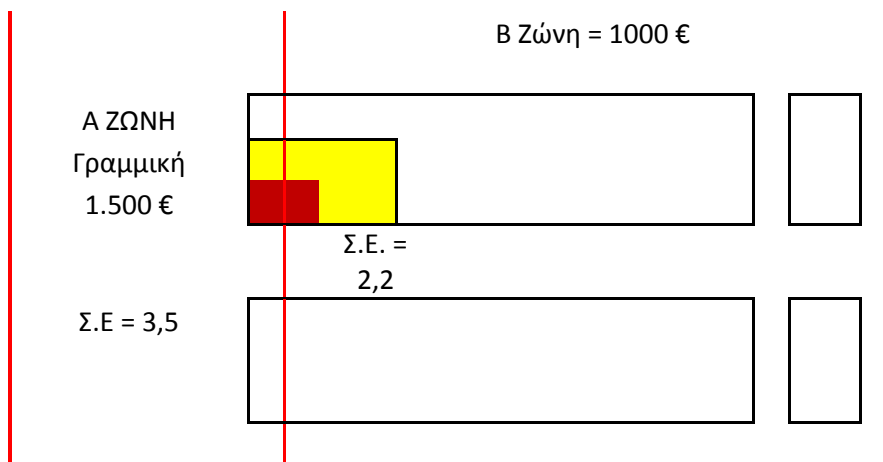
Α. ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ		ΝΑΙ ή ΟΧΙ	ΣΤΗΝ Α	ΣΤΗΝ Β					
Τιμή Εκκίνησης (Τ.Ζ.)	( Βλέπε οδηγίες 1 )		1000,00	ΕΥΡΩ					
			1.000,00 €	101					
<b>Β. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΣΩΠΗΣ</b>									
Η κατοικία ή το διαμέρισμα έχει πρόσοψη:									
1. Σε ένα μόνο δρόμο ή σε κοινόχρηστο γειτονικό χώρο:		<input type="radio"/>	ΟΧΙ	1,00					
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 συγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο χαρακτηρίζεται ως πλατεία) ή έχει περισσότερες της μίας προσόψεις σε ενικό κοινόχρηστο χώρο:		<input type="radio"/>	ΟΧΙ	1,05					
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 μέτρα:		<input type="checkbox"/>	ΟΧΙ	0,80					
4. Αποκλειστικά στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή βρίσκεται σε οικόπεδο τυπικό ή σε οικόπεδο που επικοινωνεί με το δρόμο αποκλειστικά με πραγματική δουλειά διόδου:		<input checked="" type="radio"/>	ΝΑΙ	0,80					
ΠΡΟΣΟΧΗ: Οι συντελεστές πρόσοψης των παραπάνω παραγράφων 2 και 3 ΔΕΝ ΕΦΑΡΜΟΖΟΝΤΑΙ σε ορισμένους οικισμούς (παραδοσιακούς ή μη) που ειδικά μνημονεύονται στις πίνακες τιμών, καθώς και σε απαλλοτριωτικά ακίνητα ή τμήματα αυτών.									
<b>Γ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΡΟΦΟΥ</b>									
Γράψτε τον Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.) του οικοπέδου στο οποίο βρίσκεται η κατοικία ή το διαμέρισμα.			1,90						
Επιλέξτε τον όροφο			Β' όροφος	( Βλέπε οδηγίες 2 )					
Αν ο Σ.Ε. είναι:	Υπόγειο	Ισόγειο	Α' ορ.	Β' ορ.	Γ' ορ.	Δ' ορ.	Ε' ορ.	ΣΤ' ορ. & πάνω	
	(βλέπε οδηγ. 3)								
Μικρότερος του 1,5	0,80	0,90	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20	1,25	
Μεγαλύτερος ή ίσος με 1,5 & μικρότερος του 3	0,80	1,20	1,10	1,05	1,10	1,15	1,20	1,25	
Μεγαλύτερος ή ίσος με 3 & μικρότερος του 5	0,80	1,25	1,15	1,10	1,10	1,15	1,20	1,25	
Ίσος ή μεγαλύτερος του 5	0,80	1,30	1,20	1,15	1,15	1,15	1,20	1,25	
Μεταφέρεται ο αντίστοιχος κατά περίπτωση συντελεστής ορόφου								1,05	106
<b>Δ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ</b>									
Βασίστε την επιφάνεια της κατοικίας ή του διαμερίσματος σε τ.μ. μέτρα			60,000	τ.μ.	( Βλέπε οδηγίες 4 )				
Οι εξωτερικοί τοίχοι της κατοικίας ή του διαμερίσματος έχουν πλάτος (πάρκος) μεγαλύτερο ή ίσο με 0,50 μέτρα (π.χ. από πέτρω);		<input type="checkbox"/>	ΟΧΙ	0,90					
<b>Ε. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ</b>									
Το εμβαδόν της κατοικίας ή του διαμερίσματος είναι:									
1. Μικρότερο ή ίσο με 25 τ.μ.;		<input type="radio"/>	ΟΧΙ	1,05					
2. Μεγαλύτερο των 25 τ.μ. και μικρότερο ή ίσο με 100 τ.μ.;		<input type="radio"/>	ΟΧΙ	1,00					
3. Μεγαλύτερο των 100 τ.μ. και μικρότερο ή ίσο με 200 τ.μ.;		<input checked="" type="radio"/>	ΝΑΙ	1,05	1,05				
4. Μεγαλύτερο των 200 τ.μ. και μικρότερο ή ίσο με 300 τ.μ.;		<input type="radio"/>	ΟΧΙ	1,10					
5. Μεγαλύτερο των 300 τ.μ. και μικρότερο ή ίσο με 500 τ.μ.;		<input type="radio"/>	ΟΧΙ	1,20					
6. Μεγαλύτερο των 500 τ.μ.;		<input type="radio"/>	ΟΧΙ	1,30					
ΠΡΟΣΟΧΗ: Αν η κατοικία ή το διαμέρισμα αποτελείται από περισσότερους του ενός ορόφους, (στους οποίους περιλαμβάνεται και το υπόγειο ή το τμήμα του υπογείου που έχει χρήση κατοικίας ή είναι προσημετημένο στο Συντελεστή Δόμησης (Σ.Δ)), οι όροφοι δεν είναι αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες και έχουν λειτουργική ενότητα, γι αυτόν τον υπολογισμό της αξίας συμπληρώνεται χωριστό έντυπο για κάθε όροφο, αλλά ως Συντελεστή Επιφάνειας ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΕΠΙΛΕΓΕΤΕ ΑΥΤΟΝ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ ΣΤΟ ΑΘΡΩΣΜΑ ΤΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΟΛΩΝ ΤΩΝ ΟΡΟΦΩΝ.									

Φύλλο υπολογισμού Μεζονέτας Δεύτερου ορόφου

ΣΤ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ				
Εισάγετε τα χρόνια παλαιότητας: <input type="text" value="0"/> ΧΡΟΝΙΑ (Βλ. πίνακα οδηγίες 6)				
Συντελεστές ανάλογα με τα χρόνια Παλαιότητας				
1 - 5 χρόνια	0,90	16 - 20 χρόνια	0,70	
6 - 10 χρόνια	0,80	21 - 25 χρόνια	0,65	
11 - 15 χρόνια	0,75	26 και άνω χρόνια	0,60	
Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας μεταφέρεται ο αντίστοιχος συντελεστής				<input type="text" value="1,00"/> 115
Ζ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ				
Η κατοικία ή το διαμέρισμα:		Ισχύουν Ειδικές Συνθήκες; <input type="checkbox"/>		
1. Έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο; (Βλ. πίνακα οδηγίες 6)	<input type="radio"/>	<input type="text" value="ΟΧΙ"/>	<input type="text" value="0,80"/>	<input type="text"/> 116
2. Έχει κηρυχθεί απαλλοτριωτό; (Βλ. πίνακα οδηγίες 7)	<input type="radio"/>	<input type="text" value="ΟΧΙ"/>	<input type="text" value="0,75"/>	<input type="text"/> 117
3. Έχει κατά το χρόνο φορολογίας υποστεί ζημιές από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα; (Βλ. πίνακα οδηγίες 8)	<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="ΟΧΙ"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/> 118
Σε περίπτωση που μία κατοικία ή διαμέρισμα έχει υποστεί ζημιές από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα εφαρμόζεται ο συντελεστής αδικιών συνθηκών (Σ.Β5.Σ.).				
Η. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ				
Η κατοικία ή το διαμέρισμα είναι αποπερατωμένο ή θεωρείται από το νόμο αποπερατωμένο; <input type="checkbox"/>		<input type="text" value="ΟΧΙ"/>	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text"/> 119
Γράψτε το Σ.Α.Ο. <input type="text" value="0,8000"/>				
Σε ποιο στάδιο αποπεράτωσης βρίσκεται η κατοικία ή το διαμέρισμα? <input type="text" value="ΤΩΝ ΟΠΙΣΘΟΔΟΜΩΝ"/>				
Η κατοικία ή το διαμέρισμα είναι στο στάδιο αποπεράτωσης: (Βλ. πίνακα οδηγίες 9)		Για Σ.Α.Ο. μικρότερο ή ίσο με 0,40	Για Σ.Α.Ο. μεγαλύτερο του 0,40 ή ίσο με 1,00	Για Σ.Α.Ο. μεγαλύτερο του 1,00
Της θεμελίωσης / υποστυλίων:	0,65	0,40	0,30	
Του σκελετού:	0,70	0,50	0,40	
Του σκελετού:	0,75	0,55	0,45	
Των οπισθόδομων:	0,80	0,65	0,55	
Των σκευμάτων:	0,85	0,75	0,70	
Των δαπέδων (τοπθέτηση):				
Μεταφέρεται ο αντίστοιχος συντελεστής, ανάλογα με το Σ.Α.Ο. και το στάδιο αποπεράτωσης				<input type="text" value="0,55"/> 120
Θ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΤΡΟΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ				
Η κατοικία ή το διαμέρισμα έχει κατασκευασθεί:				
1. Με σκελετό (υποστυλίδια και τράβες) από οπλισμένο σκυρόδεμα ή από άλλο υλικό (ξύλο ή μέταλλο) ή είναι προκατασκευασμένη;	<input checked="" type="radio"/>	<input type="text" value="ΝΑΙ"/>	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="1,00"/> 121
2. Χωρίς σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα, αλλά έχει τοίχους από πέτρα, οπτοπλίνθους (τούβλα) ή τσιμεντόλιθους;	<input type="radio"/>	<input type="text" value="ΟΧΙ"/>	<input type="text" value="0,95"/>	<input type="text"/> 122
3. Είναι τοίχο-κτίσμα, δηλ. οι τοίχοι δεν είναι κατασκευασμένοι από πέτρα, οπτοπλίνθους (τούβλα) ή τσιμεντόλιθους, αλλά από αυτελή υλικά (αμοπλίνθους, πλ. θρες, καλόμα);	<input type="radio"/>	<input type="text" value="ΟΧΙ"/>	<input type="text" value="0,70"/>	<input type="text"/> 123
ΠΡΟΣΟΧΗ: Επιλέξτε μία μόνο από τις προηγούμενες περιπτώσεις 1, 2 και 3.				
Η στέγη της κατοικίας ή του διαμερίσματος είναι κατασκευασμένη από αμυντισμέντο ή λαμαρίνα; <input type="checkbox"/>		<input type="text" value="ΟΧΙ"/>	<input type="text" value="0,80"/>	<input type="text"/> 124
Ι. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟ				
Η κατοικία ή το διαμέρισμα:				
1. Δεν έχει εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης (καλοριφέρ, θερμοστασθερμείς, θέρμανση δαπέδου)	<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="ΟΧΙ"/>	<input type="text" value="0,95"/>	<input type="text"/> 125
2. Βρίσκεται πάνω από τον Β' όροφο (μη συμπεριλαμβανομένου του ισόγειου) και δεν έχει ανελκυστήρα	<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="ΟΧΙ"/>	<input type="text" value="0,90"/>	<input type="text"/> 126
ΙΑ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ				
Η κατοικία ή το διαμέρισμα ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα (συνιδιοκτησία) (Βλ. πίνακα οδηγίες 10)		<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="ΟΧΙ"/>	<input type="text" value="0,90"/> 127
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ				
ΑΞΙΑ: Η αξία του ακινήτου υπολογίζεται πολλαπλασιάζοντας τα δεδομένα της στήλης Β			<input type="text" value="29.106,00 €"/> 128	

Παράδειγμα κατοικία σε οικόπεδο  
Αποτελεί ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία

Πρόσοψη	Σε δύο δρόμους
Όροφος	Ισόγειο
Επιφάνεια	105 τ.μ. Και στον τίτλο κτήσης αναφέρεται μαζί με τα κοινόχρηστα
Εξωτερικοί τοίχοι	Είναι πάνω από 0,70 μ
Παλαιότητα	Δεν υπάρχει οικοδομική άδεια , υπάρχει βεβαίωση της ΔΕΗ ότι ηλεκτροδοτήθηκε πρώτη φορά την 15/5/1962
Ειδικές συνθήκες	Είναι διατηρητέο υπάρχει βεβαίωση της αρχαιολογίας .
Τρόπος κατασκευής	Όχι από οπλισμένοσκιδερμά ,αλλά έχει τοίχους από πέτρα .
Αγορά	Από ένα άτομο .



Προσδιορισμός τιμής ζώνης

Εφόσον το διαμέρισμα έχει πρόσοψη σε δύο δρόμους επιλέγεται η ζώνη με την μεγαλύτερη τιμή , που στην παραπάνω περίπτωση είναι η γραμμική ζώνη Α με 1500 € .

Προσδιορισμός συντελεστής εμπορικότητας

Το οικόπεδο του ακινήτου έχει πρόσοψη σε δύο δρόμους με Σ.Ε. = 2,2 ο ένας και Σ.Ε = 3,5 ο άλλος μ συνεπώς επιλέγουμε τον μεγαλύτερο μεταξύ των δρόμων που έχει πρόσοψη το οικόπεδο του ακινήτου , άρα Σ.Ε. = 3,5 .

## Κωδικοί

101	Γράφεται τιμή ζώνης 1500 € γιατί η κατοικία έχει πρόσοψη σε γραμμική κυκλική ζώνη και λαμβάνεται η μεγαλύτερη τιμή ζώνης
103	Γράφεται ο συντελεστής πρόσοψης 1,05 γιατί το διαμέρισμα έχει προσόψεις σε δύο δρόμους
106	Γράφεται συντελεστής ορόφου 1,25 γιατί το διαμέρισμα είναι στο ισόγειο και η εμπορικότητα του δρόμου είναι μεγαλύτερη του 3 και μικρότερη του 5
107	Γράφεται η επιφάνεια 94,5 γιατί στο τίτλο κτήσης αναφέρει 105τμ μαζί με τα κοινόχρηστα , συνεπώς καθαρή επιφάνεια που θα προσδιοριστεί η αξία του είναι 105x0,90=94,5 τ.μ
108	Γράφεται συντελεστής 0,90 γιατί το πλάτος των τείχων είναι 0,70 μ
110	Γράφεται ο συντελεστής 1,00 γιατί το διαμέρισμα είναι μεγαλύτερο των 25 τ.μ και μικρότερο ή ίσο των 100 τ.μ.
115	Τα χρόνια παλαιότητας είναι 55 σύμφωνα με την πρώτη ηλεκτροδότηση και ο αντίστοιχος συντελεστής είναι 0.60
116	Γράφεται συντελεστής 0,80 γιατί η κατοικία είναι διατηρητέα σύμφωνα με βεβαίωση της αρχαιολογίας .
119	Γράφεται συντελεστής 1,00 γιατί η κατοικία είναι αποπερατωμένη
122	Γράφεται συντελεστής 0,95 γιατί η κατοικία είναι κατασκευασμένη χωρίς σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα αλλά έχει τοίχους από πέτρα
128	Για τον υπολογισμό πολλαπλαζουμε τους παραπάνω συντελεστές

Α. ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ		NAI ή OXI	ΣΤΗΘΑ Α	ΣΤΗΘΑ Β																																																
Τιμή Εκκίνησης (Τ.Ζ.)	( Βλέπε οδηγίες 1 )		1500,00	ΕΥΡΩ																																																
			1.500,00 €	101																																																
Β. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΣΟΨΗΣ																																																				
<p>Η κατοικία ή το διαμέρισμα έχει <b>πρόσοψη</b>:</p> <p>1. Σε ένα μόνο δρόμο ή σε κοινόχρηστο γενικά χώρο: <input type="radio"/></p> <p>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 checked="" type="radio"/></p> <p>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 <b>6 μέτρα</b>: <input type="radio"/></p> <p>4. <b>Αποκλειστικά</b> στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή βρίσκεται σε οικόπεδο <b>τυφλό</b> ή σε οικόπεδο που επικοινωνεί με το δρόμο αποκλειστικά με <b>πραγματική δουλειά διόδου</b>.  <b>ΠΡΟΣΟΧΗ:</b> Οι συντελεστές πρόσοψης των παραπάνω παραγράφων <b>2 και 3 ΔΕΝ ΕΦΑΡΜΟΖΟΝΤΑΙ</b> σε ορισμένους <b>οικισμούς</b> (παραδοσιακούς ή μη) που <b>ειδικά μνημονεύονται στις πύνακες τιμών, καθώς και σε επαλλοτριωτέα ακίνητα ή τμήματα αυτών.</b></p>		OXI	1,00																																																	
		NAI	1,05	1,05																																																
		OXI	0,80																																																	
		OXI	0,80																																																	
				102																																																
				103																																																
				104																																																
				105																																																
Γ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΡΟΦΟΥ																																																				
<p>Γράψτε τον Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.) του οικοπέδου στο οποίο βρίσκεται η κατοικία ή το διαμέρισμα. <input type="text" value="3,50"/></p> <p>Επιλέξτε τον όροφο <input type="text" value="ΙΣΟΓΕΙΟ"/> ( Βλέπε οδηγίες 2 )</p> <p>Αν ο Σ.Ε. είναι:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Υπόγειο</th> <th>Ισόγειο</th> <th>Α' ορ.</th> <th>Β' ορ.</th> <th>Γ' ορ.</th> <th>Δ' ορ.</th> <th>Ε' ορ.</th> <th>ΣΤ' ορ. &amp; πάνω</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="8">(βλέπε οδηγ. 3)</td> </tr> <tr> <td>Μικρότερος του <b>1,5</b></td> <td>0,60</td> <td>0,90</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> <td>1,10</td> <td>1,15</td> <td>1,20</td> </tr> <tr> <td>Μεγαλύτερος ή ίσος με <b>1,5 &amp; μικρότερος του 3</b></td> <td>0,60</td> <td>1,20</td> <td>1,10</td> <td>1,05</td> <td>1,10</td> <td>1,15</td> <td>1,20</td> </tr> <tr> <td>Μεγαλύτερος ή ίσος με <b>3 &amp; μικρότερος του 5</b></td> <td>0,60</td> <td>1,25</td> <td>1,15</td> <td>1,10</td> <td>1,10</td> <td>1,15</td> <td>1,20</td> </tr> <tr> <td>Ίσος ή μεγαλύτερος του <b>5</b></td> <td>0,60</td> <td>1,30</td> <td>1,20</td> <td>1,15</td> <td>1,15</td> <td>1,15</td> <td>1,20</td> </tr> </tbody> </table> <p>Μεταφέρεται ο αντίστοιχος κατά περίπτωση συντελεστής ορόφου <input type="text" value="1,25"/></p>		Υπόγειο	Ισόγειο	Α' ορ.	Β' ορ.	Γ' ορ.	Δ' ορ.	Ε' ορ.	ΣΤ' ορ. & πάνω	(βλέπε οδηγ. 3)								Μικρότερος του <b>1,5</b>	0,60	0,90	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20	Μεγαλύτερος ή ίσος με <b>1,5 &amp; μικρότερος του 3</b>	0,60	1,20	1,10	1,05	1,10	1,15	1,20	Μεγαλύτερος ή ίσος με <b>3 &amp; μικρότερος του 5</b>	0,60	1,25	1,15	1,10	1,10	1,15	1,20	Ίσος ή μεγαλύτερος του <b>5</b>	0,60	1,30	1,20	1,15	1,15	1,15	1,20			
Υπόγειο	Ισόγειο	Α' ορ.	Β' ορ.	Γ' ορ.	Δ' ορ.	Ε' ορ.	ΣΤ' ορ. & πάνω																																													
(βλέπε οδηγ. 3)																																																				
Μικρότερος του <b>1,5</b>	0,60	0,90	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20																																													
Μεγαλύτερος ή ίσος με <b>1,5 &amp; μικρότερος του 3</b>	0,60	1,20	1,10	1,05	1,10	1,15	1,20																																													
Μεγαλύτερος ή ίσος με <b>3 &amp; μικρότερος του 5</b>	0,60	1,25	1,15	1,10	1,10	1,15	1,20																																													
Ίσος ή μεγαλύτερος του <b>5</b>	0,60	1,30	1,20	1,15	1,15	1,15	1,20																																													
				106																																																
Δ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ																																																				
<p>Εισάγετε την επιφάνεια της κατοικίας ή του διαμερίσματος σε τετρ. μέτρα <input type="text" value="94,500"/> τ.μ. ( Βλέπε οδηγίες 4 )</p> <p>Οι εξωτερικοί τοίχοι της κατοικίας ή του διαμερίσματος έχουν πλάτος (πλάτος) <b>μεγαλύτερο ή ίσο με 0,50 μέτρα</b> (π.χ. από πέτρα); <input checked="" type="checkbox"/></p>		NAI	0,90	0,90																																																
				107																																																
				108																																																



Ε. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ																													
<p>Το εμβαδόν της κατοικίας ή του διαμερίσματος είναι:</p> <p>1. Μικρότερο ή ίσο με 25 τ.μ.; <input type="radio"/></p> <p>2. Μεγαλύτερο των 25 τ.μ. και μικρότερο ή ίσο με 100 τ.μ.; <input checked="" type="radio"/></p> <p>3. Μεγαλύτερο των 100 τ.μ. και μικρότερο ή ίσο με 200 τ.μ.; <input type="radio"/></p> <p>4. Μεγαλύτερο των 200 τ.μ. και μικρότερο ή ίσο με 300 τ.μ.; <input type="radio"/></p> <p>5. Μεγαλύτερο των 300 τ.μ. και μικρότερο ή ίσο με 500 τ.μ.; <input type="radio"/></p> <p>6. Μεγαλύτερο των 500 τ.μ.; <input type="radio"/></p> <p>ΠΡΟΣΟΧΗ: Αν η κατοικία ή το διαμέρισμα απασελώνεται από περισσότερους του ενός όροφους, (στους οποίους περιλαμβάνεται και το υπόγειο ή το τμήμα του υπογείου που έχει χρήση κατοικίας ή είναι προσημετημένο στο Συντελεστή Δόμησης (Σ.Δ)), οι όροφοι δεν είναι αμοιβαίως οριζόντιες ιδιοκτησίες και έχουν λειτουργική ενότητα, γι'αυτόν υπολογισμός της αξίας συμπληρώνεται χωριστό έντυπο για κάθε όροφο, αλλά ως Συντελεστή Επιφ. Ανείας ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΕΠΙΛΕΓΕΤΕ ΑΥΤΟΝ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ ΣΤΟ ΑΦΡΟΙΣΜΑ ΤΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΟΛΩΝ ΤΩΝ ΟΡΟΦΩΝ.</p>		<input type="checkbox"/> ΟΧΙ <input checked="" type="checkbox"/> ΝΑΙ <input type="checkbox"/> ΟΧΙ <input type="checkbox"/> ΟΧΙ <input type="checkbox"/> ΟΧΙ <input type="checkbox"/> ΟΧΙ	<input type="text" value="1,05"/> <input type="text" value="1,00"/> <input type="text" value="1,05"/> <input type="text" value="1,10"/> <input type="text" value="1,20"/> <input type="text" value="1,30"/>	109 110 111 112 113 114																									
<p>Εισάγετε τα χρόνια παλαιότητας: <input type="text" value="55"/> ΧΡΟΝΙΑ</p> <p>(Βλέπε οδηγίες 5)</p> <p>Συντελεστές ανάλογα με τα χρόνια Παλαιότητας</p> <table border="0"> <tr> <td>1 - 5 χρόνια</td> <td>0,90</td> <td>16 - 20 χρόνια</td> <td>0,70</td> </tr> <tr> <td>6 - 10 χρόνια</td> <td>0,80</td> <td>21 - 25 χρόνια</td> <td>0,85</td> </tr> <tr> <td>11 - 15 χρόνια</td> <td>0,75</td> <td>26 και άνω χρόνια</td> <td>0,80</td> </tr> </table> <p>Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας μεταφέρεται ο αντίστοιχος συντελεστής</p>		1 - 5 χρόνια	0,90	16 - 20 χρόνια	0,70	6 - 10 χρόνια	0,80	21 - 25 χρόνια	0,85	11 - 15 χρόνια	0,75	26 και άνω χρόνια	0,80			<input type="text" value="0,80"/>	115												
1 - 5 χρόνια	0,90	16 - 20 χρόνια	0,70																										
6 - 10 χρόνια	0,80	21 - 25 χρόνια	0,85																										
11 - 15 χρόνια	0,75	26 και άνω χρόνια	0,80																										
<p>Ζ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ</p> <p>Η κατοικία ή το διαμέρισμα: <input checked="" type="checkbox"/> Ισχύουν Ειδικές Συνθήκες;</p> <p>1. Έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο; (Βλέπε οδηγίες 6) <input checked="" type="radio"/></p> <p>2. Έχει κηρυχθεί απαλλοτριωτέο; (Βλέπε οδηγίες 7) <input type="radio"/></p> <p>3. Έχει κατά το χρόνο φορολόγησης υποστεί ζημιές από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα; (Βλέπε οδηγίες 8) <input type="checkbox"/></p> <p>Σε περιπτώσεις που μία κατοικία ή διαμέρισμα έχει υποστεί ζημιές από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα εφαρμόζεται ο συντελεστής ειδικών συνθηκών (Σ.Ε.Σ.):</p>		<input type="checkbox"/> ΝΑΙ <input type="checkbox"/> ΟΧΙ <input type="checkbox"/> ΟΧΙ	<input type="text" value="0,80"/> <input type="text" value="0,75"/>	<input type="text" value="0,80"/> <input type="text" value="0,80"/> <input type="text" value="0,75"/>	116 117 118																								
<p>Η. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ</p> <p>Η κατοικία ή το διαμέρισμα είναι αποπερατωμένο ή θεωρείται από το νόμο αποπερατωμένο; <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Γράψτε το Σ.Α.Ο. <input type="text" value="1,0000"/></p> <p>Σε ποιο στάδιο αποπεράτωσης βρίσκεται η κατοικία ή το διαμέρισμα? <input type="text" value="Έχει αποπερατωθεί"/></p> <table border="0"> <tr> <td>Η κατοικία ή το διαμέρισμα είναι στο στάδιο αποπεράτωσης: (Βλέπε οδηγίες 9)</td> <td>Για Σ.Α.Ο μικρότερο ή ίσο με 0,40</td> <td>Για Σ.Α.Ο μεγαλύτερο του 0,40 ή ίσο με 1,00</td> <td>Για Σ.Α.Ο. μεγαλύτερο του 1,00</td> </tr> <tr> <td>Της θεμελίωσης / υποστηλωμάτων;</td> <td>0,85</td> <td>0,40</td> <td>0,30</td> </tr> <tr> <td>Του σκελετού;</td> <td>0,75</td> <td>0,55</td> <td>0,45</td> </tr> <tr> <td>Των οπτοπλινθωδών;</td> <td>0,80</td> <td>0,65</td> <td>0,55</td> </tr> <tr> <td>Των επιχρισμάτων;</td> <td>0,85</td> <td>0,75</td> <td>0,70</td> </tr> <tr> <td>Των δαπέδων (τοποθέτηση);</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>Μεταφέρεται ο αντίστοιχος συντελεστής, ανάλογα με το Σ.Α.Ο. και το στάδιο αποπεράτωσης</p>		Η κατοικία ή το διαμέρισμα είναι στο στάδιο αποπεράτωσης: (Βλέπε οδηγίες 9)	Για Σ.Α.Ο μικρότερο ή ίσο με 0,40	Για Σ.Α.Ο μεγαλύτερο του 0,40 ή ίσο με 1,00	Για Σ.Α.Ο. μεγαλύτερο του 1,00	Της θεμελίωσης / υποστηλωμάτων;	0,85	0,40	0,30	Του σκελετού;	0,75	0,55	0,45	Των οπτοπλινθωδών;	0,80	0,65	0,55	Των επιχρισμάτων;	0,85	0,75	0,70	Των δαπέδων (τοποθέτηση);				<input type="checkbox"/> ΝΑΙ	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="1,00"/>	119
Η κατοικία ή το διαμέρισμα είναι στο στάδιο αποπεράτωσης: (Βλέπε οδηγίες 9)	Για Σ.Α.Ο μικρότερο ή ίσο με 0,40	Για Σ.Α.Ο μεγαλύτερο του 0,40 ή ίσο με 1,00	Για Σ.Α.Ο. μεγαλύτερο του 1,00																										
Της θεμελίωσης / υποστηλωμάτων;	0,85	0,40	0,30																										
Του σκελετού;	0,75	0,55	0,45																										
Των οπτοπλινθωδών;	0,80	0,65	0,55																										
Των επιχρισμάτων;	0,85	0,75	0,70																										
Των δαπέδων (τοποθέτηση);																													
<p>Θ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΤΡΟΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ</p> <p>Η κατοικία ή το διαμέρισμα έχει κατασκευασθεί:</p> <p>1. Με σκελετό (υποστυλώματα και πλάκες) από οπλισμένο σκυρόδεμα ή από άλλο υλικό (ύλο ή μέταλλο) ή είναι προκατασκευασμένη; <input type="radio"/></p> <p>2. Χωρίς σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα, αλλά έχει τόχους από πέτρα, οπτοπλινθούς (τούβλα) ή τσιμεντόλιθους; <input checked="" type="radio"/></p> <p>3. Είναι πρόχειρο κτίσμα, δηλ. οι τοίχοι δεν είναι κατασκευασμένοι από πέτρα, οπτοπλινθούς (τούβλα) ή τσιμεντόλιθους, αλλά από ευτελή υλικά (μοροπλίνθους, πλιθρες, καλάμα); <input type="radio"/></p> <p>ΠΡΟΣΟΧΗ: Επιλέξτε μία μόνο από τις προηγούμενες περιπτώσεις 1, 2 και 3.</p> <p>Η στέγη της κατοικίας ή του διαμερίσματος είναι κατασκευασμένη από αμραντοσιμέντο ή λαμαρίνα; <input type="checkbox"/></p>		<input type="checkbox"/> ΟΧΙ <input checked="" type="checkbox"/> ΝΑΙ <input type="checkbox"/> ΟΧΙ <input type="checkbox"/> ΟΧΙ	<input type="text" value="1,00"/> <input type="text" value="0,95"/> <input type="text" value="0,70"/>	<input type="text" value="1,00"/> <input type="text" value="0,95"/> <input type="text" value="0,70"/>	121 122 123 124																								
<p>Ι. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟ</p> <p>Η κατοικία ή το διαμέρισμα:</p> <p>1. Δεν έχει εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης (καλοριφέρ, θερμοσυσσωρευτές, θέρμανση δαπέδου); <input type="checkbox"/></p> <p>2. Βρίσκεται πάνω από τον Β' όροφο (μη συμπεριλαμβανομένου του ισόγειου) και δεν έχει ανελαστικήρα; <input type="checkbox"/></p>		<input type="checkbox"/> ΟΧΙ <input type="checkbox"/> ΟΧΙ	<input type="text" value="0,95"/> <input type="text" value="0,90"/>	<input type="text" value="0,95"/> <input type="text" value="0,90"/>	125 126																								
<p>ΙΑ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΝΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ</p> <p>Η κατοικία ή το διαμέρισμα ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα (συνδιοκτησία) (Βλέπε οδηγίες 10) <input type="checkbox"/></p>		<input type="checkbox"/> ΟΧΙ	<input type="text" value="0,90"/>	<input type="text" value="0,90"/>	127																								
<p>ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ</p> <p>ΑΞΙΑ: Η αξία του ακινήτου υπολογίζεται πολλαπλασιάζοντας τα δεδομένα της στήλης Β</p>				<input type="text" value="76.353,64 €"/>	128																								

**8.2)Επαγγελματική στέγη στο ισόγειο ή υπόγειο και σε όροφο κτιρίου που σύμφωνα με την οικοδομική άδεια είναι κτίριο Γραφείων ή Γραφείων – Καταστημάτων σε ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Ή ΣΕ ΟΙΚΙΣΜΟ. ΕΝΤΥΠΟ 2 .**

### A.Τιμή Ζώνης (Τ.Ζ)

Γράφουμε την τιμή ζώνης όπως την προσδιορίζουμε με αυτά που έχουμε αναφέρει στη σελίδα 13 παράγραφος 1.1 , σελίδα 14 παράγραφος 1,2 και σελίδα 15

	ΝΑΙ ή ΟΧΙ	ΣΤΗΘΑ Α	ΣΤΗΘΑ Β
A. ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ (Τιμή Εκκίνησης) (Τ.Ζ.) (βλέπε οδηγίες 1)			201

παράγραφος 2.1 και σελίδα 23 παράγραφος 5.1 .

### B. Συντελεστής πρόσοψης .

Για την πρόσοψη έχουμε αναφέρει στην σελίδα 24, η πρόσοψη κάθε ακινήτου ασκεί ουσιώδη επίδραση στον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας .Οι συντελεστές πρόσοψης ανάλογα με την πρόσοψη που έχει κάθε ακίνητο είναι γραμμένοι στο εσωτερικό κάθε εντύπου .

Οι επαγγελματικές στέγες επειδή βρίσκονται στο υπόγειο σε οποιοδήποτε σημείο του κτιρίου ή σε όροφο υπάρχουν διάφοροι συντελεστές πρόσοψης .

Πχ αν έχουν πρόσοψη σε μόνο έναν δρόμο ο αντίστοιχος συντελεστής είναι 1,00 .

Αν έχουν πρόσοψη σε περισσότερους δρόμους ή σε δρόμο και πλατεία ή σε πλατεία ο αντίστοιχος συντελεστής είναι 1,08 .

### B. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΣΟΨΗΣ

Η επαγγελματική στέγη έχει πρόσοψη:

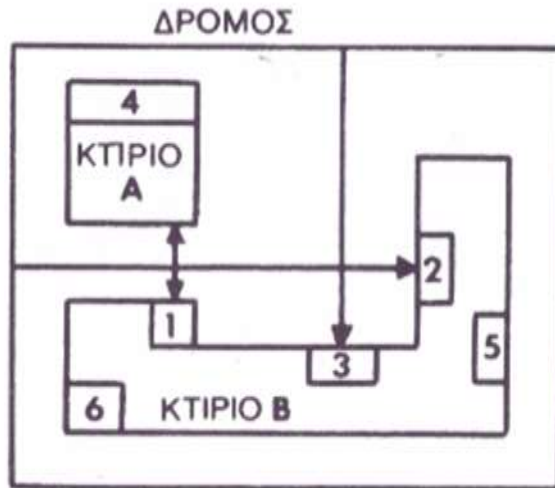
1. Σε ένα μόνο δρόμο ή σε κοινόχρηστο γενικά χώρο;	<input type="text"/>	1.00	<input type="text"/>	202
2. Σε δύο ή περισσότερους δρόμους ή σε δρόμο και πλατεία ή σε δρόμο και κοινόχρηστο χώρο ή αποκλειστικά σε πλατεία (σε κοινόχρηστο χώρο που στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο χαρακτηρίζεται ως πλατεία) ή έχει περισσότερες της μιάς προσόψεις σε ενιαίο κοινόχρηστο χώρο;	<input type="text"/>	1.08	<input type="text"/>	203
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"/>	0.80	<input type="text"/>	204
4. Αποκλειστικά στον ακάλυπτο χώρο ή σε αίθριο (βλέπε οδηγίες 2 και 3) ή σε στοά διαμετρή (βλέπε οδηγίες 4) ή βρίσκεται σε οικόπεδο τυφλό ή οικόπεδο που επικοινωνεί με δρόμο αποκλειστικά με πραγματική δουλειά διόδου και βρίσκεται:				
α. στο ισόγειο ή υπόγειο;	<input type="text"/>	0.70	<input type="text"/>	205
β. σε άλλο, πλην του ισογείου και υπογείου, όροφο;	<input type="text"/>	0.80	<input type="text"/>	206
5. Αποκλειστικά σε στοά τυφλή (βλέπε οδηγίες 5) ή δεν έχει πρόσοψη σε εξωτερικό χώρο του κτιρίου και βρίσκεται:				
α. στο ισόγειο ή υπόγειο;	<input type="text"/>	0.50	<input type="text"/>	207
β. σε άλλο, πλην του ισογείου και υπογείου, όροφο;	<input type="text"/>	0.70	<input type="text"/>	208

**ΠΡΟΣΟΧΗ:** 1) Πρόσοψη η προσόψεις θεωρούνται οι πλευρές της επαγγελματικής στέγης που έχουν άνοιγμα (παράθυρο ή πόρτα ή προθήκη) σε δρόμο, κοινόχρηστο χώρο, στοά ή ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου.

2) Οι συντελεστές πρόσοψης των πιο πάνω παραγράφων 2 και 3 δεν εφαρμόζονται σε ορισμένους οικισμούς (παραδοσιακούς ή μη) που ειδικά μνημονεύονται στους πίνακες τιμών καθώς και σε απαλλοτριωτά ακίνητα ή τμήματα αυτών.

Αν έχουν πρόσοψη σε δρόμο που η απόσταση μεταξύ των οικοδομικών γραμμών είναι μικρότερη ή ίση των 6 μέτρων ο αντίστοιχος συντελεστής είναι 0,80 . Οι υπόλοιπες περιπτώσεις αναφέρονται στο εσωτερικό του εντύπου .

Παράδειγμα.



- 1) Η επαγγελματική στέγη 1 έχει πρόσοψη στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου , εφόσον το δάπεδο της είναι σε χαμηλότερη στάθμη από την οροφή του κτιρίου Α.
- 2) Η επαγγελματική στέγη 2 έχει πρόσοψη στον ακάλυπτο χώρο .
- 3) Η επαγγελματική στέγη 3 έχει πρόσοψη στον δρόμο
- 4) Η επαγγελματική στέγη 4 έχει πρόσοψη στον δρόμο
- 5) Η επαγγελματική στέγη 5 έχει πρόσοψη στον ακάλυπτο χώρο.
- 6) Η επαγγελματική στέγη 6 έχει πρόσοψη στον ακάλυπτο χώρο.

Γ. Συντελεστής ορόφου .

Προκειμένου να προσδιορίσουμε τον συντελεστή ορόφου είναι απαραίτητο και εξαρτάται από που βρίσκεται η επαγγελματική στέγη (υπόγειο , ισόγειο ή σε όροφο ) και τον συντελεστή εμπορικότητας των δρόμων που περικλύουν το οικόπεδο στο οποίο βρίσκεται η επαγγελματική στέγη .Τι ισχύει για τον συντελεστή εμπορικότητας έχει αναθερθεί στην σελίδα 15 παράγραφος 2.3 και σελίδα 27 παράγραφος 5.2 .

Εάν η επαγγελματική στέγη έχει πρόσοψη σε έναν δρόμο ως Σ.Ε. λαμβάνεται ο Σ.Ε. του δρόμου αυτού .

Εάν η επαγγελματική στέγη έχει πρόσοψη σε δύο ή περισσότερους δρόμους ως Σ.Ε. λαμβάνεται ο μεγαλύτερος από αυτούς που ισχύουν μεταξύ των δρόμων .

Αν η επαγγελματική στέγη έχει πρόσοψη αποκλειστικά στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή σε αίθριο ή σε τυφλή στοά και βρίσκεται σε οικόπεδο που έχει πρόσοψη σε έναν μόνο δρόμο ως Σ.Ε. λαμβάνεται ο Σ.Ε. του δρόμου.

Εάν έχει πρόσοψη σε δύο ή περισσότερους δρόμους ως Σ.Ε. λαμβάνεται ο μέσος όρος των Σ.Ε. των δρόμων στους οποίους έχει πρόσοψη το οικόπεδο.

Εάν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται στο υπόγειο και δεν έχει πρόσοψη γιατί η οροφή του βρίσκεται στο ύψος ή κάτω από την επιφάνεια του εδάφους ως Σ.Ε. λαμβάνεται αυτός των υπολοίπων δρόμων της κυκλικής ζώνης .

Τους συντελεστές ορόφου που λαμβάνουμε οι οποίοι εξαρτώνται από που βρίσκεται το κατάστημα είναι τυπομένοι πάνω στο έντυπο

**Γ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΡΟΦΟΥ**

1. Η επαγγελματική στέγη βρίσκεται στο Ισόγειο:

Αναγράψτε το Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.) (βλέπε οδηγίες 6α)  Σ.Ε.

Αν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται στο υπόγειο, ο συντελεστής ορόφου είναι:  $1,00 \times$   Σ.Ε. =

Έχει είσοδο αποκλειστικά από εσωτερικό χώρο του κτιρίου (κλιμακοστάσιο);  0,80  209

2. Η επαγγελματική στέγη βρίσκεται στο Υπόγειο (βλέπε οδηγίες 7):

Αναγράψτε το Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.) (βλέπε οδηγίες 6α)  Σ.Ε.

α. Αν η οροφή της βρίσκεται χαμηλότερα ή μέχρι την οριστική στάθμη του εδάφους, ο συντελεστής ορόφου είναι:  $0,40 \times$   Σ.Ε. =

β. Αν η οροφή της βρίσκεται ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους, ο συντελεστής ορόφου είναι:  $0,60 \times$   Σ.Ε. =

Μεταφέρετε τον αντίστοιχο κατά περίπτωση συντελεστή ορόφου

Έχει είσοδο αποκλειστικά από εσωτερικό χώρο του κτιρίου (κλιμακοστάσιο);  0,80  211

212

3. Η επαγγελματική στέγη βρίσκεται σε άλλο, πλην του ισόγειου και υπογείου, όροφο:

Αναγράψτε το Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.) (βλέπε οδηγίες 6β)  Σ.Ε.

Αν Σ.Ε. είναι:

	Α' όρ.	Β' όρ.	Γ' όρ.	Δ' όρ.	Ε' όρ. και πάνω
α. Μικρότερος του 1,5	1,20	1,25	1,30	1,30	1,35
β. Μεγαλύτερος ή ίσος με 1,5 και μικρότερος του 3,0	1,35	1,30	1,30	1,30	1,35
γ. Μεγαλύτερος ή ίσος με 3,0 και μικρότερος του 5,0	1,40	1,35	1,30	1,30	1,35
δ. Μεγαλύτερος ή ίσος με 5,0	1,45	1,40	1,35	1,35	1,35

Μεταφέρετε τον αντίστοιχο κατά περίπτωση συντελεστή ορόφου  213

#### Δ) Κριτήριο βάθους και Ε) Επιφάνεια

Το κριτήριο βάθους εφαρμόζεται μόνο σε ισόγειες επαγγελματικές στέγες που έχουν πρόσοψη σε δρόμο και βρίσκεται από τον τύπο το γινόμενο του μήκους της πρόσοψης ή των προσόψεων επί τον εαυτόν του επί δύο (βλέπε σελίδα 21 παράγραφος 4.9.1) και ισχύουν δύο περιπτώσεις .

Εάν η επιφάνεια (Ε) της επαγγελματικής στέγης είναι μικρότερη από το κριτήριο βάθους (Κ.Β.) τότε για τον υπολογισμό της αξίας της λαμβάνεται η αξία της επαγγελματικής στέγης .

Εάν η επιφάνεια (Ε) είναι μεγαλύτερη από το κριτήριο βάθους (Κ.Β.) τότε σαν επιφάνεια λαμβάνουμε αυτήν που προσδιορίζεται από τον τύπο που έχει το έντυπο .

$$\frac{\text{Κ.Β.} + \frac{\text{Ε} - \text{Κ.Β.}}{2}}{2} = \text{Ε κ.β.}$$

## Περίπτωση 1

Επιφάνεια επαγγελματική στέγη 85 τετραγωνικά και έχει πρόσοψη 7,5 μέτρα .

Κριτήριο βάθους  $7,5 \times 7,5 \times 2 = 112,5$  συνεπώς η επιφάνεια της επαγγελματική στέγη είναι μικρότερη από το κριτήριο βάθους και λαμβάνεται η επιφάνεια της επαγγελματικής στέγης υπόψη για τον προσδιορισμό της αξίας της .

## Περίπτωση 2

Επιφάνεια επαγγελματικής στέγης 85 τετραγωνικά και έχει πρόσοψη 3,5 μέτρα .Κριτήριο βάθους  $3,5 \times 3,5 \times 2 = 24,5$

Η επιφάνεια της επαγγελματικής στέγης είναι μεγαλύτερη από το κριτήριο βάθους άρα εφαρμόζουμε την πιο πάνω τύπο .

$$\text{Κ.Β. } 24,5 + \frac{\text{Ε } 85 - \text{Κ.Β. } 24,5}{2} = \text{Ε κ.β. } 54,75$$

Οπότε για τον προσδιορισμό της αξίας της επαγγελματικής στέγης θα λάβουμε υπόψη τα 54,75 τετραγωνικά και όχι τα 85 τετραγωνικά που είναι το κατάστημα .

Εάν η επαγγελματική στέγη έχει πατάρι (βλέπε σελίδα 21 παράγραφος 4.2 ) λαμβάνεται το 0,30 της επιφάνειας του .

Εάν οι εξωτερικοί τείχοι της επαγγελματικής στέγης έχουν πάχος μεγαλύτερη ή ίσο από 0,50 λαμβάνουμε το 0,90 της επιφάνειας της .

**Ε. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ**

Αναγράψτε την επιφάνεια (Ε) της επαγγελματικής στέγης σε τετρ. μέτρα (βλέπε οδηγίες 8)

Αν (Ε) είναι μικρότερη από το κριτήριο βάθους (Κ.Β.), τότε:

Αν (Ε) είναι μεγαλύτερη από το κριτήριο βάθους (Κ.Β.), τότε:

$$\text{Κ.Β.} + \frac{\text{Ε} - \text{Κ.Β.}}{2} = \text{Ε κ.β.}$$

Η επαγγελματική στέγη έχει πατάρι (βλέπε οδηγίες 9). Τότε:

Αναγράψτε την επιφάνειά του  $\square \times 0,30 = \square$

**ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ (I+II)**

Οι εξωτερικοί τοίχοι της επαγγελματικής στέγης έχουν πάχος μεγαλύτερο ή ίσο με 0,50 μέτρα (π.χ. από πέτρα):

214

215

### ΣΤ) Συντελεστής Επιφάνειας

Ανάλογα από την επιφάνεια που έχει η επαγγελματική στέγη λαμβάνονται οι αντίστοιχοι συντελεστές που είναι στο έντυπο . Σαν επιφάνεια της επαγγελματικής στέγης λαμβάνουμε αυτή που προκύπτει από τυχόν εφαρμογή του κριτηρίου βάθους εάν έχει πατάρι η επαγγελματική στέγη και ανάλογα το πάχος των τειχών .

Εάν η επαγγελματική στέγη αποτελείται από περισσότερους του ενός ορόφους και περιλαμβάνει και τυχόν πατάρι ημιόροφους και υπόγειο κυρίας χρήσης και δεν είναι αυτοτελείς οριζόντιος ιδιοκτησίας και έχουν ενιαία λειτουργική ενότητα (πολυκατάστημα ) για τον υπολογισμό της αξίας του συμπληρώνεται ξεχωριστό έντυπο για κάθε όροφο αλλά ως συντελεστής επιφάνειας λαμβάνεται εκείνος που

#### ΣΤ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ

Το εμβαδόν της επαγγελματικής στέγης είναι:

1. Μικρότερο ή ίσο με  $25 \mu^2$ ;
2. Μεγαλύτερο των  $25 \mu^2$  και μικρότερο ή ίσο με  $50 \mu^2$ ;
3. Μεγαλύτερο των  $50 \mu^2$  και μικρότερο ή ίσο με  $100 \mu^2$ ;
4. Μεγαλύτερο των  $100 \mu^2$  και μικρότερο ή ίσο με  $200 \mu^2$ ;
5. Μεγαλύτερο των  $200 \mu^2$  και μικρότερο ή ίσο με  $300 \mu^2$ ;
6. Μεγαλύτερο των  $300 \mu^2$

**ΠΡΟΣΟΧΗ:** α. Αν η επαγγελματική στέγη αποτελείται από περισσότερους του ενός ορόφους (στους οποίους περιλαμβάνονται και τυχόν πατάρι, ημιόροφος και υπόγειο κυρίας χρήσης) οι όροφοι δεν είναι αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες και έχουν **λειτουργική ενότητα**, για τον υπολογισμό της αξίας της συμπληρώνεται χωριστό έντυπο για κάθε όροφο, αλλά ως **συντελεστής επιφάνειας** λαμβάνεται εκείνος που αναλογεί στο άθροισμα της επιφάνειας όλων των ορόφων.

β. Αν η επαγγελματική στέγη είναι **πατάρι** και αποτελεί αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία, για τον υπολογισμό της αξίας της συμπληρώνεται χωριστό έντυπο 2, εστω και αν έχει λειτουργική ενότητα με άλλους ορόφους.

<input type="text"/>	<input type="text"/>	1.10	<input type="text"/>	216
<input type="text"/>	<input type="text"/>	1.05	<input type="text"/>	217
<input type="text"/>	<input type="text"/>	1.00	<input type="text"/>	218
<input type="text"/>	<input type="text"/>	0.90	<input type="text"/>	219
<input type="text"/>	<input type="text"/>	0.85	<input type="text"/>	220
<input type="text"/>	<input type="text"/>	0.80	<input type="text"/>	221

αναλογεί στο άθροισμα της επιφάνειας όλων των ορόφων .

### Ζ) Συντελεστής παλαιότητας .

Για την παλαιότητα ισχύουν αυτά που είχαμε αναφέρει στην σελίδα 22 παράγραφος 4.11 . Η παλαιότητα της επαγγελματικής στέγης εξαρτάται ανάλογα με που βρίσκεται αυτή (ισόγειο , υπόγειο ή άλλο όροφο εκτός του ισογείου και ισχύουν οι συντελεστές

#### Ζ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ

Γράψτε τα χρόνια παλαιότητας (βλέπε οδηγίες 10)  ΧΡΟΝΙΑ

Συντελεστές ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας

Επαγγελματική στέγη σε ισόγειο				Επαγγελματική στέγη που βρίσκεται σε άλλο, εκτός του ισογείου, όροφο							
1 - 5	χρόνια	0,95	11 - 15	+	0,85	1 - 5	χρόνια	0,90	16 - 20	χρόνια	0,70
6 - 10	=	0,90	16 και άνω χρόνια	0,80		6 - 10	=	0,80	21 - 25	=	0,65
						11 - 15	=	0,75	26 και άνω	=	0,60

Μεταφέρετε, ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας, τον αντίστοιχο συντελεστή

222

του εντύπου )

### Η) Συντελεστές Ειδικών Συνθηκών .

Σύμφωνα με αυτά που έχουμε αναφέρει στη σελίδα 22 παράγραφος 4.12

#### Η. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ

Η επαγγελματική στέγη:

1. Έχει χαρακτηριστεί **διατηρητέα** (βλέπε οδηγίες 11);
2. Έχει κηρυχθεί **απαλλοτριωτέα** (βλέπε οδηγίες 12);
3. Έχει κατά το χρόνο φορολογίας υποστεί **ζημιές από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα** (βλέπε οδηγίες 13);

<input type="text"/>	<input type="text"/>	0.80	<input type="text"/>	223
<input type="text"/>	<input type="text"/>	0.75	<input type="text"/>	224
<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	225

εφαρμόζονται οι μειωτικοί συντελεστές που έχουν το έντυπο .

### Θ) Συντελεστής Αποπεράτωσης .

Σύμφωνα με όσα έχουμε αναφερθεί στην σελίδα 22 παράγραφος 4.13 εντύπου .

Ο συντελεστής αποπεράτωσης εξαρτάται από το Σ.Α.Ο. (σελίδα 15 παράγραφος 2.2)

Θ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ.			
Η επαγγελματική στέγη είναι αποπερατωμένη ή θεωρείται από το νόμο αποπερατωμένη;			1.00
Η επαγγελματική στέγη είναι στο στάδιο αποπεράτωσης; (βλέπε οδηγίες 14)	Για Σ.Α.Ο. μικρότερο ή ίσο με 0,40	Για Σ.Α.Ο. μεγαλύτερο του 0,40 και μικρότερο ή ίσο με 1,00	Για Σ.Α.Ο. μεγαλύτερο του 1,00
Της θεμελίωσης και των υποστηλωμάτων;	0,65	0,45	0,35
Του σκελετού;	0,75	0,60	0,50
Των οπτοπλινθοδομών;	0,80	0,70	0,60
Των επαρισμάτων;	0,85	0,75	0,70
Των δαπέδων (τοποθέτηση);	0,90	0,85	0,80
Μεταφέρετε τον αντίστοιχο συντελεστή, ανάλογα με το Σ.Α.Ο. και το στάδιο αποπεράτωσης			

που ισχύει στην περιοχή που βρίσκεται η επαγγελματική στέγη .

### Ι) Συντελεστής Με Βάση Τον Τρόπο Κατασκευής .

Ανάλογα με τα υλικά και τον τρόπο κατασκευής μιας επαγγελματικής στέγης, είτε με σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα ή από ξύλο με τείχους από πέτρες ή είναι

Ι. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΤΡΟΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ.			
Η επαγγελματική στέγη έχει κατασκευασθεί:			
1. Με σκελετό (υποστυλώματα και πλάκες) από οπλισμένο σκυρόδεμα ή από άλλο υλικό (ξύλο, μέταλλο) ή είναι προκατασκευασμένη;			1.00
2. Χωρίς σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα, αλλά έχει τοίχους από πέτρα, οπτοπλινθούς (τουβλά), ή τοιμεντολίθους;			0.95
3. Είναι πρόχειρο κτίσμα, δηλ. οι τοίχοι δεν είναι κατασκευασμένοι από πέτρα, οπτοπλινθούς (τουβλά), ή τοιμεντολίθους, αλλά από ευτελή υλικά (ωμοπλινθούς, πλιθές, καλάμια);			0.70
<b>ΠΡΟΣΟΧΗ:</b> Επιλέξτε <b>μία μόνο</b> από τις προηγούμενες περιπτώσεις 1, 2 και 3.			
Η στέγη της επαγγελματικής στέγης είναι κατασκευασμένη από αμιαντοσιμεντό ή λαμαρίνα;			0.80

προκατασκευασμένη λαμβάνεται ο αντίστοιχος συντελεστής του εντύπου .

### ΙΑ) Συντελεστής Με Βάση τον Εξοπλισμό .

Ανάλογα με τον εξοπλισμό κάθε επαγγελματικής εάν έχει κεντρική θέρμανση ή καλοριφερ (οι αυτόνομες μονάδες air condition δεν λαμβάνονται υπόψη) ή δεν έχει ασανσερ (ανεγκυστήρα) ή έχει κυλιόμενες σκάλες λαμβάνουμε τον αντίστοιχο

ΙΑ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟ.			
Η επαγγελματική στέγη:			
1. Δεν έχει εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης (καλοριφέρ, θερμοσυσσωρευτές, θέρμανση δαπέδου);			0.95
2. Βρίσκεται πάνω από τον Β' όροφο (μη συμπεριλαμβανομένου του ισόγειου) και δεν έχει ανεγκυστήρα;			0.90
3. Βρίσκεται σε κτίριο που έχει και κυλιόμενες σκάλες;			1.10

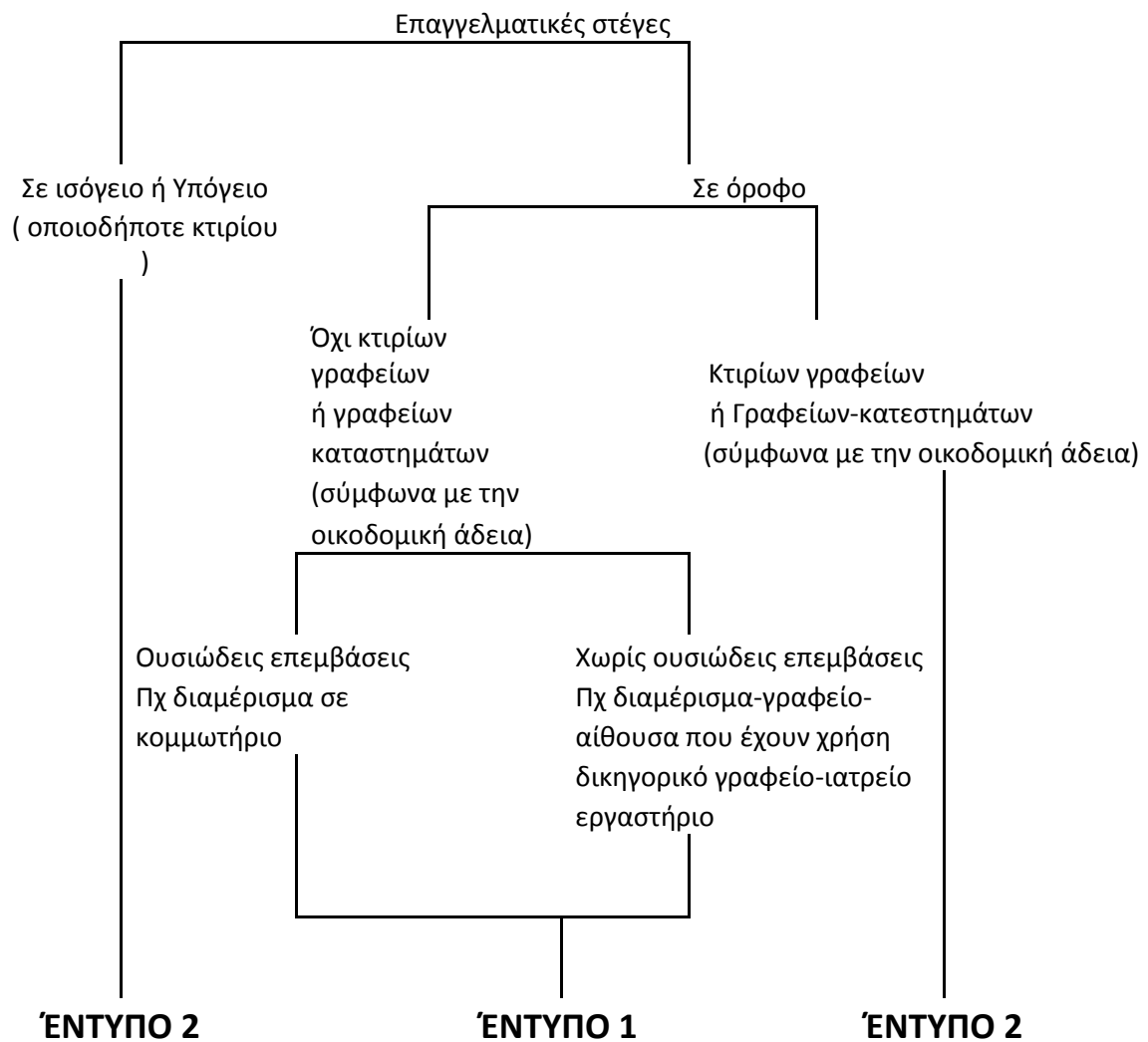
συντελεστή του εντύπου .

### ΙΒ) Συντελεστής Συνιδιοκτησίας

Ισχύουν αυτά που έχουμε αναφέρει στην σελίδα 23 παράγραφος 4.14

ΙΒ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ			
Η επαγγελματική στέγη ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα (συνιδιοκτησία) (βλέπε οδηγίες 15);			0.90

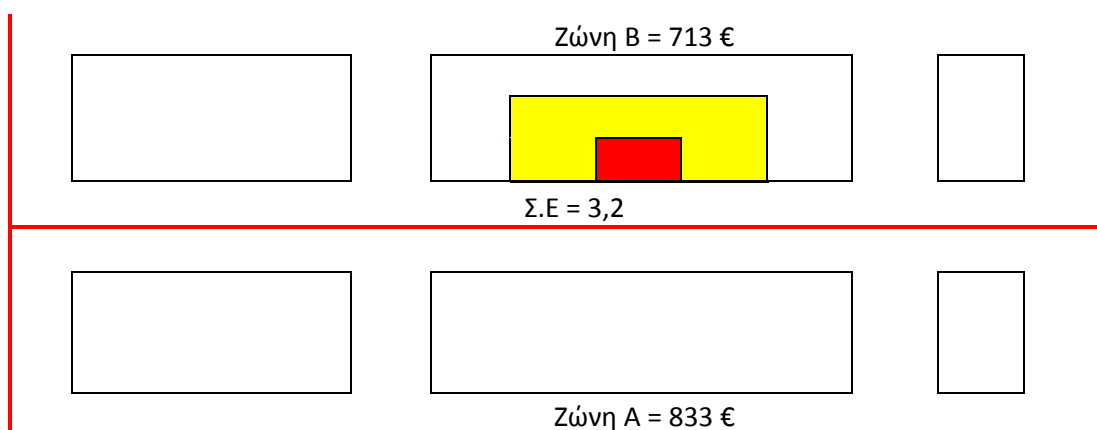
**Παράδειγμα επιλογής εντύπου 1 ή εντύπου 2 .**





Παράδειγμα Επαγγελματικής Στέγη  
Που αποτελεί αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία

Πρόσοψη	Σε έναν δρόμο (10 μέτρα)
Όροφος	Ισόγειο και πατάρι
Επιφάνεια	115 τ.μ. - πατάρι 45 τ.μ.
Παλαιότητα	Έκδοση άδειας 20/04/1997
Αποπεράτωση	Είναι αποπερατωμένο
Ειδικά χαρακτηριστικά	A)Χωρίς εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης B)Συνιδιοκτησία (σε 3 άτομα)



Προσδιορισμός τιμής ζώνης

Η επαγγελματική στέγη έχει πρόσοψη σε δρόμο ο οποίος αποτελεί το όριο δύο κυκλικών ζωνών της ζώνης A με τιμή 833€ και της B ζώνης με τιμή 713 € παρόλο που η επαγγελματική στέγη βρίσκεται μέσα στα όρια της ζώνης B επιλέγουμε την Ζώνη A αφού αυτή έχει τη μεγαλύτερη τιμή .

Προσδιορισμό συντελεστή εμπορικότητας

Προσδιορίζουμε συντελεστή εμπορικότητας 3,2 αφού η επαγγελματική στέγη έχει πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο ο οποίος έχει Σ.Ε. 3,2

**Κωδικοί**

- 201 Γράφεται T.Z. = 833 €
- 202 Γράφεται ο συντελεστής 1,00 γιατί έχει πρόσοψη σε έναν δρόμο
- 209 Γράφεται ο συντελεστής 3,20 γιατί βρίσκεται στο ισόγειο
- 214 Υπολογίζεται η επιφάνεια του ισογείου και του παταριού έχοντας υπόψη ότι η επιφάνεια του ισογείου είναι μικρότερη του K.B και αναγράφεται 128,5 τ.μ.
- 219 Γράφεται ο συντελεστής 0,90 επιφάνειας , γιατί το εμβαδόν της επαγγελματικής στέγης είναι μεγαλύτερο από 100 τ.μ και μικρότερο ή ίσο με 200 τ.μ.
- 222 Γράφονται τα χρόνια παλαιότητας 20. Η παλαιότητα αρχίζει να υπολογίζεται δύο χρόνια από την έκδοση της άδειας (δηλαδή 20/04/1999) από 20/04/1999 έως το 20/04/2018 είναι 20 χρόνια. Το χρονικό διάστημα 20/04/2018 έως 25/05/2018 είναι μικρότερο του εξαμήνου

	οπότε δεν λαμβάνεται υπόψην .
226	Γράφεται ο συντελεστής 1 αποποπεράτωσης γιατί η επαγγελματική στέγη είναι πλήρως αποπερατωμένη
228	Γράφεται ο συντελεστής 1,00 με βάση τον τρόπο κατασκευής γιατί η επαγγελματική στέγη έχει κατασκευασθεί με σκελετό (υποσυλώματα και πλάκες) από σπλισμένο σκυρόδεμα
232	Γράφεται ο συντελεστής 0.95 με βάση τον εξοπλισμό ,γιατί η επαγγελματική στέγη δεν έχει εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης
235	Γράφεται ο συντελεστής 0,90 συνιδιοκτησίας ,γιατί η επαγγελματική στέγη ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε τρία άτομα
236	Για τον υπολογισμό πολλαπλαζουμε τους παραπάνω συντελεστές

A. ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ		ΝΑΙ ή ΟΧΙ	ΣΤΗΛΗ Α	ΣΤΗΛΗ Β
Τιμή Εκκίνησης (Τ.Ζ.)	( Βλέπε σελίδες 1)		833,00	ΕΥΡΩ
			833,00 €	201
B. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΣΩΠΗΣ				
Η Επαγγελματική Στέγη έχει πρόσοψη:				
1. Σε ένα μόνο δρόμο ή σε κοινόχρηστο γενικά χώρο;	<input checked="" type="radio"/>	ΝΑΙ	1,00	1,00
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="radio"/>	ΟΧΙ	1,08	
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="checkbox"/>	ΟΧΙ	0,80	
4. Αποκλειστικά στον ακόλουθο χώρο ή σε αθρίο (Βλέπε σελίδες 2&3) ή σε σταύρο διαμερή (Βλέπε σελίδες 4) ή βρίσκεται σε οικόπεδο τυφλό ή σε οικόπεδο που επικοινωνεί με το δρόμο αποκλειστικά με πραγματική δουλειά διόδου και				
α. Στο ισόγειο ή υπόγειο;	<input type="radio"/>	ΟΧΙ	0,70	
β. σε άλλο, πλην του ισογείου και υπογείου, όροφο;	<input type="radio"/>	ΟΧΙ	0,80	
5. Αποκλειστικά σε σταύρο τυφλή (Βλέπε σελίδες 5) ή δεν έχει πρόσοψη σε εξωτερικό χώρο του κτιρίου και βρίσκεται				
α. Στο ισόγειο ή υπόγειο;	<input type="radio"/>	ΟΧΙ	0,50	
β. σε άλλο, πλην του ισογείου και υπογείου, όροφο;	<input type="radio"/>	ΟΧΙ	0,70	
<b>ΠΡΟΣΟΧΗ</b>				
1) Πρόσοψη ή προσόψεις θεωρούνται οι πλευρές της επαγγελματικής στέγης που έχουν άνοιγμα (πυλαιό ή πόρτα ή προθήκη) σε δρόμο, κοινόχρηστο χώρο, σταύρο ή ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου.				
2) Οι συντελεστές πρόσωσης των παραπάνω παραγράφων 2 και 3 ΔΕΝ ΕΦΑΡΜΟΖΟΝΤΑΙ σε ορισμένους οικισμούς παραδοσιακούς ή μη) που ειδικά μνημονεύονται στις πινακίδες, καθώς και σε απολιωμένα ακίνητα ή τμήματα αυτών.				
Γ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΡΟΦΟΥ				
1. Η επαγγελματική στέγη βρίσκεται στο ισόγειο:	<input checked="" type="radio"/>			
Αναγράψτε τον Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.)	( Βλέπε σελίδες 6α)	Σ.Ε.	3,20	
Αν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται στο ισόγειο, ο συντελεστής ορόφου είναι: 1,00 X	3,20	=	3,20	3,20
Έχει είσοδο αποκλειστικά από εσωτερικό χώρο του κτιρίου (κλιμακοστάσιο)	<input type="checkbox"/>	ΟΧΙ	0,80	
2. Η επαγγελματική στέγη βρίσκεται στο Υπόγειο:	<input type="radio"/>			
Αναγράψτε τον Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.)	( Βλέπε σελίδες 6α)	Σ.Ε.	3,20	
α. Αν η οροφή της βρίσκεται ψηλότερα ή μέχρι την οριστική στάθμη εδάφους, ο συντελεστής ορόφου είναι:	<input checked="" type="radio"/>			
0,40 X	3,20	=	1,28	
β. Αν η οροφή της βρίσκεται ψηλότερα από την οριστική στάθμη εδάφους, ο συντελεστής ορόφου είναι:	<input type="radio"/>			
0,60 X	3,20	=	1,92	
Μεταφέρεται ο αντίστοιχος κατά περίπτωση συντελεστής ορόφου				
Έχει είσοδο αποκλειστικά από εσωτερικό χώρο του κτιρίου (κλιμακοστάσιο)	<input type="checkbox"/>	ΟΧΙ	0,80	

3. Η επαγγελματική στέγη βρίσκεται σε **άλλο, πλην του ισόγειου και υπογείου, όροφο:**

Αν αγράψετε τον **Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.)** (βλέπε οδηγίες 6B) Σ.Ε.

Επιλέξτε τον όροφο

Αν ο Σ.Ε. είναι:

	Α' ορ.	Β' ορ.	Γ' ορ.	Δ' ορ.	Ε' ορ. και πάνω
Μικρότερος του <b>1,5</b> 1,35	1,20	1,25	1,30	1,30	
Μεγαλύτερος ή ίσος με <b>1,5</b> & μικρότερος του <b>3</b> 1,35	1,35	1,30	1,30	1,30	
Μεγαλύτερος ή ίσος με <b>3</b> & μικρότερος του <b>5</b> 1,35	1,40	1,35	1,30	1,30	
Ίσος ή μεγαλύτερος του <b>5</b> 1,35	1,45	1,40	1,35	1,35	

Μεταφέρεται ο αντίστοιχος κατά περίπτωση συντελεστής ορόφου

**Δ. ΚΡΙΤΗΡΙΟ ΒΑΘΟΥΣ**

Το κριτήριο βάθους εφαρμόζεται **μόνο** για **ισόγεια** επαγγελματική στέγη και είναι ίσο με το γινόμενο του μήκους της πρόσωσης ή του αθροίσματος των πρόσωπων επί τον εαυτόν του, επί δύο.

Κ.Β.  $\Delta\eta\lambda\alpha\delta\acute{\eta}$   X  X 2 =   Κ.Β.

**Ε. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ**

Αν αγράψετε την επιφάνεια (Ε) της επαγγελματικής στέγης σε τετρα. Μέτρα (βλέπε οδηγίες 8) Ε

Αν (Ε) είναι **μικρότερη** ή ίση από το κριτήριο βάθους (Κ.Β.), τότε:  I

Αν η επαγγελματική στέγη έχει **πατάρι** (βλέπε οδηγίες 9); Τότε:

Αν αγράψετε την επιφάνειά του  X 0,3 =  II

**ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ I + II**

Οι εξωτερικοί τοίχοι της επαγγελματικής στέγης έχουν πλάτος (π άχος) **μεγαλύτερο ή ίσο με 0,50 μέτρα** (π.χ. από π έτρα);  OXI

**ΣΤ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ**

Το εμβαδόν της Επαγγελματικής Στέγης είναι:

- Μικρότερο ή ίσο με **25 τ.μ.**;  OXI
- Μεγαλύτερο των **25 τ.μ.** και μικρότερο ή ίσο με **50 τ.μ.**;  OXI
- Μεγαλύτερο των **50 τ.μ.** και μικρότερο ή ίσο με **100 τ.μ.**;  OXI
- Μεγαλύτερο των **100 τ.μ.** και μικρότερο ή ίσο με **200 τ.μ.**;  NAI
- Μεγαλύτερο των **200 τ.μ.** και μικρότερο ή ίσο με **300 τ.μ.**;  OXI
- Μεγαλύτερο των **300 τ.μ.**;  OXI

**ΠΡΟΣΟΧΗ:**  
**α.** Αν η επαγγελματική στέγη απ ολοκληρωθεί από περισσότερους του ενός ορόφους, (στοις σπ οίους περιλαμβάνονται και τυχόν πατάρι, ημιόροφος και υπόγειο κυρίως χρήση) οι όροφοι δεν είναι αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες και έχουν **λειτουργική ενότητα**, για τον υπολογισμό της αξίας, συμπληρώνεται χωριστό έντυπο για κάθε όροφο, αλλά ως **συντελεστής επιφάνειας** λαμβάνεται εκείνος που αναλογεί στο άθροισμα της επιφάνειας όλων των ορόφων.  
**β.** Αν η επαγγελματική στέγη είναι **πατάρι** και αποτελεί αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία, για τον υπολογισμό της αξίας της συμπληρώνεται χωριστό έντυπο 2, έστω και αν έχει λειτουργική ενότητα με τους άλλους ορόφους.

**Ζ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ**

Εισάγετε τα χρόνια παλαιότητας (βλέπε οδηγίες 10)  ΧΡΟΝΙΑ

**Συντελεστές ανάλογα με τα χρόνια Παλαιότητας**

Επαγγελματική στέγη σε **ισόγεια**

1 - 5 χρόνια	0,95	11 - 15 χρόνια	0,85
6 - 10 χρόνια	0,90	16 και άνω χρόνια	0,80

Επαγγελματική στέγη που βρίσκεται σε **άλλο, εκτός του ισόγειου, όροφο**

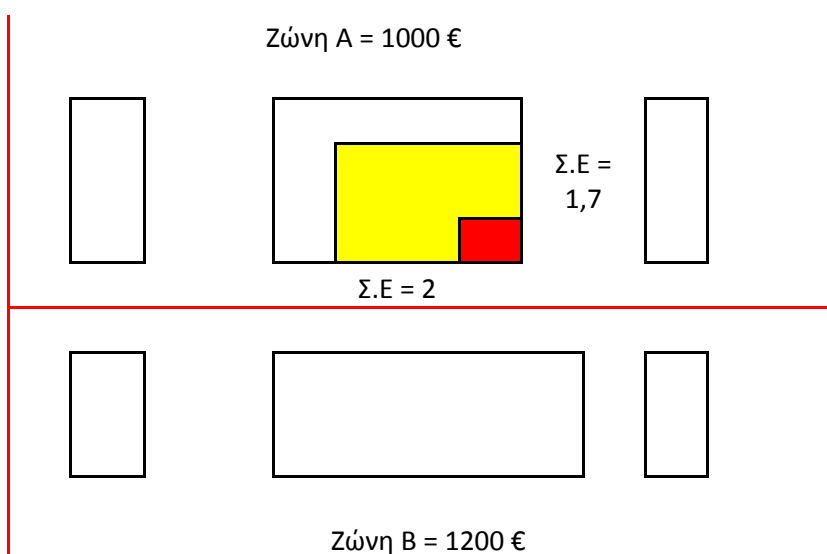
1 - 5 χρόνια	0,90	16 - 20 χρόνια	0,70
6 - 10 χρόνια	0,80	21 - 25 χρόνια	0,65
11 - 15 χρόνια	0,75	26 και άνω χρόνια	0,60

Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας μεταφέρεται ο αντίστοιχος συντελεστής

Η. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ																
Η Επαγγελματική στέγη: <span style="float: right;">Ισχύουν Ειδικές Συνθήκες; <input type="checkbox"/></span> 1. Έχει χαρακτηριστεί <b>διατηρητέα</b> ; (Βλέπε οδον/έξ 11) <input type="radio"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="0,80"/>	<input type="text" value="223"/>												
2. Έχει κηρυχθεί <b>απαλλοτριωτά</b> ; (Βλέπε οδον/έξ 12) <input type="radio"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="0,75"/>	<input type="text" value="224"/>												
3. Έχει κατά το χρόνο φορολόγίας υποστεί <b>ζημιές από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα</b> ; (Βλέπε οδον/έξ 13) <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="225"/>												
Σε περιπτώσεις που μία επαγγελματική στέγη έχει υποστεί <b>ζημιές από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα</b> εφαρμόζεται ο <b>συντελεστής ειδικών συνθηκών (Σ.Ειδ.Σ.)</b> :																
Θ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ																
Η επαγγελματική στέγη είναι αποπερατωμένη ή θεωρείται από το νόμο αποπερατωμένη; <input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="1,00"/>												
Γράψτε το <b>Σ.Α.Ο.</b> <input type="text" value="0,0000"/>																
Σε ποιο στάδιο αποπεράτωσης βρίσκεται η κατοικία ή το διαμέρισμα? <input type="text" value="Έχει αποπερατωθεί"/>																
Η κατοικία ή το διαμέρισμα είναι στο <b>στάδιο αποπεράτωσης</b> : (Βλέπε οδον/έξ 14)		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Για Σ.Α.Ο. μικρότερο ή ίσο με <b>0,40</b></th> <th>Για Σ.Α.Ο. μεγαλύτερο του <b>0,40</b> ή ίσο με <b>1,00</b></th> <th>Για Σ.Α.Ο. μεγαλύτερο του <b>1,00</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Της θεμελίωσης / υποστηλωμάτων;</td> <td>0,65 0,75 0,80</td> <td>0,45 0,80 0,70</td> <td>0,35 0,50 0,60</td> </tr> <tr> <td>Του σκελετού;</td> <td>0,85 ,90</td> <td>0,750 ,85</td> <td>0,70 0,80</td> </tr> </tbody> </table>		Για Σ.Α.Ο. μικρότερο ή ίσο με <b>0,40</b>	Για Σ.Α.Ο. μεγαλύτερο του <b>0,40</b> ή ίσο με <b>1,00</b>	Για Σ.Α.Ο. μεγαλύτερο του <b>1,00</b>	Της θεμελίωσης / υποστηλωμάτων;	0,65 0,75 0,80	0,45 0,80 0,70	0,35 0,50 0,60	Του σκελετού;	0,85 ,90	0,750 ,85	0,70 0,80		
	Για Σ.Α.Ο. μικρότερο ή ίσο με <b>0,40</b>	Για Σ.Α.Ο. μεγαλύτερο του <b>0,40</b> ή ίσο με <b>1,00</b>	Για Σ.Α.Ο. μεγαλύτερο του <b>1,00</b>													
Της θεμελίωσης / υποστηλωμάτων;	0,65 0,75 0,80	0,45 0,80 0,70	0,35 0,50 0,60													
Του σκελετού;	0,85 ,90	0,750 ,85	0,70 0,80													
Μεταφέρεται ο αντίστοιχος συντελεστής, ανάλογα με το <b>Σ.Α.Ο.</b> και το <b>στάδιο αποπεράτωσης</b> <input type="text"/>				<input type="text" value="227"/>												
Ι. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΤΡΟΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ																
Η επαγγελματική στέγη έχει <b>κατασκευασθεί</b> :																
1. Με σκελετό (υπ οστυλ ώματα και πλάκες) από οπλισμένο σκυρόδεμα ή από άλλο υλικό (ξύλο ή μέταλλο) ή είναι προκατασκευασμένη; <input checked="" type="radio"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="1,00"/>												
2. Χωρίς σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα, αλλά έχει τοίχους από πέτρα, οπτοπλινθούς (τούβλα) ή τσιμεντολίθους; <input type="radio"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="0,95"/>	<input type="text" value="229"/>												
3. Είναι προχειρο κτίσμα, δηλ. οι τοίχοι <b>δεν</b> είναι κατασκευασμένοι από πέτρα, οπτοπλινθούς (τούβλα) ή τσιμεντολίθους, αλλά από ευτελή υλικά (ωμοπλινθούς, πλιθρές, καλάμια); <input type="radio"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="0,70"/>	<input type="text" value="230"/>												
<b>ΠΡΟΣΟΧΗ:</b> Επιδέχεται <b>μία μόνο</b> από τις προηγούμενες περιπτώσεις <b>1, 2 και 3</b> .																
Η <b>στέγη</b> της επαγγελματικής στέγης είναι <b>κατασκευασμένη</b> από αμιαντοσιμέντο ή λαμαρίνα; <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="0,80"/>	<input type="text" value="231"/>												
ΙΑ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟ																
Η Επαγγελματική στέγη:																
1. Δεν έχει εγκατάσταση <b>κεντρικής θέρμανσης</b> (καλοριφέρ, θερμοσισφωρευτές, θέρμανση δαπέδου) <input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="0,95"/>	<input type="text" value="0,95"/>												
2. Βρίσκεται πάνω από τον <b>Β' όροφο</b> (μη συμπεριλαμβανομένου του ισόγειου) και <b>δεν έχει ανεγκυστήρα</b> <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="0,90"/>	<input type="text" value="233"/>												
3. Βρίσκεται σε κτίριο που έχει και <b>κυλιόμενες σκάλες</b> ; <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="1,10"/>	<input type="text" value="234"/>												
ΙΒ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΝΔΙΟΙΚΗΣΙΑΣ																
Η Επαγγελματική στέγη ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα ( <b>συνδιοίκηση</b> ) (Βλέπε οδον/έξ 15) <input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="0,90"/>	<input type="text" value="0,90"/>												
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ																
<b>ΑΞΙΑ:</b> Η αξία του ακινήτου υπολογίζεται <b>πολλαπλασιάζοντας</b> τα δεδομένα της στήλης Β <input type="text"/>			<input type="text" value="210.861,22 €"/>	<input type="text" value="236"/>												

Παράδειγμα επαγγελματικής Στέγης  
Που αποτελεί ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία

Πρόσοψη	Σε δύο δρόμους(στον έναν 5 μέτρα και στον άλλο 8,10
Όροφος	Ισόγειο
Επιφάνεια	40,50 τ.μ.
Παλαιότητα	Έκδοση άδειας 15/07/2013
Αποπεράτωση	Είναι αποπερατωμένο
Τρόπος Κατασκευής	Οπλισμένο σκυρόδεμα
Ειδικά χαρακτηριστικά	Χωρίς κεντρική θέρμανση
Συνιδιοκτησία	Κληρονομιά σε δύο άτομα



Προσδιορισμός τιμής ζώνης (Ζώνη Β = 1200 € )

Η επαγγελματική στέγη έχει πρόσοψη σε δρόμο ο οποίος αποτελεί το όριο δύο κυκλικών ζωνών της ζώνης Α με τιμή 1000€ και της Β Ζώνης με τιμή 1200 € παρόλο που η επαγγελματική στέγη βρίσκεται μέσα στα όρια της ζώνης Α επιλέγουμε την Ζώνη Β αφού αυτή έχει τη μεγαλύτερη τιμή .

Προσδιορισμό συντελεστή εμπορικότητας

Η ισόγεια επαγγελματική στέγη έχει πρόσοψη σε δύο δρόμους ο πρώτος στον οποίο έχει πρόσοψη είναι 2 και ο δεύτερος 1,7 , στην ισόγεια επαγγελματική στέγη που έχει πρόσοψη σε περισσότερους του ενός δρόμους επιλέγουμε τον μεγαλύτερο Σ.Ε. Μεταξύ των δρόμων αυτών άρα έχουμε Σ.Ε. 2

**Κωδικοί**

- 201 Γράφεται Τ.Ζ. = 1200 €
- Γράφεται ο συντελεστής 1,08 γιατί έχει πρόσοψη σε δύο
- 203 δρόμους
- 209 Γράφεται ο Σ.Ε. 2 γιατί βρίσκεται στο ισόγειο
- 214 Υπολογίζεται η επιφάνεια του ισογείου έχοντας υπόψη ότι η +  
επιφάνεια του ισογείου είναι μικρότερη του Κ.Β και αναγράφεται

- επιφάνεια 40,50 τ.μ.
- 217 Γράφεται ο συντελεστής 1,05 επιφάνειας , γιατί το εμβαδόν της είναι 40,50 τ.μ.
- 222 Γράφονται τα χρόνια παλαιότητας 3. Η παλαιότητα αρχίζει να υπολογίζεται δύο χρόνια από την έκδοση της άδειας (δηλαδή 15/07/15) από 15/07/2015 έως το 25/05/2018 είναι 3 χρόνια. Το χρονικό διάστημα από 15/07/2017 έως 25/05/2018 είναι μεγαλύτερο του εξαμήνου οπότε υπολογίζεται ολόκληρος χρόνος .
- 226 Γράφεται ο συντελεστής 1 αποποπεράτωσης γιατί η επαγγελματική στέγη είναι πλήρως αποπερατωμένη .
- 228 Γράφεται ο συντελεστής 1,00 με βάση τον τρόπο κατασκευής γιατί η επαγγελματική στέγη έχει κατασκευασθεί με σκελετό (υποσουλώματα και πλάκες) από οπλισμένο σκυρόδεμα
- 232 Γράφεται ο συντελεστής 0.95 με βάση τον εξοπλισμό ,γιατί η επαγγελματική στέγη δεν έχει εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης
- 235 Γράφεται ο συντελεστής 0,90 συνιδιοκτησίας ,γιατί η επαγγελματική στέγη κληρονομείται από δύο άτομα .
- 236 Για τον υπολογισμό πολλαπ/ζουμε τους παραπάνω συντελεστές

A. ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ		NAI ή OXI	ΣΤΗΛΗ Α	ΣΤΗΛΗ Β	
Τιμή Εκκίνησης. (T.Z) <a href="#">( Βλέπε οδηγίες 1)</a>	1200,00 ΕΥΡΩ		1.200,00 €	201	
<b>B. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΣΟΧΗΣ</b>					
Η Επ επαγγελματική Στέγη έχει <b>πρόσοψη</b> :					
1. Σε ένα μόνο δρόμο ή σε κοινόχρηστο γενικά χώρο; <input type="radio"/>	<input type="radio"/>	OXI	1,00	202	
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 checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	NAI	1,08	1,08	203
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 <b>6.00 μέτρα</b> ; <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	OXI	0,80	204	
4. <b>Αποκλειστικά</b> στον ακάλυπτο χώρο ή σε αίθριο <a href="#">( Βλέπε οδηγίες 2&amp;3)</a> ή σε στοά διαμπερή <a href="#">( Βλέπε οδηγίες 4)</a> ή βρίσκεται σε οικόπεδο <b>τυφλό</b> ή σε οικόπεδο που επικοινωνεί με το δρόμο αποκλειστικά με <b>πραγματική δουλέια διόδου και</b>					
α. Στο <b>ισόγειο</b> ή <b>υπόγειο</b> ; <input type="radio"/>	<input type="radio"/>	OXI	0,70	205	
β. σε <b>άλλο, πλην του ισογείου και υπογείου, όροφο</b> ; <input type="radio"/>	<input type="radio"/>	OXI	0,80	206	
5. <b>Αποκλειστικά</b> σε στοά τυφλή <a href="#">( Βλέπε οδηγίες 5)</a> ή δεν έχει πρόσοψη σε εξωτερικό χώρο του κτιρίου και βρίσκεται:					
α. Στο <b>ισόγειο</b> ή <b>υπόγειο</b> ; <input type="radio"/>	<input type="radio"/>	OXI	0,50	207	
β. σε <b>άλλο, πλην του ισογείου και υπογείου, όροφο</b> ; <input type="radio"/>	<input type="radio"/>	OXI	0,70	208	
<b>ΠΡΟΣΟΧΗ:</b>					
1) Πρόσοψη ή προσόψεις θεωρούνται οι πλευρές της επαγγελματικής στέγης που έχουν άνοιγμα (π αράθυρο ή πόρτα ή προθήκη) σε <b>δρόμο, κοινόχρηστο χώρο, στοά ή ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου.</b>					
2) Οι συντελεστές πρόσοψης των παραπάνω παραγράφων <b>2 και 3 ΔΕΝ ΕΦΑΡΜΟΖΟΝΤΑΙ</b> σε ορισμένους <b>οικισμούς</b> παραδοσιακούς ή μη) που ειδικά μνημονεύονται στις πέντε τιμών, καθώς και σε απλοποιημένα ακίνητα ή τμήματα αυτών.					

Γ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΡΟΦΟΥ																																		
<p>1. Η επαγγελματική στέγη βρίσκεται στο ισόγειο: <input checked="" type="radio"/></p> <p>Αναγράψτε τον Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.) <a href="#">(Βλέπε οδηγίες Βα)</a> Σ.Ε. <input type="text" value="2,00"/></p> <p>Αν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται στο ισόγειο, ο συντελεστής ορόφου είναι: <math>1,00 \times \text{Σ.Ε.} = \text{Σ.Ε.}</math>  <math>1,00 \times 2,00 = 2,00</math></p> <p>Έχει είσοδο αποκλειστικά από εξωτερικό χώρο του κτιρίου (κλιμακοστάσιο) <input type="checkbox"/></p>	ΟΧΙ	0,80	<input type="text" value="2,00"/>	209																														
<p>2. Η επαγγελματική στέγη βρίσκεται στο Υπόγειο: <input type="radio"/> <a href="#">(Βλέπε οδηγίες Ζ)</a></p> <p>Αναγράψτε τον Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.) <a href="#">(Βλέπε οδηγίες Βα)</a> Σ.Ε. <input type="text" value="2,00"/></p> <p>α. Αν η οροφή της βρίσκεται ψηλότερα ή μέχρι την οριστική στάθμη εδάφους, ο συντελεστής ορόφου είναι: <input checked="" type="radio"/>  <math>0,40 \times \text{Σ.Ε.} = \text{Σ.Ε.} \times 0,40</math>  <math>0,40 \times 2,00 = 0,80</math></p> <p>β. Αν η οροφή της βρίσκεται ψηλότερα από την οριστική στάθμη εδάφους, ο συντελεστής ορόφου είναι: <input type="radio"/>  <math>0,60 \times \text{Σ.Ε.} = \text{Σ.Ε.} \times 0,60</math>  <math>0,60 \times 2,00 = 1,20</math></p> <p>Μεταφέρεται ο αντίστοιχος κατά περίπτωση συντελεστής ορόφου <input type="text" value=""/></p> <p>Έχει είσοδο αποκλειστικά από εξωτερικό χώρο του κτιρίου (κλιμακοστάσιο) <input type="checkbox"/></p>	ΟΧΙ	0,80	<input type="text" value=""/>	211 212																														
<p>3. Η επαγγελματική στέγη βρίσκεται σε άλλο, πλην του ισογείου και υπογείου, όροφ ο: <input type="radio"/></p> <p>Αναγράψτε τον Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.) <a href="#">(Βλέπε οδηγίες Ββ)</a> Σ.Ε. <input type="text" value="2,00"/></p> <p>Επιλέξτε τον όροφο <input type="text" value="Α' όροφος"/></p> <table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">Αν ο Σ.Ε. είναι:</th> <th style="width: 10%;">Α' ορ.</th> <th style="width: 10%;">Β' ορ.</th> <th style="width: 10%;">Γ' ορ.</th> <th style="width: 10%;">Δ' ορ.</th> <th style="width: 10%;">Ε ορ. και πάνω</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Μικρότερος του 1,5</td> <td>1,20</td> <td>1,25</td> <td>1,30</td> <td>1,30</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Μεγαλύτερος ή ίσος με 1,5 &amp; μικρότερος του 3</td> <td>1,35</td> <td>1,30</td> <td>1,30</td> <td>1,30</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Μεγαλύτερος ή ίσος με 3 &amp; μικρότερος του 5</td> <td>1,40</td> <td>1,35</td> <td>1,30</td> <td>1,30</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Πιοσ ή μεγαλύτερος του 5</td> <td>1,45</td> <td>1,40</td> <td>1,35</td> <td>1,35</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Μεταφέρεται ο αντίστοιχος κατά περίπτωση συντελεστής ορόφου <input type="text" value=""/></p>	Αν ο Σ.Ε. είναι:	Α' ορ.	Β' ορ.	Γ' ορ.	Δ' ορ.	Ε ορ. και πάνω	Μικρότερος του 1,5	1,20	1,25	1,30	1,30		Μεγαλύτερος ή ίσος με 1,5 & μικρότερος του 3	1,35	1,30	1,30	1,30		Μεγαλύτερος ή ίσος με 3 & μικρότερος του 5	1,40	1,35	1,30	1,30		Πιοσ ή μεγαλύτερος του 5	1,45	1,40	1,35	1,35					213
Αν ο Σ.Ε. είναι:	Α' ορ.	Β' ορ.	Γ' ορ.	Δ' ορ.	Ε ορ. και πάνω																													
Μικρότερος του 1,5	1,20	1,25	1,30	1,30																														
Μεγαλύτερος ή ίσος με 1,5 & μικρότερος του 3	1,35	1,30	1,30	1,30																														
Μεγαλύτερος ή ίσος με 3 & μικρότερος του 5	1,40	1,35	1,30	1,30																														
Πιοσ ή μεγαλύτερος του 5	1,45	1,40	1,35	1,35																														
Δ. ΚΡΙΤΗΡΙΟ ΒΑΘΟΥΣ																																		
<p>Το κριτήριο βάθους εφαρμόζεται μόνο για ισόγεια επαγγελματική στέγη και είναι ίσο με το γινόμενο του μήκους της πρόσοψης ή του αθροίσματος των προσόψεων επί του εαυτού του, επί δύο.</p> <p>Δηλαδή <math>13,100 \times 2 = 26,200</math> Κ.Β.</p>																																		
Ε. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ																																		
<p>Αναγράψτε την επιφάνεια (Ε) της επαγγελματικής στέγης σε τετρ. Μέτρα <a href="#">(Βλέπε οδηγίες Β)</a> Ε <input type="text" value="40,500"/></p> <p>Αν (Ε) είναι μικρότερη ή ίση από το κριτήριο βάθους (Κ.Β.), τότε: <input type="text" value="40,500"/></p> <p>Αν η επαγγελματική στέγη έχει πατάρι (βλέπε οδηγίες Θ); Τότε:</p> <p>Αναγράψτε την επιφάνειά του <input type="text" value=""/> <math>\times 0,3 =</math> <input type="text" value="0,000"/></p> <p>ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ I + II <input type="text" value="40,500"/></p> <p>Οι εξωτερικοί τοίχοι της επαγγελματικής στέγης έχουν πλάτος (πάχος) μεγαλύτερο ή ίσο με 0,50 μέτρα (π.χ. από πέτρα); <input type="checkbox"/></p>	ΟΧΙ	0,80	<input type="text" value="40,500"/>	214 215																														
ΣΤ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ																																		
<p>Το εμβαδόν της Επαγγελματικής Στέγης είναι</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Μικρότερο ή ίσο με 25 τ.μ.; <input type="radio"/></li> <li>Μεγαλύτερο των 25 τ.μ. και μικρότερο ή ίσο με 50 τ.μ.; <input checked="" type="radio"/></li> <li>Μεγαλύτερο των 50 τ.μ. και μικρότερο ή ίσο με 100 τ.μ.; <input type="radio"/></li> <li>Μεγαλύτερο των 100 τ.μ. και μικρότερο ή ίσο με 200 τ.μ.; <input type="radio"/></li> <li>Μεγαλύτερο των 200 τ.μ. και μικρότερο ή ίσο με 300 τ.μ.; <input type="radio"/></li> <li>Μεγαλύτερο των 300 τ.μ.; <input type="radio"/></li> </ol> <p>ΠΡΟΣΟΧΗ:</p> <p>α. Αν η επαγγελματική στέγη απελευθερωθεί από περισσότερους του ενός ορόφους (σε τους οποίους περιλαμβάνονται και τυχόν πατάρι, ημιόροφος και υπόγειο κυριώς χρήση) οι όροφοι δεν είναι αυτοεξέλες οριζόντιες ιδιοκτησίες και έχουν λειτουργική ενότητα, γκα τον υπολογισμό της αξίας, συμπεριλαμβάνεται χωριστό έντυπο για κάθε όροφο, αλλά ως συντελεστής επιφάνειας λαμβάνεται εκείνος που αναλογεί στο άθροισμα της επιφάνειας όλων των ορόφων.</p> <p>β. Αν η επαγγελματική στέγη είναι πατάρι και απελευθερωθεί οριζόντια ιδιοκτησία, γκα τον υπολογισμό της αξίας της συμπεριλαμβάνεται χωριστό έντυπο 2, ώστε και αν έχει λειτουργική ενότητα με τους άλλους ορόφους.</p>	ΟΧΙ	1,10	<input type="text" value=""/>	216																														
	ΝΑΙ	1,05	<input type="text" value="1,05"/>	217																														
	ΟΧΙ	1,00	<input type="text" value=""/>	218																														
	ΟΧΙ	0,80	<input type="text" value=""/>	219																														
	ΟΧΙ	0,85	<input type="text" value=""/>	220																														
	ΟΧΙ	0,80	<input type="text" value=""/>	221																														
Ζ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ																																		
<p>Εισάγετε τα χρόνια παλαιότητας <a href="#">(Βλέπε οδηγίες Ι)</a> <input type="text" value="3"/> ΧΡΟΝΙΑ</p> <p style="text-align: center;"><b>Συντελεστές ανάλογα με τα χρόνια Παλαιότητας</b></p> <p style="text-align: center;">Επαγγελματική στέγη σε ισόγειο</p> <table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 33%;">1 - 5 χρόνια 0,95</td> <td style="width: 33%;">11 - 15 χρόνια 0,85</td> <td style="width: 33%;"></td> </tr> <tr> <td>6 - 10 χρόνια 0,90</td> <td>16 και άνω χρόνια 0,80</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">Επαγγελματική στέγη που βρίσκεται σε άλλο, εκτός του ισογείου, όροφο</p> <table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 33%;">1 - 5 χρόνια 0,80</td> <td style="width: 33%;">16 - 20 χρόνια 0,70</td> <td style="width: 33%;"></td> </tr> <tr> <td>6 - 10 χρόνια 0,80</td> <td>21 - 25 χρόνια 0,65</td> <td></td> </tr> <tr> <td>11 - 15 χρόνια 0,75</td> <td>26 και άνω χρόνια 0,60</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας μεταφέρεται ο αντίστοιχος συντελεστής <input type="text" value="0,95"/></p>	1 - 5 χρόνια 0,95	11 - 15 χρόνια 0,85		6 - 10 χρόνια 0,90	16 και άνω χρόνια 0,80		1 - 5 χρόνια 0,80	16 - 20 χρόνια 0,70		6 - 10 χρόνια 0,80	21 - 25 χρόνια 0,65		11 - 15 χρόνια 0,75	26 και άνω χρόνια 0,60		ΝΑΙ																		
1 - 5 χρόνια 0,95	11 - 15 χρόνια 0,85																																	
6 - 10 χρόνια 0,90	16 και άνω χρόνια 0,80																																	
1 - 5 χρόνια 0,80	16 - 20 χρόνια 0,70																																	
6 - 10 χρόνια 0,80	21 - 25 χρόνια 0,65																																	
11 - 15 χρόνια 0,75	26 και άνω χρόνια 0,60																																	
	ΟΧΙ			222																														

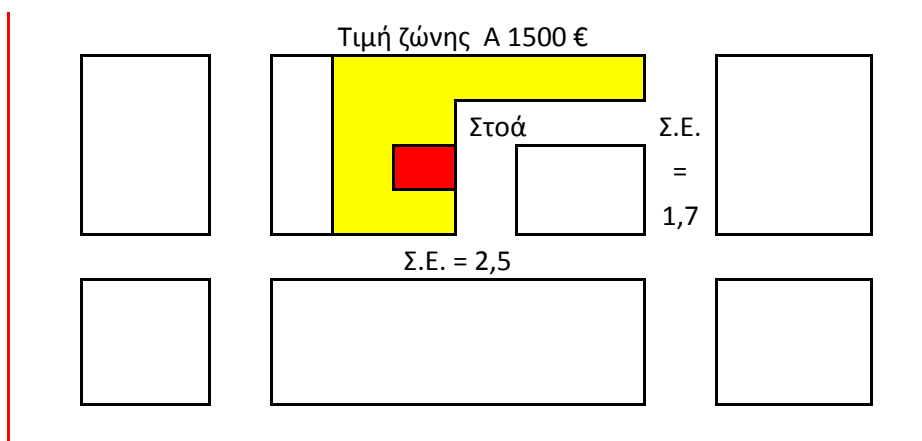
Η. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ																
<p>Η Επγγελματική στέγη: <span style="float: right;">Ισχύουν Ειδικές Συνθήκες : <input type="checkbox"/></span></p> <p>1. Έχει χαρακτηριστεί <b>διατηρητέα</b>; <a href="#">(Βλέπε οδν/ες 11)</a> <input type="radio"/></p> <p>2. Έχει κηρυχθεί <b>παλατιωτά</b>; <a href="#">(Βλέπε οδν/ες 12)</a> <input type="radio"/></p> <p>3. Έχει κατά το χρόνο φοροαγωγίας υποστεί <b>ζημιές από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα</b>; <a href="#">(Βλέπε οδν/ες 13)</a> <input type="checkbox"/></p> <p>Σε περιπτώσεις που μία επαγγελματική στέγη έχει υποστεί <b>ζημιές από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα</b> εφαρμόζεται ο <b>συντελεστής ειδικών συνθηκών (Σ.Ε6.Σ.)</b>:</p>		<p>OXI</p> <p>OXI</p> <p>OXI</p>	<p>0,80</p> <p>0,75</p>	<p>223</p> <p>224</p> <p>225</p>												
Θ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ																
<p>Η επαγγελματική στέγη είναι αποπερατωμένη ή θεωρείται από το νόμο αποπερατωμένη; <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Γράψτε το <b>Σ.Α.Ο.</b> <input type="text"/></p> <p>Σε ποιο στάδιο αποπεράτωσης βρίσκεται η κατοικία ή το διαμέρισμα? <input type="text" value="Έχει αποπερατωθεί"/></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Η κατοικία ή το διαμέρισμα είναι στο</th> <th>Για Σ.Α.Ο. μικρότερο ή ίσο με <b>0,40</b></th> <th>Για Σ.Α.Ο. μεγαλύτερο του <b>0,40</b> ή ίσο με <b>1,00</b></th> <th>Για Σ.Α.Ο. μεγαλύτερο του <b>1,00</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Της θεμελίωσης / υποστηλωμάτων;</td> <td>0,65 0,75 0,80</td> <td>0,45 0,60 0,70</td> <td>0,35 0,50 0,60</td> </tr> <tr> <td>Του σκελετού;</td> <td>0,850 ,90</td> <td>0,750 ,85</td> <td>0,70 0,80</td> </tr> </tbody> </table> <p>Μεταφέρεται ο αντίστοιχος συντελεστής, ανάλογα με το <b>Σ.Α.Ο.</b> και το <b>στάδιο αποπεράτωσης</b> <input type="text"/></p>		Η κατοικία ή το διαμέρισμα είναι στο	Για Σ.Α.Ο. μικρότερο ή ίσο με <b>0,40</b>	Για Σ.Α.Ο. μεγαλύτερο του <b>0,40</b> ή ίσο με <b>1,00</b>	Για Σ.Α.Ο. μεγαλύτερο του <b>1,00</b>	Της θεμελίωσης / υποστηλωμάτων;	0,65 0,75 0,80	0,45 0,60 0,70	0,35 0,50 0,60	Του σκελετού;	0,850 ,90	0,750 ,85	0,70 0,80	<p>NAI</p>	<p>1,00</p> <p>1,00</p>	<p>226</p> <p>227</p>
Η κατοικία ή το διαμέρισμα είναι στο	Για Σ.Α.Ο. μικρότερο ή ίσο με <b>0,40</b>	Για Σ.Α.Ο. μεγαλύτερο του <b>0,40</b> ή ίσο με <b>1,00</b>	Για Σ.Α.Ο. μεγαλύτερο του <b>1,00</b>													
Της θεμελίωσης / υποστηλωμάτων;	0,65 0,75 0,80	0,45 0,60 0,70	0,35 0,50 0,60													
Του σκελετού;	0,850 ,90	0,750 ,85	0,70 0,80													
Ι. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΤΡΟΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ																
<p>Η επαγγελματική στέγη έχει <b>κατασκευασθεί</b>:</p> <p>1. Με σκελετό (υποστηλώματα και πλάκες) από οπλισμένο σκυρόδεμα ή από άλλο υλικό (ξύλο ή μέταλλο) ή ενώπι προκατασκευασμένη; <input checked="" type="radio"/></p> <p>2. Χωρίς σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα, αλλά έχει τοίχους από πέτρα, οπτοπλίνθους (τούβλα) ή τσιμεντόλιθους; <input type="radio"/></p> <p>3. Είναι πρόχειρο κτίσμα, δηλ. οι τοίχοι <b>δεν</b> είναι κατασκευασμένοι από πέτρα, οπτοπλίνθους (τούβλα) ή τσιμεντόλιθους, αλλά από ευελή υλικά (ωμοπλίνθους, πλιθρες, καλάμια); <input type="radio"/></p> <p><b>ΠΡΟΣΟΧΗ:</b> Επιλέγεται <b>μία μόνο</b> από τις προηγούμενες περιπτώσεις <b>1, 2 και 3.</b></p> <p>Η στέγη της επαγγελματικής στέγης είναι <b>κατασκευασμένη</b> από αμιαντοτσιμεντό ή λαμαρίνα; <input type="checkbox"/></p>		<p>NAI</p> <p>OXI</p> <p>OXI</p> <p>OXI</p>	<p>1,00</p> <p>0,95</p> <p>0,70</p> <p>0,80</p>	<p>228</p> <p>229</p> <p>230</p> <p>231</p>												
ΙΑ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟ																
<p>Η επαγγελματική στέγη:</p> <p>1. Δεν έχει εγκατάσταση <b>κεντρικής θέρμανσης</b> (καλοριφέρ, θερμοσυσσωρευτές, θέρμανση διαιόδου); <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>2. Βρίσκεται πάνω από τον <b>Β' όροφο</b> (μη συμπεριλαμβανομένου του ισόγειου) και <b>δεν</b> έχει <b>ανελαυστήρα</b>; <input type="checkbox"/></p> <p>3. Βρίσκεται σε κτίριο που έχει και <b>καυλιόμενες σκάλες</b>; <input type="checkbox"/></p>		<p>NAI</p> <p>OXI</p> <p>OXI</p>	<p>0,95</p> <p>0,90</p> <p>1,10</p>	<p>232</p> <p>233</p> <p>234</p>												
ΙΒ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΝΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ																
<p>Η επαγγελματική στέγη ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα (<b>συνδιοκτησία</b>) <a href="#">(Βλέπε οδν/ες 15)</a> <input checked="" type="checkbox"/></p>		<p>NAI</p>	<p>0,90</p> <p>0,90</p>	<p>235</p>												
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ																
<p><b>ΑΞΙΑ:</b> Η αξία του ακινήτου υπολογίζεται <b>πολλαπλασιάζοντας</b> τα δεδομένα της στήλης Β <input type="text"/></p>			<p>89.530,09 €</p>	<p>236</p>												



### Παράδειγμα επαγγελματικής στέγης

Με πρόσοψη αποκλειστικά σε διαμπερή στοά και αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και πρώτο όροφο που έχουν εννοιά λειτουργική ενότητα

Πρόσοψη	Σε Διαμπερή Στοά ( πρόσοψη ισογείου 3 μέτρα )
Όροφος και επιφάνεια	Υπόγειο 40 τ.μ(χρησιμοποιείται σαν χώρος κυρίας χρήσης ), ισόγειο 40 τ.μ , 1ος όροφος 40 τ.μ.
Ειδικές συνθήκες	Αποπερατωμένο
Παλαιότητα	οικοδομική άδεια 13/9/2011
Ειδικά χαρακτηριστικά	Χωρίς κεντρική θέρμανση
Τρόπος κατασκευής	Από οπλισμένο σκυρόδεμα
Συνιδιοκτησία	Γονική παροχή σε ένα παιδί



#### Προσδιορισμός τιμής ζώνης (Ζώνη B = 1500 € )

Επειδή η επαγγελματική στέγη έχει πρόσοψη αποκλειστικά σε διαμπερή στοά η ζώνη η οποία επιλέγετε είναι πάντα κυκλική ζώνη στην οποίαν αυτή βρίσκεται (Δηλαδή Ζώνη A = 1500 )

#### Προσδιορισμός Σ.Ε.

Η επαγγελματική στέγη βρίσκεται μέσα σε διαμπερή στοά και το οικόπεδο της στο οποίο είναι κτισμένη έχει πρόσοψη σε δύο δρόμους , με Σ.Ε. Ο ένας 2,5 και ο άλλος με 1,7 και σαν Σ.Ε. λαμβάνουμε τον μέσο όρον των δύο δρόμων ,οπότε  $2,5+1,7=42/2 = 2,1$

#### Υπολογισμός υπογείου

#### Κωδικοί

- 201 Γράφεται T.Z. = 1500 €
- 205 Γράφεται ο συντελεστής 0,70 γιατί βρίσκεται στο υπόγειο και έχει πρόσοψη σε διαμπερή στοά .
- 211 Γράφεται ο Σ.Ε.  $2,10 \times 0,40 = 0,84$  γιατί η επαγγελματική στέγη βρίσκεται στο υπόγειο και είναι ίση με την οριστική στάθμη του εδάφους

- 214 Γράφεται η επιφάνεια του υπογείου 40 τ.μ. ( στο υπόγειο δεν υπολογίζεται κριτήριο βάθους)
- 219 Γράφεται συντελεστής επιφάνειας 0,90 , επειδή η επαγγελματική στέγη αποτελείτε από περισσότερους του ενός ορόφου (υπόγειο , ισόγειο με εφαρμογή κριτηρίου βάθους και πρώτο όροφο ) και έχουν εννοιά λειτουργική ενότητα ο συντελεστής επιφάνειας λαμβάνεται το σύνολο των ορόφων , υπόγειο 40τ.μ ,ισόγειο 29τ.μ με υπολογισμο κριτήριο βάθους και πρώτο όροφο 40 και συνολική επιφάνεια 109 τ.μ.
- 222 Γράφονται τα χρόνια παλαιότητας 5 χρόνια
- 226 Γράφεται ο συντελεστής 1 αποπερατώσης γιατί η επαγγελματική στέγη είναι πλήρως αποπερατωμένη .
- 228 Γράφεται ο συντελεστής 1,00 με βάση τον τρόπο κατασκευής γιατί η επαγγελματική στέγη έχει κατασκευασθεί με σκελετό (υποσουλώματα και πλάκες) από οπλισμένο σκυρόδεμα
- 232 Γράφεται ο συντελεστής 0.95 με βάση τον εξοπλισμό ,γιατί η επαγγελματική στέγη δεν έχει εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης
- 236 Για τον υπολογισμό πολλαπ/ζουμε τους παραπάνω συντελεστές

#### Υπολογισμός ισογείου

- 201 Γράφεται T.Z. = 1500 €
- 205 Γράφεται ο συντελεστής 0,70 γιατί βρίσκεται στο ισόγειο και έχει πρόσοψη σε διαμπερή στοά .
- 209 Γράφεται ο Σ.Ε. 2,10 γιατί η επαγγελματική στέγη βρίσκεται στο ισόγειο .
- 214 Κριτήριο βάθους  $3 \times 3 \times 2 = 18 \quad 18 + [(40 - 18) / 2] = 29$
- 219 Γράφεται συντελεστής επιφάνειας 0,90 , επειδή η επαγγελματική στέγη αποτελείτε από περισσότερους του ενός ορόφου (υπόγειο , ισόγειο με εφαρμογή κριτηρίου βάθους και πρώτο όροφο ) και έχουν εννοιά λειτουργική ενότητα ο συντελεστής επιφάνειας λαμβάνεται το σύνολο των ορόφων , υπόγειο 40τ.μ ,ισόγειο 29τ.μ με υπολογισμο βάθος και πρώτο όροφο 40 και συνολική επιφάνεια 109 τ.μ.
- 222 Γράφονται τα χρόνια παλαιότητας 5 χρόνια
- 226 Γράφεται ο συντελεστής 1 αποπερατώσης γιατί η επαγγελματική στέγη είναι πλήρως αποπερατωμένη .
- 228 Γράφεται ο συντελεστής 1,00 με βάση τον τρόπο κατασκευής γιατί η επαγγελματική στέγη έχει κατασκευασθεί με σκελετό (υποσουλώματα και πλάκες) από οπλισμένο σκυρόδεμα
- 232 Γράφεται ο συντελεστής 0.95 με βάση τον εξοπλισμό ,γιατί η επαγγελματική στέγη δεν έχει εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης
- 236 Για τον υπολογισμό πολλαπ/ζουμε τους παραπάνω συντελεστές
- #### Υπολογισμός πρώτου ορόφου
- 201 Γράφεται T.Z. = 1500 €
- 206 Γράφεται ο συντελεστής 0,80 γιατί βρίσκεται στο πρώτο όροφο και έχει πρόσοψη σε διαμπερή στοά .
- 213 Γράφεται ο συντελεστής 1,35 γιατί η επαγγελματική στέγη βρίσκεται στο πρώτο όροφο και ο Σ.Ε. Είναι 2,1 .Μεγαλύτερος ίσος του 1,5 και


- μικρότερος ή ίσος του 3
- 214 Γράφεται η επιφάνεια 40 τ.μ.
- 219 Γράφεται συντελεστής επιφάνειας 0,90 , επειδή η επαγγελματική στέγη αποτελείτε από περισσότερους του ενός ορόφου (υπόγειο , ισόγειο με εφαρμογή κριτηρίου βάθους και πρώτο όροφο ) και έχουν εννοιά λειτουργική ενότητα ο συντελεστής επιφάνειας λαμβάνεται το σύνολο των ορόφων , υπόγειο 40τ.μ ,ισόγειο 29τ.μ με υπολογισμο βάθος και πρώτο όροφο 40 και συνολική επιφάνεια 109 τ.μ.
- 222 Γράφονται τα χρόνια παλαιότητας 5 χρόνια
- 226 Γράφεται ο συντελεστής 1 αποπεράτωσης γιατί η επαγγελματική στέγη είναι πλήρως αποπερατωμένη .
- 228 Γράφεται ο συντελεστής 1,00 με βάση τον τρόπο κατασκευής γιατί η επαγγελματική στέγη έχει κατασκευασθεί με σκελετό (υποσουλώματα και πλάκες) από οπλισμένο σκυρόδεμα
- 232 Γράφεται ο συντελεστής 0.95 με βάση τον εξοπλισμό ,γιατί η επαγγελματική στέγη δεν έχει εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης
- 236 Για τον υπολογισμό πολλαπ/ζουμε τους παραπάνω συντελεστές

<b>Αξία υπογείου επαγγελματικής στέγης</b>	<b>27147,96</b>
<b>Αξία ισογείου επαγγελματικής στέγης</b>	<b>51939,33</b>
<b>Αξία πρώτου ορόφου επαγγελματικής στέγης</b>	<b>49863,6</b>
<b>Σύνολο αξίας επαγγελματικής στέγης</b>	<b>128950.89</b>

### Φύλλο υπολογισμού Υπογείου

Α. ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ		ΝΑΙ ή ΟΧΙ	ΣΤΗΛΗ Α	ΣΤΗΛΗ Β	
Τιμή Εκκίνησης. (Τ.Ζ.) <a href="#">(Βλέπε οδηγίες 1)</a>	1500,00	ΕΥΡΩ	1.500,00 €	201	
<b>Β. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΣΟΨΗΣ</b>					
Η Επαγγελματική Στέγη έχει <b>πρόσοψη</b> :					
1. Σε ένα μόνο δρόμο ή σε κοινόχρηστο γενικά χώρο;	<input type="radio"/>	<b>ΟΧΙ</b>	1,00	202	
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="radio"/>	<b>ΟΧΙ</b>	1,08	203	
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 <b>6.00 μέτρα</b> ;	<input type="checkbox"/>	<b>ΟΧΙ</b>	0,80	204	
4. <b>Αποκλειστικά</b> στον ακόλυτο χώρο ή σε αίθριο <a href="#">(Βλέπε οδηγίες 2&amp;3)</a> ή σε στοά διαμετρική <a href="#">(Βλέπε οδηγίες 4)</a> ή βρίσκεται σε οικόπεδο <b>τυφλό</b> ή σε οικόπεδο που επικοινωνεί με το δρόμο αποκλειστικά με <b>πραγματική δουλειά διόδου και</b>					
α. Στο <b>ισόγειο</b> ή <b>υπόγειο</b> ;	<input checked="" type="radio"/>	<b>ΝΑΙ</b>	0,70	0,70	205
β. σε <b>άλλο, πλην του ισογείου και υπογείου, όροφο</b> ;	<input type="radio"/>	<b>ΟΧΙ</b>	0,80	206	
5. <b>Αποκλειστικά</b> σε στοά τυφλή <a href="#">(Βλέπε οδηγίες 5)</a> ή δεν έχει πρόσοψη σε εξωτερικό χώρο του κτιρίου και βρίσκεται:					
α. Στο <b>ισόγειο</b> ή <b>υπόγειο</b> ;	<input type="radio"/>	<b>ΟΧΙ</b>	0,50	207	
β. σε <b>άλλο, πλην του ισογείου και υπογείου, όροφο</b> ;	<input type="radio"/>	<b>ΟΧΙ</b>	0,70	208	
<b>ΠΡΟΣΟΧΗ:</b>					
1) Πρόσοψη ή προσόψεις θεωρούνται οι πλευρές της επαγγελματικής στέγης που έχουν άνοιγμα (παράθυρο ή πόρτα ή προθήκη) σε <b>δρόμο, κοινόχρηστο χώρο, στοά ή εκκλυτο χώρο του οικοπέδου.</b>					
2) Οι συντελεστές πρόσοψης των παραπάνω παραγράφων 2 και 3 <b>ΔΕΝ ΕΦΑΡΜΟΖΟΝΤΑΙ</b> σε ορισμένους <b>οικισμούς</b> παραδοσιακούς ή μη) που ειδικά μνημονεύονται στις πίνακες τιμών, καθώς και σε απαλλοτριωτά ακίνητα ή τμήματα αυτών.					



Γ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΡΟΦΟΥ																																	
<p>1. Η επαγγελματική στέγη βρίσκεται στο <b>ισόγειο</b>: <input type="radio"/></p> <p>Αναγράψτε τον <b>Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.)</b> (Βλέπε οδηγίες 6α) Σ.Ε. <input type="text" value="2,10"/></p> <p>Αν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται στο <b>ισόγειο</b>, ο συντελεστής ορόφου είναι: <math>1,00 \times \text{Σ.Ε.} = 2,10</math></p> <p>Έχει είσοδο αποκλειστικά από εσωτερικό χώρο του κτιρίου (κλιμακοστάσιο) <input type="checkbox"/></p>		<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="209"/>																														
<p>2. Η επαγγελματική στέγη βρίσκεται στο <b>Υπόγειο</b>: (Βλέπε οδηγίες 7) <input checked="" type="radio"/></p> <p>Αναγράψτε τον <b>Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.)</b> (Βλέπε οδηγίες 6α) Σ.Ε. <input type="text" value="2,10"/></p> <p>α. Αν η οροφή της βρίσκεται ψηλότερα ή μέχρι την οριστική στάθμη εδάφους, ο συντελεστής ορόφου είναι: <math>0,40 \times \text{Σ.Ε.} = 0,84</math> <input checked="" type="radio"/></p> <p>β. Αν η οροφή της βρίσκεται ψηλότερα από την οριστική στάθμη εδάφους, ο συντελεστής ορόφου είναι: <math>0,60 \times \text{Σ.Ε.} = 1,26</math> <input type="radio"/></p> <p>Μεταφέρεται ο αντίστοιχος κατά περίπτωση συντελεστής ορόφου <input type="text" value="0,84"/></p> <p>Έχει είσοδο αποκλειστικά από εσωτερικό χώρο του κτιρίου (κλιμακοστάσιο) <input type="checkbox"/></p>		<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="210"/>																														
<p>3. Η επαγγελματική στέγη βρίσκεται σε <b>άλλο, πλην του ισογείου και υπογείου, όροφο</b>: <input type="radio"/></p> <p>Αναγράψτε τον <b>Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.)</b> (Βλέπε οδηγίες 6β) Σ.Ε. <input type="text" value="2,10"/></p> <p>Επιλέξτε τον όροφο <input type="text" value="Α' όροφος"/></p> <p>Αν ο Σ.Ε. είναι:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Α' ορ.</th> <th>Β' ορ.</th> <th>Γ' ορ.</th> <th>Δ' ορ.</th> <th>Ε' ορ. και πάνω</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Μικρότερος του 1,5</td> <td>1,20</td> <td>1,25</td> <td>1,30</td> <td>1,30</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Μεγαλύτερος ή ίσος με 1,5 &amp; μικρότερος του 3</td> <td>1,35</td> <td>1,30</td> <td>1,30</td> <td>1,30</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Μεγαλύτερος ή ίσος με 3 &amp; μικρότερος του 5</td> <td>1,40</td> <td>1,35</td> <td>1,30</td> <td>1,30</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ίσος ή μεγαλύτερος του 5</td> <td>1,45</td> <td>1,40</td> <td>1,35</td> <td>1,35</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Μεταφέρεται ο αντίστοιχος κατά περίπτωση συντελεστής ορόφου <input type="text" value="213"/></p>			Α' ορ.	Β' ορ.	Γ' ορ.	Δ' ορ.	Ε' ορ. και πάνω	Μικρότερος του 1,5	1,20	1,25	1,30	1,30		Μεγαλύτερος ή ίσος με 1,5 & μικρότερος του 3	1,35	1,30	1,30	1,30		Μεγαλύτερος ή ίσος με 3 & μικρότερος του 5	1,40	1,35	1,30	1,30		Ίσος ή μεγαλύτερος του 5	1,45	1,40	1,35	1,35		<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="211"/>
	Α' ορ.	Β' ορ.	Γ' ορ.	Δ' ορ.	Ε' ορ. και πάνω																												
Μικρότερος του 1,5	1,20	1,25	1,30	1,30																													
Μεγαλύτερος ή ίσος με 1,5 & μικρότερος του 3	1,35	1,30	1,30	1,30																													
Μεγαλύτερος ή ίσος με 3 & μικρότερος του 5	1,40	1,35	1,30	1,30																													
Ίσος ή μεγαλύτερος του 5	1,45	1,40	1,35	1,35																													
<p>4. ΚΡΙΤΗΡΙΟ ΒΑΘΟΥΣ</p> <p>Το κριτήριο βάθους εφαρμόζεται <b>μόνο</b> για <b>ισόγεια</b> επαγγελματική στέγη και είναι ίσο με το γινόμενο του μήκους της πρόσδεσης ή του αθροίσματος των πρόσδεσεων επί τον εαυτόν του, επί δύο.</p> <p>Δηλαδή <math>\text{Κ.Β.} = \text{μήκος} \times 2 = 0,000</math> Κ.Β.</p>		<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="212"/>																														
<p>Ε. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ</p> <p>Αναγράψτε την επιφάνεια (Ε) της επαγγελματικής στέγης σε τετρ. Μέτρα (Βλέπε οδηγίες 8) Ε <input type="text" value="40,000"/></p> <p></p> <p>Αν η επαγγελματική στέγη έχει <b>πατάρι</b> (βλέπε οδηγίες 9), τότε:</p> <p>Αναγράψτε την επιφάνειά του <input type="text" value="0,000"/> X 0,3 = <input type="text" value="0,000"/></p> <p><b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ I + II</b> <input type="text" value="40,000"/></p> <p>Οι εξωτερικοί τοίχοι της επαγγελματικής στέγης έχουν πλάτος (πάχος) <b>μεγαλύτερο ή ίσο με 0,50 μέτρα</b> (π.χ. από πέτρα) <input type="checkbox"/></p>		<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="214"/>																														
<p>ΣΤ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ</p> <p>Το εμβαδόν της Επαγγελματικής Στέγης είναι:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Μικρότερο ή ίσο με <b>25 τ.μ.</b>: <input type="radio"/></li> <li>Μεγαλύτερο των <b>25 τ.μ.</b> και μικρότερο ή ίσο με <b>50 τ.μ.</b>: <input type="radio"/></li> <li>Μεγαλύτερο των <b>50 τ.μ.</b> και μικρότερο ή ίσο με <b>100 τ.μ.</b>: <input type="radio"/></li> <li>Μεγαλύτερο των <b>100 τ.μ.</b> και μικρότερο ή ίσο με <b>200 τ.μ.</b>: <input checked="" type="radio"/></li> <li>Μεγαλύτερο των <b>200 τ.μ.</b> και μικρότερο ή ίσο με <b>300 τ.μ.</b>: <input type="radio"/></li> <li>Μεγαλύτερο των <b>300 τ.μ.</b>: <input type="radio"/></li> </ol> <p><b>ΠΡΟΣΟΧΗ:</b></p> <p>α. Αν η επαγγελματική στέγη αποτελείται από περισσότερους του ενός ορόφους, (στους οποίους περιλαμβάνονται και τυχόν πατάρι, ημιόροφος και υπόγειο κυρίως χρήσης) οι όροφοι δεν είναι αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες και έχουν <b>λεπουργική ενότητα</b>, για τον υπολογισμό της αξίας, συμπληρώνεται χωριστό έντυπο για κάθε όροφο, αλλά ως <b>συντελεστής επιφάνειας</b> λαμβάνεται εκείνος που αναλογεί στο άθροισμα της επιφάνειας όλων των ορόφων.</p> <p>β. Αν η επαγγελματική στέγη είναι <b>πατάρι</b> και αποτελεί αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία, για τον υπολογισμό της αξίας της συμπληρώνεται χωριστό έντυπο 2, έστω και αν έχει λεπουργική ενότητα με τους άλλους ορόφους.</p>		<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="215"/>																														
<p>1. Μικρότερο ή ίσο με <b>25 τ.μ.</b>: <input type="radio"/></p> <p>2. Μεγαλύτερο των <b>25 τ.μ.</b> και μικρότερο ή ίσο με <b>50 τ.μ.</b>: <input type="radio"/></p> <p>3. Μεγαλύτερο των <b>50 τ.μ.</b> και μικρότερο ή ίσο με <b>100 τ.μ.</b>: <input type="radio"/></p> <p>4. Μεγαλύτερο των <b>100 τ.μ.</b> και μικρότερο ή ίσο με <b>200 τ.μ.</b>: <input checked="" type="radio"/></p> <p>5. Μεγαλύτερο των <b>200 τ.μ.</b> και μικρότερο ή ίσο με <b>300 τ.μ.</b>: <input type="radio"/></p> <p>6. Μεγαλύτερο των <b>300 τ.μ.</b>: <input type="radio"/></p>		<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="216"/>																														
		<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="217"/>																														
		<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="218"/>																														
		<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="219"/>																														
		<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="220"/>																														
		<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="221"/>																														



Α. ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ		ΝΑΙ ή ΟΧΙ	ΣΤΗΘΑ Α	ΣΤΗΘΑ Β			
Τιμή Εκκίνησης (Τ.Ζ.) <a href="#">(Βλέπε οδηγίες 1)</a>	1500,00 ΕΥΡΩ		1.500,00 €	201			
<b>Β. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΣΟΨΗΣ</b>							
Η Επαγγελματική Στέγη έχει πρόσωση:							
1. Σε ένα μόνον δρόμο ή σε κοινόχρηστο γενικά χώρα;	<input type="radio"/>	OXI	1,00	202			
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="radio"/>	OXI	1,08	203			
3. Σε δρόμο ή σε δρόμους ή σε κοινόχρηστο χώρο που η απόσταση μεταξύ των οικοδομικών γραμμών (σε όλους τους δρόμους που έχει πρόσωση) είναι μικρότερη ή ίση με <b>6,00 μέτρα</b> ;	<input type="checkbox"/>	OXI	0,80	204			
4. Αποκλειστικά στον ακόλυπτο χώρο ή σε αίθριο <a href="#">(βλέπε οδηγίες 2B)</a> ή σε στοά διαπτερά <a href="#">(βλέπε οδηγίες 4)</a> ή βρίσκεται σε οικόπεδο <b>τυφλό</b> ή σε οικόπεδο που επικοινωνεί με το δρόμο αποκλειστικά με <b>πραγματική δουλειά διόδου και</b>							
α. Στο <b>ισόγειο</b> ή <b>υπόγειο</b> ;	<input type="radio"/>	NAI	0,70	0,70	205		
β. σε <b>άλλο, πλην του ισογείου και υπογείου, όροφο</b> ;	<input type="radio"/>	OXI	0,80		206		
5. Αποκλειστικά σε στοά τυφλή <a href="#">(βλέπε οδηγίες 5)</a> ή δεν έχει πρόσωση σε εξωτερικό χώρο του κτιρίου και βρίσκεται							
α. Στο <b>ισόγειο</b> ή <b>υπόγειο</b> ;	<input type="radio"/>	OXI	0,50		207		
β. σε <b>άλλο, πλην του ισογείου και υπογείου, όροφο</b> ;	<input type="radio"/>	OXI	0,70		208		
<b>ΠΡΟΣΟΧΗ:</b>							
1) Πρόσωση ή προσόψεις θεωρούνται οι πλευρές της επαγγελματικής στέγης που έχουν άνοιγμα (παράθυρο ή πόρτα ή πτοθήκη) σε <b>δρόμο, κοινόχρηστο χώρο, στοά ή ακόλυπτο χώρο του οικοπέδου</b> .							
2) Οι συντελεστές πρόσωσης των παραπάνω παραγράφων <b>2 και 3 ΔΕΝ ΕΦΑΡΜΟΖΟΝΤΑΙ</b> σε ορισμένους <b>οικισμούς</b> παραδοσιακούς ή μη) που ειδικά μνημονεύονται στις πλάνες πλάνων, καθώς και σε απλοποιημένα ακίνητα ή τμήματα αυτών.							
<b>Γ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΡΟΦΟΥ</b>							
1. Η επαγγελματική στέγη βρίσκεται στο <b>ισόγειο</b> ;	<input type="radio"/>						
Αναγράψτε τον <b>Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.)</b> <a href="#">(βλέπε οδηγίες 6A)</a>	Σ.Ε.	2,10					
Αν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται στο <b>ισόγειο</b> , ο συντελεστής ορόφου είναι: 1,00 X	2,10	=	2,10	209			
Έχει είσοδο αποκλειστικά από εσωτερικό χώρο του κτιρίου (κλιμακοστάσιο)	<input type="checkbox"/>		0,80	210			
2. Η επαγγελματική στέγη βρίσκεται στο <b>Υπόγειο</b> : <a href="#">(βλέπε οδηγίες 7)</a>	<input type="radio"/>						
Αναγράψτε τον <b>Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.)</b> <a href="#">(βλέπε οδηγίες 6A)</a>	Σ.Ε.	2,10					
α. Αν η οροφή της βρίσκεται ψηλότερα ή μέχρι την οριστική στάθμη εδάφους, ο συντελεστής ορόφου είναι:	<input type="radio"/>						
0,40 X	2,10	=	0,84				
β. Αν η οροφή της βρίσκεται ψηλότερα από την οριστική στάθμη εδάφους, ο συντελεστής ορόφου είναι:	<input type="radio"/>						
0,60 X	2,10	=	1,26				
Μεταφέρεται ο αντίστοιχος κατά περίπτωση συντελεστής ορόφου	<input type="checkbox"/>			211			
Έχει είσοδο αποκλειστικά από εσωτερικό χώρο του κτιρίου (κλιμακοστάσιο)	<input type="checkbox"/>		0,80	212			
3. Η επαγγελματική στέγη βρίσκεται σε <b>άλλο, πλην του ισογείου και υπογείου, όροφο</b> ;	<input type="radio"/>						
Αναγράψτε τον <b>Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.)</b> <a href="#">(βλέπε οδηγίες 6B)</a>	Σ.Ε.	2,10					
Επιλέξτε τον όροφο	A' όροφος						
Αν ο Σ.Ε. είναι:	A' ορ.	B' ορ.	Γ' ορ.	Δ' ορ.	Ε' ορ. και πάνω		
Μικρότερος του <b>1,5</b>	1,20	1,25	1,30	1,30			
Μεγαλύτερος ή ίσος με <b>1,5</b> & μικρότερος του <b>3</b>	1,35	1,30	1,30	1,30			
Μεγαλύτερος ή ίσος με <b>3</b> & μικρότερος του <b>5</b>	1,40	1,35	1,30	1,30			
Ίσος ή μεγαλύτερος του <b>5</b>	1,45	1,40	1,35	1,35			
Μεταφέρεται ο αντίστοιχος κατά περίπτωση συντελεστής ορόφου	<input type="checkbox"/>				213		
<b>Δ. ΚΡΙΤΗΡΙΟ ΒΑΘΟΥΣ</b>							
Το κριτήριο βάθους εφαρμόζεται <b>μόνο</b> για <b>ισόγεια</b> επαγγελματική στέγη και είναι ίσο με το γινόμενο του μήκους της πρόσωσης ή του αθροίσματος των προσώπων επί τον εαυτόν του, επί δύο.							
Δηλαδή	3,000	X	3,000	X 2 =	18,000	18,000	κ.β.

Φύλλο υπολογισμού ισογείου

Ε. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ			
Αναγράψτε την επιφάνεια (Ε) της επαγγελματικής στέγης σε τετρ. Μέτρα: <u>(βλ. έτρε οδηγίες 8)</u> Ε <input type="text" value="40,000"/>			
Αν (Ε) είναι μεγαλύτερη από το κριτήριο βάθους (Κ.Β.), τότε:			
$\text{Κ.Β.} + \left( \frac{\text{Ε} - \text{Κ.Β.}}{2} \right) = \text{Ε κ.β.}$ <input type="text" value="18,000"/> + $\left( \frac{40,000 - 18,000}{2} \right) = 29,000$		I	<input type="text" value="29,000"/>
Αν η επαγγελματική στέγη έχει πατάρι (βλέπε οδηγίες 9); Τότε:			
Αναγράψτε την επιφάνεια του <input type="text"/> × 0,3 = <input type="text" value="0,000"/> II			<input type="text" value="0,000"/>
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ I + II <input type="text" value="29,000"/>			<input type="text" value="29,000"/>
Οι εξωτερικοί τοίχοι της επαγγελματικής στέγης έχουν πλάτος (πόχος) μεγαλύτερο ή ίσο με 0,50 μέτρα (π.χ. από π. έτρα); <input type="checkbox"/>		ΟΧΙ	<input type="text" value="0,90"/> <input type="text" value="214"/>
ΣΤ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ			
Το εμβαδόν της Επαγγελματικής Στέγης είναι:			
1. Μικρότερο ή ίσο με 25 τ.μ.;	<input type="radio"/>	ΟΧΙ	<input type="text" value="1,10"/> <input type="text" value="216"/>
2. Μεγαλύτερο των 25 τ.μ. και μικρότερο ή ίσο με 50 τ.μ.;	<input type="radio"/>	ΟΧΙ	<input type="text" value="1,05"/> <input type="text" value="217"/>
3. Μεγαλύτερο των 50 τ.μ. και μικρότερο ή ίσο με 100 τ.μ.;	<input type="radio"/>	ΟΧΙ	<input type="text" value="1,00"/> <input type="text" value="218"/>
4. Μεγαλύτερο των 100 τ.μ. και μικρότερο ή ίσο με 200 τ.μ.;	<input checked="" type="radio"/>	ΝΑΙ	<input type="text" value="0,90"/> <input type="text" value="0,90"/> <input type="text" value="219"/>
5. Μεγαλύτερο των 200 τ.μ. και μικρότερο ή ίσο με 300 τ.μ.;	<input type="radio"/>	ΟΧΙ	<input type="text" value="0,85"/> <input type="text" value="220"/>
6. Μεγαλύτερο των 300 τ.μ.;	<input type="radio"/>	ΟΧΙ	<input type="text" value="0,80"/> <input type="text" value="221"/>
ΠΡΟΣΟΧΗ: α. Αν η επαγγελματική στέγη αποτελείται από περισσότερους του ενός ορόφους, (σους οποίους περιλαμβάνονται και ταχόν πατάρι, ημιόροφος και υπόγειο κυρίας χρήσης) οι όροφοι δεν είναι αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες και έχουν λειτουργική ενότητα, γι τον υπολογισμό της αξίας, συμπεριλαμβάνεται χωριστό έντυπο για κάθε όροφο, αλλά ως συντελεστής επιφάνειας λαμβάνεται εκείνος που αναλογεί στο άθροισμα της επιφάνειας όλων των ορόφων. β. Αν η επαγγελματική στέγη είναι αυτοτελής οριζόντια ιδιοκτησία, γι τον υπολογισμό της αξίας της συμπεριλαμβάνεται χωριστό έντυπο 2, έτσι και αν έχει λειτουργική ενότητα με τους άλλους ορόφους.			
Ζ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ			
Βισάγετε τα χρόνια παλαιότητας <u>(βλ. έτρε οδηγίες 10)</u> <input type="text" value="5"/> ΧΡΟΝΙΑ			
<b>Συντελεστές ανάλογα με τα χρόνια Παλαιότητας</b>			
Επαγγελματική στέγη σε ισόγειο		ΝΑΙ	
1 - 5 χρόνια 0,95	11 - 15 χρόνια 0,85		
6 - 10 χρόνια 0,90	16 και άνω χρόνια 0,80		
Επαγγελματική στέγη που βρίσκεται σε άλλο, εκτός του ισόγειου, όροφο		ΟΧΙ	
1 - 5 χρόνια 0,90	16 - 20 χρόνια 0,70		
6 - 10 χρόνια 0,80	21 - 25 χρόνια 0,65		
11 - 15 χρόνια 0,75	26 και άνω χρόνια 0,60		
Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας μετωφ έρεται ο αντίστοιχος συντελεστής <input type="text" value="0,95"/>			<input type="text" value="0,95"/> <input type="text" value="222"/>
Η. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ			
Η Επαγγελματική στέγη:			
1. Έχει χαρακτηρησθεί διατηρητέα; <u>(βλ. έτρε οδηγίες 11)</u> <input type="radio"/>		ΟΧΙ	<input type="text" value="0,80"/> <input type="text" value="223"/>
2. Έχει κηρυχθεί απαλλοτριωτέα; <u>(βλ. έτρε οδηγίες 12)</u> <input type="radio"/>		ΟΧΙ	<input type="text" value="0,75"/> <input type="text" value="224"/>
3. Έχει κακό το χρόνο φορολόγησης υποσείζημιές από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα; <u>(βλ. έτρε οδηγίες 13)</u> <input type="checkbox"/>		ΟΧΙ	<input type="text" value="225"/>
Σε περιπτώσεις που μία επαγγελματική στέγη έχει υποσείζημιές από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα εφαρμόζεται ο συντελεστής ειδικών συνθηκών (Σ.Β.Σ.):			
Θ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ			
Η επαγγελματική στέγη είναι αποπερατωμένη ή θεωρείται από το νόμο αποπερατωμένη; <input checked="" type="checkbox"/>		ΝΑΙ	<input type="text" value="1,00"/> <input type="text" value="1,00"/> <input type="text" value="226"/>
Γράψτε το Σ.Α.Ο. <input type="text"/>			
Σε ποιο στάδιο αποπεράτωσης βρίσκεται η κατοικία ή το διαμέρισμα? <input type="text" value="Έχει αποπερατωθεί"/>			
Η κατοικία ή το διαμέρισμα είναι στο στάδιο αποπεράτωσης: <u>(βλ. έτρε οδηγίες 14)</u>			
Της θεμελίωσης/ υποστέλη μάρμαων;	Για Σ.Α.Ο μικρότερο ή ίσο με 0,40	Για Σ.Α.Ο μεγαλύτερο του 0,40 ή ίσο με 1,00	Για Σ.Α.Ο. μεγαλύτερο του 1,00
	0,65	0,45	0,35
	0,75	0,60	0,50
	0,80	0,70	0,60
Του σκελετού;	0,850	0,750	0,70
	,90	,85	0,80
Μετωφ έρεται ο αντίστοιχος συντελεστής, ανάλογα με το Σ.Α.Ο. και το στάδιο αποπεράτωσης <input type="text"/>			<input type="text" value="227"/>



I. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΤΡΟΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ					
<p>Η επαγγελματική στέγη έχει <b>κατασκευασθεί</b>:</p> <p>1. Με σκελετό (υποστυλώματα και πλάκες) από οπλισμένο σκυρόδεμα ή από άλλο υλικό (ξύλο ή μέταλλο) ή είναι προκατασκευασμένη; <input checked="" type="radio"/></p> <p>2. Χωρίς σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα, αλλά έχει τοίχους από πέτρα, οπτοπλίνθους (τούβλα) ή τσιμεντόλιθους; <input type="radio"/></p> <p>3. Είναι πρόχειρο κτίσμα, δηλ. οι τοίχοι <b>δεν</b> είναι κατασκευασμένοι από πέτρα, οπτοπλίνθους (τούβλα) ή τσιμεντόλιθους, αλλά από ευτελή υλικά (ωμοπλίνθους, πλίθρες, καλάμια); <input type="radio"/></p> <p><b>ΠΡΟΣΟΧΗ:</b> Επιλέγεται <b>μία μόνο</b> από τις προηγούμενες περιπτώσεις <b>1, 2 και 3</b>.</p> <p>Η στέγη της επαγγελματικής στέγης είναι <b>κατασκευασμένη</b> από αμιαντοτσιμέντο ή λαμαρίνα; <input type="checkbox"/></p>		<p><b>ΝΑΙ</b></p> <p><b>ΟΧΙ</b></p> <p><b>ΟΧΙ</b></p> <p><b>ΟΧΙ</b></p>	<p><b>1,00</b></p> <p><b>0,95</b></p> <p><b>0,70</b></p> <p><b>0,80</b></p>	<p><b>1,00</b></p> <p></p> <p></p> <p></p>	<p>228</p> <p>229</p> <p>230</p> <p>231</p>
ΙΑ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟ					
<p>Η Επαγγελματική στέγη :</p> <p>1. Δεν έχει εγκατάσταση <b>κεντρικής θέρμανσης</b> (καλοριφέρ, θερμοσυσσωρευτές, θέρμανση δαπέδου) <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>2. Βρίσκεται πάνω από τον <b>Β' όροφο</b> (μη συμπεριλαμβανομένου του ισόγειου) και <b>δεν έχει ανελευστήρα</b> <input type="checkbox"/></p> <p>3. Βρίσκεται σε κτίριο που έχει και <b>καλιόμενες σκάλες</b> ; <input type="checkbox"/></p>		<p><b>ΝΑΙ</b></p> <p><b>ΟΧΙ</b></p> <p><b>ΟΧΙ</b></p>	<p><b>0,95</b></p> <p><b>0,90</b></p> <p><b>1,10</b></p>	<p><b>0,95</b></p> <p></p> <p></p>	<p>232</p> <p>233</p> <p>234</p>
ΙΒ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ					
<p>Η Επαγγελματική Στέγη ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα (<b>συνιδιοκτησία</b>) (<a href="#">Βλέπε οδηγός 15</a>) <input type="checkbox"/></p>		<p><b>ΟΧΙ</b></p>	<p><b>0,90</b></p>	<p></p>	<p>235</p>
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ					
<p><b>ΑΞΙΑ:</b> Η αξία του ακινήτου υπολογίζεται <b>πολλαπλασιάζοντας</b> τα δεδομένα της στήλης <b>B</b> <input type="text"/></p>				<p><b>51.939,33 €</b></p>	<p>236</p>

## Φύλλο υπολογισμού Πρώτου Ορόφου

Α. ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ		ΝΑΙ ή ΟΧΙ	ΣΤΗΛΗ Α	ΣΤΗΛΗ Β		
Τιμή Εκκίνησης: (Τ.Ζ.) (Βλέπε οδηγίες 1)	1500,00 ΕΥΡΩ		1.500,00 €	201		
<b>Β. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΣΟΨΗΣ</b>						
Η Επαγγελματική Στέγη έχει πρόσοψη:						
1. Σε ένα μόνο δρόμο ή σε κοινόχρηστο γενικά χώρα	<input type="radio"/>	OXI	1,00	202		
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 εγκυκλιωμένο ρυμοτομικό σχέδιο χαρακτηρίζεται ως πλατεία) ή έχει περισσότερες της μίας προσόψεις σε ενιαίο κοινόχρηστο χώρο	<input type="radio"/>	OXI	1,08	203		
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 <b>6,00 μέτρα</b> ;	<input type="checkbox"/>	OXI	0,80	204		
4. Αποκλειστικά στον ακόλυτο χώρο ή σε αθρίο (Βλέπε οδηγίες 28.3) ή σε στοά διαμπερή (Βλέπε οδηγίες 4) ή βρίσκεται σε οικόπεδο <b>τυφλό</b> ή σε οικόπεδο που επικοινωνά με το δρόμο αποκλειστικά με <b>πραγματικά δουλεία διόδου και</b>						
α. Στο <b>ισόγειο</b> ή <b>υπόγειο</b> ;	<input type="radio"/>	OXI	0,70	205		
β. σε <b>άλλο, πλην του ισογείου και υπογείου, όροφο</b> ;	<input checked="" type="radio"/>	ΝΑΙ	0,80	0,80	206	
5. Αποκλειστικά σε στοά τυφλή (Βλέπε οδηγίες 5) ή δεν έχει πρόσοψη σε εξωτερικό χώρο του κτιρίου και βρίσκεται:						
α. Στο <b>ισόγειο</b> ή <b>υπόγειο</b> ;	<input type="radio"/>	OXI	0,50	207		
β. σε <b>άλλο, πλην του ισογείου και υπογείου, όροφο</b> ;	<input type="radio"/>	OXI	0,70	208		
<b>ΠΡΟΣΟΧΗ:</b>						
1) Πρόσοψη ή προσόψεις θεωρούνται α πλευρές της επαγγελματικής στέγης που έχουν άνοιγμα (παράθυρο ή πόρτα ή προθήκη) σε <b>δρόμο, κοινόχρηστο χώρο, στοά ή ακόλυτο χώρο του οικοπέδου.</b>						
2) Οι συντελεστές πρόσοψης των παραπάνω παραγράφων 2 και 3 <b>ΔΕΝ ΕΦΑΡΜΟΖΟΝΤΑΙ</b> σε ορισμένους <b>οικισμούς</b> παραδοσιακούς ή μη) που ειδικά μνημονοούνται στις πίνακες τιμών, καθώς και σε αλληλοτριχοτά ακίνητα ή τμήματα αυτών.						
<b>Γ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΡΟΦΟΥ</b>						
1. Η επαγγελματική στέγη βρίσκεται στο <b>ισόγειο</b> ;	<input type="radio"/>					
Αναγράψτε τον <b>Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.)</b> (Βλέπε οδηγίες 6α)	Σ.Ε. 2,10					
Αν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται στο <b>ισόγειο</b> , ο συντελεστής ορόφου είναι: $1,00 \times$ <input type="text" value="2,10"/> = <input type="text" value="2,10"/>				209		
Έχει είσοδο αποκλειστικά από εσωτερικό χώρο του κτιρίου (κλιμακοστάσιο)	<input type="checkbox"/>	OXI	0,80	210		
2. Η επαγγελματική στέγη βρίσκεται στο <b>Υπόγειο</b> ;	<input type="radio"/>					
Αναγράψτε τον <b>Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.)</b> (Βλέπε οδηγίες 6α)	Σ.Ε. 2,10					
α. Αν η οροφή της βρίσκεται <b>ψηλότερα ή μέχρι</b> την οριστική στάθμη εδάφους, ο συντελεστής ορόφου είναι:	<input checked="" type="radio"/>					
$0,40 \times$ <input type="text" value="2,10"/> = <input type="text" value="0,84"/>						
β. Αν η οροφή της βρίσκεται <b>ψηλότερα από</b> την οριστική στάθμη εδάφους, ο συντελεστής ορόφου είναι:	<input type="radio"/>					
$0,60 \times$ <input type="text" value="2,10"/> = <input type="text" value="1,26"/>						
Μεταφέρεται ο αντίστοιχος κατά περίπτωση συντελεστής ορόφου				211		
Έχει είσοδο αποκλειστικά από εσωτερικό χώρο του κτιρίου (κλιμακοστάσιο)	<input type="checkbox"/>	OXI	0,80	212		
3. Η επαγγελματική στέγη βρίσκεται σε <b>άλλο, πλην του ισογείου και υπογείου, όροφο</b> ;	<input checked="" type="radio"/>					
Αναγράψτε τον <b>Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.)</b> (Βλέπε οδηγίες 6β)	Σ.Ε. 2,10					
Επιλέξτε τον όροφο	A' όροφος					
Αν ο Σ.Ε. είναι:	A' όρ.	B' όρ.	Γ' όρ.	Δ' όρ.	Ε' όρ. και πύλω	
Μικρότερος του 1,5	1,20	1,25	1,30	1,30		
Μεγαλύτερος ή ίσος με 1,5 & μικρότερος του 3	1,35	1,30	1,30	1,30		
Μεγαλύτερος ή ίσος με 3 & μικρότερος του 5	1,40	1,35	1,30	1,30		
Ίσος ή μεγαλύτερος του 5	1,45	1,40	1,35	1,35		
Μεταφέρεται ο αντίστοιχος κατά περίπτωση συντελεστής ορόφου					1,35	213
<b>Δ. ΚΡΙΤΗΡΙΟ ΒΑΘΟΥΣ</b>						
Το κριτήριο βάθους εφαρμόζεται <b>μόνο</b> για <b>ισόγεια</b> επαγγελματική στέγη και είναι ίσο με το γινόμενο του μήκους της πρόσοψης ή του αθροίσματος των προσοψεων επί τον εαυτόν του, επί δύο.						
Δηλαδή	X	X	2 =	0,000	0,000	Κ.Β.



Ο. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ																
Η επαγγελματική στέγη είναι αποπερατωμένη ή θεωρείται από το νόμο αποπερατωμένη; <input checked="" type="checkbox"/>		<b>ΝΑΙ</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	226											
Γράψτε το <b>Σ.Α.Ο.</b> <input type="text"/>																
Σε ποιά στάδιο αποπεράτωσης βρίσκεται η κατοικία ή το διαμέρισμα? <input type="text" value="Έχει αποπερατωθεί"/>																
Η κατοικία ή το διαμέρισμα είναι στο <b>στάδιο αποπεράτωσης:</b> <a href="#">(Βλέπε οδηγίες 14)</a>																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Για <b>Σ.Α.Ο</b> μικρότερο ή ίσο με <b>0,40</b></th> <th>Για <b>Σ.Α.Ο</b> μεγαλύτερο του <b>0,40</b> ή ίσο με <b>1,00</b></th> <th>Για <b>Σ.Α.Ο.</b> μεγαλύτερο του <b>1,00</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Της θεμελίωσης / υποστηλωμάτων;</td> <td>0,65 0,75 0,80</td> <td>0,45 0,60 0,70</td> <td>0,35 0,50 0,60</td> </tr> <tr> <td>Του σκελετού;</td> <td>0,85 ,90</td> <td>0,750 ,85</td> <td>0,70 0,80</td> </tr> </tbody> </table>		Για <b>Σ.Α.Ο</b> μικρότερο ή ίσο με <b>0,40</b>	Για <b>Σ.Α.Ο</b> μεγαλύτερο του <b>0,40</b> ή ίσο με <b>1,00</b>	Για <b>Σ.Α.Ο.</b> μεγαλύτερο του <b>1,00</b>	Της θεμελίωσης / υποστηλωμάτων;	0,65 0,75 0,80	0,45 0,60 0,70	0,35 0,50 0,60	Του σκελετού;	0,85 ,90	0,750 ,85	0,70 0,80			
	Για <b>Σ.Α.Ο</b> μικρότερο ή ίσο με <b>0,40</b>	Για <b>Σ.Α.Ο</b> μεγαλύτερο του <b>0,40</b> ή ίσο με <b>1,00</b>	Για <b>Σ.Α.Ο.</b> μεγαλύτερο του <b>1,00</b>													
Της θεμελίωσης / υποστηλωμάτων;	0,65 0,75 0,80	0,45 0,60 0,70	0,35 0,50 0,60													
Του σκελετού;	0,85 ,90	0,750 ,85	0,70 0,80													
Μεταφέρεται ο αντίστοιχος συντελεστής, ανάλογα με το <b>Σ.Α.Ο.</b> και το <b>στάδιο αποπεράτωσης</b> <input type="text"/>					227											
Ι. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΤΡΟΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ																
Η επαγγελματική στέγη έχει <b>κατασκευασθεί:</b>																
1. Με σκελετό (υποστυλώματα και πλάκες) από οπλισμένο σκυρόδεμα ή από άλλο υλικό (ξύλο ή μέταλλο) ή είναι προκατασκευασμένη; <input checked="" type="radio"/>		<b>ΝΑΙ</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	228											
2. Χωρίς σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα, αλλά έχει τοίχους από πέτρα, οπτοπλίνθους (τούβλα) ή τσιμεντόλιθους; <input type="radio"/>		<b>ΟΧΙ</b>	<b>0,95</b>		229											
3. Είναι πρόχειρο κτίσμα, δηλ. οι τοίχοι <b>δεν</b> είναι κατασκευασμένοι από πέτρα, οπτοπλίνθους (τούβλα) ή τσιμεντόλιθους, αλλά από ευτελή υλικά (ωμοπλίνθους, πλίνθρες, καλάμιο); <input type="radio"/>		<b>ΟΧΙ</b>	<b>0,70</b>		230											
<b>ΠΡΟΣΟΧΗ:</b> Επιλέγεται <b>μία μόνο</b> από τις προηγούμενες περιπτώσεις <b>1, 2 και 3.</b>																
Η <b>στέγη</b> της επαγγελματικής στέγης είναι <b>κατασκευασμένη</b> από αμιαντοσιμεντό ή λαμαρίνα; <input type="checkbox"/>		<b>ΟΧΙ</b>	<b>0,80</b>		231											
ΙΑ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟ																
Η Επαγγελματική στέγη :																
1. Δεν έχει εγκατάσταση <b>κεντρικής θέρμανσης</b> (καλοριφέρ, θερμοσιυσρευτές, θέρμανση δαπέδου) <input checked="" type="checkbox"/>		<b>ΝΑΙ</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	232											
2. Βρίσκεται πάνω από τον <b>Β' όροφο</b> (μη συμπεριλαμβανομένου του ισόγειου) και <b>δεν έχει ανελκυστήρα</b> <input type="checkbox"/>		<b>ΟΧΙ</b>	<b>0,90</b>		233											
3. Βρίσκεται σε κτίριο που έχει και <b>κυλιόμενες σκάλες</b> ; <input type="checkbox"/>		<b>ΟΧΙ</b>	<b>1,10</b>		234											
ΙΒ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ																
Η Επαγγελματική Στέγη ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα ( <b>συνιδιοκτησία</b> ) <a href="#">(Βλέπε οδηγίες 15)</a> <input type="checkbox"/>		<b>ΟΧΙ</b>	<b>0,90</b>		235											
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ																
<b>ΑΞΙΑ:</b> Η αξία του ακινήτου υπολογίζεται <b>πολλαπλασιάζοντας</b> τα δεδομένα της στήλης <b>Β</b> <input type="text"/>				<b>49.863,60 €</b>	236											

### 8.3) Οικόπεδο εντός σχεδίου ή σε οικισμό Έντυπο 3.

Α) Για τον προσδιορισμό της αξίας του οικοπέδου είναι απαραίτητοι οι παρακάτω συντελεστές .

α) Τιμή Ζώνης (Τ.Ζ.)

β) Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.)

γ) Συντελεστής Εμπορικότητας (Σ.Ε.) .

δ) Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.)

Α. 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.) και τον Συντελεστή Εκμετάλλευσης Ισογείου (Κ).

Τ.Ζ.:

(βλέπε οδηγίες 1)

Σ.Α.Ο.:

(βλέπε οδηγίες 2)

Τ.Ο.:

(βλέπε οδηγίες 3)

Σ.Ε.:

(βλέπε οδηγίες 4)

Κ.:

(βλέπε οδηγίες 5)

ε) Συντελεστής εκμετάλλευσης ισογείου (Κ.)

Β) Συντελεστής Οικοπέδου.

Ο Συντελεστής Οικοπέδου λαμβάνεται από σχετικούς πίνακες που υπάρχουν σε κάθε ΔΟΥ και εξαρτάται από την τιμή ζώνης (Τ.Ζ.) στην οποία βρίσκεται το οικόπεδο .

Αν το οικόπεδο έχει πρόσοψη σε περισσότερους από ένα δρόμο ως συντελεστής οικοπέδου (Σ.Ο.) λαμβάνεται εκείνος της ζώνης με την μεγαλύτερη τιμή

Β. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Σ.Ο.)

Αναγράψτε το Συντελεστή Οικοπέδου (Σ.Ο.) (βλέπε οδηγίες 6)

301

Γ) Συνολική Τιμή Εκκίνησης Οικοπέδου .

Η Συνολική Τιμή Εκκίνησης Οικοπέδου εξαρτάται από τον συντελεστή εμπορικότητας (Σ.Ε.) του δρόμου στο οποίο έχει πρόσοψη το οικόπεδο .

1) Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι ίσος με 1,00 τότε η συνολική τιμή εκκίνησης οικοπέδου είναι η Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.)

2) Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μεγαλύτερος από 1,00 τότε σαν συνολική τιμή εκκίνησης οικοπέδου λαμβάνουμε αυτόν προκύπτει από τον παρακάτω τύπο .

$$\Delta.Τ.Ο. = \frac{Τ.Ο.}{\Sigma.Α.Ο.} \times Κ \times \Sigma.Ε.-1,00 = \begin{matrix} \text{Τ.Ο.} & \text{Τ.Ο.} & \text{ΣΥΝΟΛΟ (I+II)} \\ \text{I)} & \text{II)} & \text{III)} \end{matrix}$$

302

### Παράδειγμα 1

Τιμή Ζώνης (Τ.Ζ.) 1100 , Συντελεστής εμπορικότητας (Σ.Ε.)

1,00 , Συντελεστής Αξιοποίησης οικοπέδου (Σ.Α.Ο.) 1,6 .

Τότε συνολική τιμή εκκίνησης οικοπέδου βάση πίνακα

T.O. =466

### Παράδειγμα 2

Τιμή Ζώνης (Τ.Ζ.) 1100, Συντελεστής εμπορικότητας (Σ.Ε.) 3,1 , Συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (Σ.Α.Ο.) 1,6 T.O 466 Συντελεστής εκμετάλλευσης ισογείου (Κ.) Κ=0,50

$$\Delta.T.O. = \frac{T.O.}{\Sigma.A.O.} \times K \times \Sigma E - 1,00 = \frac{466}{1,6} \times 0,5 \times 3,1 - 1,00 = 305,81$$

T.O. 466 (I)  
 T.O. (I)  
 ΣΥΝΟΛΟ (I+II) 466+305,81 = 771,81

Δ) Συντελεστής Πρόσοψης .

Η πρόσοψη του ασκεί μεγάλη επίδραση στην διαμόρφωση της αντικειμενικής αξίας του οικοπέδου και εφαρμόζονται οι ποιο κάτω συντελεστές του εντύπου .

#### Δ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΣΟΨΗΣ

Το οικόπεδο έχει πρόσοψη:

1. Σε ένα μόνο δρόμο ή σε κοινόχρηστο γενικό χώρο;  1.00  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 μιας προσόψεις σε ενιαίο κοινόχρηστο χώρο;  1.08  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;  0.80  305
- Το οικόπεδο επικοινωνεί με δρόμο αποκλειστικά και μόνο με **πραγματική δουλειά διόδου** και είναι οικοδομήσιμο;  0.70  306

**ΠΡΟΣΟΧΗ:** α) Οι συντελεστές πρόσοψης των πιο πάνω παραγράφων 2 και 3 δεν εφαρμόζονται σε ορισμένους οικισμούς (παραιοστακούς 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 διόδου, δεν εφαρμόζεται ο συντελεστής πρόσοψης (πλάτους δρόμου).

### Ε)Κριτήριο Βάθους (Κ.Β.) ΣΤ) Επιφάνεια

Είναι το γινόμενο του μήκους της πρόσοψης ή του αθροίσματος των προσόψεων του οικοπέδου επί τον εαυτό του επί τρία . Αν ένα οικόπεδο ρυμοτομείται (είναι απαλλοτριωτέο ή δεσμευμένο) για τον υπολογισμό της αξίας του συμπληρώνεται χωριστό έντυπο για το απαλλοτριωτέο τμήμα και χωριστό έντυπο για το μη απαλλοτριωτέο τμήμα . Αν ένα οικόπεδο εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης με βάση τις διατάξεις του νόμου 1337/1983(Φεκ 33Α) και οφείλη εισφορά σε γη (Εισφ.) τότε από την επιφάνεια του θα αφαιρέσουμε την εισφορά σε γη και για αυτήν την έκταση του θα υπολογίσουμε την αξία του παράδειγμα ένα οικόπεδο 500 τ.μ. οφείλει εισφορά σε γη 100 τ.μ. έκταση για την οποία θα προσδιορίσουμε αξία είναι  $500-100=400$  τ.μ. επίσης μπορεί να ωφείλει εισφορά σε γη και μπορεί ένα τμήμα του να απαλλοτριώνεται (Εαπαλλ.) τότε σαν επιφάνεια του οικοπέδου για τον προσδιορισμό της αξίας του υπολογίζουμε τις παρακάτω περιπτώσεις .

α)Η Εισφ. είναι μεγαλύτερη από την Εαπαλλ. ως επιφάνεια του οικοπέδου λαμβάνουμε αυτή που προέρχεται από τον τύπο  $E=Eαρχ.-Εισφ.$  .

Εάν η εισφορά είναι μικρότερη από την Εαπαλλ. Χρησιμοποιούμε χωριστό έντυπο για το μη απαλλοτριωμένο τμήμα του οικοπέδου σύμφωνα με τον τύπο  $E=Eαρχ.-Εαπαλλ$  και χωριστό έντυπο για το απαλλοτριωτέο τμήμα σύμφωνα με τον τύπο

$E=Eαπαλλ.-Εισφ.$

#### Παράδειγμα

Επιφάνεια οικοπέδου 500 τμ, Εισφορά σε γη 100 τμ και απαλλοτριώνεται 120 τμ .

Έντυπο 2  $E=Eαρχ.-Εαπαλλ.->E=500-120->E=380$  Κανονικό οικόπεδο

Έντυπο 2  $E=Eαπαλλ.-Εισφ.->E=120-20->E=20$  Ρυμοτομούμενο οικόπεδο

**Ε. ΚΡΙΤΗΡΙΟ ΒΑΘΟΥΣ (Κ.Β.)**  
 Κριτήριο βάθους είναι το γινόμενο του μήκους της πρόσοψης ή του αθροίσματος των προσόψεων του οικοπέδου επί τον εαυτό του επί τρία.

Δηλαδή:  x  x 3 =  Κ.Β.

**ΠΡΟΣΟΧΗ:** Κριτήριο βάθους δεν εφαρμόζεται σε τυφλά οικόπεδα, σε οικόπεδα που επικοινωνούν με δρόμο αποκλειστικά με πραγματική δουλειά διόδου, σε μη οικοδομήσιμα οικόπεδα ή οικόπεδικά τμήματα, καθώς και σε απαλλοτριωτά οικόπεδα.

**ΣΤ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ**  
 Αναγράψτε την επιφάνεια (Ε) του οικοπέδου σε τετρα. μέτρα (βλέπε οδηγίες 7)  Ε  Ε  307

Αν (Ε) είναι μικρότερη από το κριτήριο βάθους (Κ.Β.)

Αν (Ε) είναι μεγαλύτερη από το κριτήριο βάθους (Κ.Β.) τότε:

$\frac{\text{Κ.Β.} + \frac{\text{Ε} - \text{Κ.Β.}}{2}}{2} = \text{ΙΣΟΔ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ}$   308

### Ζ) Συντελεστές ειδικών συνθηκών

Ανάλογα με τις πολεοδομικές ή άλλες δεσμεύσεις που έχει ένα οικόπεδο(μη οικοδομήσιμο , δεσμευμένο , κτλ. )λαμβάνουμε τους αντίστοιχούς συντελεστές του εντύπου πρέπει να υπάρχουν βεβαιώσεις αρμοδίων υπηρεσιών .

### Ζ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ

Το οικοπέδο:

1. Δεν είναι οικοδομήσιμο και δεν μπορεί να τακτοποιηθεί (βλέπε οδηγίες 8)
2. Δεν είναι οικοδομήσιμο αλλά μπορεί να τακτοποιηθεί, ώστε να γίνει οικοδομήσιμο, μετά τη σύνταξη και κύρωση της πράξης αναλογισμού ή πράξης εφαρμογής (βλέπε οδηγίες 8)
3. Έχει κηρυχθεί απαλλοτριωτέο (βλέπε οδηγίες 9)
4. Τελεί υπό αναστολή οικοδομικών αδειών (βλέπε οδηγίες 10)
5. Είναι δεσμευμένο λόγω αρχαιολογικής έρευνας (βλέπε οδηγίες 11)

**ΠΡΟΣΟΧΗ:** Αν τμήμα μόνο του οικοπέδου δεν είναι οικοδομήσιμο ή είναι απαλλοτριωτέο ή είναι δεσμευμένο ο υπολογισμός γίνεται χωριστά για το τμήμα αυτό και χωριστά για το υπόλοιπο τμήμα του οικοπέδου.

Η) Συντελεστής ποσοστού αξίας οικοπέδου .

Σε κάθε κτίσμα (διαμέρισμα , επαγγελματική στέγη , αποθήκη ,κτλ) που είναι κτισμένο σε ένα οικόπεδο αντιστοιχεί και ένα ποσοστό οικοπέδου σύμφωνα με το Σ.Α.Ο. που ισχύει στην περιοχή .

Παράδειγμα

Οικόπεδο 250 τμ Σ.Α.Ο. 2,4

Άρα οικοδομή που μπορεί να κτιστεί είναι  $250 \times 2,4 = 600$  .

Σε ένα διαμέρισμα 125 τμ αντιστοιχούν και 52,08 μέτρα οικοπέδου .(  $52,08 \times 2,4 = 125$ )

Όταν προσδιορίζουμε την αξία ακινήτων με το έντυπο 1 ή έντυπο 2 συμπεριλαμβάνεται σαν συνολική αξία και η αξία του ποσοστού του οικοπέδου που αντιστοιχεί στο κτίσμα και η αξία του κόστους κατασκευής του κτίσματος .

Όταν σε ένα οικόπεδο δεν υπάρχουν κτίσματα ή υπάρχουν κτίσματα αλλά στο συγκεκριμένο οικόπεδο μπορεί να κτιστή μεγαλύτερη οικοδομή βάση τον Σ.Α.Ο. που ισχύει στη συγκεκριμένη περιοχή (δεν έχει εξαντληθεί ο Σ.Δ.) και το οικοπεδό ανήκει σε ένα ή και περισσότερα άτομα και θέλουν να ανεγείρουν οικοδομή με πολλούς ορόφους και πολλά κτίσματα (αποθήκες, διαμέρισμα ,επαγγελματικές στέγες) οι οποίες λέγονται οριζόντιες ιδιοκτησίες είτε πάνω από υπάρχουσα οικοδομή ή σε άλλο τμήμα του οικοπέδου να ανεγείρη άλλους ορόφους πρέπει πριν την ανέγερση της πολυόροφης οικοδομής να συντάχθη ένα συμβολαιογραφικό έγγραφο που λέγεται σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας (σελίδα 17) με το οποίο περιγράφεται η οικοδομή η οποία πρόκειται να ανεγερθή (υπόγειο Υ1 αποθήκη μ<sup>2</sup> 12 με ποσοστο συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 10/1000 , Υ2 και Υ3 αποθήκες κτλ . Ισόγειο Ι1 κατάστημα μ<sup>2</sup> 90 με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 85/1000 , Ι2 και Ι3 κατάστημα κτλ.Πρώτος όροφος το Α1 διαμέρισμα με μ<sup>2</sup> 120 με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 97/1000 ,το Α2 και Α3 διαμέρισμα κτλ.Στο Β όροφο το β2 ,β3 διαμερίσματα .

$$\begin{array}{l}
 \text{Συνολική επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που προσμετράται στο Σ.Δ. (βλέπε οδηγίες 12)} \\
 \text{Επιφάνεια ισόγειου που προσμετράται στο Σ.Δ.} \\
 \text{Επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που δεν προσμετράται στο Σ.Δ. (βλέπε οδηγίες 13)} \\
 \text{Επιφάνεια οικοπέδου (βλέπε οδηγίες 14)} \\
 \text{Σ.Α.Ο. (βλέπε οδηγίες 15)} \\
 \text{Κ}_1 \text{ (βλέπε οδηγίες 16)} \\
 \text{Σ.Ε. - 1}
 \end{array}
 \begin{array}{l}
 + \left( \frac{\text{Σ.Ε.}}{\text{Σ.Α.Ο.}} \times \right) + \left( \frac{\text{Σ.Ε.}}{\text{Σ.Α.Ο.}} \times 0,50 \right) = \\
 \times \left[ \frac{\text{Σ.Α.Ο.}}{\text{Κ}_1} + \left( \frac{\text{Κ}_1}{\text{Σ.Ε. - 1}} \times \right) \right] =
 \end{array}$$



Μπορεί κάποιος να μεταβιβάσει το δικαίωμα σε μια οικοδομή που δεν είναι κτισμένη να κτίση μια οριζόντιο ιδιοκτησία η οποία έχει περιγραφεί στο συμβόλαιο σύστασης οριζόντιος ιδιοκτησίας και είναι γνωστό ο όροφος που θα κτιστεί η επιφάνεια της ή επιφάνεια των κοινόχρηστων και τα χιλιοστά του οικοπέδου που θα της αντιστοιχούν .Όπως περιγράψαμε παραπάνω με το έντυπο 1 και έντυπο 2 προσδιορίζουμε την αξία διαμερισμάτων και επαγγελματικών στεγών και στην αξία που προκύπτει συμπεριλαμβάνεται η αξία των ποσοστών του οικοπέδου που αντιστοιχεί στα συγκεκριμένα ακίνητα και η αξία των κτισμάτων , υπάρχουν περιπτώσεις που χρειάζονται να ξεχωρίσουμε ποια αξία αντιστοιχεί στο κτίσμα και ποιά αξία στο οικόπεδο .

Παράδειγμα (αποσβέσεις παγίων)

Οι αποσβέσεις γίνονται μόνο στην αξία των κτισμάτων και όχι στην αξία του οικοπέδου συνεπώς προκειμένου να κάνουμε τις αποσβέσεις ενός καταστήματος πρέπει να προσδιορίσουμε ποια είναι η αξία του οικοπέδου που δεν γίνεται απόσβεση και ποια η αξία των κτισμάτων για τις οποίες θα κάνουμε αποσβέσεις .

Για να προσδιορίσουμε την αξία των ποιο πάνω περιπτώσεων χρησιμοποιούμε τον παρακάτω τύπο των εντύπων.

Παρατήρηση . Οι επιφάνειες των υπογείων , οι θέσεις στάθμευσης της πιλοτής και του ακάλυπτου χώρου δεν υπολογίζονται στον συντελεστή δόμησης ,επίσης αποθήκες στο ισόγειο ύστερα από έγκρισή της πολεοδομίας .

Ως Κ1 (σελίδα 17 παράγραφος 2.10) λαμβάνεται το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου που έχει πραγματοποιηθεί στην επιφάνεια ισογείου προσμετρημένη στο Σ.Δ. ή αυτό που προκύπτει από την πράξη σύστασης οριζόντιος ιδιοκτησίας .

$$K_1 = \frac{\text{Επιφάνεια ισογείου που έχει προσμετρηθεί στο Σ.Δ.}}{\text{Επιφάνεια οικοπέδου}} = \boxed{\phantom{000}}$$

Επίσης όταν πρόκειται να υπολογίσουμε στον παραπάνω τύπο επιφάνειες που δεν προσμετρώνται στον Σ.Α.Ο. πχ αποθήκες , παρκινγκ πρέπει να υπολογίσουμε νέα

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

$$\text{Σ.Α.Ο.*} = \boxed{\phantom{000}} + \frac{\text{Επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που δεν έχουν προσμετρηθεί στο συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.)} \times 0,50}{\text{Επιφάνεια Οικοπέδου}} = \boxed{\phantom{000}}$$

Σ.Α.Ο. όπως ο πίνακας

### Παράδειγμα

Μεταβιβάζει το δικαίωμα σε ένα οικόπεδο επιφάνειας 450 μ<sup>2</sup> να ανεγερθεί ένα διαμέρισμα στον τρίτο όροφο επιφάνειας 112 μ<sup>2</sup>, ο Σ.Α.Ο.=2,4 και Σ.Ε.= 1.

$$\frac{\text{Συνολική επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που προσμετράται στο Σ.Δ. (βλέπε οδηγίες 12)}}{112} + \frac{\text{Επιφάνεια ισόγειου που προσμετράται στο Σ.Δ.} \times \text{Σ.Ε.}}{450 \times \left[ \frac{\text{Σ.Α.Ο. (βλέπε οδηγίες 15)}}{2,4} + \left( \frac{\text{Κ}_1 \text{ (βλέπε οδηγίες 16)}}{1-1=0} \times \text{Σ.Ε.} - 1 \right) \right]} + \frac{\text{Επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που δεν προσμετράται στο Σ.Δ. (βλέπε οδηγίες 13)} \times 0,50}{1080} = \frac{112}{1080} = 0,1037$$

Μεταβιβάζει το δικαίωμα σε ένα οικόπεδο επιφάνειας 450 μ<sup>2</sup> να ανεγερθεί μια αποθήκη στο υπόγειο 50 μ<sup>2</sup> μια επαγγελματική στέγη στο ισόγειο 70 μ<sup>2</sup> και ένα διαμέρισμα στο ισόγειο 80 μ<sup>2</sup>. ο Σ.Α.Ο.=1,8 και ο Σ.Ε.=2,1. Η οικοδομή που θα

$$\frac{\text{Συνολική επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που προσμετράται στο Σ.Δ. (βλέπε οδηγίες 12)}}{80} + \frac{\text{Επιφάνεια ισόγειου που προσμετράται στο Σ.Δ.} \times \text{Σ.Ε.}}{450 \times \left[ \frac{\text{Σ.Α.Ο. (βλέπε οδηγίες 15)}}{1,855} + \left( \frac{\text{Κ}_1 \text{ (βλέπε οδηγίες 16)}}{2,1-1=1,1} \times \text{Σ.Ε.} - 1 \right) \right]} + \frac{\text{Επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που δεν προσμετράται στο Σ.Δ. (βλέπε οδηγίες 13)} \times 0,50}{1164,915} = \frac{252}{1164,915} = 0,216$$

$$Κ_1 = \frac{\text{Επιφάνεια ισόγειου που έχει προσμετρηθεί στο Σ.Δ.}}{\text{Επιφάνεια οικόπεδου}} = \frac{300}{450} = 0,667$$

$$\text{Σ.Α.Ο.*} = \frac{\text{Σ.Α.Ο.}}{1,8} + \frac{\text{Επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που δεν έχουν προσμετρηθεί στο συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.)} \times 0,50}{\text{Επιφάνεια Οικόπεδου}} = \frac{50}{450} + 1,8 = 1,855$$

κτιστεί στο ισόγειο θα έχει επιφάνεια 300 μ<sup>2</sup>

Υπάρχει περίπτωση όπου σε ένα οικόπεδο να είναι κτισμένο ένα κτίσμα αλλά βάση του συντελεστή δόμησης που ισχύει στην περιοχή στο συγκεκριμένο οικόπεδο να μπορεί να κτιστεί μεγαλύτερη οικοδομή βάση του Σ.Α.Ο. που ισχύει στην περιοχή.

### Παράδειγμα

Οικόπεδο 500 τμ και υπάρχει κτίσμα(κατοικία) 250 και Σ.Α.Ο. 2,4

Άρα  $500 \times 2,4 = 1200$  συνεπώς το συγκεκριμένο οικόπεδο μπορεί να κτιστεί επιπλέον οικοδομή 950.

Για τον προσδιορισμό της αξίας του ποιο πάνω οικοπέδου χρησιμοποιούμε το έντυπο 1 για την κατοικία των 250 τμ και το έντυπο 3 για το υπόλοιπο ποσοστό του οικοπέδου που αντιστοιχεί στην υπόλοιπη οικοδομή των υπολοίπων 950 τμ. +

Στην ποιο πάνω περίπτωση για τον προσδιορισμό της αξίας του οικοπέδου χρησιμοποιούμε τον ποιο κάτω τύπο του εντύπου για το Κ1 και Σ.Α.Ο.\* ισχύουν τα παραπάνω.

2- Ποσοστό οικοπέδου που αντιστοιχεί στο σύνολο της υπολειπόμενης μέχρι εξαντλήσεως του Σ.Δ. δομήσιμης επιφάνειας που δεν έχει οικοδομηθεί.  
 \*Αναγράφονται οι υφιστάμενες επιφάνειες.

$$1 - \left[ \frac{\text{Συνολική Επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που έχει προσμετρηθεί στο Σ.Δ. (βλέπε οδηγίες 12)}}{\text{Επιφάνεια οικόπεδου (βλέπε οδηγίες 14)}} + \frac{\text{Επιφάνεια ισόγειου που έχει προσμετρηθεί στο Σ.Δ.} \times \text{Σ.Ε.}}{\left[ \frac{\text{Σ.Α.Ο. (βλέπε οδηγίες 15)}}{\text{Κ}_1 \text{ (βλέπε οδηγίες 16)}} + \left( \frac{\text{Κ}_1 \text{ (βλέπε οδηγίες 16)}}{\text{Σ.Ε.} - 1} \times \text{Σ.Ε.} - 1 \right) \right]} + \frac{\text{Επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που δεν έχει προσμετρηθεί στο Σ.Δ. (βλέπε οδηγίες 13)} \times 0,50}{\text{Επιφάνεια Οικόπεδου}} \right] = 1 - \dots = \dots$$

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

### Παράδειγμα

Οικόπεδο 500 μ<sup>2</sup> στην περιοχή ισχύει Σ.Α.Ο. = 2,4 , Σ.Ε.=1,  
και υπάρχει ισόγεια κατοικία 100 μ<sup>2</sup>

Προσδιορισμός αξίας ολόκληρου του ακινήτου .

Με το έντυπο 1 προσδιορίζουμε την αξία της ισόγειας κατοικίας με το έντυπο 3 και

$$1 - \frac{\left[ \begin{array}{l} \text{Συνολική Επιφάνεια} \\ \text{ορόφου ή ορόφων} \\ \text{που έχει προμετρηθεί} \\ \text{στο Σ.Δ.} \\ \text{(βλέπε οδηγίες 12)} \\ \boxed{100} \end{array} + \left( \begin{array}{l} \text{Επιφάνεια ισόγειου} \\ \text{που έχει προμετρηθεί} \\ \text{στο Σ.Δ.} \\ \text{(βλέπε οδηγίες 13)} \\ \boxed{100} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Σ.Ε.} \\ \boxed{1} \end{array} \right) + \left( \begin{array}{l} \text{Επιφάνεια ορόφου ή} \\ \text{ορόφων που δεν} \\ \text{έχει προμετρηθεί} \\ \text{στο Σ.Δ.} \\ \text{(βλέπε οδηγίες 13)} \\ \boxed{0} \end{array} \times 0,50 \right) \right]}{\left[ \begin{array}{l} \text{Επιφάνεια οικοπέδου} \\ \text{(βλέπε οδηγίες 14)} \\ \boxed{500} \end{array} \times \left[ \begin{array}{l} \text{Σ.Α.Ο.} \\ \text{(βλέπε οδηγίες 15)} \\ \boxed{2,4} \end{array} + \left( \begin{array}{l} \text{Κ}_1 \\ \text{(βλέπε οδηγίες 16)} \\ \boxed{0} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Σ.Ε.} - 1 \\ \boxed{1-1=0} \end{array} \right) \right]} \right]} = 1 - \frac{100}{1200} = \boxed{0,916}$$

τον ποιο πάνω τύπο προσδιορίζουμε την αξία του υπολοίπου οικοπέδου .

### Παράδειγμα

Οικόπεδο 500 μ<sup>2</sup> Σ.Α.Ο.=2,4,Σ.Ε.=2,2, υπάρχει οικοδομή κτισμένη με  
υπόγειο(αποθήκη) 50 μ<sup>2</sup> ,ισόγειο κατάστημα 70 μ<sup>2</sup> ,ισόγειο διαμέρισμα 90 μ<sup>2</sup> και  
διαμέρισμα στον πρώτο όροφο 150 μ<sup>2</sup> .

Με το Έντυπο 1 θα υπολογίσουμε την αξία του ισόγειου διαμερίσματος με 90 μ<sup>2</sup> ,το  
διαμέρισμα του πρώτου ορόφου 150 μ<sup>2</sup> ,με το έντυπο 2 θα υπολογίσουμε την αξία  
του ισόγειου καταστήματος με 70 μ<sup>2</sup> και με το έντυπο 4 την υπόγειο (αποθήκη) με 50  
μ<sup>2</sup> και με το έντυπο 3 και τον ποιο πάνω τύπο το υπόλοιπο οικόπεδο που δεν είναι

$$1 - \frac{\left[ \begin{array}{l} \text{Συνολική Επιφάνεια} \\ \text{ορόφου ή ορόφων} \\ \text{που έχει προμετρηθεί} \\ \text{στο Σ.Δ.} \\ \text{(βλέπε οδηγίες 12)} \\ \boxed{150} \end{array} + \left( \begin{array}{l} \text{Επιφάνεια ισόγειου} \\ \text{που έχει προμετρηθεί} \\ \text{στο Σ.Δ.} \\ \text{(βλέπε οδηγίες 13)} \\ \boxed{70+90=160} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Σ.Ε.} \\ \boxed{2,2} \end{array} \right) + \left( \begin{array}{l} \text{Επιφάνεια ορόφου ή} \\ \text{ορόφων που δεν} \\ \text{έχει προμετρηθεί} \\ \text{στο Σ.Δ.} \\ \text{(βλέπε οδηγίες 13)} \\ \boxed{50} \end{array} \times 0,50 \right) \right]}{\left[ \begin{array}{l} \text{Επιφάνεια οικοπέδου} \\ \text{(βλέπε οδηγίες 14)} \\ \boxed{500} \end{array} \times \left[ \begin{array}{l} \text{Σ.Α.Ο.} \\ \text{(βλέπε οδηγίες 15)} \\ \boxed{2,45} \end{array} + \left( \begin{array}{l} \text{Κ}_1 \\ \text{(βλέπε οδηγίες 16)} \\ \boxed{0,32} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Σ.Ε.} - 1 \\ \boxed{2,2-1=1,2} \end{array} \right) \right]} \right]} = 1 - \frac{527}{1417} = \boxed{0,628}$$

$$\text{Κ}_1 = \frac{\begin{array}{l} \text{Επιφάνεια ισόγειου} \\ \text{που έχει προμετρηθεί στο Σ.Δ.} \\ \boxed{160} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{Επιφάνεια οικοπέδου} \\ \boxed{500} \end{array}} = \boxed{0,32}$$

$$\text{Σ.Α.Ο.}^* = \begin{array}{l} \text{Σ.Α.Ο.} \\ \boxed{2,4} \end{array} + \frac{\begin{array}{l} \text{Επιφάνεια ορόφου} \\ \text{ή ορόφων που} \\ \text{δεν έχουν προμετρηθεί στο} \\ \text{συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.)} \\ \boxed{50} \end{array} \times 0,50}{\begin{array}{l} \text{Επιφάνεια Οικόπεδου} \\ \boxed{500} \end{array}} = \boxed{2,45}$$

κτισμένο .

### Θ) ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Ισχύουν αυτά που έχουμε αναφέρει στην σελίδα 23 παράγραφος 4.14

#### Θ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Το οικόπεδο ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα (συνιδιοκτησία) (βλέπε οδηγίες 17)

$$\frac{\boxed{0,90}}{\boxed{0,90}} = \boxed{1}$$

## ΠΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΑΘΕΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ .

Αν υπάρχει ένα οικοπέδο το οποίο ανήκει σε δύο άτομα και πρόκειται να αναγειρούν οικοδομή πρέπει πριν την

έκδοση της οικοδομικής άδειας να συντάξουν συμβόλαιο ,το οποίο λέγεται πράξη κάθετης ιδιοκτησίας με το οποίο θα προσδιορίζεται η χρήση του τμήματος με τα όρια του που θα ανήκει στον καθέναν και που θα κτίσει την οικοδομή του .

### Παράδειγμα

Αν αγοράσουν δύο άτομα ένα οικοπέδο 1000 μ<sup>2</sup> με ποσοστό συμμετοχής ο καθένας 50 % πριν κτίση ο καθένας την οικοδομή του , πρέπει να συντάξουν συμβόλαιο πράξη κάθετης ιδιοκτησίας και να προσδιορίζουν το τμήμα του οικοπέδου που αριστερό ή δεξιό που θα κτίσει ο καθένας την οικοδομή του. Για τον προσδιορισμό της αξίας όταν μεταβιβάζεται επιφάνεια κάθετης ιδιοκτησίας οικοπέδου λαμβάνουμε τον παρακάτω τύπο .

$$\text{I. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΑΘΕΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ} = \frac{\text{ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΑΘΕΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ}}{\text{ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ}} \quad 317$$

## ΙΑ)ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ

Αν υπάρχει ένα οικοπέδο και είναι κτισμένη μια οικοδομή και στο συγκεκριμένο οικοπέδο δεν μπορεί να ανεγερθεί επιπλέον οικοδομή γιατί αυτή που υπάρχει έχει εξαντλήσει το συντελεστή δόμησης που υπάρχει στο οικοπέδο και στην συγκεκριμένη οικοδομή έχει γίνει πράξη οριζόντιος ιδιοκτησίας με την οποία αφήνονται χλιοστά του οικοπέδου για μελλοντική επέκταση της οικοδομής αν αυξηθεί ο συντελεστής δόμησης (μελλοντική και βέβαιη δόμηση) η αξία της προσδιορίζεται με τους πιο κάτω συντελεστές .

$$\text{ΙΑ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ}$$

Η ιδιοκτησία σας αναφέρεται σε χλιοστά στον «αέρα» του οικοπέδου μετά την εξάντληση του συντελεστή δόμησης αυτού, δηλ. σε προσδοκόμενη αλλά αβέβαιη μελλοντική δυνατότητα δόμησης; (βλέπε οδηγίες 18) 318

Αν η απάντηση είναι **ΝΑΙ**, τότε αναγράψτε τα χλιοστά επί του οικοπέδου. 319

### Παράδειγμα.

Αφήνονται 10 χλιοστά οικοπέδου που αντιστοιχούν στον 4ο όροφο οικοδομής τα οποία δεν μπορούν να κτιστούν

γιατί έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης με την οικοδομή που είναι κτισμένη ο

$$\text{Η ιδιοκτησία σας αναφέρεται σε χλιοστά στον «αέρα» του οικοπέδου μετά την εξάντληση του συντελεστή δόμησης αυτού, δηλ. σε προσδοκόμενη αλλά αβέβαιη μελλοντική δυνατότητα δόμησης; (βλέπε οδηγίες 18) 318$$

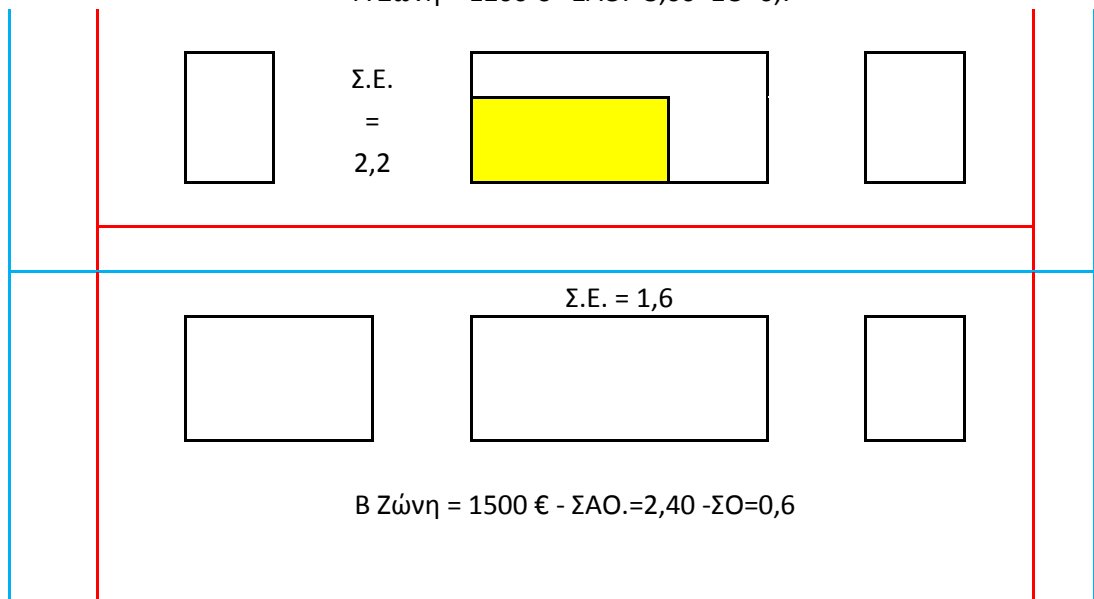
Αν η απάντηση είναι **ΝΑΙ**, τότε αναγράψτε τα χλιοστά επί του οικοπέδου. 319

συντελεστής δόμησης του οικοπέδου .

## ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟ

Πρόσοψη	Σε δύο δρόμους
Επιφάνεια	420 τ.μ.
Αγορά	Από ένα άτομο

$$A \text{ Ζώνη} = 1200 \text{ €} - \Sigma\text{ΑΟ.} = 3,00 - \Sigma\text{Ο} = 0,7$$



## Προσδιορισμός Τιμής Ζώνης

Το οικόπεδο έχει πρόσοψη σε δύο δρόμους οι οποίοι αποτελούν ο καθένας όριο δύο κυκλικών ζωνών η πρώτη ζώνη έχει τιμή 1200 € και η δεύτερη 1500 € επιλέγουμε την τιμή της Β Ζώνης η οποία είναι μεγαλύτερη. Άρα Τ.Ζ. = 1500 €

## Προσδιορισμός συντελεστής εμπορικότητας

Οι δύο δρόμοι στους οποίους έχει πρόσοψη το οικόπεδο έχουν διαφορετικούς Σ.Ε ,ο πρώτος έχει 2,2 και ο άλλος 1,6 επιλέγεται ο Σ.Ε. με την μεγαλύτερη τιμή. Άρα Σ.Ε.=2,2

## Προσδιορισμός Τιμή οικοπέδου (Τ.Ο.)

Με βάση τον Σ.Α.Ο. που είναι 3,00(σαν Σ.Α.Ο λαμβάνουμε αυτών στο οποίο βρίσκεται το οικόπεδο) και την τιμή της ζώνης του οικοπέδου που είναι 1500 € από τους πίνακες του Υπουργίου Οικονομικών λαμβάνουμε την τιμή του Τ.Ο που είναι 1594 € .

## Προσδιορισμός συντελεστή εκμετάλευσης ισογείου (Κ)

Με βάση τον Σ.Ε. που είναι 2,2 και τον Σ.Α.Ο που είναι 3,00 από τους πίνακες του Υπουργίου Οικονομικών λαμβάνουμε την τιμή του Κ που είναι 0,63

## Κωδικοί

- 301 Γράφεται συντελεστής 0,70
- 302 Γράφονται οι τιμές Τ.Ο. , Σ.Α.Ο. , Κ , Σ.Ε. Και σύμφωνα με τον

τύπο του εντύπου υπολογίζεται η συνολική τιμή εκκίνησης  
του  
οικοπέδου

304 Γράφεται ο συντελεστής πρόσοψης 1,08 γιατί το οικόπεδο έχει πρόσοψη σε δύο δρόμους.

307 Γράφεται η επιφάνεια του οικοπέδου 420 τ.μ.

320 Για τον υπολογισμό πολλαπ/ζουμε τους παραπάνω συντελεστές

Α. ΑΝΑΓΡΑΦΤΕ 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 Βμετέλλευσης Ισογείου (Κ)					ΝΑΙ ή ΟΧΙ	ΣΤΗΘΑ Α	ΣΤΗΘΑ Β				
Τ.Ζ.:	1500,000	Σ.Α.Ο.:	3,0000	Τ.Ο.:	1.593,667	Σ.Ε.:	2,20	Κ:	0,63		
<p>(Βλέπε οδηγίες 1) (Βλέπε οδηγίες 2) (Βλέπε οδηγίες 3) (Βλέπε οδηγίες 4) (Βλέπε οδηγίες 5)</p>											
<b>Β. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Σ.Ο.)</b> (Βλέπε οδηγίες 6)											
Αναγράψτε το Συντελεστή Οικοπέδου (Σ.Ο.)							Σ.Ο.:	0,700		0,700	301
<b>Γ. ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΤΙΜΗ ΕΚΚΙΝΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ</b>											
1. Ο Συντελεστής Εμπορικότητας (Σ.Ε.) είναι ίσος με 1,00 τότε:											
2. Ο Συντελεστής Εμπορικότητας (Σ.Ε.) είναι μεγαλύτερος του 1,00 τότε:											
$\Delta.Τ.Ο. = \frac{\text{Τ.Ο.}}{\text{Σ.Α.Ο.}} \times \text{Κ} \times \text{Σ.Ε.} = \frac{1.593,667}{3,0000} \times 0,63 \times 2,20 = 401,604$											
ΣΥΝΟΛΟ (I+II)											
1.995,271											
1.995,271 €											
<b>Δ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΣΟΨΗΣ</b>											
Το οικόπεδο έχει πρόσοψη:											
1. Σε ένα μόνο δρόμο ή σε κοινόχρηστο γενικά χώρο:											
2. Σε δύο ή περισσότερους δρόμους ή σε δρόμο και πλατεία ή σε δρόμο και κοινόχρηστο χώρο ή απ'οκλειστικά σε πλατεία (σε κοινόχρηστο χώρο που στο συγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο χαρακτηρίζεται ως πλατεία) ή έχει περισσότερες της μίας προσόψεις σε ενικό κοινόχρηστο χώρο:											
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:											
Το οικόπεδο επικοινωνεί με δρόμο απ'οκλειστικά και μόνο με πραγματική δουλειά διόδου και είναι οικοδομήσιμο:											
<b>ΠΡΟΣΟΧΗ:</b>											
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 που ο οικοπέδου που δεν οικοδομείται ή ο οικοπέδου που επικοινωνεί με το δρόμο απ'οκλειστικά με πραγματική δουλειά διόδου, δεν εφαρμόζεται ο συντελεστής πρόσοψης (πλατύς δρόμος).											
<b>Ε. ΚΡΗΤΗΡΙΟ ΒΑΘΟΥΣ (Κ.Β.)</b>											
ΠΡΟΣΟΧΗ: Το κριτήριο βάθους δεν εφαρμόζεται σε υψηλά οικόπεδα, σε οικόπεδα που επικοινωνούν με δρόμο απ'οκλειστικά με πραγματική δουλειά διόδου, ή σε μη οικοδομήσιμα οικόπεδα ή οικόπεδα τμήματα, καθώς και σε απλά ή σρωτά οικόπεδα.											
Κριτήριο βάθους είναι το γινόμενο του μήκους της πρόσοψης ή του αθροίσματος των προσώπων του οικοπέδου επί τον εκυτόν του επί τρία.											
Δηλαδή: 0,000 x 0,000 x 3 = 0,000											
0,000 Κ.Β.											
<b>ΣΤ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ</b>											
Αναγράψτε την επιφάνεια (Ε) του οικοπέδου σε τετρ. Μέτρα (Βλέπε οδηγίες 7)											
Ε = 420,000											
Αν (Ε) είναι μικρότερη ή ίση ή το κριτήριο βάθους (Κ.Β.), δεν έχει συμπληρωθεί τότε:											
420,000											
307											
308											
<b>Ζ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΟΧΩΝ</b>											
Ισχύει περίπτωση Εδικών συνθηκών:											
Το οικόπεδο:											
1. Δεν είναι οικοδομήσιμο και δεν μπορεί να τακτοποιηθεί (Βλέπε οδηγίες 8)											
2. Δεν είναι οικοδομήσιμο αλλά μπορεί να τακτοποιηθεί, ώστε να γίνει οικοδομήσιμο, μετά τη σύνταξη και κύρωση της πράξης αναλογισμού ή πράξης εφαρμογής (Βλέπε οδηγίες 9)											
3. Έχει κηρυχθεί απαλλοτριωτέο (Βλέπε οδηγίες 9)											
4. Τελεί υπό αναστολή οικοδομικών αδειών (Βλέπε οδηγίες 10)											
5. Είναι δεσμευμένο λόγω αρχαιολογικής έρευνας (Βλέπε οδηγίες 11)											
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																					
<p>Σε περίπτωση υπολογισμού της αξίας ποσοστού οικοπέδου για τον υπολογισμό των συντελεστών πρέπει να <b>δοθούν</b> τα ακόλουθα:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 25%;">Συνολική επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που προσμετράται στο Σ.Δ.</td> <td style="width: 25%;">Επιφάνεια ισογείου που προσμετράται στο Σ.Δ.</td> <td style="width: 25%;">Επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που δεν προσμετράται στο Σ.Δ.</td> <td style="width: 25%;">Επιφάνεια οικοπέδου</td> <td style="width: 10%;">Σ.Ε.</td> <td style="width: 10%;">Κ<sub>1</sub></td> </tr> <tr> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td style="text-align: center;">420,000</td> <td style="text-align: center;">2,20</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> </tr> <tr> <td><a href="#">(Βλέπε οδηγίες 12)</a></td> <td></td> <td><a href="#">(Βλέπε οδηγίες 13)</a></td> <td><a href="#">(Βλέπε οδηγίες 14)</a></td> <td></td> <td><a href="#">(Βλέπε οδηγίες 16)</a></td> </tr> </table> <p>Ισχύει μία από τις ακόλουθες περιπτώσεις ; <input type="checkbox"/></p>		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.	Κ <sub>1</sub>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	420,000	2,20	0,00	<a href="#">(Βλέπε οδηγίες 12)</a>		<a href="#">(Βλέπε οδηγίες 13)</a>	<a href="#">(Βλέπε οδηγίες 14)</a>		<a href="#">(Βλέπε οδηγίες 16)</a>	OXI	
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.	Κ <sub>1</sub>																
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	420,000	2,20	0,00																
<a href="#">(Βλέπε οδηγίες 12)</a>		<a href="#">(Βλέπε οδηγίες 13)</a>	<a href="#">(Βλέπε οδηγίες 14)</a>		<a href="#">(Βλέπε οδηγίες 16)</a>																
<p>1. Υπολογίζεται ποσοστό οικοπέδου που αντιστοιχεί σε συγκεκριμένη υφιστάμενη ή μελλοντική επιφάνεια κτίσματος: <input type="radio"/></p>		OXI																			
<p>2. Υπολογίζεται ποσοστό οικοπέδου που αντιστοιχεί στο σύνολο της υπολειπόμενης μέχρι εξαντλήσεως του Σ.Δ. δομήσιμης επιφάνειας που δεν έχει οικοδομηθεί <input type="radio"/></p>		OXI																			
<p>Υπολογισμός Σ.Α.Ο και Κ1 σύμφωνα με <b>οδηγίες 15 και 16</b> <a href="#">(Βλέπε οδηγίες 15 &amp; 16)</a> <input checked="" type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><b>Υπολογισμός Σ.Α.Ο.</b> <span style="float: right;">Σ.Α.Ο. Των Πινάκων Τιμών <input type="text" value="3,0000"/></span></p> <p>Ως <b>Σ.Α.Ο.</b> λαμβάνεται ο <b>Σ.Α.Ο.</b> των πινάκων τιμών. <a href="#">(Βλέπε οδηγίες 15)</a></p> <p>Σε περίπτωση όμως που:</p> <p>α) Στο κτίριο υπάρχει όροφος ή όροφοι που <b>δεν έχουν προσμετρηθεί στο συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.)</b>, <input type="radio"/></p> <p>β) Έχει γίνει <b>μεταφορά συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.)</b> σε συγκεκριμένο οικόπεδο (ωφελούμενο), <input type="radio"/></p>		ΝΑΙ	OXI																		
<p style="text-align: center;"><b>Ο. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΝΔΙΟΙΚΗΣΙΑΣ</b></p> <p>Το οικόπεδο ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα (<b>συνδιοκτησία</b>) <a href="#">(Βλέπε οδηγίες 17)</a> <input type="checkbox"/></p>		OXI	0,90 <input type="text" value=""/>	316																	

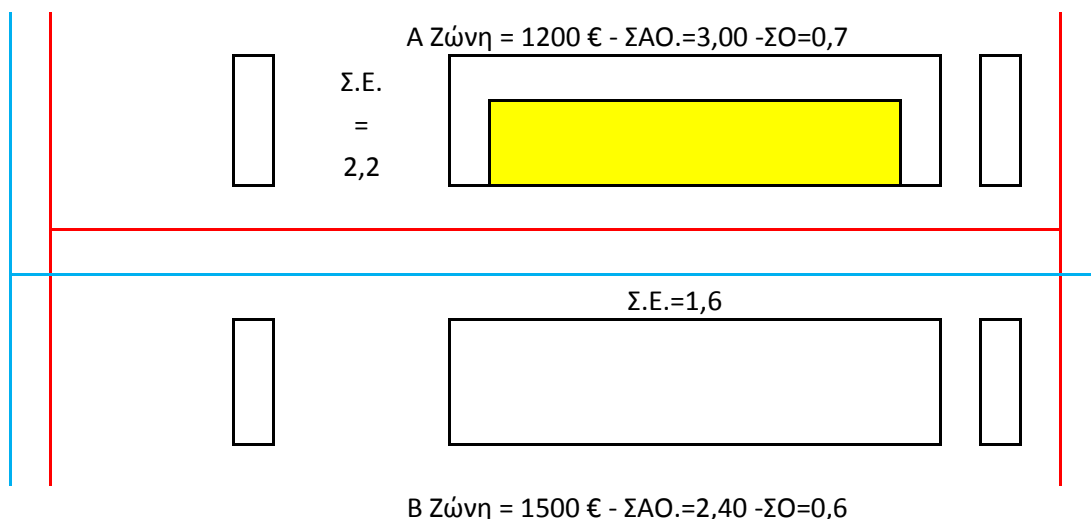
 314 315

<b>Ι. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΑΘΕΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ</b>			
<b>ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΑΘΕΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ</b>	<b>ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ</b>		
<input type="text"/>	/ <input type="text" value="420,000"/>	= <input type="text" value="0,000"/>	<input type="text"/> 317
<b>ΙΑ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΑΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ</b>			
Η ιδιοκτησία σας αν αφέρεται σε κλινοστά στον "αέρα" του οικοπέδου μετά την εξάντληση του συντελεστή δόμησης αυτού, δηλ. σε προσδοκώμενη αλλά αβέβαιη μελλοντική δυνατότητα δόμησης, <a href="#">(Βλέπε οδηγίες 18)</a> <input type="checkbox"/>		<b>ΟΧΙ</b>	<input type="text" value="0,15"/> <input type="text"/> 318
Αν η απάντησή είναι <b>ΝΑΙ</b> , τότε αναγράψτε τα κλινοστά επί του οικοπέδου <input type="text"/>			<input type="text"/> 319
<b>ΙΒ. ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗ ΔΟΥΛΕΙΑ ΧΡΗΣΗΣ ΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ</b>			
<p>Όταν η επιφάνεια, επί της οποίας έχει συσταθεί <b>δουλεία</b>, βρίσκεται σε άροφρο ή δώμα ασκεπές, πτωχή ή σε ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, ανεξάρτητα αν αυτή έχει ή όχι ανάλογια ποσοστών εξ' αδειρέτου επί του οικοπέδου, για τον προσδιορισμό της αξίας της θα εφαρμοστεί ο τύπος 1 της περίπτωσης <b>Η'</b> του εντύπου 3, καθώς και ο μειωτικός συντελεστής <b>0,15</b> της περίπτωσης <b>ΙΑ</b> αυτού.</p> <p>Εφόσον πρόκειται για επιφάνεια που βρίσκεται σε δώμα ή άροφρο ασκεπής, το εμβαδόν της αναγράφεται στην ένδειξη "Συνολική επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που προσμετράται στο ΣΔ". Αν βρίσκεται σε πτωχή ή ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου στην ένδειξη "επιφάνεια ισογείου που προσμετράται στο ΣΔ".</p> <p>Στην περίπτωση αυτή ως συντελεστής εμπροκότητας (Σ.Ε.) λαμβάνεται ο Σ.Ε. του οικοπέδου, εκτός αν η <b>δουλεία</b> αφορά <b>αποκλειστικά</b> τον πίσω ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, οπότε εφαρμόζεται ως Σ.Ε. η μονάδα (<b>Σ.Ε.=1,0</b>).</p> <p>Αν το οικόπεδο έχει πρόσοψη σε περισσότερους από ένα δρόμους, ανεξάρτητα σε ποιο δρόμο έχει πρόσοψη το τμήμα του οικοπέδου επί του οποίου η <b>δουλεία</b>, ως Σ.Ε. εφαρμόζεται ο <b>μεγαλύτερος</b> των δρόμων.</p> <p><b>ΑΞΙΑ.</b> Για να υπολογίσετε την αξία του ακινήτου <b>πολλαπλασιάστε</b> τα δεδομένα της <b>στήλης Β</b></p>			<input type="text" value="633.538,45 €"/> 320



ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΠΟΣΟΣΤΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΟΥΝ ΣΤΗΝ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗ ΔΟΜΗΣΗ  
(έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης ) και έχουν παρακρατηθεί 10 χιλιοστά

Πρόσοψη	Σε έναν δρόμο (8μέτρα)
Πλάτος δρόμου	5,5 μέτρα
Επιφάνεια	420 τ.μ.
Αγορά	Από δύο άτομα



#### Προσδιορισμός Τιμής Ζώνης

Το οικόπεδο έχει πρόσοψη σε ένα δρόμο από τον οποίο διέρχονται το όριο δύο κυκλικών ζωνών η πρώτη ζώνη έχει τιμή 1200 € και η δεύτερη 1500 € επιλέγουμε την τιμή της Β Ζώνης η οποία είναι μεγαλύτερη. Άρα Τ.Ζ. = 1500 €

#### Προσδιορισμός συντελεστής εμπορικότητας

Έχει πρόσοψη σε έναν δρόμο με Σ.Ε. 1,6

#### Προσδιορισμός Τιμή οικοπέδου (Τ.Ο.)

Με βάση τον Σ.Α.Ο. που είναι 3,00 (σαν Σ.Α.Ο λαμβάνουμε αυτών στο οποίο βρίσκεται το οικόπεδο) και την τιμή της ζώνης του οικοπέδου που είναι 1500 € από τους πίνακες του Υπουργείου Οικονομικών λαμβάνουμε την τιμή του Τ.Ο που είναι 1594 € .

#### Προσδιορισμός συντελεστή εκμετάλλευσης ισογείου (Κ)

Με βάση τον Σ.Ε. που είναι 1,6 και τον Σ.Α.Ο που είναι 3,00 από τους πίνακες του Υπουργείου Οικονομικών λαμβάνουμε την τιμή του Κ που είναι 0,62

#### Κωδικοί

- 301 Γράφεται συντελεστής 0,70
- 302 Γράφονται οι τιμές Τ.Ο. , Σ.Α.Ο. , Κ , Σ.Ε. Και σύμφωνα με τον τύπο του εντύπου υπολογίζεται η συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου
- 303 Γράφεται συντελεστής 1,00 γιατί το οικόπεδο έχει πρόσοψη σε έναν δρόμο
- 305 Γράφεται ο συντελεστής πρόσοψης 0,80 γιατί το οικόπεδο έχει πρόσοψη σε ένα δρόμο με πλάτος μικρότερο από 6 μέτρα.
- 308 Γράφεται η επιφάνεια του οικοπέδου όπως υπολογίζεται

μετά την εφαρμογή του κριτηρίου βάθους

- 316 Γράφεται συντελεστής 0,90 γιατί είναι σε δύο άτομα.
- 318 Γράφεται συντελεστής 0,15 γιατί έχει εξαντληθεί ο Σ.Δ. Και αποτελεί μελλοντική και αβάβαιη οικοδομική αξιοποίηση του οικοπέδου
- 319 Γράφονται τα χιλιοστά του οικοπέδου που μεταβιβάζονται
- 320 Για τον υπολογισμό πολλαπ/ζουμε τους παραπάνω συντελεστές

Α. ΑΝΑΓΡΑΦΤΕ 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 Ειδικότητας Ισογείου (Κ)		ΝΑΙ ή ΟΧΙ	ΣΤΗΛΗ Α	ΣΤΗΛΗ Β	
Τ.Ζ.: <input type="text" value="1500,000"/> Σ.Α.Ο.: <input type="text" value="3,0000"/> Τ.Ο.: <input type="text" value="1.593,667"/> Σ.Ε.: <input type="text" value="1,60"/> Κ.: <input type="text" value="0,62"/> (Βλέπε οδήγες 1) (Βλέπε οδήγες 2) (Βλέπε οδήγες 3) (Βλέπε οδήγες 4) (Βλέπε οδήγες 5)					
<b>Β. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Σ.Ο.)</b> (Βλέπε οδήγες 6)					
Αν αγράψετε το Συντελεστή Οικοπέδου (Σ.Ο.)	Σ.Ο.: <input type="text" value="0,700"/>		<input type="text" value="0,700"/>	301	
<b>Γ. ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΤΙΜΗ ΕΚΚΙΝΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ</b>					
1. Ο Συντελεστής Εμπορικότητας (Σ.Ε.) είναι ίσος με 1,00 τότε:	Τ.Ο. <input type="text"/>				
2. Ο Συντελεστής Εμπορικότητας (Σ.Ε.) είναι μεγαλύτερος του 1,00 τότε:	Τ.Ο. <input type="text" value="1.593,667"/> (i)				
$\Delta \text{Τ.Ο.} = \frac{\text{Τ.Ο.}}{\text{Σ.Α.Ο.}} \times \text{Κ} \times \text{Σ.Ε.} - 1 = \frac{1.593,667}{3,0000} \times 0,62 \times 0,60 = 197,615$	$\text{ΣΥΝΟΛΟ (I+II)} = 1.791,282$		<input type="text" value="1.791,282"/>	302	
<b>Δ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΣΟΨΗΣ</b>					
Το οικόπεδο έχει πρόσοψη:					
1. Σε ένα μόνο δρόμο ή σε κοινόχρηστο γενικό χώρο:	<input type="radio"/>	ΝΑΙ	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="1,00"/>	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 εννεκρινέμο ρυμοτομικό σχέδιο χαρακτηρίζεται ως πλατεία) ή έχει περισσότερες της μίας προσόψεις σε ενιαίο κοινόχρηστο χώρο:	<input type="radio"/>	ΟΧΙ	<input type="text" value="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 checked="" type="radio"/>	ΝΑΙ	<input type="text" value="0,80"/>	<input type="text" value="0,80"/>	305
Το οικόπεδο επικοινωνεί με δρόμο αποκλειστικά και μόνο με πραγματική δουλειά διόδου και είναι οικοδομήσιμο:	<input type="radio"/>	ΟΧΙ	<input type="text" value="0,70"/>	<input type="text"/>	306
<b>ΠΡΟΣΟΧΗ:</b>					
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 διόδου, δεν εφαρμόζεται ο συντελεστής πρόσοψης (πλατύς δρόμος).					
<b>Ε. ΚΡΙΤΗΡΙΟ ΒΑΘΟΥΣ (Κ.Β.)</b>					
<b>ΠΡΟΣΟΧΗ:</b> Το κριτήριο βάθους δεν εφαρμόζεται σε τυφλά οικόπεδα, σε οικόπεδα που επικοινωνούν με δρόμο αποκλειστικά με πραγματική δουλειά διόδου, ή σε μη οικοδομήσιμα οικόπεδα ή οικοπεδικά τμήματα, καθώς και σε απαστοιχία οικόπεδα.					
Κριτήριο βάθους είναι το γινόμενο του μήκους της πρόσοψης ή του αθροίσματος των προσώπων του οικοπέδου επί τον εαυτό του επί τρία.					
Δηλαδή	<input type="text" value="8,000"/> x <input type="text" value="8,000"/> x 3 = <input type="text" value="192,000"/>		<input type="text" value="192,000"/>	ΚΒ	
<b>ΣΤ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ</b>					
Αν αγράψετε την επιφάνεια (Ε) του οικοπέδου σε τετρ. Μέτρα (Βλέπε οδήγες 7)	E = <input type="text" value="420,000"/>				
Αν (Ε) είναι μεγαλύτερη από το κριτήριο βάθους (Κ.Β.), τότε:					
$\text{Κ.Β.} + (\text{Ε} - \text{Κ.Β.}) / 2 = \text{Εκ.β.} = \text{Ισοδ. Επιφάνεια}$					
$192,000 + (420,000 - 192,000) / 2 = 306,000 = 306,000$			<input type="text" value="306,000"/>	308	
<b>Ζ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ</b>					
Ισχύει περίπτωση Εδικών συνθηκών ;	<input type="checkbox"/>				
Το οικόπεδο:					
1. Δεν είναι οικοδομήσιμο και δεν μπορεί να τακτοποιηθεί (Βλέπε οδήγες 8)	<input type="radio"/>	ΟΧΙ	<input type="text" value="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 (Βλέπε οδήγες 8)	<input type="radio"/>	ΟΧΙ	<input type="text" value="0,80"/>	<input type="text"/>	310
3. Έχει κηρυχθεί απαλλοτριωτέο (Βλέπε οδήγες 9)	<input type="radio"/>	ΟΧΙ	<input type="text" value="0,80"/>	<input type="text"/>	311
4. Τελεί υπό αναστολή οικοδομικών αδειών (Βλέπε οδήγες 10)	<input type="radio"/>	ΟΧΙ	<input type="text" value="0,90"/>	<input type="text"/>	312
5. Είναι δεσμευμένο λόγω αρχαιολογικής έρευνας (Βλέπε οδήγες 11)	<input type="radio"/>	ΟΧΙ	<input type="text" value="0,70"/>	<input type="text"/>	313
<b>ΠΡΟΣΟΧΗ:</b> 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																											
<p>Σε περίπτωση υπολογισμού της αξίας ποσοστού οικοπέδου για τον υπολογισμό των συντελεστών πρέπει να <b>δοθούν</b> τα ακόλουθα:</p> <table border="0"> <tr> <td>Συνολική επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που προσμετράται στο Σ.Δ.</td> <td>Επιφάνεια ισόγειου που προσμετράται στο Σ.Δ.</td> <td>Επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που δεν προσμετράται στο Σ.Δ.</td> <td>Επιφάνεια οικοπέδου</td> <td>Σ.Ε.</td> <td>Κ<sub>1</sub></td> </tr> <tr> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text" value="420,000"/></td> <td><input type="text" value="1,60"/></td> <td><input type="text" value="0,00"/></td> </tr> <tr> <td><a href="#">(Βλέπε οδηγίες 12)</a></td> <td><a href="#">(Βλέπε οδηγίες 13)</a></td> <td><a href="#">(Βλέπε οδηγίες 14)</a></td> <td></td> <td></td> <td><a href="#">(Βλέπε οδηγίες 16)</a></td> </tr> </table> <p>Ισχύει μία από τις ακόλουθες περιπτώσεις ; <input type="checkbox"/></p>						Συνολική επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που προσμετράται στο Σ.Δ.	Επιφάνεια ισόγειου που προσμετράται στο Σ.Δ.	Επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που δεν προσμετράται στο Σ.Δ.	Επιφάνεια οικοπέδου	Σ.Ε.	Κ <sub>1</sub>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="420,000"/>	<input type="text" value="1,60"/>	<input type="text" value="0,00"/>	<a href="#">(Βλέπε οδηγίες 12)</a>	<a href="#">(Βλέπε οδηγίες 13)</a>	<a href="#">(Βλέπε οδηγίες 14)</a>			<a href="#">(Βλέπε οδηγίες 16)</a>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Συνολική επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που προσμετράται στο Σ.Δ.	Επιφάνεια ισόγειου που προσμετράται στο Σ.Δ.	Επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που δεν προσμετράται στο Σ.Δ.	Επιφάνεια οικοπέδου	Σ.Ε.	Κ <sub>1</sub>																						
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="420,000"/>	<input type="text" value="1,60"/>	<input type="text" value="0,00"/>																						
<a href="#">(Βλέπε οδηγίες 12)</a>	<a href="#">(Βλέπε οδηγίες 13)</a>	<a href="#">(Βλέπε οδηγίες 14)</a>			<a href="#">(Βλέπε οδηγίες 16)</a>																						
<p>1. Υπολογίζεται ποσοστό οικοπέδου που αντιστοιχεί σε συγκεκριμένη υφιστάμενη ή μελλοντική επιφάνεια κτίσματος; <input type="radio"/></p>						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																				
<p>2. Υπολογίζεται ποσοστό οικοπέδου που αντιστοιχεί στο σύνολο της υπολαπτόμενης μέχρι εξαντλήσεως του Σ.Δ. δόμησης επιφάνειας που δεν έχει οικοδομηθεί <input type="radio"/></p>						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="text" value="314"/>																		
<p>Υπολογισμός Σ.Α.Ο και Κ1 σύμφωνα με <b>οδηγίες 15 και 16</b> <a href="#">(Βλέπε οδηγίες 15 &amp; 16)</a> <input checked="" type="checkbox"/></p> <div style="background-color: #E0FFE0; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;"><b>Υπολογισμός Σ.Α.Ο.</b></p> <p style="text-align: right;">Σ.Α.Ο. Των Πινάκων Τιμών <input type="text" value="3,0000"/></p> <p>Ως <b>Σ.Α.Ο.</b> λαμβάνεται ο <b>Σ.Α.Ο.</b> των πινάκων τιμών. <a href="#">(Βλέπε οδηγίες 15)</a></p> <p>Σε περίπτωση όμως που:</p> <p><b>α)</b> Στο κτίριο υπάρχει όροφος ή όροφοι που <b>δεν έχουν προσμετρηθεί στο συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.)</b>, <input type="radio"/></p> <p><b>β)</b> Έχει γίνει <b>μεταφορά συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.)</b> σε συγκεκριμένο οικόπεδο (ωφελούμενο), <input type="radio"/></p> </div>						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="text" value="315"/>																		
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																				

<b>Θ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΝΔΙΟΙΚΗΣΙΑΣ</b>				
Το οικόπεδο ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε περισσότερα απ'ό ένα πρόσωπα (συνδιοκτησία) <a href="#">(Βλέπε οδηγίες 17)</a> <input checked="" type="checkbox"/>		<b>ΝΑΙ</b>	<input type="text" value="0,90"/>	<input type="text" value="0,90"/> 316
<b>Ι. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΑΘΕΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ</b>				
<b>ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΑΘΕΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ</b>	<b>ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ</b>			
<input type="text"/>	/ <input type="text" value="420,000"/>	= <input type="text" value="0,000"/>		<input type="text"/> 317
<b>ΙΑ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΑΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ</b>				
Η ιδιοκτησία σας αναφέρεται σε χλυστά στον "αέρα" του οικοπέδου μετά την εξάντληση του συντελεστή δόμησης αυτού, δηλ. σε προσδοκόμενη αλλά αβέβαιη μελλοντική δυνατότητα δόμησης; <a href="#">(Βλέπε οδηγίες 18)</a> <input checked="" type="checkbox"/>		<b>ΝΑΙ</b>	<input type="text" value="0,15"/>	<input type="text" value="0,15"/> 318
Αν η απάντηση είναι <b>ΝΑΙ</b> , τότε ανγράψτε τα χλυστά επί του οικοπέδου <input type="text" value="10"/>			<input type="text" value="0,010"/>	319
<b>ΙΒ. ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗ ΔΟΥΛΕΙΑ ΧΡΗΣΗΣ ΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ</b>				
<p>Όταν η επιφάνεια, επί της οποίας έχει συσταθεί <b>δουλεία</b>, βρίσκεται σε όροφο ή δώμα ασκεπές, πλωτή ή σε ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, ανεξάρτητα αν αυτή έχει ή όχι αναλογία ποσοστών εξ' αδιαφύτου επί του οικοπέδου, για τον προσδιορισμό της αξίας της θα εφαρμοστεί ο τύπος <b>1</b> της περίπτωσης <b>Η'</b> του εντύπου <b>3</b>, καθώς και ο μειωτικός συντελεστής <b>0,15</b> της περίπτωσης <b>ΙΑ</b> αυτού.</p> <p>Εφόσον πρόκειται για επιφάνεια που βρίσκεται σε δώμα ή όροφο ασκεπής, το εμβαδόν της ανγράφεται στην ένδειξη "Συνολική επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που προσμετράται στο ΣΔ". Αν βρίσκεται σε πλωτή ή ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου στην ένδειξη "επιφάνεια ισογείου που προσμετράται στο ΣΔ".</p> <p>Στην περίπτωση αυτή ως συντελεστής εμπροχικότητας (Σ.Ε) λαμβάνεται ο Σ.Ε. του οικοπέδου, εκτός αν η <b>δουλεία</b> αφορά <b>αποκλαστικά</b> τον πίσω ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, οπότε εφαρμόζεται ως Σ.Ε. η μονάδα (<b>Σ.Ε.=1,0</b>).</p> <p>Αν το οικόπεδο έχει πρόσφυση σε περισσότερους απ'ό ένα δρόμους, ανεξάρτητα σε τι ο δρόμος έχει πρόσφυση το τμήμα του οικοπέδου επί του οποίου η <b>δουλεία</b>, ως ΣΕ εφαρμόζεται ο <b>μεγαλύτερος</b> των δρόμων.</p> <p><b>ΑΞΙΑ.</b> Για να υπολογίσετε την αξία του ακινήτου <b>πολλαπλασιάστε</b> τα δεδομένα της <b>στήλης Β</b></p>				<input type="text" value="414,39 €"/> 320

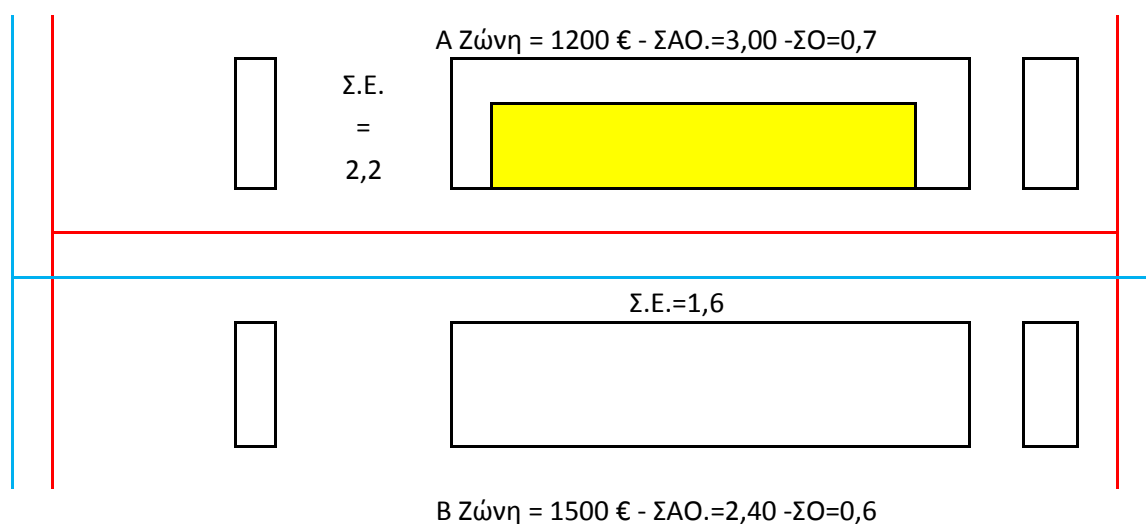
ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΠΟΣΟΣΤΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΟΥΝ ΣΕ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΕΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΕΣ  
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ ΠΟΥ ΠΡΟΚΕΙΤΕ ΝΑ ΑΝΕΓΕΡΘΟΥΝ ΣΕ ΑΚΤΙΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ

Πρόσοψη	Σε έναν δρόμο (8μέτρα)
Πλάτος δρόμου	5,5 μέτρα
Επιφάνεια	420 τ.μ.
Γονική παροχή	Σε ένα άτομο

Οριζόντιες ιδιοκτησίες που πρόκειται να ανεργεθουν

	Επιφάνεια	Κοινόχρηστα που αντιστοιχούν
Υπόγειο	25 τ.μ.	4,20 τ.μ.
Ισόγειο	119 τ.μ.	15,10 τ.μ.
Α' όροφος	90 τ.μ.	6 τ.μ.

Επιφάνεια ολοκλήρου ισογείου με κοινόχρηστα 294 τ.μ.



Προσδιορισμός Τιμής Ζώνης

Το οικόπεδο έχει πρόσοψη σε ένα δρόμο από τον οποίο διέρχονται το όριο δύο κυκλικών ζωνών η πρώτη ζώνη έχει τιμή 1200 € και η δεύτερη 1500 € επιλέγουμε την τιμή της Β Ζώνης η οποία είναι μεγαλύτερη. Άρα Τ.Ζ. = 1500 €

Προσδιορισμός συντελεστής εμπορικότητας

Έχει πρόσοψη σε έναν δρόμο με Σ.Ε. 1,6

Προσδιορισμός Τιμή οικοπέδου (Τ.Ο.)

Με βάση τον Σ.Α.Ο. που είναι 3,00 (σαν Σ.Α.Ο λαμβάνουμε αυτών στο οποίο βρίσκεται το οικόπεδο) και την τιμή της ζώνης του οικοπέδου που είναι 1500 € από τους πίνακες του Υπουργείου Οικονομικών λαμβάνουμε την τιμή του Τ.Ο που είναι 1594 € .

Προσδιορισμός συντελεστή εκμετάλλευσης ισογείου (Κ)

Με βάση τον Σ.Ε. που είναι 1,6 και τον Σ.Α.Ο που είναι 3,00 από τους πίνακες του Υπουργείου Οικονομικών λαμβάνουμε την τιμή του Κ που είναι 0,62

## Κωδικοί

- 301 Γράφεται συντελεστής 0,70
- 302 Γράφονται οι τιμές Τ.Ο. , Σ.Α.Ο. , Κ , Σ.Ε. Και σύμφωνα με τον τύπο του εντύπου υπολογίζεται η συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου
- 303 Γράφεται συντελεστής 1,00 γιατί έχει πρόσοψη σε έναν δρόμο
- 305 Γράφεται ο συντελεστής πρόσοψης 0,80 γιατί το οικόπεδο έχει πρόσοψη σε ένα δρόμο με πλάτος μικρότερο από 6 μέτρα.
- 308 Γράφεται η επιφάνεια του οικοπέδου όπως υπολογίζεται μετά την εφαρμογή του κριτηρίου βάθους
- 314 Γράφουμε τον αντίστοιχο συντελεστή όπως αυτός υπολογίζεται από τον τύπο του εντύπου
- 320 Για τον υπολογισμό πολλαπ/ζουμε τους παραπάνω συντελεστές

Α. ΑΝΑΓΡΑΦΤΕ 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 Ισογύου (Κ)		ΝΑΙ ή ΟΧΙ	ΣΤΗΛΗ Α	ΣΤΗΛΗ Β										
Τ.Ζ.:	1500,000	Σ.Α.Ο.:	3,0000	Τ.Ο.:	1.593,667	Σ.Ε.:	1,60	Κ.:	0,62					
<p>(Βλέπε οδηγίες 1) (Βλέπε οδηγίες 2) (Βλέπε οδηγίες 3) (Βλέπε οδηγίες 4) (Βλέπε οδηγίες 5)</p>														
<b>Β. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Σ.Ο.)</b> (Βλέπε οδηγίες 6)														
Αναγράψτε το Συντελεστή Οικοπέδου (Σ.Ο.)										Σ.Ο.:	0,700		0,700	301
<b>Γ. ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΤΙΜΗ ΕΚΚΙΝΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ</b>														
1. Ο Συντελεστής Εμπορικότητας (Σ.Ε.) είναι ίσος με 1,00 τότε										Τ.Ο.				
2. Ο Συντελεστής Εμπορικότητας (Σ.Ε.) είναι μεγαλύτερος του 1,00 τότε										Τ.Ο.	1.593,667	(I)		
$\Delta.Τ.Ο. = \frac{\text{Τ.Ο.}}{\text{Σ.Α.Ο.}} \times \text{Κ} \times \text{Σ.Ε.} - 1 = \frac{1.593,667}{3,0000} \times 0,62 \times 0,60 = 197,615$											197,615	(II)		
ΣΥΝΟΛΟ (I+II)											1.791,282		1.791,282 €	302
<b>Δ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΣΟΨΗΣ</b>														
Το οικόπεδο έχει <b>πρόσοψη</b> :														
1. Σε ένα μόνο δρόμο ή σε κοινόχρηστο γενικά χώρο;										<input type="radio"/>	ΝΑΙ	1,00	1,00	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 συγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο χαρακτηρίζεται ως πλατεία) ή έχει περισσότερες της μίας προσόψεις σε ενιαίο κοινόχρηστο χώρο;										<input type="radio"/>	ΟΧΙ	1,08		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 checked="" type="radio"/>	ΝΑΙ	0,80	0,80	305
Το οικόπεδο επικοινωνεί με δρόμο αποκλειστικά και μόνο με <b>πραγματική δουλειά δόδου</b> και είναι οικοδομήσιμο;										<input type="radio"/>	ΟΧΙ	0,70		306
<b>ΠΡΟΣΟΧΗ:</b>														
α) Οι συντελεστές πρόσοψης των παραπάνω παραγράφων 2 και 3 <b>ΔΕΝ ΕΦΑΡΜΟΖΟΝΤΑΙ</b> σε ορισμένους <b>οικισμούς</b> (παραδοσιακούς ή μη) που ειδικά μνημονεύονται στους πίνακες τιμών.														
β) Σε περίπτωση <b>τυφλού οικοπέδου</b> που δεν οικοδομείται ή οικόπεδου που επικοινωνεί με το δρόμο αποκλειστικά με πραγματική δουλειά δόδου, δεν εφαρμόζεται ο συντελεστής πρόσοψης (πλάτους δρόμου).														
<b>Ε. ΚΡΙΤΗΡΙΟ ΒΑΘΟΥΣ (Κ.Β.)</b>														
<b>ΠΡΟΣΟΧΗ:</b> Το κριτήριο βάθους δεν εφαρμόζεται σε τυφλά οικόπεδα, σε οικόπεδα που επικοινωνούν με δρόμο αποκλειστικά με <b>πραγματική δουλειά δόδου</b> , ή σε <b>μη οικοδομήσιμα</b> οικόπεδα ή οικοπεδικά τμήματα, καθώς και σε <b>απυλοποιημένα</b> οικόπεδα.										<input checked="" type="checkbox"/>				
Κριτήριο βάθους είναι το γινόμενο του μήκους της πρόσοψης ή του αθροίσματος των προσόμενων του οικοπέδου επί τον εαυτόν του επί τρία.														
Δηλαδή $8,000 \times 8,000 \times 3 = 192,000$											192,000	Κ.Β.		
<b>ΣΤ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ</b>														
Αναγράψτε την επιφάνεια (Ε) του οικοπέδου σε τετρ. Μέτρα (Βλέπε οδηγίες 7)										E =	420,000			307
Αν (Ε) είναι <b>μεγαλύτερη</b> από το κριτήριο βάθους (Κ.Β.), τότε:														
$\text{Κ.Β.} + (\text{Ε} - \text{Κ.Β.}) / 2 = \text{Εκ.β.} = \text{Ισοδ. Επιφ. άνεια}$														
$192,000 + (420,000 - 192,000) / 2 = 306,000 = 306,000$													306,000	308

Ζ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ																																																																										
<p>Ισχύει περίπτωση Ειδικών συνθηκών ; <input type="checkbox"/></p> <p>Το οικόπεδο:</p> <p>1. Δεν είναι οικοδομήσιμο και δεν μπορεί να τακτοποιηθεί (Βλέπε οδηγίες 8) <input type="radio"/></p> <p>2. Δεν είναι οικοδομήσιμο αλλά μπορεί να τακτοποιηθεί, ώστε να γίνει οικοδομήσιμο, μετά τη σύνταξη και κύρωση της πράξης αναλογισμού ή τη ρύθξη εφαρμογής (Βλέπε οδηγίες 9) <input type="radio"/></p> <p>3. Έχει κηρυχθεί απαλλοτριωτέο (Βλέπε οδηγίες 10) <input type="radio"/></p> <p>4. Τελεί υπό αναστολή οικοδομικών αδειών (Βλέπε οδηγίες 10) <input type="radio"/></p> <p>5. Είναι δεσμευμένο λόγω αρχαιολογικής έρευνας (Βλέπε οδηγίες 11) <input type="radio"/></p> <p><b>ΠΡΟΣΟΧΗ:</b> 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.</p>	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;">OXI</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">0,60</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%; text-align: right;">309</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">OXI</td> <td style="text-align: center;">0,80</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">310</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">OXI</td> <td style="text-align: center;">0,80</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">311</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">OXI</td> <td style="text-align: center;">0,90</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">312</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">OXI</td> <td style="text-align: center;">0,70</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">313</td> </tr> </table>	OXI	0,60				309	OXI	0,80				310	OXI	0,80				311	OXI	0,90				312	OXI	0,70				313																																											
OXI	0,60				309																																																																					
OXI	0,80				310																																																																					
OXI	0,80				311																																																																					
OXI	0,90				312																																																																					
OXI	0,70				313																																																																					
Η. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΑΞΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ																																																																										
<p>Σε περίπτωση υπολογισμού της αξίας ποσοστού οικοπέδου για τον υπολογισμό των συντελεστών πρέπει να <b>δοθούν</b> τα ακόλουθα:</p> <table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">Συνολική επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που προσμετράται στο Σ.Δ.</td> <td style="width: 15%;">Επιφάνεια ισόγειου που προσμετράται στο Σ.Δ.</td> <td style="width: 15%;">Επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που δεν προσμετράται στο Σ.Δ.</td> <td style="width: 15%;">Επιφάνεια οικοπέδου</td> <td style="width: 10%;">Σ.Ε.</td> <td style="width: 10%;">Κ<sub>1</sub></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="text" value="96,000"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="text" value="134,100"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="text" value="29,200"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="text" value="420,000"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="text" value="1,60"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="text" value="0,70"/></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><a href="#">(Βλέπε οδηγίες 12)</a></td> <td style="text-align: center;"><a href="#">(Βλέπε οδηγίες 13)</a></td> <td style="text-align: center;"><a href="#">(Βλέπε οδηγίες 14)</a></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;"><a href="#">(Βλέπε οδηγίες 16)</a></td> </tr> </table> <p>Ισχύει μία από τις ακόλουθες περιπτώσεις ; <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>1. Υπολογίζεται ποσοστό οικοπέδου που αντιστοιχεί σε συγκεκριμένη υφιστάμενη ή μελλοντική επιφάνεια κτίσματος; <input type="radio"/></p> <p><b>Αναγράφονται μόνο οι επιφάνειες για τις οποίες υπολογίζεται το αντίστοιχο ποσοστό οικοπέδου.</b></p> <table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">Συνολική επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που προσμετράται στο Σ.Δ. (βλέπε οδηγίες 12)</td> <td style="width: 15%;">Επιφάνεια ισόγειου που προσμετράται στο Σ.Δ.</td> <td style="width: 15%;">Σ.Ε.</td> <td style="width: 15%;">Επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που δεν προσμετράται στο Σ.Δ. (βλέπε οδηγίες 13)</td> <td style="width: 10%;">Σ.Ε.</td> <td style="width: 10%;">Κ<sub>1</sub></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="text" value="96,000"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="text" value="134,100"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="text" value="1,60"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="text" value="29,200"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="text" value="0,50"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="text" value="0,70"/></td> </tr> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center;"> <math display="block">\left( 96,000 + \left( 134,100 \times 1,60 \right) + \left( 29,200 \times 0,50 \right) \right) = 325,1600</math> </td> </tr> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center;"> <math display="block">\frac{325,1600}{420,000} = 0,2240</math> </td> </tr> <tr> <td style="width: 15%;">Επιφάνεια οικοπέδου (βλέπε οδηγίες 14)</td> <td style="width: 15%;">Σ.Α.Ο. (βλέπε οδηγίες 15)</td> <td style="width: 15%;">Κ<sub>1</sub> (βλέπε οδηγίες 16)</td> <td style="width: 15%;">Σ.Ε. -1</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="text" value="420,000"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="text" value="3,0348"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="text" value="0,70"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="text" value="0,60"/></td> <td colspan="2" style="text-align: center;"><input type="text" value="1451,0160"/></td> </tr> </table> <p>Στη περίπτωση αυτή πρέπει να είναι γνωστή η επιφάνεια και η θέση του κτίσματος (υπόγειο, ισόγειο, όροφος).</p> <p>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.</p> <p>2. Υπολογίζεται ποσοστό οικοπέδου που αντιστοιχεί στο σύνολο της υπολειπόμενης μέχρι εξατιμήσεως του Σ.Δ. δομήσιμης επιφάνειας που δεν έχει οικοδομηθεί <input type="radio"/></p>	Συνολική επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που προσμετράται στο Σ.Δ.	Επιφάνεια ισόγειου που προσμετράται στο Σ.Δ.	Επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που δεν προσμετράται στο Σ.Δ.	Επιφάνεια οικοπέδου	Σ.Ε.	Κ <sub>1</sub>	<input type="text" value="96,000"/>	<input type="text" value="134,100"/>	<input type="text" value="29,200"/>	<input type="text" value="420,000"/>	<input type="text" value="1,60"/>	<input type="text" value="0,70"/>	<a href="#">(Βλέπε οδηγίες 12)</a>	<a href="#">(Βλέπε οδηγίες 13)</a>	<a href="#">(Βλέπε οδηγίες 14)</a>			<a href="#">(Βλέπε οδηγίες 16)</a>	Συνολική επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που προσμετράται στο Σ.Δ. (βλέπε οδηγίες 12)	Επιφάνεια ισόγειου που προσμετράται στο Σ.Δ.	Σ.Ε.	Επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που δεν προσμετράται στο Σ.Δ. (βλέπε οδηγίες 13)	Σ.Ε.	Κ <sub>1</sub>	<input type="text" value="96,000"/>	<input type="text" value="134,100"/>	<input type="text" value="1,60"/>	<input type="text" value="29,200"/>	<input type="text" value="0,50"/>	<input type="text" value="0,70"/>	$\left( 96,000 + \left( 134,100 \times 1,60 \right) + \left( 29,200 \times 0,50 \right) \right) = 325,1600$						$\frac{325,1600}{420,000} = 0,2240$						Επιφάνεια οικοπέδου (βλέπε οδηγίες 14)	Σ.Α.Ο. (βλέπε οδηγίες 15)	Κ <sub>1</sub> (βλέπε οδηγίες 16)	Σ.Ε. -1			<input type="text" value="420,000"/>	<input type="text" value="3,0348"/>	<input type="text" value="0,70"/>	<input type="text" value="0,60"/>	<input type="text" value="1451,0160"/>		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;">ΝΑΙ</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ΝΑΙ</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">314</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">OXI</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">315</td> </tr> </table>	ΝΑΙ						ΝΑΙ					314	OXI					315	<div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 20px; display: inline-block; margin-bottom: 5px;">0,224</div> <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 20px; display: inline-block; margin-top: 5px;"></div>
Συνολική επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που προσμετράται στο Σ.Δ.	Επιφάνεια ισόγειου που προσμετράται στο Σ.Δ.	Επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που δεν προσμετράται στο Σ.Δ.	Επιφάνεια οικοπέδου	Σ.Ε.	Κ <sub>1</sub>																																																																					
<input type="text" value="96,000"/>	<input type="text" value="134,100"/>	<input type="text" value="29,200"/>	<input type="text" value="420,000"/>	<input type="text" value="1,60"/>	<input type="text" value="0,70"/>																																																																					
<a href="#">(Βλέπε οδηγίες 12)</a>	<a href="#">(Βλέπε οδηγίες 13)</a>	<a href="#">(Βλέπε οδηγίες 14)</a>			<a href="#">(Βλέπε οδηγίες 16)</a>																																																																					
Συνολική επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που προσμετράται στο Σ.Δ. (βλέπε οδηγίες 12)	Επιφάνεια ισόγειου που προσμετράται στο Σ.Δ.	Σ.Ε.	Επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που δεν προσμετράται στο Σ.Δ. (βλέπε οδηγίες 13)	Σ.Ε.	Κ <sub>1</sub>																																																																					
<input type="text" value="96,000"/>	<input type="text" value="134,100"/>	<input type="text" value="1,60"/>	<input type="text" value="29,200"/>	<input type="text" value="0,50"/>	<input type="text" value="0,70"/>																																																																					
$\left( 96,000 + \left( 134,100 \times 1,60 \right) + \left( 29,200 \times 0,50 \right) \right) = 325,1600$																																																																										
$\frac{325,1600}{420,000} = 0,2240$																																																																										
Επιφάνεια οικοπέδου (βλέπε οδηγίες 14)	Σ.Α.Ο. (βλέπε οδηγίες 15)	Κ <sub>1</sub> (βλέπε οδηγίες 16)	Σ.Ε. -1																																																																							
<input type="text" value="420,000"/>	<input type="text" value="3,0348"/>	<input type="text" value="0,70"/>	<input type="text" value="0,60"/>	<input type="text" value="1451,0160"/>																																																																						
ΝΑΙ																																																																										
ΝΑΙ					314																																																																					
OXI					315																																																																					



Υπολογισμός Σ.Α.Ο και Κ <sub>1</sub> σύμφωνα με <b>οδηγίες 15 και 16</b> (Βλέπε οδηγίες 15 & 16) <input checked="" type="checkbox"/>			
<p><b>Υπολογισμός Σ.Α.Ο.</b></p> <p>Σ.Α.Ο. των Πινάκων Τιμών <input type="text" value="3,0000"/></p> <p>Ως <b>Σ.Α.Ο.</b> λαμβάνεται ο <b>Σ.Α.Ο.</b> των πινάκων τιμών. (Βλέπε οδηγίες 15) Σε περίπτωση όμως που:</p> <p>α) Στο κτίριο υπάρχει όροφος ή όροφοι που <b>δεν έχουν προσμετρηθεί στο συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.)</b>, ως νέος <b>Σ.Α.Ο.</b> λαμβάνεται:</p> $\text{Σ.Α.Ο.} * = \text{Σ.Α.Ο.} + \frac{\text{Επιφάνεια ορόφων ή ορόφων που δεν έχουν προσμετρηθεί στο Σ.Δ.} * \text{0,50}}{\text{Επιφάνεια οικοπέδου}}$ <p><input type="text" value="3,0000"/> + <math>\frac{\text{input type="text" value="29,200"} * \text{0,50}}{\text{input type="text" value="420,000"}}</math> = <input type="text" value="3,0348"/></p> <p>β) Έχει γίνει <b>μεταφορά συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.)</b> σε συγκεκριμένο οικόπεδο (ωφελούμενο), <input type="radio"/></p>		<input type="radio"/> ΟΧΙ <input checked="" type="radio"/> ΝΑΙ <input type="radio"/> ΟΧΙ	
<p><b>Υπολογισμός Κ<sub>1</sub></b> (Βλέπε οδηγίες 16)</p> <p>Ως <b>Κ<sub>1</sub></b> λαμβάνεται το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου που έχει πραγματοποιηθεί από επιφάνεια ισογείου προσμετρημένη στο Σ.Δ. 'Η αυτό που προκύπτει από την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, δηλ.:</p> $K_1 = \frac{\text{Επιφάνεια ισογείου που έχει προσμετρηθεί στο Σ.Δ.}}{\text{Επιφάνεια οικοπέδου}}$ <p><math>\frac{\text{input type="text" value="294,000"}}{\text{input type="text" value="420,000"}}</math> = <input type="text" value="0,70"/></p>			
<b>Θ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ</b>			
Το οικόπεδο ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα (συνιδιοκτησία) (Βλέπε οδηγίες 17) <input type="checkbox"/>		<input type="radio"/> ΟΧΙ	<input type="text" value="0,90"/> <input type="text"/> 316
<b>Ι. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΑΘΕΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ</b>			
<b>ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΑΘΕΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ</b> / <b>ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ</b> = <input type="text" value="0,000"/>			<input type="text"/> 317
<b>ΙΑ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΑΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ</b>			
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; (Βλέπε οδηγίες 18) <input type="checkbox"/>		<input type="radio"/> ΟΧΙ	<input type="text" value="0,15"/> <input type="text"/> 318
Αν η απάντησή είναι <b>ΝΑΙ</b> , τότε αναγράψτε τα χιλιοστά επί του οικοπέδου <input type="text"/>			<input type="text"/> 319
<b>ΙΒ. ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗ ΔΟΥΛΕΙΑ ΧΡΗΣΗΣ ΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ</b>			
Όταν η επιφάνεια, επί της οποίας έχει συσταθεί <b>δουλεία</b> , βρίσκεται σε όροφο ή δώμα ασκεπές, πωλητή ή σε ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, ανεξάρτητα αν αυτή έχει ή όχι αναλογία ποσοστών εφ' αδιαρέτου επί του οικοπέδου, για τον προσδιορισμό της αξίας της θα εφαρμοστεί ο τύπος <b>1</b> της περίπτωσης <b>Η'</b> του εντύπου <b>3</b> , καθώς και ο μειωτικός συντελεστής <b>0,15</b> της περίπτωσης <b>ΙΑ</b> 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 πωλητή 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 <b>δουλεία</b> αφορά <b>αποκλειστικά</b> τον πίσω ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, οπότε εφαρμόζεται ως Σ.Ε. η μονάδα ( <b>Σ.Ε.=1,0</b> ).			
Αν το οικόπεδο έχει πρόσψη σε περισσότερους από ένα δρόμους, ανεξάρτητα σε ποιο δρόμο έχει πρόσψη το τμήμα του οικοπέδου επί του οποίου η <b>δουλεία</b> , ως <b>ΣΕ</b> εφαρμόζεται ο <b>μεγαλύτερος</b> των δρόμων.			
<b>ΑΞΙΑ.</b> Για να υπολογίσετε την αξία του ακινήτου <b>πολλαπλασιάστε</b> τα δεδομένα της <b>στήλης Β</b>			<input type="text" value="68.757,71"/> € 320

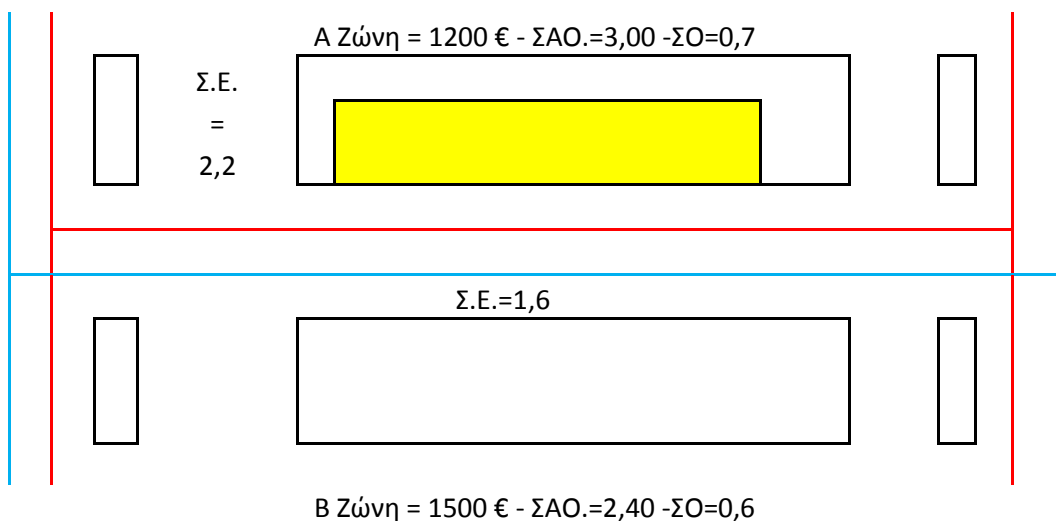
### Παράδειγμα οικοπέδου

Ποσοστά οικοπέδου που αντιστοιχούν στην υπολειπόμενη επιφάνεια μέχρι εξαντλήσεως του Σ.Δ. (Δικαίωμα υψούν)

Πρόσοψη	Σε έναν δρόμο 8 μέτρα πρόσοψη 3 μέτρα πλάτος δρόμου
Επιφάνεια	420 τ.μ.
Αγορά	Από ένα άτομο

### Οριζόντιες ιδιοκτησίες που είναι κτισμένες

	Επιφάνεια	Κοινόχρηστα που αντιστοιχούν
Υπόγειο	25 τ.μ.	4,20 τ.μ.
Ισόγειο	119 τ.μ.	15,10 τ.μ.
Α' όροφος	90 τ.μ.	6 τ.μ.



### Προσδιορισμός Τιμής Ζώνης

Το οικόπεδο έχει πρόσοψη σε ένα δρόμο από τον οποίο διέρχονται το όριο δύο κυκλικών ζωνών η πρώτη ζώνη έχει τιμή 1200 € και η δεύτερη 1500 € επιλέγουμε την τιμή της Β Ζώνης η οποία είναι μεγαλύτερη. Άρα Τ.Ζ. = 1500 €

### Προσδιορισμός συντελεστής εμπορικότητας

Έχει πρόσοψη σε έναν δρόμο με Σ.Ε. 1,6

### Προσδιορισμός Τιμή οικοπέδου (Τ.Ο.)

Με βάση τον Σ.Α.Ο. που είναι 3,00 (σαν Σ.Α.Ο λαμβάνουμε αυτόν στο οποίο βρίσκεται το οικόπεδο) και την τιμή της ζώνης του οικοπέδου που είναι 1500 € από τους πίνακες του Υπουργείου Οικονομικών λαμβάνουμε την τιμή του Τ.Ο που είναι 1594 €.

Προσδιορισμός συντελεστή εκμετάλευσης ισογείου (Κ)  
Με βάση τον Σ.Ε. που είναι 1,6 και τον Σ.Α.Ο που είναι 3,00 από τους πίνακες του Υπουργείου Οικονομικών λαμβάνουμε την τιμή του Κ που είναι 0,62

### Κωδικοί

- 301 Γράφεται συντελεστής 0,70
- 302 Γράφονται οι τιμές Τ.Ο. , Σ.Α.Ο. , Κ , Σ.Ε. Και σύμφωνα με τον τύπο του εντύπου υπολογίζεται η συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου
- 303 Γράφεται συντελεστής 1,00 γιατί έχει πρόσοψη σε έναν δρόμο
- 305 Γράφεται ο συντελεστής πρόσοψης 0,80 γιατί το οικοπέδο έχει πρόσοψη σε ένα δρόμο με πλάτος μικρότερο από 6 μέτρα.
- 308 Γράφεται η επιφάνεια του οικοπέδου όπως υπολογίζεται μετά την εφαρμογή του κριτηρίου βάθος
- 315 Γράφουμε τον αντίστοιχο συντελεστή όπως αυτός υπολογίζεται από τον τύπο του εντύπου
- 320 Για τον υπολογισμό πολλαπ/ζουμε τους παραπάνω συντελεστές

Α. ΑΝΑΓΡΑΦΤΕ 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 Εκμετάλευσης Ισογείου (Κ)		ΝΑΙ ή ΟΧΙ	ΣΤΗΝ Α ΣΤΗΝ Β			
Τ.Ζ.: 1500,000	Σ.Α.Ο.: 3,0000	Τ.Ο.: 1.593,667	Σ.Ε.: 1,60	Κ.: 0,62		
<a href="#">(Βλέπε οδηγίες 1)</a> <a href="#">(Βλέπε οδηγίες 2)</a> <a href="#">(Βλέπε οδηγίες 3)</a> <a href="#">(Βλέπε οδηγίες 4)</a> <a href="#">(Βλέπε οδηγίες 5)</a>						
Β. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Σ.Ο.) <a href="#">(Βλέπε οδηγίες 6)</a>						
Αναγράψτε το Συντελεστή Οικοπέδου (Σ.Ο.)		Σ.Ο.: 0,700	0,700 301			
Γ. ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΤΙΜΗ ΕΚΚΙΝΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ						
1. Ο Συντελεστής Εμπορικότητας (Σ.Ε.) είναι ίσος με 1,00 τότε: Τ.Ο. <input type="text"/> 2. Ο Συντελεστής Εμπορικότητας (Σ.Ε.) είναι μεγαλύτερος του 1,00 τότε: Τ.Ο. 1.593,667 (i)						
$\Delta.T.O. = \frac{T.O.}{\Sigma.A.O.} \times K \times \Sigma.E. - 1 = \frac{1.593,667}{3,0000} \times 0,62 \times 0,60 = 197,615 \text{ (ii)}$						
ΣΥΝΟΛΟ (i+ii)		1.791,282	1.791,282 € 302			
Δ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΣΟΨΗΣ						
Το οικοπέδο έχει <b>πρόσοψη</b> :						
1. Σε ένα μόνο δρόμο ή σε κοινόχρηστο γενικά χώρο; <input type="radio"/>		ΝΑΙ	1,00 1,00 303			
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="radio"/>		ΟΧΙ	1,08 304			
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 <b>6.00 μέτρα</b> ; <input checked="" type="checkbox"/>		ΝΑΙ	0,80 0,80 305			
Το οικοπέδο επικοινωνεί με δρόμο αποκλειστικά και μόνο με <b>πραγματική δουλειά δρόμου</b> και είναι οικοδομήσιμο; <input type="radio"/>		ΟΧΙ	0,70 306			
<b>ΠΡΟΣΟΧΗ:</b>						
α) Οι συντελεστές πρόσοψης των παραπάνω παραγράφων 2 και 3 <b>ΔΕΝ ΕΦΑΡΜΟΖΟΝΤΑΙ</b> σε ορισμένους <b>οικισμούς</b> (παραδοσιακούς ή μη) που ειδικά μνημονεύονται στους πίνακες τιμών.						
β) Σε περίπτωση <b>τυφλού οικοπέδου</b> που δεν οικοδομείται ή οικοπέδου που επικοινωνεί με το δρόμο αποκλειστικά με πραγματική δουλειά δρόμου, δεν εφαρμόζεται ο συντελεστής πρόσοψης (πλάτους δρόμου).						
Ε. ΚΡΙΤΗΡΙΟ ΒΑΘΟΥΣ (Κ.Β.)						
<b>ΠΡΟΣΟΧΗ:</b> Το κριτήριο βάθους δεν εφαρμόζεται σε τυφλά οικόπεδα, σε οικόπεδα που επικοινωνούν με δρόμο αποκλειστικά με <b>πραγματική δουλειά δρόμου</b> , ή σε <b>μη οικοδομήσιμα</b> οικόπεδα ή οικόπεδα ειδικά τμήματα, καθώς και σε <b>απαλλοτριωτά</b> οικόπεδα. <input checked="" type="checkbox"/>						
Κριτήριο βάθους είναι το γινόμενο του μήκους της πρόσοψης ή του αθροίσματος των προσώπων του οικοπέδου επί τον εαυτόν του επί τρία.						
Δηλαδή	8,000 x 8,000 x 3 = 192,000	192,000	Κ.Β			

ΣΤ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ			
Αναγράψτε την επιφάνεια (Ε) του οικοπέδου σε τετρ. Μέτρα (Βλέπε οδηγίες 7) <span style="float: right;">E = <input style="width: 80px;" type="text" value="420,000"/></span>			<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text" value=""/>
Άν (Ε) είναι μεγαλύτερη από το κριτήριο βάθους (Κ.Β.), τότε: $Κ.Β. + (Ε - Κ.Β.) / 2 = Εκ.β. = Ισοδ. Επιφάνεια$ $192,000 + (420,000 - 192,000) / 2 = 306,000 = 306,000$			<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text" value="306,000"/>
Ζ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ			
Ισχύει περίπτωση Εθικών συνθηκών ; <input type="checkbox"/>			
Το οικόπεδο:			
1. Δεν είναι οικοδομήσιμο και δεν μπορεί να τακτοποιηθεί (Βλέπε οδηγίες 8)	<input type="radio"/>	<input type="text" value="ΟΧΙ"/> <input style="width: 40px;" type="text" value="0,60"/> <input style="width: 40px;" 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 (Βλέπε οδηγίες 8)	<input type="radio"/>	<input type="text" value="ΟΧΙ"/> <input style="width: 40px;" type="text" value="0,80"/> <input style="width: 40px;" type="text"/>	310
3. Έχει κηρυχθεί απαλλοτριωτό (Βλέπε οδηγίες 9)	<input type="radio"/>	<input type="text" value="ΟΧΙ"/> <input style="width: 40px;" type="text" value="0,80"/> <input style="width: 40px;" type="text"/>	311
4. Τελεί υπό άναστολή οικοδομικών αδειών (Βλέπε οδηγίες 10)	<input type="radio"/>	<input type="text" value="ΟΧΙ"/> <input style="width: 40px;" type="text" value="0,90"/> <input style="width: 40px;" type="text"/>	312
5. Είναι δεσμευμένο λόγω αρχαιολογικής έρευνας (Βλέπε οδηγίες 11)	<input type="radio"/>	<input type="text" value="ΟΧΙ"/> <input style="width: 40px;" type="text" value="0,70"/> <input style="width: 40px;" type="text"/>	313
<b>ΠΡΟΣΟΧΗ:</b> 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
<input style="width: 60px;" type="text" value="96,000"/>	<input style="width: 60px;" type="text" value="134,100"/>	<input style="width: 60px;" type="text" value="29,200"/>	<input style="width: 60px;" type="text" value="420,000"/>
Σ.Ε.	Κ <sub>1</sub>	<input style="width: 40px;" type="text" value="1,60"/>	<input style="width: 40px;" type="text" value="0,32"/>
(Βλέπε οδηγίες 12) <span style="margin-left: 100px;">(Βλέπε οδηγίες 13)</span> <span style="margin-left: 100px;">(Βλέπε οδηγίες 14)</span> <span style="margin-left: 100px;">(Βλέπε οδηγίες 16)</span>			
Ισχύει μία από τις ακόλουθες περιπτώσεις; <input checked="" type="checkbox"/>			
1. Υπολογίζεται ποσοστό οικοπέδου που αντιστοιχεί σε συγκεκριμένη υφιστάμενη ή μελλοντική επιφάνεια κτίσματος:			
<div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 100%;"></div>			
2. Υπολογίζεται ποσοστό οικοπέδου που αντιστοιχεί στο σύνολο της υπολειπόμενης μέχρι εξάντλησής του Σ.Δ. δομήσιμης επιφάνειας που δεν έχει οικοδομηθεί			
<b>Αναγράφονται οι υφιστάμενες επιφάνειες.</b>			
Συνολική επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που προσμετράται στο Σ.Δ. (Βλέπε οδηγίες 12)	Επιφάνεια ισογείου που προσμετράται στο Σ.Δ.	Σ.Ε.	Επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που δεν προσμετράται στο Σ.Δ. (Βλέπε οδηγίες 13)
<input style="width: 60px;" type="text" value="96,000"/>	<input style="width: 60px;" type="text" value="134,100"/>	<input style="width: 60px;" type="text" value="1,60"/>	<input style="width: 60px;" type="text" value="29,200"/>
$+ \left( \left( \frac{134,100}{420,000} \times 1,60 \right) + \left( \frac{29,200}{420,000} \times 0,50 \right) \right) = 0,3251600$			
$1 - 0,3251600 = 0,6748400$			
1- $\left( \frac{420,000}{\left( \frac{134,100}{420,000} \times 3,0348 + \left( \frac{0,32}{420,000} \times 0,60 \right) \right)} \right) = 1355,2560$			
<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text" value="0,760"/>			
Στις αναγραφόμενες επιφάνειες (υφιστάμενες ή μελλοντικές) των πιο πάνω περιπτώσεων πρέπει να συμπεριλαμβάνεται και η αναλογία επί των κοινών χώρων			

Υπολογισμός Σ.Α.Ο και Κ1 σύμφωνα με <b>οδηγίες 15 και 16</b> <a href="#">(Βλέπε οδηγίες 15 &amp; 16)</a> <input checked="" type="checkbox"/>			
<p><b>Υπολογισμός Σ.Α.Ο.</b> <span style="float: right;">Σ.Α.Ο. Των Πινάκων Τιμών <input type="text" value="3,0000"/></span></p> <p>Ός Σ.Α.Ο. λαμβάνεται ο Σ.Α.Ο. των πινάκων τιμών. <a href="#">(Βλέπε οδηγίες 15)</a></p> <p>Σε περίπτωση όμως που:</p> <p><b>α)</b> Στο κτίριο υπ'άρχει όροφος ή όροφοι που <b>δεν έχουν προσμετρηθεί στο συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.)</b>, ως νέος Σ.Α.Ο. λαμβάνεται:</p> $\text{Σ.Α.Ο.} * = \text{Σ.Α.Ο.} + \frac{\text{Επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που δεν έχουν προσμετρηθεί στο Σ.Δ.} * 0,50}{\text{Επιφάνεια οικοπέδου}}$ <p style="text-align: center;"><input type="text" value="3,0000"/> + <input type="text" value="29,200"/> * 0,50 = <input type="text" value="3,0348"/></p> <p><input type="text" value="420,000"/></p>		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<p><b>β)</b> Έχει γίνει <b>μεταφορά συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.)</b> σε συγκεκριμένο οικόπεδο (ωφελούμενο),</p>		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<p><b>Υπολογισμός Κ1</b> <a href="#">(Βλέπε οδηγίες 16)</a></p> <p>Ός <b>Κ1</b> λαμβάνεται το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου που έχει πραγματοποιηθεί από επιφάνεια ισογείου προσμετρημένη στο Σ.Δ. Η αυτό που προκύπτει από την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, δηλ.:</p> $\text{Κ}_1 = \frac{\text{Επιφάνεια ισογείου που έχει προσμετρηθεί στο Σ.Δ.}}{\text{Επιφάνεια οικοπέδου}}$ <p style="text-align: center;"><input type="text" value="134,100"/> = <input type="text" value="0,32"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="text" value="420,000"/></p>			
<b>Ο. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΝΔΙΟΙΚΗΣΙΑΣ</b>			
Το οικόπεδο ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα ( <b>συνδιοκτησία</b> ) <a href="#">(Βλέπε οδηγίες 17)</a> <input type="checkbox"/>		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<b>Ι. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΑΘΕΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ</b>			
<b>ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΑΘΕΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ</b>		<b>ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ</b>	
<input type="text"/>	/	<input type="text" value="420,000"/>	= <input type="text" value="0,000"/>
			<input type="text" value="317"/>
<b>ΙΑ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΑΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ</b>			
Η ιδιοκτησία σας ανφέρεται σε χιλιοστά στον "αέρα" του οικοπέδου μετά την εξάντληση του συντελεστή δόμησης αυτού, δηλ. σε προσδοκώμενη αλλά αβέβαιη μελλοντική δυνατότητα δόμησης. <a href="#">(Βλέπε οδηγίες 18)</a> <input type="checkbox"/>		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Αν η απάντηση είναι <b>ΝΑΙ</b> , τότε αναγράψτε τα χιλιοστά επί του οικοπέδου <input type="text"/>		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<b>ΙΒ. ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗ ΔΟΥΛΕΙΑ ΧΡΗΣΗΣ ΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ</b>			
<p>Όταν η επιφάνεια, επί της οποίας έχει συσταθεί <b>δουλειά</b>, βρίσκεται σε όροφο ή δώμα ασκεπές, πωλητή ή σε ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, ανεξάρτητα αν αυτή έχει ή όχι αναλογία ποσοστών εζ' αδιαίρετου επί του οικοπέδου, για τον προσδιορισμό της αξίας της θα εφαρμοστεί ο τύπος <b>1</b> της περίπτωσης <b>Η'</b> του εντύπου <b>3</b>, καθώς και ο μειωτικός συντελεστής <b>0,15</b> της περίπτωσης <b>ΙΑ</b> αυτού.</p> <p>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 πωλητή ή ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου στην ένδειξη "επιφάνεια ισογείου που προσμετράται στο ΣΔ".</p> <p>Στην περίπτωση αυτή ως συντελεστής εμπροσκόνητας (Σ.Ε.) λαμβάνεται ο Σ.Ε. του οικοπέδου, εκτός αν η <b>δουλειά</b> αφορά <b>αποκλαστικά</b> τον πίσω ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, οπότε εφαρμόζεται ως Σ.Ε. η μονάδα (<b>Σ.Ε.=1,0</b>).</p> <p>Αν το οικόπεδο έχει πρόσοψη σε περισσότερους από ένα δρόμους, ανεξάρτητα σε ποιο δρόμο έχει πρόσοψη το τμήμα του οικοπέδου επί του οποίου η <b>δουλειά</b>, ως ΣΕ εφαρμόζεται ο <b>μεγαλύτερος</b> των δρόμων.</p> <p><b>ΑΞΙΑ.</b> Για να υπολογίσετε την αξία του ακινήτου <b>πολλαπλασιάστε</b> τα δεδομένα της στήλης <b>Β</b></p>			
			<input type="text" value="233.285,10 €"/>
			<input type="text" value="320"/>

#### 8.4) ΑΠΟΘΗΚΕΣ σε οικόπεδο εντός σχεδίου ή σε οικισμό. Εντυπο 4.

##### Α) Τιμή Ζώνης .(Τ.Ζ.)

Γράφουμε την τιμή ζώνης όπως την προσδιορίζουμε με αυτά που έχουμε αναφέρει στις σελίδες 13 παράγραφος 1.1 ,σελίδες 14 παράγραφος 1.2 ,σελίδες 15 παράγραφος 2.1 και σελίδες 23 παράγραφος 5.1 αποθήκες που έχουν πρόσοψη αποκλειστικά στον ακάλυπτο χώρο ή σε υπόγειο χώρο δεν ανήκουν στη γραμμική ζώνη .

A. ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ (Τιμή εκκίνησης) (Τ.Ζ.) (βλέπε οδηγίες 1)

401

##### Β) Συντελεστής θέσης .

Η θέση της αποθήκης και ο συντελεστής εμπορικότητας (Σ.Ε.) ασκούν ουσιώδη επίδραση στην διαμόρφωση της αντικειμενικής της αξίας .Ως συντελεστής εμπορικότητας λαμβάνουμε των δρόμων που περιβάλλουν το οικόπεδο στο οποίο βρίσκεται η αποθήκη και ισχύουν όσα είχαμε αναφέρει στις σελίδες 15 παράγραφος 2.3 και σελίδες 27 παράγραφος 5.2 .

Αν το οικόπεδο έχει πρόσοψη σε έναν δρόμο σαν συντελεστής εμπορικότητας λαμβάνουμε το Σ.Ε. του δρόμου , αν έχει πρόσοψη σε περισσότερους από δύο δρόμους λαμβάνεται ο μικρότερος Σ.Ε. από τους δύο δρόμους .

Ανάλογα με το που βρίσκεται η αποθήκη υπόγειο ή ισόγειο και από που έχει είσοδο (δρόμο ,ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή αίθριο ή στοά , από ισόγεια επαγγελματική στέγη ή εσωτερικό χώρο του κτιρίου λαμβάνουμε τους αντίστοιχους συντελεστές του

##### B. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΘΕΣΗΣ

Αναγράψτε το Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.) (βλέπε οδηγίες 2)

Σ.Ε.

ΠΡΟΣΟΧΗ: Αποθηκευτικοί χώροι που βρίσκονται:

1. στο ισόγειο και είναι προμετρημένοι στο Σ.Δ.
2. σε όροφο ή σε δάμα.

Κτίριο επαγγελματικής στέγης ή κατοικίας θεωρούνται χώροι κύριας χρήσης και ο υπολογισμός της αξίας τους γίνεται με το αντίστοιχο έντυπο (1 ή 2).

1. Η αποθήκη βρίσκεται στο ισόγειο (βλέπε οδηγίες 3).

Τότε:  $0,30 \times \text{Σ.Ε.} =$   402

2. Η αποθήκη βρίσκεται στο υπόγειο (βλέπε οδηγίες 4) και:

α. Έχει είσοδο από δρόμο; Τότε:  $0,25 \times \text{Σ.Ε.} =$   403

β. Έχει είσοδο από ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή αίθριο ή στοά; Τότε:  $0,20 \times \text{Σ.Ε.} =$   404

γ. Έχει είσοδο από την ισόγεια επαγγελματική στέγη; Τότε:  $0,15 \times \text{Σ.Ε.} =$   405

δ. Έχει είσοδο αποκλειστικά από εσωτερικό χώρο του κτιρίου (καινούχρηστο κλιμακοστάσιο, ισόγεια κατοικία);  **0,15**  406

εντύπου .

##### Γ) Επιφάνεια



Δ) Συντελεστής παλαιότητας .

Ισχύουν αυτά που έχουμε γράψει στη σελίδα 22 παράγραφος 4.11 .

#### Δ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ

Γράψτε τα χρόνια παλαιότητας (βλέπε οδηγίες 6)

ΧΡΟΝΙΑ

Συντελεστές ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας

1 - 5	χρόνια	0,95	16 - 20	χρόνια	0,80
6 - 10	"	0,90	21 - 25	"	0,75
11 - 15	"	0,85	26 και άνω	"	0,70

Μεταφέρετε, ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας, τον αντίστοιχο συντελεστή

409

για τον συντελεστή παλαιότητας και λαμβάνονται οι συντελεστές του εντύπου.

Ε) Συντελεστής ειδικών συνθηκών (Σ.Ειδ.Σ.)

Ισχύουν αυτά που έχουμε γράψει στη σελίδα 22 παράγραφος 4.12 για τον συντελεστή

#### Ε. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ (Σ.Ειδ.Σ.)

Η αποθήκη:

1. Έχει χαρακτηριστεί διατηρητέα (βλέπε οδηγίες 7);
2. Έχει κηρυχθεί απαλοτριωτέα (βλέπε οδηγίες 8);
3. Έχει κατά το χρόνο φορολογίας υποστεί ζημιές από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα (βλέπε οδηγίες 9);

0.80

0.75

411

412

ειδικών συνθηκών και λαμβάνουμε τους συντελεστές του εντύπου .

ΣΤ) Συντελεστής αποπεράτωσης .

Ισχύουν αυτά που έχουμε γράψει στη σελίδα 22 παράγραφος 4.13 για τον συντελεστή

#### ΣΤ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ

Η αποθήκη είναι:

1. Αποπερατωμένη ή θεωρείται από το νόμο αποπερατωμένη;
2. Στο στάδιο αποπεράτωσης (βλέπε οδηγίες 10) του σκελετού;
3. Στο στάδιο αποπεράτωσης (βλέπε οδηγίες 10) των τοίχων;
4. Στο στάδιο αποπεράτωσης (βλέπε οδηγίες 10) των επιχρισμάτων;

1.00

0.80

0.85

0.90

413

414

415

416

αποπεράτωσης και λαμβάνουμε τους συντελεστές του εντύπου .

Ζ) Συντελεστής Με Βάση Τον Τρόπο Κατασκευής.

Ανάλογα με το πως είναι κατασκευασμένη η αποθήκη λαμβάνουμε τους συντελεστές

#### Ζ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΤΡΟΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ

Η αποθήκη έχει κατασκευασθεί:

1. Με σκελετό (υποστυλώματα και πλάκες) από οπλισμένο σκυρόδεμα ή από άλλο υλικό (ξύλο, μέταλλο) ή είναι προκατασκευασμένη;
2. Χωρίς σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα, αλλά έχει τοίχους από πέτρα, οπτοπλινθούς (τούβλα) ή τοιμεντολίθους;
3. Είναι πρόχειρο κτίσμα, δηλ. οι τοίχοι δεν είναι κατασκευασμένοι από πέτρα, οπτοπλινθούς (τούβλα) ή τοιμεντολίθους, αλλά από ευτελή υλικά (ωμοπλινθούς, πλίθους, καλάμια);

1.00

0.95

0.70

418

419

420

**ΠΡΟΣΟΧΗ:** Επιλέξτε μία μόνο από τις προηγούμενες περιπτώσεις 1, 2 και 3.

Η στέγη της αποθήκης είναι κατασκευασμένη από αμιαντοτσιμέντο ή λαμαρίνα;

0.80

421

του εντύπου .

Η) Συντελεστής Συνιδιοκτησίας.



Ισχύουν αυτά που έχουμε γράψει στις σελίδες 23 παράγραφος 4.14 για τον συντελεστή Συνιδιοκτησίας και λαμβάνουμε τους συντελεστές του εντύπου .

#### Η. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

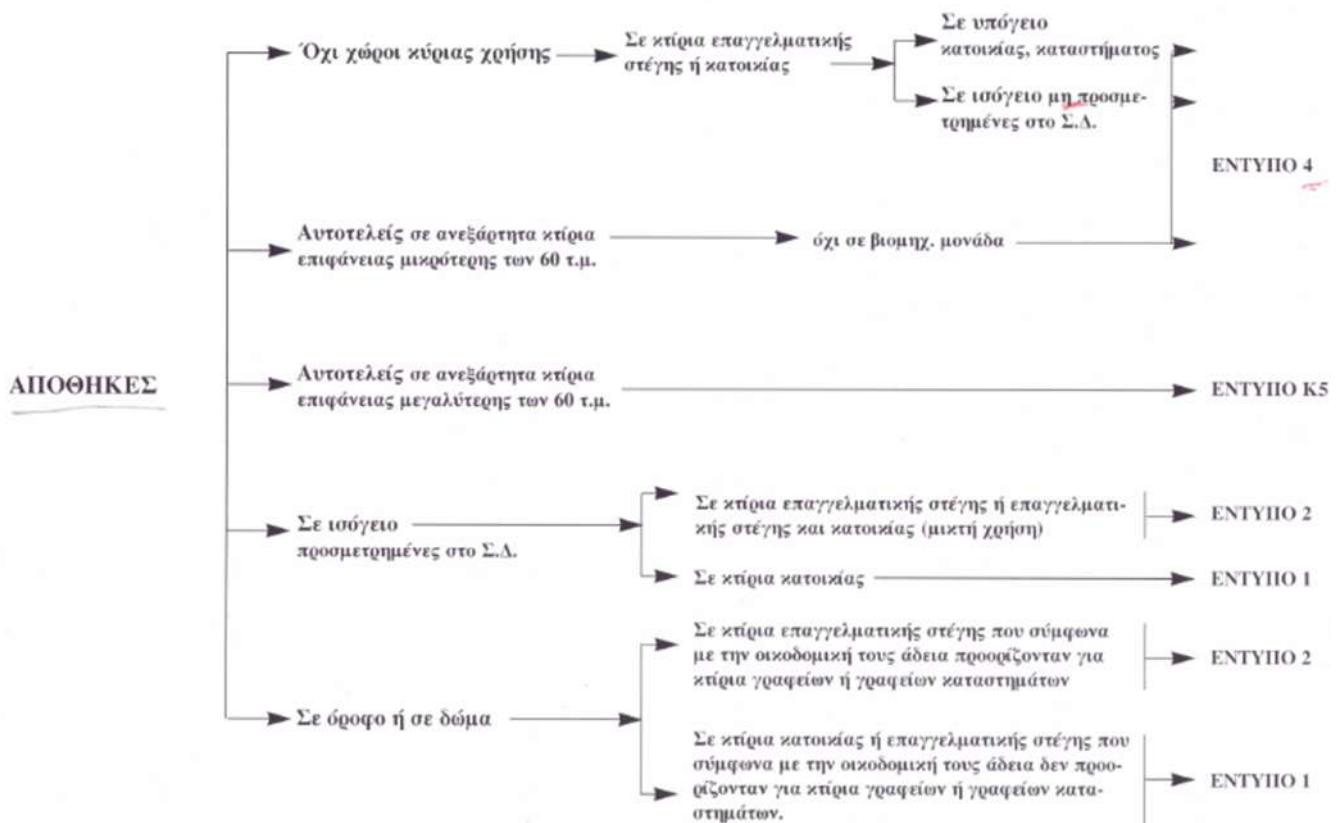
Η αποθήκη ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα (συνιδιοκτήσιο) (βλέπε οδηγίες 11):

0.90

422

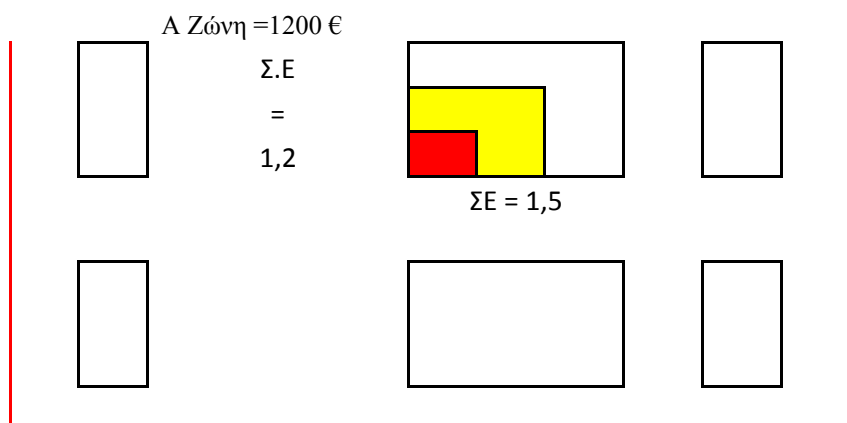
Ο ποιο κάτω πίνακας βοηθάει στην διευκόλυνση της επιλογής του κατάλληλου εντύπου 4,1,2 .

ΠΙΝΑΚΑΣ 2



Παράδειγμα Αποθήκη υπόγεια  
που έχει είσοδο αποκλειστικά από ισόγεια επαγγελματική στέγη και δεν  
χρησιμοποιείται σαν χώρος κυρίας χρήσης

Πρόσοψη	Αποκλειστικά από την ισόγεια επαγγελματική στέγη
Όροφος	Υπόγειο
Επιφάνεια	30 τ.μ. (Δεν έχει χρησιμοποιηθεί στο παρελθόν σαν χώρος κυρίας χρήσης και χρησιμοποιήτε τώρα σαν αποθηκευτικός χώρος
Παλαιότητα	7 χρόνια
Ειδικά χαρακτηριστικά	Είσοδος από ισόγεια επαγγελματική στέγη
Αγορά	Από ένα άτομο
Τρόπος κατασκευείς	αποπερατωμένη με οπλισμένο σκυρόδεμα



#### Προσδιορισμός Τιμής Ζώνης

Η αποθήκη έχει είσοδο από ισόγεια επαγγελματική στέγη η Τ.Ζ που λαμβάνεται είναι η κυκλική ζώνη Α.Τ.Ζ = 1200 €

#### Προσδιορισμός Συντελεστής Εμπορικότητας

Το οικόπεδο της αποθήκης έχει πρόσοψη σε δύο δρόμους . Ο πρώτος έχει Σ.Ε. = 1,2 και ο δεύτερος έχει Σ.Ε. = 1,5 λαμβάνουμε τον μικρότερο . Σ.Ε = 1,2

#### Κωδικοί

- 401 Γράφεται η Τ.Ζ. = 1200 €
- 405 Υπολογίζεται συντελεστής θέσης 0,15 αφού πρώτα γράψουμε τον συντελεστή εμπορικότητας που είναι 1,20 και μεταφέρουμε συντελεστή 0,18
- 407 Γράφεται η επιφάνεια 30 τ.μ.
- 409 Γράφονται τα χρόνια παλαιότητας 7 και συντελεστής 0,90

- γιατί η αποθήκη είναι αποπερατωμένη
- 413 Γράφεται ο συντελεστής 1,00 γιατί η αποθήκη είναι αποπερατωμένη
- 418 Γράφεται ο συντελεστής 1,00 γιατί είναι κατασκευασμένη από σπλισμένο σκυρόδεμα
- 423 Για τον υπολογισμό πολλαπ/ζουμε τους παραπάνω συντελεστές

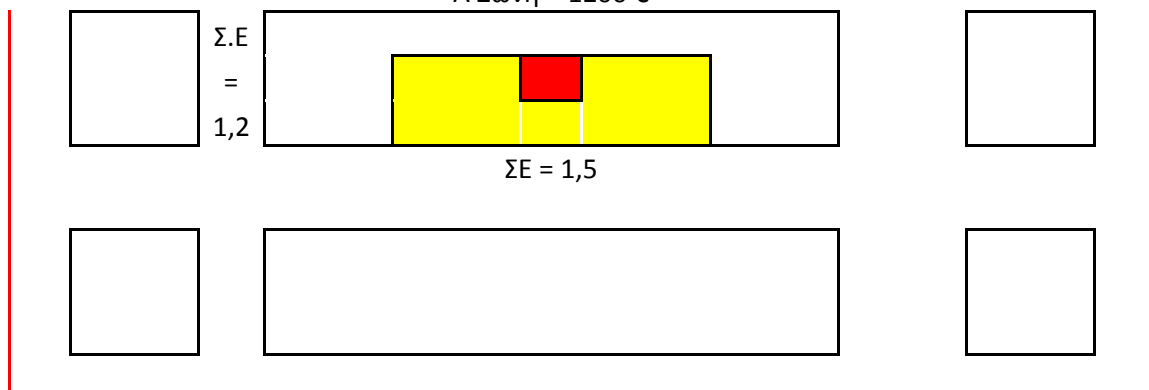
Α. ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ		ΝΑΙ ή ΟΧΙ	ΣΤΗΛΗ Α	ΣΤΗΛΗ Β
Τιμή Εκκίνησης. (Τ.Ζ.) (Βλέπε οδηγίες 1)	1200,00 ΕΥΡΩ		1.200,00 €	401
<b>Β. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΘΕΣΗΣ</b>				
Γράψτε τον Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.) (Βλέπε οδηγίες 2)	1,20 Σ.Ε.		1,20	
<b>ΠΡΟΣΟΧΗ:</b> Αποθηκευτικοί χώροι που βρίσκονται 1. στο ισόγειο και είναι προσμετρημένοι στο Σ.Δ. 2. σε δρόφο ή σε δώμα				
Κτίριο επαγγελματικής στέγης ή κατοικίας θεωρούνται <b>χώροι κυρίας χρήσης</b> και ο υπολογισμός της αξίας τους γίνεται με το αντίστοιχο έντυπο (1 ή 2).				
1. Η αποθήκη βρίσκεται στο <b>ισόγειο</b> . (Βλέπε οδηγίες 3)	Σ.Ε.	<input type="radio"/>	<input type="text"/>	402
Τότε: 0,3 X 1,20 = 0,36		<input type="radio"/>		
2. Η αποθήκη βρίσκεται στο <b>υπόγειο</b> και (Βλέπε οδηγίες 4)	Σ.Ε.	<input type="radio"/>	<input type="text"/>	403
α. Έχει είσοδο από δρόμο; Τότε: 0,25 X 1,20 = 0,30		<input type="radio"/>		404
β. Έχει είσοδο από ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή αίθριο ή σιά; Τότε: 0,20 X 1,20 = 0,24		<input type="radio"/>		405
γ. Έχει είσοδο από την ισόγεια επαγγελματική στέγη. Τότε: 0,15 X 1,20 = 0,18		<input checked="" type="radio"/>	0,18	406
δ. Έχει είσοδο <b>αποκλειστικά</b> από εσωτερικό χώρο του κτιρίου (κοινοχρηστο κλιμακοστάσιο, ισόγεια κατοικία);		<input type="radio"/>	0,15	406
<b>Γ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ</b>				
Αναγράψτε την επιφάνεια της αποθήκης σε τετρ. Μέτρα (Βλέπε οδηγίες 5)	30,000		30,000	407
Οι εξωτερικοί τοίχοι της αποθήκης έχουν πλάτος (πάρχος) <b>μεγαλύτερο ή ίσο με 0,50 μέτρα</b> (π.χ. από πέτρα);		<input type="checkbox"/>	0,90	408
<b>Δ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ</b>				
Γράψτε τα χρόνια παλαιότητας: (Βλέπε οδηγίες 6)	7 ΧΡΟΝΙΑ			
<b>Συντελεστές ανάλογα με τα χρόνια Παλαιότητας</b>				
1 - 5 χρόνια 0,95	16 - 20 χρόνια 0,80			
6 - 10 χρόνια 0,90	21 - 25 χρόνια 0,75			
11 - 15 χρόνια 0,85	26 και άνω χρόνια 0,70			
Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας μεταφέρεται ο αντίστοιχος συντελεστής			0,90	409
<b>Ε. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ</b>				
Η αποθήκη:	Ισχύουν Ειδικές Συνθήκες ;	<input type="checkbox"/>		
1. Έχει χαρακτηριστεί <b>διατηρητέα</b> ; (Βλέπε οδηγίες 7)		<input type="radio"/>	0,80	410
2. Έχει κηρυχθεί <b>απαλλοτριωτέα</b> ; (Βλέπε οδηγίες 8)		<input type="radio"/>	0,75	411
3. Έχει κατά το χρόνο φορολογίας υποστεί <b>ζημιές από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα</b> ; (Βλέπε οδηγίες 9)		<input type="checkbox"/>		412
Σε περιπτώσεις που μία αποθήκη έχει υποστεί <b>ζημιές από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα</b> εφαρμόζεται ο <b>συντελεστής ειδικών συνθηκών (Σ.Ειδ.Σ.)</b> :				
<b>ΣΤ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ</b>				
Η αποθήκη είναι:				
1. <b>Αποπερατωμένη</b> ή θεωρείται από το νόμο αποπερατωμένη;		<input checked="" type="radio"/>	1,00 1,00	413
2. Στο <b>στάδιο αποπεράτωσης</b> του σκελετού; (Βλέπε οδηγίες 10)		<input type="radio"/>	0,80	414
3. Στο <b>στάδιο αποπεράτωσης</b> των τοίχων; (Βλέπε οδηγίες 10)		<input type="radio"/>	0,85	415
4. Στο <b>στάδιο αποπεράτωσης</b> των επιχρισμάτων; (Βλέπε οδηγίες 10)		<input type="radio"/>	0,90	416

Ζ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΤΡΟΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ				
Η αποθήκη έχει <b>κατασκευασθεί</b> :				
1. Με σκελετό (υποστυλώματα και πλάκες) από σπλισμένο σκυρόδεμα ή από άλλο υλικό (ξύλο ή μέταλλο) ή είναι προκατασκευασμένη;	<input checked="" type="radio"/>	ΝΑΙ	1,00	1,00
2. Χωρίς σκελετό από σπλισμένο σκυρόδεμα, αλλά έχει τοίχους από πέτρα, σπτοπλίνθους (τούβλα) ή τσιμεντόλιθους;	<input type="radio"/>	ΟΧΙ	0,95	
3. Είναι πρόχειρο κτίσμα, δηλ. οι τοίχοι <b>δεν</b> είναι κατασκευασμένοι από πέτρα, σπτοπλίνθους (τούβλα) ή τσιμεντόλιθους, αλλά από εύελα υλικά (ωμοπλίνθους, πλίνθρες, καλάμια);	<input type="radio"/>	ΟΧΙ	0,70	
<b>ΠΡΟΣΟΧΗ:</b> Επιλέγεται <b>μία μόνο</b> από τις προηγούμενες περιπτώσεις 1, 2 και 3.				
Η <b>στάγη</b> της αποθήκης είναι <b>κατασκευασμένη</b> από αμιαντοτσιμέντο ή λαμαρίνα;	<input type="checkbox"/>	ΟΧΙ	0,80	
Η. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΝΔΙΟΙΚΗΣΙΑΣ				
Η αποθήκη ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα ( <b>συνδιοκησία</b> ) <a href="#">(βλέπε οδηγός 11)</a>	<input type="checkbox"/>	ΟΧΙ	0,90	
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ				
<b>ΑΞΙΑ:</b> Η αξία του ακινήτου υπολογίζεται <b>πολλαπλασιάζοντας</b> τα δεδομένα της στήλης Β				<b>5.832,00 €</b>

Παράδειγμα Υπόγειο αποθήκη  
Με είσοδο από κεντρικό κλιμακοστάσιο πολυκατοικίας

Όροφος	Υπόγειο
Επιφάνεια	6 τ.μ.
Παλαιότητα	15 χρόνια
Ειδικά χαρακτηριστικά	Με είσοδο από κεντρικό κλιμακοστάσιο πολυκατοικίας
Αγορά	Από ένα άτομο αποπερατωμένη με
Τρόπος κατασκευείς	σπλισμένο σκυρόδεμα

A Ζώνη = 1200 €



### Προσδιορισμός Τιμής Ζώνης

Η αποθήκη έχει εισοδο από κεντρικό κλιμακοστάσιο πολυκατοικίας και βρίσκεται στην κυκλική Ζώνη Α, σαν τιμή ζώνης λαμβάνεται η τιμή της Α ζώνης = 1200 €

### Προσδιορισμός Συντελεστής Εμπορικότητας

Το οικόπεδο της αποθήκης έχει πρόσοψη σε ένα δρόμο. Ο οποίος έχει Σ.Ε=1,5

### Κωδικοί

- 401 Γράφεται η Τ.Ζ. = 1200 €
- 406 Υπολογίζεται συντελεστής 0,15 επειδή η αποθήκη έχει εισοδο από κεντρικό κλιμακοστάσιο
- 407 Γράφεται η επιφάνεια 6 τ.μ.
- 409 Γράφονται τα χρόνια παλαιότητας 15 και συντελεστής 0,85 γιατί η αποθήκη είναι αποπερατωμένη
- 413 Γράφεται ο συντελεστής 1,00 γιατί η αποθήκη είναι αποπερατωμένη
- 418 Γράφεται ο συντελεστής 1,00 γιατί είναι κατασκευασμένη από οπλισμένο σκυρόδεμα
- 423 Για τον υπολογισμό πολλαπ/ζουμε τους παραπάνω συντελεστές

Α. ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ		ΝΑΙ ή ΟΧΙ	ΣΤΗΛΗ Α	ΣΤΗΛΗ Β						
Τιμή Εκκίνησης (Τ.Ζ.) (Βλέπε οδηγό 1)	1200,00 ΕΥΡΩ		1.200,00 €	401						
<b>Β. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΘΕΣΗΣ</b>										
<p>Γράψτε τον Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.) (Βλέπε οδηγό 2)</p> <p><b>ΠΡΟΣΟΧΗ:</b> Αποθηκευτικοί χώροι που βρίσκονται:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>στο ισόγειο και είναι προσμετρημένοι στο Σ.Α.</li> <li>σε όροφο ή σε δώμα</li> </ol> <p>Κιρίου επαγγελματικής στέγης ή κατοικίας θεωρούνται <b>χώροι κυρίας χρήσης</b> και ο υπολογισμός της αξίας τους γίνεται με το αντίστοιχο έντυπο (1 ή 2).</p> <p>1. Η αποθήκη βρίσκεται στο <b>ισόγειο</b>. (Βλέπε οδηγό 3)</p> <p>Τότε: 0,3 X Σ.Ε. = 0,00</p> <p>2. Η αποθήκη βρίσκεται στο <b>υπόγειο</b> και (Βλέπε οδηγό 4)</p> <p>α. Έχει εισοδο από δρόμο, τότε: 0,25 X Σ.Ε. = 0,00</p> <p>β. Έχει εισοδο από ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή αίθριο ή σοδιά, τότε: 0,20 X Σ.Ε. = 0,00</p> <p>γ. Έχει εισοδο από την ισόγεια επαγγελματική στέγη, τότε: 0,15 X Σ.Ε. = 0,00</p> <p>δ. Έχει εισοδο <b>αποκλειστικά</b> από εσωτερικό χώρο του κτηρίου (κοινοχρηστο κλιμακοστάσιο, ισόγεια κατοικία);</p>	Σ.Ε. 0,00	<input type="checkbox"/>								
		<input type="checkbox"/>		402						
		<input type="checkbox"/>		403						
		<input type="checkbox"/>		404						
		<input type="checkbox"/>		405						
		<input checked="" type="checkbox"/>	0,15	0,15	406					
<b>Γ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ</b>										
Αναγράψτε την επιφάνεια της αποθήκης σε τετρ. Μέτρα (Βλέπε οδηγό 5)	6,000		6,000	407						
Οι εξωτερικοί τοίχοι της αποθήκης έχουν πλάτος (πάρχος) <b>μεγαλύτερο ή ίσο με 0,50 μέτρα</b> (π.χ. από πέτρα);	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,90	408						
<b>Δ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΑΛΙΑΙΟΤΗΤΑΣ</b>										
Γράψτε τα χρόνια παλαιότητας: (Βλέπε οδηγό 6)	15 ΧΡΟΝΙΑ									
<p><b>Συντελεστές ανάλογα με τα χρόνια Παλαιότητας</b></p> <table> <tr> <td>1 - 5 χρόνια 0,95</td> <td>16 - 20 χρόνια 0,80</td> </tr> <tr> <td>6 - 10 χρόνια 0,90</td> <td>21 - 25 χρόνια 0,75</td> </tr> <tr> <td>11 - 15 χρόνια 0,85</td> <td>26 και άνω χρόνια 0,70</td> </tr> </table> <p>Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας μεταφέρεται ο αντίστοιχος συντελεστής</p>					1 - 5 χρόνια 0,95	16 - 20 χρόνια 0,80	6 - 10 χρόνια 0,90	21 - 25 χρόνια 0,75	11 - 15 χρόνια 0,85	26 και άνω χρόνια 0,70
1 - 5 χρόνια 0,95	16 - 20 χρόνια 0,80									
6 - 10 χρόνια 0,90	21 - 25 χρόνια 0,75									
11 - 15 χρόνια 0,85	26 και άνω χρόνια 0,70									
			0,85	409						

Ε. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ				
<p>Η αποθήκη: <span style="float: right;">Ισχύουν Ειδικές Συνθήκες ; <input type="checkbox"/></span></p> <p>1. Έχει χαρακτηριστεί <u>διατηρητέα</u>; (Βλέπε οδнгЄс7) _____ <input type="radio"/></p> <p>2. Έχει κηρυχθεί <u>απαλλοτριωτέα</u>; (Βλέπε οδнгЄс8) _____ <input type="radio"/></p> <p>3. Έχει κατά το χρόν ο φορολ αγίας υπ οσειί <u>ζημιές από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα</u>; (Βλέπε οδнгЄс9) _____ <input type="checkbox"/></p> <p>Σε περιπτώσεις που μία αποθήκη έχει υποσειί <u>ζημιές από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα</u> εφαρμόζεται ο <b>συντελεστής ειδικών συνθηκών (Σ.Ε.Σ.)</b>:</p>		<input type="checkbox"/> <b>ΟΧΙ</b> <input type="checkbox"/> <b>ΟΧΙ</b> <input type="checkbox"/> <b>ΟΧΙ</b>	<input type="text" value="0,80"/> <input type="text" value="0,75"/> <input type="text"/>	410 411 412
ΣΤ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ				
<p>Η αποθήκη είναι:</p> <p>1. <b>Αποπερατωμένη</b> ή θεωρείται από το νόμο αποπερατωμένη; _____ <input checked="" type="radio"/></p> <p>2. Στο <b>στάδιο αποπεράτωσης</b> του σκελετού; (Βλέπε οδнгЄс10) _____ <input type="radio"/></p> <p>3. Στο <b>στάδιο αποπεράτωσης</b> των τοίχων; (Βλέπε οδнгЄс10) _____ <input type="radio"/></p> <p>4. Στο <b>στάδιο αποπεράτωσης</b> των επικρισμάτων; (Βλέπε οδнгЄс10) _____ <input type="radio"/></p>		<input type="checkbox"/> <b>ΝΑΙ</b> <input type="checkbox"/> <b>ΟΧΙ</b> <input type="checkbox"/> <b>ΟΧΙ</b> <input type="checkbox"/> <b>ΟΧΙ</b>	<input type="text" value="1,00"/> <input type="text" value="0,80"/> <input type="text" value="0,85"/> <input type="text" value="0,90"/>	413 414 415 416
Ζ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΤΡΟΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ				
<p>Η αποθήκη έχει <b>κατασκευασθεί</b>:</p> <p>1. Με σκελετό (υποσειιλ ώματα και πλάκες) από οπλισμένο σκυρόδεμα ή από άλλο υλικό (ξύλο ή μέταλλο) ή είναι προκατασκευασμένη; _____ <input checked="" type="radio"/></p> <p>2. Χωρίς σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα, αλλά έχει τοίχους από πέτρα, οπτοπλίνθους (τούβλα) ή τιμεντόλιθους; _____ <input type="radio"/></p> <p>3. Είναι πρόχειρο κτίσμα, δηλ. οι τοίχοι <b>δεν</b> είναι κατασκευασμένοι από πέτρα, οπτοπλίνθους (τούβλα) ή τιμεντόλιθους, αλλά από ευτελή υλικά (ωμοπλίνθους, πλιθρες, καλάνια); _____ <input type="radio"/></p> <p><b>ΠΡΟΣΟΧΗ:</b> Επιλέγεται <b>μία μόνο</b> από τις προηγούμενες περιπτώσεις <b>1, 2 και 3</b>.</p> <p>Η <b>τάξη</b> της αποθήκης είναι <b>κατασκευασμένη</b> από αμιαντοσιμέντο ή λαμαρίνα; _____ <input type="checkbox"/></p>		<input type="checkbox"/> <b>ΝΑΙ</b> <input type="checkbox"/> <b>ΟΧΙ</b> <input type="checkbox"/> <b>ΟΧΙ</b> <input type="checkbox"/> <b>ΟΧΙ</b>	<input type="text" value="1,00"/> <input type="text" value="0,95"/> <input type="text" value="0,70"/> <input type="text" value="0,80"/>	418 419 420 421
Η. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ				
<p>Η αποθήκη ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα (<b>συνιδιοκτησία</b>) (Βλέπε οδнгЄс11) _____ <input type="checkbox"/></p>		<input type="checkbox"/> <b>ΟΧΙ</b>	<input type="text" value="0,90"/>	422
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ				
<p><b>ΑΞΙΑ:</b> Η αξία του ακινήτου υπολογίζεται <b>πολλαπλασιάζοντας</b> τα δεδομένα της στήλης Β</p>			<input type="text" value="918,00 €"/>	423

**8.5)ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΥ** σε οικόπεδο εντός σχεδίου ή σε οικισμό.

Α) Γράφουμε την τιμή ζώνης όπως την προσδιορίζουμε με αυτά που έχουμε αναφέρει στις σελίδες 13 παράγραφος 1.1 ,σελίδες 14 παράγραφος 1.2 , σελίδες 15 παράγραφος

A. ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ (Τιμή εκκίνησης) (Τ.Ζ.) (βλέπε οδηγίες 1)

401

2.1 και σελίδες 23 παράγραφος 5.1

Β)Συντελεστής Θέσης .

Η θέση στάθμευσης αυτοκινήτου επηρεάζεται από το συντελεστή εμπορικότητας και τη θέση της στο κτίριο και λαμβάνονται οι παρακάτω συντελεστές του εντύπου.

Εάν η θέση στάθμευσης βρίσκεται σε κλειστό ισόγειο χώρο ή όροφο απαιτείται βεβαίωση από την αρμόδιο πολεοδομική υπηρεσία ότι δεν έχει προσμετρηθεί ο χώρος στον Συντελεστή Δόμησης , έναν έχει προσμετρηθεί ο χώρος στον συντελεστή Δόμησης τότε υπολογίζεται σαν επαγγελματική στέγη .

#### Β. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΘΕΣΗΣ

Ο χώρος στάθμευσης βρίσκεται:

1. Σε κλειστό υπόγειο, ισόγειο ή όροφο (βλέπε οδηγίες 2 και 3);

Αναγράψτε τον Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.) (βλέπε οδηγίες 4).

Αν Σ.Ε. είναι:

α. Ίσος με 1,00

Υπόγειο

Ισόγειο

Όροφος

0.20

0.30

0.25

β. Μεγαλύτερος του 1,00 και μικρότερος

ή ίσος με 2,00

0.25

0.35

0.30

γ. Μεγαλύτερος του 2,00 και μικρότερος

ή ίσος με 3,00

0.30

0.40

0.35

δ. Μεγαλύτερος του 3,00

0.35

0.45

0.40

Μεταφέρετε τον αντίστοιχο συντελεστή.

2. Στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή σε δώμα (ασκεπές);

0.10

3. Στην πυλωτή;

0.15

502

503

504

Γ)Επιφάνεια .

Ισχύουν αυτά που έχουμε γράψει στη σελίδα 22 παράγραφος 4.10 .Εάν στο τίτλο κτήσης δεν αναγράφεται η επιφάνεια ως επιφάνεια λαμβάνεται 20 μ<sup>2</sup> .

#### Γ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ

Αναγράψτε την επιφάνεια της θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου σε τετρα. μέτρα

Σε περίπτωση που στον τίτλο κτήσης δεν αναγράφεται η επιφάνεια της θέσης στάθμευσης, ως επιφάνεια λαμβάνεται 20μ<sup>2</sup>.

505



### Δ) Συντελεστής παλαιότητας .

Ισχύουν αυτά που έχουμε γράψει στη σελίδα 22 παράγραφος 4.11 για τον συντελεστή παλαιότητας και λαμβάνονται οι συντελεστές του εντύπου .Ο συντελεστής παλαιότητας δεν εφαρμόζεται σε θέσεις στάθμευσης πιλοτής και ανοιχτές θέσεις στον ακόλυπτο χώρο . Εφαρμόζονται μόνο σε κλειστές θέσεις στάθμευσης .

**Δ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ**  
 Ο συντελεστής παλαιότητας εφαρμόζεται μόνο σε κλειστή θέση στάθμευσης.  
 Γράψτε τα χρόνια παλαιότητας (βλέπε οδηγίες 5):  ΧΡΟΝΙΑ

Συντελεστές ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας

1 - 5 χρόνια	=	0.95	16 - 20 χρόνια	=	0.80
6 - 10 "	=	0.90	21 - 25 "	=	0.75
11 - 15 "	=	0.85	26 και άνω "	=	0.70

Μεταφέρετε, ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας, τον αντίστοιχο συντελεστή  506

### Ε) Συντελεστής ειδικών συνθηκών (Σ.Ειδ.Σ.)

Ισχύουν αυτά που έχουμε γράψει στη σελίδα 22 παράγραφος 4.12 για τον συντελεστή ειδικών συνθηκών και λαμβάνουμε τους συντελεστές του εντύπου .

**Ε. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ (Σ.Ειδ.Σ.)**  
 Η θέση στάθμευσης αυτοκινήτου:

- Έχει χαρακτηριστεί διατηρητέα (βλέπε οδηγίες 6):  0.80  507
- Έχει κηρυχθεί απαλλοτριωτέα (βλέπε οδηγίες 7):  0.75  508
- Έχει κατά το χρόνο φορολογίας υποστεί ζημιές από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα (βλέπε οδηγίες 8):   509

### ΣΤ) Συντελεστές απόπεράτωσης .

Ισχύουν αυτά που έχουμε γράψει στη σελίδα 22 παράγραφος 4.13 για τον συντελεστή απόπεράτωσης και λαμβάνουμε τους συντελεστές του εντύπου .Εφαρμόζεται μόνο σε κλειστές θέσεις στάθμευσης .

**ΣΤ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ**  
 Ο συντελεστής απόπεράτωσης εφαρμόζεται μόνο σε κλειστή θέση στάθμευσης.  
 Η θέση στάθμευσης αυτοκινήτου είναι:

- Αποπερατωμένη ή θεωρείται από το νόμο αποπερατωμένη:  1.00  510
- Στο στάδιο απόπεράτωσης (βλέπε οδηγίες 9) του σκελετού:  0.80  511
- Στο στάδιο απόπεράτωσης (βλέπε οδηγίες 9) των τοίχων:  0.85  512
- Στο στάδιο απόπεράτωσης (βλέπε οδηγίες 9) των επιχρισμάτων:  0.90  513

### Ζ) Συντελεστής με βάση τον τρόπο κατασκευής.

Ανάλογα με τον τρόπο κατασκευής λαμβάνουμε τους συντελεστές του εντύπου .

**Ζ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΤΡΟΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ**  
 Η κλειστή θέση στάθμευσης αυτοκινήτου έχει κατασκευασθεί:

- Με σκελετό (υποστηλωμάτα και πλάκες) από οπλισμένο σκυρόδεμα ή από άλλο υλικό (ξύλο, μέταλλο) ή είναι προκατασκευασμένη:  1.00  514
- Χωρίς σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα, αλλά έχει τοίχους από πέτρα, οπτοπλίνθους (τούβλα) ή τοιμεντολίθους:  0.95  515
- Είναι πρόχειρο κτίσμα, δηλ. οι τοίχοι δεν είναι κατασκευασμένοι από πέτρα, οπτοπλίνθους (τούβλα) ή τοιμεντολίθους, αλλά από ευτελή υλικά (ωμοπλίνθους, πλίνθρες, καλόμα):  0.80  516

**ΠΡΟΣΟΧΗ:** Επιλέξτε **μία** μόνο από τις προηγούμενες περιπτώσεις 1, 2 και 3.  
 Η στέγη της θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου είναι κατασκευασμένη από ομιανοτοιμημένο ή λαμαρίνα:  0.90  517

Η) Συντελεστής συνιδιοκτησίας .

Ισχύουν αυτά που έχουμε γράψει στη σελίδα 23 παράγραφος 4.14 για τον συντελεστή Συνιδιοκτησίας και λαμβάνουμε τους συντελεστές του εντύπου .

#### Η. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

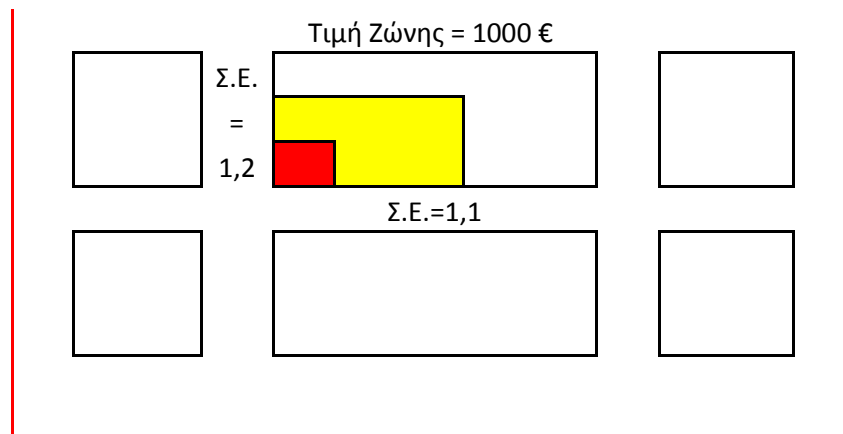
Η αποθήκη ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα (συνιδιοκτησία) (βλέπε οδηγίες 11);

0.90

422

Παράδειγμα θέση στάθμευσης αυτοκινήτου σε υπόγειο όπου το οικόπεδο που βρίσκεται ,αυτή έχει πρόσοψη σε δύο δρόμους και αποτελεί οριζόντια ιδιοκτησία

Πρόσοψη	Σε δύο δρόμους
Όροφος	Υπόγειο
Επιφάνεια	20 τ.μ.
Χαρακτηριστικά	Αποπερατωμένο από οπλισμένο σκυρόδεμα
Παλαιότητα	8 χρόνια



#### Προσδιορισμός Τιμής Ζώνης

Η θέση στάθμευσης βρίσκεται μέσα στην κυκλική ζώνη Α με τιμή 1000 € την οποία λαμβάνουμε

#### Προσδιορισμός Συντελεστής Εμπορικότητας

Το οικόπεδο της θέσης στάθμευσης έχει πρόσοψη σε δύο δρόμους,ο πρώτος έχει Σ.Ε.=1,2 και ο άλλος 1,1 λαμβάνεται ο μικρότερος μεταξύ των δύο.Σ.Ε=1,1

#### Κωδικοί

- 501 Γράφεται η Τ.Ζ. = 1000 €
- 502 Αναγράφεται συντελεστής 0,25 αφού πρώτα αναγράφεται ο Σ.Ε.=1.1

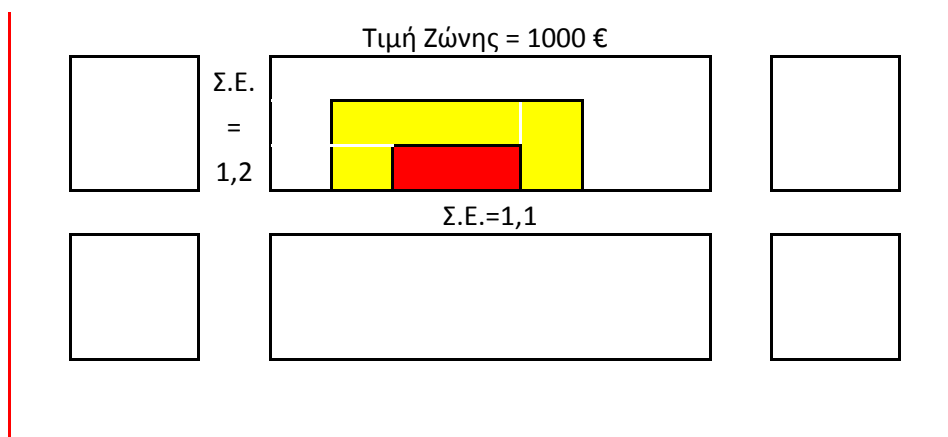
- 505 Γράφεται η επιφάνεια 20 τ.μ.
- 506 Γράφονται τα χρόνια παλαιότητας και συντελεστής 0,90 γιατί η θέση στάθμευσης είναι κλειστή
- 510 Γράφεται συντελεστής 1,00 αποπεράτωσης
- 514 Γράφεται συντελεστής 1,00 γιατί είναι κατασκευασμένο από οπλισμένο σκυρόδεμα
- 519 Για τον υπολογισμό πολλαπ/ζουμε τους παραπάνω συντελεστές

Α. ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ		ΝΑΙ ή ΟΧΙ	ΣΤΗΛΗ Α	ΣΤΗΛΗ Β
Τιμή Εκκίνησης (Τ.Ζ.) <a href="#">(Βλέπε οδηγίες 1)</a>	1000,00 ΕΥΡΩ		1.000,00 €	501
<b>Β. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΘΕΣΗΣ</b>				
Ο χώρος στάθμευσης βρίσκεται:				
1. Σε κλειστό υπόγειο, ισόγειο ή όροφο: <a href="#">(Βλέπε οδηγίες 2 και 3)</a>				
Αναγράψτε τον Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.) <a href="#">(Βλέπε οδηγίες 4)</a>	Σ.Ε.	1,10		
Ο χώρος στάθμευσης βρίσκεται σε: <input type="text" value="Υπόγειο"/>				
Αν ο Σ.Ε. είναι:	Υπόγειο	Ισόγειο	Όροφος	
α. Ίσος με 1,00	0,20	0,30	0,25	
β. Μεγαλύτερος του 1,00 και μικρότερος ή ίσος με 2,00	0,25	0,35	0,30	
γ. Μεγαλύτερος του 2,00 και μικρότερος ή ίσος με 3,00	0,35	0,40	0,35	
δ. Μεγαλύτερος του 3,00		0,45	0,40	
Μεταφέρεται ο αντίστοιχος κατά περίπτωση συντελεστής			0,25	502
2. Στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή σε δώμα (ακαπέξ):	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	0,10	503
3. Στήν πυλωτή:	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	0,15	504
<b>Γ. ΕΠΙΘΑΝΕΙΑ</b>				
Αναγράψτε την επιφάνεια της θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου σε τετρ. μέτρα <a href="#">(Βλέπε οδηγίες 8)</a>	20,000		20,000	505
Σε περίπτωση που στον τίτλο κτήσης δεν αναγράφεται η επιφάνεια της θέσης στάθμευσης, ως επιφάνεια λαμβάνονται 20 τ.μ.				
<b>Δ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ</b>				
Ο συντελεστής παλαιότητας εφαρμόζεται μόνο σε κλειστή θέση στάθμευσης.				
Εισάγετε τα χρόνια παλαιότητας: <a href="#">(Βλέπε οδηγίες 5)</a>	<input type="text" value="8"/>	ΧΡΟΝΙΑ	Κλειστή Θέση Στάθμευσης;	<input type="text" value="ΝΑΙ"/>
<b>Συντελεστές ανάλογα με τα χρόνια Παλαιότητας</b>				
1 - 5 χρόνια	0,95	16 - 20 χρόνια	0,80	
6 - 10 χρόνια	0,90	21 - 25 χρόνια	0,75	
11 - 15 χρόνια	0,85	26 και άνω χρόνια	0,70	
Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας μεταφέρεται ο αντίστοιχος συντελεστής			0,90	506
<b>Ε. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ</b>				
Η θέση στάθμευσης αυτοκινήτου:				
Ισχύουν Ειδικές Συνθήκες; <input type="checkbox"/>				
1. Έχει χαρακτηριστεί διατηρητέα: <a href="#">(Βλέπε οδηγίες 6)</a>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	0,80	507
2. Έχει κηρυχθεί απαλλοτριωτέα: <a href="#">(Βλέπε οδηγίες 7)</a>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	0,75	508
3. Έχει κατά τα χρόνια φορολογίας υποστεί ζημιές από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα: <a href="#">(Βλέπε οδηγίες 8)</a>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		509

ΣΤ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ			
Ο συντελεστής εφαρμόζεται μόνο σε <b>κλειστή</b> θέση στάθμευσης. Η θέση στάθμευσης αυτοκινήτου είναι: <span style="float: right;">Κλειστή Θέση Στάθμευσης :</span>		<input type="checkbox"/> ΝΑΙ	
1. Αποπερατωμένη ή θεωρείται από το νόμο αποπερατωμένη;	<input checked="" type="radio"/>	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="1,00"/> 510
2. Στο στάδιο αποπεράτωσης του σκελετού; (Βλέπε οδηγίες 9)	<input type="radio"/>	<input type="text" value="0,80"/>	<input type="text"/> 511
3. Στο στάδιο αποπεράτωσης των τοίχων;	<input type="radio"/>	<input type="text" value="0,85"/>	<input type="text"/> 512
4. Στο στάδιο αποπεράτωσης των επιχρισμάτων;	<input type="radio"/>	<input type="text" value="0,90"/>	<input type="text"/> 513
Ζ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΤΡΟΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ			
Η <b>κλειστή</b> θέση στάθμευσης αυτοκινήτου έχει <b>κατασκευασθεί</b> :		<input type="checkbox"/> ΝΑΙ	<input type="text" value="1,00"/> <input type="text" value="1,00"/> 514
1. Με σκελετό (υπ οστυλώματα και πλάκες) από οπλισμένο σκυρόδεμα ή από άλλο υλικό (ξύλο ή μέταλλο) ή είναι πρoκατασκευασμένη;	<input checked="" type="radio"/>	<input type="text" value="0,95"/>	<input type="text"/> 515
2. Χωρίς σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα, αλλά έχει τοίχους από πέτρα, οπτοπλίνθους (τούβλα) ή τσιμεντόπλινθους;	<input type="radio"/>	<input type="text" value="0,80"/>	<input type="text"/> 516
3. Είναι πρόχειρο κτίσμα, δηλ. οι τοίχοι <b>δεν</b> είναι κατασκευασμένοι από πέτρα, οπτοπλίνθους (τούβλα) ή τσιμεντόπλινθους, αλλά από όποιονδήποτε υλικό (ωμοπλίνθους, πλιθρες, καλάμι);	<input type="radio"/>	<input type="text" value="0,90"/>	<input type="text"/> 517
<b>ΠΡΟΣΟΧΗ:</b> Επιλέγεται <b>μια</b> μόνο από τις προηγούμενες περιπτώσεις <b>1, 2 και 3</b> . Η <b>στέγη</b> της θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου είναι <b>κατασκευασμένη</b> από αμιαντοτσιμέντο ή λαμαρίνα; <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> ΝΑΙ	<input type="text" value="0,90"/> <input type="text"/> 517
Η. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ( Βλέπε οδηγίες 10)			
Η θέση στάθμευσης αυτοκινήτου ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα ( <b>συνιδιοκτησία</b> ) <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> ΝΑΙ	<input type="text" value="0,90"/> <input type="text"/> 518
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ			
<b>ΑΞΙΑ:</b> Η αξία του ακινήτου υπολογίζεται <b>πολλαπλασιάζοντας</b> τα δεδομένα της στήλης Β			<input type="text" value="4.500,00 €"/> 519

Παράδειγμα θέση στάθμευσης αυτοκινήτου σε πιλοτή αποτελεί αυτοτελή ανεξάρτητη ιδιοκτησία

Πρόσοψη	σε έναν δρόμο
Όροφος	Πιλοτή
Επιφάνεια	Δεν αναγράφεται στον τίτλο
Παλαιότητα	10 χρόνια
Χαρακτηριστικά	αποπερατωμένη με οπλισμένο σκυρόδεμα
Αγορά	Από δύο άτομα



### Προσδιορισμός Τιμής Ζώνης

Η θέση στάθμευσης βρίσκεται μέσα στην κυκλική ζώνη Α με τιμή 1000 € την οποία λαμβάνουμε

### Προσδιορισμός Συντελεστής Εμπορικότητας

Το οικοπέδο της θέσης στάθμευσης έχει πρόσοψη σε ένα δρόμο, με Σ.Ε.=1,1 τον οποίο λαμβάνουμε

#### Κωδικοί

501	Γράφεται η Τ.Ζ. = 1000 €
504	Αναγράφεται συντελεστής 0,15 γιατί η θέση στάθμευσης βρίσκεται στην πιλοτή
505	Γράφεται η επιφάνεια 20 τ.μ. Γιατί στον τίτλο κτήσης δεν αναγράφεται η επιφάνεια της θέσης στάθμευσης
506	Δεν γράφεται συντελεστής παλαιότητας γιατί αυτός εφαρμόζεται μόνο σε κλειστές θέσεις στάθμευσης
510	Δεν γράφεται συντελεστής αποπεράτωσης γιατί αυτός εφαρμόζεται μόνο σε κλειστές θέσεις στάθμευσης
514	Δεν αναγράφεται ο συντελεστής με τρόπο κατασκευής γιατί αυτός εφαρμόζεται μόνο σε κλειστές θέσεις στάθμευσης
518	Γράφεται συντελεστής συνιδιοκτησίας 0,90 γιατί αγοράζεται από δύο άτομα
519	Για τον υπολογισμό πολλαπ/ζουμε τους παραπάνω συντελεστές

Α. ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ		ΝΑΙ ή ΟΧΙ	ΣΤΗΛΗ Α	ΣΤΗΛΗ Β
Τιμή Εκκίνησης (Τ.Ζ.) (Βλέπε οδηγίες 1)	1000,00	ΕΥΡΩ	1.000,00 €	501
<b>Β. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΘΕΣΗΣ</b>				
Ο χώρος στάθμευσης βρίσκεται:				
1. Σε κλειστό υπόγειο, ισόγειο ή όροφο: (Βλέπε οδηγίες 2 και 3)				
Αναγράψτε τον Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.) (Βλέπε οδηγίες 4)				
Σ.Ε. 1,10				
Ο χώρος στάθμευσης βρίσκεται σε: Όροφος				
Αν ο Σ.Ε. είναι:				
	Υπόγειο	Ισόγειο	Όροφος	
α. Ίσος με 1,00	0,20	0,30	0,25	
β. Μεγαλύτερος του 1,00 και μικρότερος ή ίσος με 2,00	0,25	0,35	0,30	
γ. Μεγαλύτερος του 2,00 και μικρότερος ή ίσος με 3,00	0,35	0,40	0,35	
δ. Μεγαλύτερος του 3,00		0,45	0,40	
Μεταφέρεται ο αντίστοιχος κατά περίπτωση συντελεστής				
2. Στον <b>ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου</b> ή σε <b>δόμο</b> (ασκεπές);				
3. Στην πωλητή;				
			OXI	0,10
			NAI	0,15
<b>Γ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ</b>				
Αναγράψτε την επιφάνεια της θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου σε τετρ. Μέτρα (Βλέπε οδηγίες Β)				
Σε περίπτωση που στον τίτλο κτήσης δεν αναγράφεται η επιφάνεια της θέσης στάθμευσης, ως επιφάνεια λαμβάνονται <b>20 τ.μ.</b>				
			20,000	505

Δ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ									
<p>Ο συντελεστής πλαισιότητας εφαρμόζεται μόνον σε <b>κλαστική</b> θέση στάθμευσης.</p> <p>Εισάγετε τα χρόνια πλαισιότητας: <a href="#">(Βλέπε οδήγες 5)</a> <input type="text" value="0"/> <b>ΧΡΟΝΙΑ</b> Κλαστική Θέση Στάθμευσης; <input type="text" value="ΟΧΙ"/></p> <p style="text-align: center;"><b>Συντελεστές ανάλογα με τα χρόνια Παλαιότητας</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">1 - 5 χρόνια 0,95</td> <td style="width: 50%;">16 - 20 χρόνια 0,80</td> </tr> <tr> <td>6 - 10 χρόνια 0,90</td> <td>21 - 25 χρόνια 0,75</td> </tr> <tr> <td>11 - 15 χρόνια 0,85</td> <td>26 και άνω χρόνια 0,70</td> </tr> </table> <p>Ανάλογα με τα χρόνια πλαισιότητας μεταφέρεται ο αντίστοιχος συντελεστής <input type="text"/> 506</p>		1 - 5 χρόνια 0,95	16 - 20 χρόνια 0,80	6 - 10 χρόνια 0,90	21 - 25 χρόνια 0,75	11 - 15 χρόνια 0,85	26 και άνω χρόνια 0,70		
1 - 5 χρόνια 0,95	16 - 20 χρόνια 0,80								
6 - 10 χρόνια 0,90	21 - 25 χρόνια 0,75								
11 - 15 χρόνια 0,85	26 και άνω χρόνια 0,70								
Ε. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ									
<p>Η θέση στάθμευσης αυτοκινήτου: <span style="float: right;">Ισχύουν Ειδικές Συνθήκες; <input type="checkbox"/></span></p> <p>1. Έχει χαρακτηριστεί <b>διατηρητέα</b>: <a href="#">(Βλέπε οδήγες 6)</a> <input type="text"/> <input type="radio"/> <input type="text" value="ΟΧΙ"/> <input type="text" value="0,80"/> <input type="text"/> 507</p> <p>2. Έχει κηρυχθεί <b>απαλλοτριωτέα</b>: <a href="#">(Βλέπε οδήγες 7)</a> <input type="text"/> <input type="radio"/> <input type="text" value="ΟΧΙ"/> <input type="text" value="0,75"/> <input type="text"/> 508</p> <p>3. Έχει κατά το χρόνο φορολόγησης υποστεί <b>ζημιές από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα</b>: <a href="#">(Βλέπε οδήγες 8)</a> <input type="text"/> <input type="checkbox"/> <input type="text" value="ΟΧΙ"/> <input type="text"/> 509</p>									
ΣΤ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ									
<p>Ο συντελεστής εφαρμόζεται μόνον σε <b>κλαστική</b> θέση στάθμευσης.</p> <p>Η θέση στάθμευσης αυτοκινήτου είναι: <span style="float: right;">Κλαστική Θέση Στάθμευσης; <input type="text" value="ΟΧΙ"/></span></p> <p>1. <b>Αποπερατωμένη</b> ή θεωρείται από τον νόμο αποπερατωμένη; <input type="text"/> <input type="radio"/> <input type="text" value="ΟΧΙ"/> <input type="text" value="1,00"/> <input type="text"/> 510</p> <p>2. Στο <b>στάδιο αποπεράτωσης</b> του σκελετού; <a href="#">(Βλέπε οδήγες 9)</a> <input type="text"/> <input type="radio"/> <input type="text" value="ΟΧΙ"/> <input type="text" value="0,80"/> <input type="text"/> 511</p> <p>3. Στο <b>στάδιο αποπεράτωσης των τοίχων</b>; <input type="text"/> <input type="radio"/> <input type="text" value="ΟΧΙ"/> <input type="text" value="0,85"/> <input type="text"/> 512</p> <p>4. Στο <b>στάδιο αποπεράτωσης των επιχρισμάτων</b>; <input type="text"/> <input type="radio"/> <input type="text" value="ΟΧΙ"/> <input type="text" value="0,90"/> <input type="text"/> 513</p>									
Ζ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΤΡΟΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ									
<p>Η <b>κλαστική</b> θέση στάθμευσης αυτοκινήτου έχει <b>κατασκευασθεί</b>:</p> <p>1. Με σκελετό (υποστυλώματα και πλάκες) από οπλισμένο σκυρόδεμα ή από άλλο υλικό (ξύλο ή μέταλλο) ή είναι πρoκατασκευασμένη; <input type="text"/> <input type="radio"/> <input type="text" value="ΟΧΙ"/> <input type="text" value="1,00"/> <input type="text"/> 514</p> <p>2. Χωρίς σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα, αλλά έχει τοίχους από πέτρα, οπτοπλίνθους (τούβλα) ή τσιμεντόπλινθους; <input type="text"/> <input type="radio"/> <input type="text" value="ΟΧΙ"/> <input type="text" value="0,95"/> <input type="text"/> 515</p> <p>3. Είναι πρόχειρο κτίσμα, δηλ. οι τοίχοι <b>δεν</b> είναι κατασκευασμένοι από πέτρα, οπτοπλίνθους (τούβλα) ή τσιμεντόπλινθους, αλλά από ευτελή υλικά (ωμοπλίνθους, πλίνθρες, καλάμια); <input type="text"/> <input type="radio"/> <input type="text" value="ΟΧΙ"/> <input type="text" value="0,80"/> <input type="text"/> 516</p> <p><b>ΠΡΟΣΟΧΗ:</b> Επιλέγεται <b>μία μόνο</b> από τις προηγούμενες περιπτώσεις <b>1, 2 και 3</b>.</p> <p>Η <b>ατέγη</b> της θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου είναι <b>κατασκευασμένη</b> από αμιοντοσιμέντο ή λαμαρίνα; <input type="text"/> <input type="checkbox"/> <input type="text" value="ΟΧΙ"/> <input type="text" value="0,90"/> <input type="text"/> 517</p>									
Η. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΝΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ <a href="#">(Βλέπε οδήγες 10)</a>									
<p>Η θέση στάθμευσης αυτοκινήτου ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα (<b>συνδιοκτησία</b>); <input type="text"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="text" value="ΝΑΙ"/> <input type="text" value="0,90"/> <input type="text" value="0,90"/> 518</p>									
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ									
<p><b>ΑΞΙΑ:</b> Η αξία του ακινήτου υπολογίζεται <b>πολλαπλασιάζοντας</b> τα δεδομένα της στήλης <b>Β</b></p>			<input type="text" value="2.700,00 €"/> 519						

## Γενικό παράδειγμα

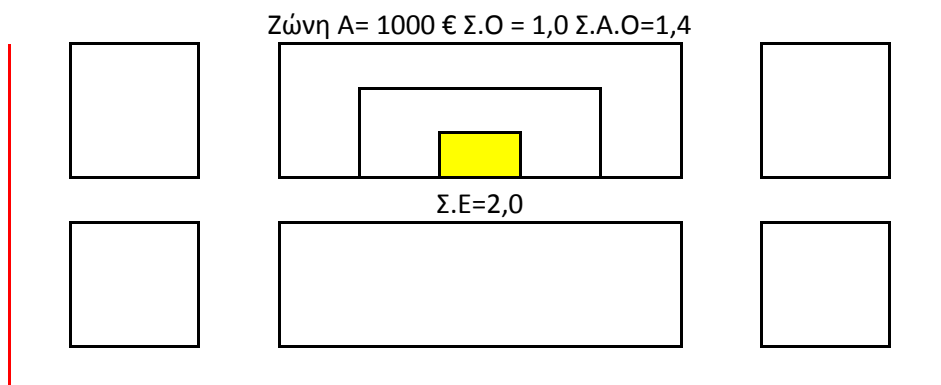
Πως διαχωρίζεται η αξία του οικοπέδου και του κτίσματος αντικειμενικά που μας χρησιμεύει στον προσδιορισμό των αποσβέσεων

Ισόγειο κατάστημα 80 τ.μ με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 130 χιλιοστά βρίσκεται σε οικόπεδο επιφάνειας 300 τ.μ. Έχει πρόσοψη σε ένα Δρόμο πλάτους 10 μέτρων και η πρόσοψη του στο δρόμο είναι 7 μέτρα , η παλαιότητα είναι 15 χρόνια και δεν διαθέτει κεντρική θέρμανση είναι αποπερατωμένη και κτισμένη από σπλισμένο σκυρόδεμα

## Δίνονται

T.Z.	1.000 €	Βρίσκεται από την θέση του ακινήτου στους χάρτες
Σ.Ε.	2	Βρίσκεται από τον δρόμο στον οποίο βρίσκεται
Σ.Ο.	1	Βρίσκεται από τους πίνακες του υπουργίου οικονομικών
Σ.Α.Ο.	1,4	Βρίσκεται από τους χάρτες του υπουργίου οικονομικών
T.Ο.	365	Βρίσκεται από τους πίνακες του υπουργίου οικονομικών
Κ.	0,42	Βρίσκεται από τους πίνακες του υπουργίου οικονομικών

Αξία κτίσματος 129200€ - 45347,45 € = 83852,55€  
αξία οικοπέδου 45347,45



## ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΣΤΕΓΗΣ ΕΝΤΥΠΟ 2



Α. ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ		ΜΗ ΕΙΣΙ	ΣΤΗΜΗ Α	ΣΤΗΜΗ Β					
Τιμή Βοήθησης (Τ.Ζ.) (Βλέπε οδηγό 1)	1000,00	ΕΥΡΩ	1.000,00 €	201					
<b>Β. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΣΟΜΗΣ</b>									
Η Επαγγελματική Στήλη έχει πρόσοψη:									
1. Σε ένα μόνο δρόμο ή σε κοινόχρηστο γειτονικό χώρο	<input checked="" type="radio"/>	ΝΑΙ	1,00	1,00	202				
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 εγκατερωμένο μηχανοκίνητο σκάφος χαρακτηρίζεται ως πλατεία) ή όχι περισσότερες της μίας προσόψεις σε ενιαίο κοινόχρηστο χώρο	<input type="radio"/>	ΟΧΙ	1,00		203				
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="radio"/>	ΟΧΙ	6,00		204				
4. Αποκλειστικά στον εκώδητο χώρο ή σε αέριο (Πλάτος οδού/2,50) ή σε σπασί διαμετρή (Πλάτος οδού/4) ή βρίσκεται σε ακρότατο τμήμα ή σε ακρότατο που επικαινείται με το δρόμο αποκλειστικά με προγραμωτή δουλειά: δόδο και									
α. Στο ισόγειο ή υπόγειο	<input type="radio"/>	ΟΧΙ	6,70		205				
β. σε άλλα, πλην του ισογείου και υπογείου, όροφο:	<input type="radio"/>	ΟΧΙ	6,00		206				
5. Αποκλειστικά σε σπασί ταμή (Βλέπε οδηγό 5) ή δεν έχει πρόσοψη σε εξωτερικό χώρο του κτηρίου και βρίσκεται									
α. Στο ισόγειο ή υπόγειο	<input type="radio"/>	ΟΧΙ	6,50		207				
β. σε άλλα, πλην του ισογείου και υπογείου, όροφο:	<input type="radio"/>	ΟΧΙ	6,70		208				
<b>ΠΡΟΣΟΧΗ:</b>									
1) Πρόσοψη ή πρόσοψες θεωρούνται οι πλευρές της επαγγελματικής στήλης που έχουν όνομα (παρόνομα ή πόρτα ή προθήκη) σε δρόμο, κοινόχρηστο χώρο, σπασί ή εκώδητο χώρο του οικοπέδου.									
2) Οι συντελεστές πρόσοψης των παραπάνω παραγράφων 2 και 3 ΔΕΝ ΕΦΑΡΜΟΖΟΝΤΑΙ σε ορισμένους οικισμούς παραδοσιακού ή μη) που ειδικά μηχανοκίνητα στις πλάκες ημών, καθώς και σε απαλλοτριωτά ακίνητα ή τμήματα αυτών.									
<b>Γ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΡΟΦΟΥ</b>									
1. Η επαγγελματική στήλη βρίσκεται στο ισόγειο	<input checked="" type="radio"/>								
Αναγράφει τον Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.) (Βλέπε οδηγό 6α)		Σ.Ε.	2,00						
Αν η επαγγελματική στήλη βρίσκεται στο ισόγειο, ο συντελεστής ορόφου είναι: 1,00 X 2,00 = 2,00				2,00	209				
Έχει είσοδο αποκλειστικά από εξωτερικό χώρο του κτηρίου (οδόκοπτο)	<input type="checkbox"/>	ΟΧΙ	6,00		210				
2. Η επαγγελματική στήλη βρίσκεται στο Υπόγειο (Βλέπε οδηγό 7)	<input type="radio"/>								
Αναγράφει τον Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.) (Βλέπε οδηγό 6α)		Σ.Ε.							
α. Αν η οροφή της βρίσκεται ψηλότερα ή μέχρι την οροφή στάθμη εδάφους, ο συντελεστής ορόφου είναι: 0,40 X 2,00 = 0,80	<input checked="" type="radio"/>								
β. Αν η οροφή της βρίσκεται ψηλότερα από την οροφή στάθμη εδάφους, ο συντελεστής ορόφου είναι: 0,60 X 2,00 = 1,20	<input type="radio"/>								
Μικαφέρεται ο ενίστατος κατά περίπτωση συντελεστής ορόφου					211				
Έχει είσοδο αποκλειστικά από εξωτερικό χώρο του κτηρίου (οδόκοπτο)	<input type="checkbox"/>	ΟΧΙ	6,00		212				
3. Η επαγγελματική στήλη βρίσκεται σε Άλλο, πλην του ισογείου και υπογείου, όροφο	<input type="radio"/>								
Αναγράφει τον Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.) (Βλέπε οδηγό 6β)		Σ.Ε.							
Επιλέξτε τον όροφο		A' όροφος							
Αν ο Σ.Ε. είναι:		A' ορ.	B' ορ.	Γ' ορ.	Δ' ορ.	Ε' ορ. και πάνω			
Μικρότερος του 1,5		1,20	1,25	1,30	1,30				
1,5 & μικρότερος ή ίσος με 1,5		1,35	1,30	1,30	1,30				
1,5 & μικρότερος ή ίσος με 3		1,40	1,35	1,30	1,30				
3 & μικρότερος ή ίσος με 5		1,45	1,40	1,35	1,35				
5 & μεγαλύτερος ή ίσος με 5		1,35							
Μικαφέρεται ο ενίστατος κατά περίπτωση συντελεστής ορόφου						213			
<b>Δ. ΚΡΙΤΗΡΙΟ ΒΕΘΟΥΣ</b>									
Το κριτήριο βέθους εφαρμόζεται μόνο για ισόγειο επαγγελματική στήλη και είναι ίσο με το γινόμενο του μήκους της πρόσοψης ή του αεράσιματος των προσώπων επί τον αυτών του, επί δύο.									
Διγλοδή	0,000	X	0,000	X	2	=	0,000	0,000	Κ.Β.
<b>Ε. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ</b>									
Αναγράφει την επιφάνεια (Ε) της επαγγελματικής στήλης σε τετρ. μέτρα (Βλέπε οδηγό 8)		Ε	60,000						
Αν (Ε) είναι μικρότερη ή ίση από το κριτήριο βέθους (Κ.Β.), τότε			60,000						
Αν η επαγγελματική στήλη έχει ποιάρι (βλέπε οδηγό 8): Τότε:									
Αναγράφει την επιφάνεια του ποιάρι		X	0,3	=	0,000				
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ I + II</b>			60,000		60,000				
Ο εξωτερικό τοίχο της επαγγελματικής στήλης έχουν πλάτος (πάρος) μεγαλύτερο ή ίσο με 0,50 μέτρο (π.χ. από πέτρα)	<input type="checkbox"/>	ΟΧΙ	6,90		214				
					215				



I. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΤΡΟΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ					
<p>Η επ'αγγελματική στέγη έχει <b>κατασκευασθεί</b>:</p> <p>1. Με σκελετό (υπ'οστυλώματα και πλάκες) απ'όσπλισμένο σκυρόδεμα ή απ'ό άλλο υλικό (ξύλο ή μέταλλο) ή είναι προκατασκευασμένη; <input checked="" type="radio"/></p> <p>2. Χωρίς σκελετό απ'όσπλισμένο σκυρόδεμα, αλλά έχει τοίχους απ'ό πέτρα, απ'τοπλάνθους (τούβλα) ή τσιμεντόλιθους; <input type="radio"/></p> <p>3. Είναι πύργηρο κτίσμα, δηλ. οι τοίχοι <b>δεν</b> είναι κατασκευασμένοι απ'ό πέτρα, απ'τοπλάνθους (τούβλα) ή τσιμεντόλιθους, αλλά απ'ό ευελαή υλικά (ωμοπλάνθους, πλίθρες, καλάμια); <input type="radio"/></p> <p><b>ΠΡΟΣΟΧΗ:</b> Επιλέγεται <b>μία μόνο</b> απ'ό τις προηγούμενες περιπτώσεις <b>1, 2 και 3</b>.</p> <p>Η στέγη της επ'αγγελματικής στέγης είναι <b>κατασκευασμένη</b> απ'ό αμιαντοτσιμέντο ή λαμαρίνα; <input type="checkbox"/></p>		<input type="checkbox"/> <b>ΝΑΙ</b> <input type="checkbox"/> <b>ΟΧΙ</b> <input type="checkbox"/> <b>ΟΧΙ</b> <input type="checkbox"/> <b>ΟΧΙ</b>	<input type="text" value="1,00"/> <input type="text" value="0,95"/> <input type="text" value="0,70"/> <input type="text" value="0,80"/>	<input type="text" value="1,00"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	228 229 230 231
ΙΑ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟ					
<p>Η επ'αγγελματική στέγη:</p> <p>1. Δεν έχει εγκατάσταση <b>κεντρικής θέρμανσης</b> (καλοριφέρ, θερμοσυσσωρευτές, θέρμανση δαπέδου); <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>2. Βρίσκεται πάνω απ'ό τον <b>Β' όροφο</b> (μη συμπεριλαμβανομένου του ισόγειου) και <b>δεν</b> έχει <b>ανελευστήρα</b>; <input type="checkbox"/></p> <p>3. Βρίσκεται σε κτίριο που έχει και <b>κυλιόμενες σκάλες</b>; <input type="checkbox"/></p>		<input checked="" type="checkbox"/> <b>ΝΑΙ</b> <input type="checkbox"/> <b>ΟΧΙ</b> <input type="checkbox"/> <b>ΟΧΙ</b>	<input type="text" value="0,95"/> <input type="text" value="0,90"/> <input type="text" value="1,10"/>	<input type="text" value="0,95"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	232 233 234
ΙΒ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΝΔΙΟΙΚΗΣΙΑΣ					
<p>Η επ'αγγελματική στέγη ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε περισσότερα απ'ό ένα πρόσωπα (<b>συνδιοκησία</b>) (βλέπε οδηγό 15); <input type="checkbox"/></p>		<input type="checkbox"/> <b>ΟΧΙ</b>	<input type="text" value="0,90"/>	<input type="text"/>	235
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ					
<p><b>ΑΞΙΑ:</b> Η αξία του ακινήτου υπ'αολίζεται <b>πολλαπλασιάζοντας</b> τα δεδομένα της στήλης Β</p>				<input type="text" value="129.200,00 €"/>	236

## ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ ΣΤΗΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΣΤΕΓΗ

Α. ΑΝΑΓΡΑΦΤΕ από τους Πίνακες Τιμών την Τιμή Ζώνης (Τ.Ζ.), του Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.), την Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.), του Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.), του Συντελεστή Οικοπέδου (Σ.Ο.) και του Συντελεστή Εκμετάλλευσης Ισογείου (Κ)		ΝΑΙ ή ΟΧΙ	ΣΤΗΛΗ Α	ΣΤΗΛΗ Β	
<p>Τ.Ζ.: <input type="text" value="1000,000"/> Σ.Α.Ο.: <input type="text" value="1,4000"/> Τ.Ο.: <input type="text" value="364,500"/> Σ.Ε.: <input type="text" value="2,00"/> Κ.: <input type="text" value="0,42"/></p> <p>(βλέπε οδηγός 1) (βλέπε οδηγός 2) (βλέπε οδηγός 3) (βλέπε οδηγός 4) (βλέπε οδηγός 5)</p>					
Β. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Σ.Ο.) (βλέπε οδηγός 6)					
<p>Αναγράψτε το Συντελεστή Οικοπέδου (Σ.Ο.): <input type="text" value="1,000"/></p>			<input type="text" value="1,000"/>	301	
Γ. ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΤΙΜΗ ΕΚΚΙΝΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ					
<p>1. Ο Συντελεστής Εμπορικότητας (Σ.Ε.) είναι ίσος με 1,00 τότε: <input type="text"/></p> <p>2. Ο Συντελεστής Εμπορικότητας (Σ.Ε.) είναι μεγαλύτερος του 1,00 τότε:</p> <p> <math display="block">\Delta.Τ.Ο. = \frac{\text{Τ.Ο.}}{\text{Σ.Α.Ο.}} \times \text{Κ} \times \text{Σ.Ε.} - 1</math> <input type="text" value="364,500"/> <input type="text" value="0,42"/> <input type="text" value="1,00"/> = <input type="text" value="109,350"/> (II) </p> <p>ΣΥΝΟΛΟ (I+II) <input type="text" value="473,850"/></p>	<p>Τ.Ο. <input type="text"/></p> <p>Τ.Ο. <input type="text" value="364,500"/> (I)</p> <p><input type="text" value="109,350"/> (II)</p>		<input type="text" value="473,850 €"/>	302	
Δ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΣΟΨΗΣ					
<p>Το οικόπεδο έχει <b>πρόσοψη</b>:</p> <p>1. Σε ένα μόνο δρόμο ή σε κοινόχρηστο γενικά χώρο; <input checked="" type="radio"/></p> <p>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="radio"/></p> <p>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 <b>6,00 μέτρα</b>; <input type="checkbox"/></p> <p>Το οικόπεδο επικοινωνεί με δρόμο αποκλειστικά και μόνο με <b>πραγματική δουλειά δόδου</b> και είναι οικοδομήσιμο; <input type="radio"/></p> <p><b>ΠΡΟΣΟΧΗ:</b></p> <p>α) Οι συντελεστές πρόσοψης των παραπάνω παραγράφων <b>2 και 3 ΔΕΝ ΕΦΑΡΜΟΖΟΝΤΑΙ</b> σε ορισμένους <b>οικισμούς</b> (παραδοσιακούς ή μη) που ειδικά μνημονεύονται στους πίνακες τιμών.</p> <p>β) Σε περίπτωση <b>τυφλού οικοπέδου</b> που δεν οικοδομείται ή οικόπεδου που επικοινωνεί με το δρόμο αποκλειστικά με πραγματική δουλειά δόδου, δεν εφαρμόζεται ο συντελεστής πρόσοψης (πλάτους δρόμου).</p>		<input type="checkbox"/> <b>ΝΑΙ</b> <input type="checkbox"/> <b>ΟΧΙ</b> <input type="checkbox"/> <b>ΟΧΙ</b> <input type="checkbox"/> <b>ΟΧΙ</b>	<input type="text" value="1,00"/> <input type="text" value="1,08"/> <input type="text" value="0,80"/> <input type="text" value="0,70"/>	<input type="text" value="1,00"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	303 304 305 306
Ε. ΚΡΙΤΗΡΙΟ ΒΑΘΟΥΣ (Κ.Β.)					
<p><b>ΠΡΟΣΟΧΗ:</b> Το κριτήριο βάθους δεν εφαρμόζεται σε τυφλά οικόπεδα, σε οικόπεδα που επικοινωνούν με δρόμο αποκλειστικά με <b>πραγματική δουλειά δόδου</b>, ή σε <b>μη οικοδομήσιμα</b> οικόπεδα ή οικόπεδα κτήματα, καθώς και σε <b>απαλλοτριωτά</b> οικόπεδα.</p> <p>Κριτήριο βάθους είναι το γινόμενο του μήκους της πρόσοψης ή του αβρούχματος των προσόψεων του οικόπεδου επί τον αυτών του επί τρία.</p> <p>Δηλαδή <input type="text" value="0,000"/> x <input type="text" value="0,000"/> x 3 = <input type="text" value="0,000"/> <input type="text" value="0,000"/> Κ.Β.</p>		<input type="checkbox"/>			

ΣΤ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ			
Αναγράψτε την επιφάνεια (Ε) του οικοπέδου σε τετρ. Μέτρα (Βλέπε οδηγίες 7) E = <input type="text" value="300,000"/>			
			<input type="text" value="300,000"/> 307
			<input type="text"/> 308
Ζ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ			
Ισχύει περίπτωση Ειδικών συνθηκών ; <input type="checkbox"/> Το οικόπεδο:			
1. Δεν είναι οικοδομήσιμο και δεν μπορεί να τακτοποιηθεί (Βλέπε οδηγίες 8)	<input type="radio"/>	<input type="text" value="OXI"/>	<input type="text" value="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 (Βλέπε οδηγίες 8)	<input type="radio"/>	<input type="text" value="OXI"/>	<input type="text" value="0,80"/> <input type="text"/> 310
3. Έχει κηρυχθεί απαλλοτριωτό (Βλέπε οδηγίες 9)	<input type="radio"/>	<input type="text" value="OXI"/>	<input type="text" value="0,80"/> <input type="text"/> 311
4. Τελεί υπό αναστολή οικοδομικών οδών (Βλέπε οδηγίες 10)	<input type="radio"/>	<input type="text" value="OXI"/>	<input type="text" value="0,90"/> <input type="text"/> 312
5. Είναι δεσμευμένο λόγω αρχαιολογικής έρευνας (Βλέπε οδηγίες 11)	<input type="radio"/>	<input type="text" value="OXI"/>	<input type="text" value="0,70"/> <input type="text"/> 313
<b>ΠΡΟΣΟΧΗ:</b> 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. <input type="text" value="0,000"/> (Βλέπε οδηγίες 12)	Επιφάνεια ισογείου που προσμετράται στο Σ.Δ. <input type="text" value="80,000"/>	Επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που δεν προσμετράται στο Σ.Δ. <input type="text" value="0,000"/> (Βλέπε οδηγίες 13)	Επιφάνεια οικοπέδου <input type="text" value="300,000"/>
			Σ.Ε. <input type="text" value="2,00"/>
			Κ <sub>1</sub> <input type="text" value="0,27"/> (Βλέπε οδηγίες 16)
Ισχύει μία από τις ακόλουθες περιπτώσεις ; <input checked="" type="checkbox"/>		<input type="text" value="ΝΑΙ"/>	
1. Υπολογίζεται ποσοστό οικοπέδου που αντιστοιχεί σε συγκεκριμένη υφιστάμενη ή μελλοντική επιφάνεια κτίσματος:		<input type="text" value="ΝΑΙ"/>	
<b>Αναγράφονται μόνο οι επιφάνειες για τις οποίες υπολογίζεται το αντίστοιχο ποσοστό οικοπέδου.</b>			
Συνολική επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που προσμετράται στο Σ.Δ. (Βλέπε οδηγίες 12) <input type="text" value="0,000"/>	Επιφάνεια ισογείου που προσμετράται στο Σ.Δ. <input type="text" value="80,000"/>	Σ.Ε. <input type="text" value="2,00"/>	Επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που δεν προσμετράται στο Σ.Δ. (Βλέπε οδηγίες 13) <input type="text" value="0,000"/>
$0,000 + \left( 80,000 \times 2,00 \right) + \left( 0,000 \times 0,50 \right) = 160,000$			<input type="text" value="160,000"/>
$\frac{160,000}{501,000} = 0,3190$			<input type="text" value="0,319"/> 314
Επιφάνεια οικοπέδου (Βλέπε οδηγίες 14) <input type="text" value="300,000"/>	Σ.Α.Ο. (Βλέπε οδηγίες 15) <input type="text" value="1,4000"/>	Κ <sub>1</sub> (Βλέπε οδηγίες 16) <input type="text" value="0,27"/>	Σ.Ε. - 1 <input type="text" value="1,00"/>
$300,000 \times \left( 1,4000 + \left( 0,27 \times 1,00 \right) \right)$			
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 <input type="radio"/>		<input type="text" value="OXI"/>	
			<input type="text"/> 315

Υπολογισμός Σ.Α.Ο και Κ1 σύμφωνα με <b>οδηγίες 15 και 16</b> <a href="#">(Βλέπε οδηγίες 15 &amp; 16)</a> <input checked="" type="checkbox"/>			
<p><b>Υπολογισμός Σ.Α.Ο.</b> <span style="float: right;">Σ.Α.Ο. Των Πινάκων Τιμών <input type="text" value="1,4000"/></span></p> <p>Ως <b>Σ.Α.Ο.</b> λαμβάνεται ο <b>Σ.Α.Ο.</b> των πινάκων τιμών. <a href="#">(Βλέπε οδηγίες 15)</a></p> <p>Σε περίπτωση όμως που:</p> <p>α) Στο κτίριο υπάρχει όροφος ή όροφοι που <b>δεν έχουν προσμετρηθεί στο συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.)</b>, <input type="radio"/></p> <p>β) Έχει γίνει <b>μεταφορά συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.)</b> σε συγκεκριμένο οικόπεδο (ωφελούμενο), <input type="radio"/></p>		<input type="radio"/> <b>ΝΑΙ</b> <input type="radio"/> <b>ΟΧΙ</b>  <input type="radio"/> <b>ΟΧΙ</b>	
<p><b>Υπολογισμός Κ1</b> <a href="#">(Βλέπε οδηγίες 16)</a></p> <p>Ως <b>Κ1</b> λαμβάνεται το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου που έχει πραγματοποιηθεί από επιφάνεια ισογείου προσμετρημένη στο Σ.Δ. Η αυτό που προκύπτει από την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, δηλ.:</p> <p>Επιφάνεια ισογείου που έχει προσμετρηθεί στο Σ.Δ.</p> $K_1 = \frac{\text{Επιφάνεια οικοπέδου}}{\text{Επιφάνεια οικοπέδου}} = \frac{80,000}{300,000} = 0,27$			
<b>Θ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ</b>			
Το οικόπεδο ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα ( <b>συνιδιοκτησία</b> ) <a href="#">(Βλέπε οδηγίες 17)</a> <input type="checkbox"/>		<input type="radio"/> <b>ΟΧΙ</b>	<input type="text" value="0,90"/> <input type="text" value="316"/>
<b>Ι. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΑΘΕΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ</b>			
<b>ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΑΘΕΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ</b>	<b>ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ</b>	<input type="text" value="300,000"/>	<input type="text" value="0,00"/> <input type="text" value="317"/>
<b>ΙΑ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΑΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ</b>			
Η ιδιοκτησία σας αναφέρεται σε χιλιοστά στον "αέρα" του οικοπέδου μετά την εξάντληση του συντελεστή δόμησης αυτού, δηλ. σε προσδοκώμενη αλλά αβέβαιη μελλοντική δυνατότητα δόμησης; <a href="#">(Βλέπε οδηγίες 18)</a> <input type="checkbox"/>		<input type="radio"/> <b>ΟΧΙ</b>	<input type="text" value="0,15"/> <input type="text" value="318"/>
Αν η απάντηση είναι <b>ΝΑΙ</b> , τότε αναγράψτε τα χιλιοστά επί του οικοπέδου <input type="text"/>			<input type="text" value="319"/>
<b>ΙΒ. ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗ ΔΟΥΛΕΙΑ ΧΡΗΣΗΣ ΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ</b>			
Όταν η επιφάνεια, επί της οποίας έχει συσταθεί <b>δουλεία</b> , βρίσκεται σε όροφο ή δώμα σκεπές, πωλητή ή σε ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, ανεξάρτητα αν αυτή έχει ή όχι αναλογία ποσοστών εζ' αδιαφέτου επί του οικοπέδου, για τον προσδιορισμό της αξίας της θα εφαρμοστεί ο τύπος <b>1</b> της περίπτωσης <b>Η'</b> του εντύπου <b>3</b> , καθώς και ο μειωτικός συντελεστής <b>0,15</b> της περίπτωσης <b>ΙΑ</b> αυτού.			
Εφόσον πρόκειται για επιφάνεια που βρίσκεται σε δώμα ή όροφο σκεπής, το εμβαδόν της αναγράφεται στην ένδειξη "Συνολική επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που προσμετράται στο Σ.Δ.". Αν βρίσκεται σε πωλητή ή ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου στην ένδειξη "επιφάνεια ισογείου που προσμετράται στο Σ.Δ.".			
Στην περίπτωση αυτή ως συντελεστής εμπροκότητας (Σ.Ε.) λαμβάνεται ο Σ.Ε. του οικοπέδου, εκτός αν η <b>δουλεία</b> αφορά <b>αποκλειστικά</b> τον πίσω ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, οπότε εφαρμόζεται ως Σ.Ε. η μονάδα ( <b>Σ.Ε.=1,0</b> ).			
Αν το οικόπεδο έχει πρόσβαση σε περισσότερους από ένα δρόμους, ανεξάρτητα σε ποιο δρόμο έχει πρόσβαση το τμήμα του οικοπέδου επί του οποίου η <b>δουλεία</b> , ως <b>ΣΕ</b> εφαρμόζεται ο <b>μεγαλύτερος</b> των δρόμων.			
<b>ΑΞΙΑ.</b> Για να υπολογίσετε την αξία του ακινήτου <b>πολλαπλασιάστε</b> τα δεδομένα της στήλης <b>Β</b>			<input type="text" value="45.347,45 €"/> <sup>320</sup>

## **ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

ΔΡΑΓΙΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ , ΜΙΧΕΛΙΝΑΚΗΣ ΒΑΓΓΕΛΗΣ (2014) , ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Εκδότης ΝΟΜΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ

ΓΡΗΓΟΡΗΣ ΞΥΡΟΓΙΑΝΝΗΣ (2005) ,ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΣ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Εκδότης Softline

