

ΦΥΛΛΟ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟ

ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Ή ΣΕ ΟΙΚΙΣΜΟ

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

- α) Οικοπέδου
 - β) Ποσοστών οικοπέδου που αντιστοιχούν σε υφισταμένη ή μελλοντική επιφάνεια κτίσματος.
 - γ) Ποσοστών οικοπέδου που δεν μπορούν να οικοδομηθούν λόγω εξάντλησης του συντελεστή δόμησης.
 - δ) Δουλείας χρήσης ορισμένης επιφάνειας (σε δώμα, όροφο, πωλητή ή ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου).
- Αν όμως μεταβιβάζεται ποσοστό οικοπέδου με **επαχθή αιτία** και κατά νόμο θεωρείται ότι μεταβιβάζεται αποπερατωμένο κτίσμα, δεν συμπληρώνεται το έντυπο αυτό, αλλά το έντυπο της αντίστοιχης κατηγορίας.

ΑΡΜΟΔΙΑ Δ.Ο.Υ. *

ΕΤΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΑΡ. ΔΗΛΩΣΗΣ *

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

	A	B	Γ	Δ
Επώνυμο ή Επωνυμία				
Όνομα				
Πατρώνυμο				
Αρ.Φορ.Μητρώου (Α.Φ.Μ.)				
Δ/νση (οδός - αριθμός)				
Ταχ. Κωδ.- Πόλη				
Αριθ. τηλεφώνου				
Αρ. αστ. ταυτότητας				
Επάγγελμα				
Κωδ.Αρ.Επαγγ/τος	*	*	*	*
Δ.Ο.Υ. Φορ.Εισοδ/τος	*	*	*	*
Κωδ.Αρ.Δ.Ο.Υ.Φορ.Εισοδ.	*	*	*	*
Ποσοστό ακινήτου				
Συνολική αξία ακινήτου**				
Αξία μεριδίου				

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Νομός	*	Δήμος ή κοινότητα	*
Διεύθυνση (οδός-αριθμός-περιοχή)			* ΚΩΔ. ΖΩΝΗΣ

ΔΡΟΜΟΙ ΠΟΥ ΠΕΡΙΚΛΕΙΟΥΝ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΑΣ
Γράψτε τους δρόμους που περικλείουν το οικοδομικό τετράγωνο στο οποίο ανήκει το ακίνητό σας ή, αν δεν υπάρχει ονομασία στους δρόμους, τον αριθμό του οικοδομικού τετραγώνου.

ΠΡΟΣΟΧΗ: Πριν συμπληρώσετε το έντυπο αυτό παρακαλείσθε να συμβουλευθείτε τις οδηγίες που υπάρχουν στην πίσω σελίδα του εντύπου αυτού.

* Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία.

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

A. ΑΝΑΓΡΑΨΤΕ από τους Πίνακες Τιμών την Τιμή Ζώνης (Τ.Ζ.), τον Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.), την Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.), τον Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.) 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)

B. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Σ.Ο.)

Αναγράψτε το Συντελεστή Οικοπέδου (Σ.Ο.) (βλέπε οδηγίες 6) 301

Γ. ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΤΙΜΗ ΕΚΚΙΝΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

1. Ο Συντελεστής Εμπορικότητας (Σ.Ε.) είναι ίσος με 1,00 τότε: Τ.Ο. (I)

2. Ο Συντελεστής Εμπορικότητας (Σ.Ε.) είναι μεγαλύτερος του 1,00 τότε:

$$\Delta.T.O. = \frac{T.O.}{\Sigma.A.O.} \times K \times \Sigma E - 1,00 = \text{ (II)}$$

ΣΥΝΟΛΟ (I+II) 302

Δ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΣΟΨΗΣ

Το οικόπεδο έχει πρόσοψη:

1. Σε ένα μόνο δρόμο ή σε κοινόχρηστο γενικά 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** (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 (πλάτους δρόμου).

E. ΚΡΙΤΗΡΙΟ ΒΑΘΟΥΣ (Κ.Β.)

Κριτήριο βάθους είναι το γινόμενο του μήκους της πρόσοψης ή του αθροίσματος των προσώπων του οικοπέδου επί τον εαυτόν 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 οικοπεδικά τμήματα, καθώς και σε απαλλοτριωτά οικόπεδα.

ΣΤ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ

Αναγράψτε την επιφάνεια (E) του οικοπέδου σε τετρ. μέτρα (βλέπε οδηγίες 7) E

Αν (E) είναι **μικρότερη** από το κριτήριο βάθους (Κ.Β.) 307

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

$$K.B. + \frac{E - K.B.}{2} = \text{ΙΣΟΔ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ} = \text{}$$

308

Z. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ

Το οικόπεδο:

1. **Δεν είναι οικοδομήσιμο και δεν μπορεί να τακτοποιηθεί** (βλέπε οδηγίες 8) 0.60 309

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) 0.80 310

3. Έχει κηρυχθεί **απαλλοτριωτέο** (βλέπε οδηγίες 9) 0.80 311

4. Τελεί υπό **αναστολή οικοδομικών αδειών** (βλέπε οδηγίες 10) 0.90 312

5. Είναι **δεσμευμένο λόγω αρχαιολογικής έρευνας** (βλέπε οδηγίες 11) 0.70 313

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.

H. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΑΞΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ.

Σε περίπτωση υπολογισμού της αξίας ποσοστού οικοπέδου έχουμε:

1. Ποσοστό οικοπέδου που αντιστοιχεί σε συγκεκριμένη υφιστάμενη ή μελλοντική επιφάνεια κτίσματος.

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

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

314

Στη περίπτωση αυτή πρέπει να είναι γνωστή η επιφάνεια και η θέση του κτίσματος (υπόγειο, ισόγειο, όροφος).
 Αν πρόκειται για μελλοντικό κτίσμα για το οποίο δεν αναφέρεται στην πράξη σύστασης οριζοντίας ιδιοκτησίας το εμβαδόν και η θέση του απαιτείται βεβαίωση μηχανικού από την οποία αυτά να προκύπτουν.

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

Αναγράφονται οι υφιστάμενες επιφάνειες.

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

315

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

Θ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Το οικόπεδο ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα (**συνιδιοκτησία**) (βλέπε οδηγίες 17) 0.90 316

I. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΑΘΕΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

$$\frac{\text{ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΑΘΕΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ}}{\text{ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ}} = \text{}$$
 317

ΙΑ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ

Η ιδιοκτησία σας αναφέρεται σε χιλιοστά στον «αέρα» του οικοπέδου μετά την εξάντληση του συντελεστή δόμησης αυτού, δηλ. σε προσδοκώμενη αλλά αβέβαιη μελλοντική δυνατότητα δόμησης; (βλέπε οδηγίες 18) 0.15 318

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

ΙΒ. ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗ ΔΟΥΛΕΙΑ ΧΡΗΣΗΣ ΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ

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

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

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

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

ΑΞΙΑ. Για να υπολογίσετε την αξία του ακινήτου **πολλαπλασιάστε** τα δεδομένα της στήλης Β 320

ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ 3

Τα έντυπα «φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτων» υποβάλλονται σε δύο (2) αντίτυπα.

Η πρώτη σελίδα του εντύπου συμπληρώνεται με κεφαλαία γράμματα. Αν στην ειδική γραμμογράφηση που υπάρχει δεν χωρούν να αναγραφούν όλα τα ονόματα των υποχρέων, χρησιμοποιείται για την συμπλήρωση των στοιχείων αυτών και δεύτερο έντυπο.

Στις εσωτερικές σελίδες κάθε εντύπου διατυπώνονται ορισμένα ερωτήματα ή απαιτείται η συμπλήρωση ορισμένων στοιχείων. Στην περίπτωση των ερωτημάτων, εάν η απάντηση είναι καταφατική (ΝΑΙ), μεταφέρετε τον αντίστοιχο συντελεστή της στήλης Α στη στήλη Β. Τα στοιχεία τα οποία απαιτούνται να συμπληρωθούν, είτε είναι προσδιοριστικά στοιχεία του ακινήτου (εμβαδόν, παλαιότητα κ.λ.π.), είτε συμπληρώνονται από τους Πίνακες Τιμών του Υπουργείου Οικονομικών. Το γινόμενο των δεδομένων της στήλης Β αποτελεί την φορολογητέα αξία του ακινήτου. Η αξία αυτή μεταφέρεται στην πρώτη σελίδα του εντύπου και από αυτή προκύπτει η αξία κάθε μεριδίου, αν συντρέχει περίπτωση συνιδιοκτησίας.

Οι Πίνακες Τιμών του Υπουργείου Οικονομικών συνοδεύονται από χάρτες και υπάρχουν σ' όλες τις Δημόσιες Οικονομικές Υπηρεσίες, στους συμβολαιογράφους, στους Δήμους και τις Κοινότητες. Από τους Πίνακες Τιμών και με τη βοήθεια των χαρτών προσδιορίζονται διάφορα στοιχεία που αφορούν το ακίνητο, τα οποία απαιτούνται για τη συμπλήρωση του εντύπου (π.χ. Τιμή Ζώνης, Συντελεστής Εμπορικότητας, Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου κ.λ.π.).

- Αν το οικόπεδο έχει πρόσοψη σε δρόμο ή σε δρόμους, από τον άξονα των οποίων διέρχεται το όριο δύο ή περισσότερων κυκλικών ζωνών, ανεξάρτητα αν οι δρόμοι αυτοί αποτελούν όριο δήμων, κοινοτήτων ή οικισμών, λαμβάνεται η μεγαλύτερη από τις τιμές των ζωνών. Αν έχει πρόσοψη σε γραμμική ζώνη, λαμβάνεται η τιμή της γραμμικής αυτής ζώνης. Σε περίπτωση που έχει προσόψεις σε δύο γραμμικές ζώνες, λαμβάνεται η μεγαλύτερη τιμή.
- Οι συντελεστές αξιοποίησης οικοπέδων (Σ.Α.Ο.), που αναγράφονται στους πίνακες τιμών, ταυτίζονται με τους συντελεστές δόμησης (Σ.Δ.). Σε περίπτωση όμως που ένα οικόπεδο δεσμεύεται από πολεοδομικές ή άλλες διατάξεις ή έχει γίνει στο μεταξύ τροποποίηση των όρων δόμησης της περιοχής, ώστε ο Σ.Δ. που μπορεί ή έχει ήδη πραγματοποιηθεί εξ αιτίας των παραπάνω λόγων να είναι διαφορετικός του Σ.Α.Ο. που αναγράφεται 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. Η ρύθμιση αυτή δεν εφαρμόζεται όταν υπάρχει δυνατότητα μεταφοράς του συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.) σε άλλο ακίνητο καθώς και σε περιοχές όπου ο Σ.Δ. είναι διαφορετικός για κάθε χρήση οικοπέδου οπότε ως Σ.Α.Ο. λήφθηκε ο μέσος όρος των Σ.Δ. όλων των χρήσεων. Ο εφαρμοζόμενος Σ.Δ. αποδεικνύεται με την προσκόμιση του φύλλου της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως στο οποίο έχει δημοσιευθεί το σχετικό Π.Δ. ή διοικητική πράξη, ή με βεβαίωση μηχανικού θεωρημένη από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία.
- Η τιμή οικοπέδου (Τ.Ο.) είναι η ανά τετραγωνικό μέτρο (μ²) αξία οικοπέδου που έχει πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο, με Σ.Ε. = 1,0 και δίνεται από τον Πίνακα Ι των βιβλίων τιμών ανάλογα με την Τ.Ζ. και τον Σ.Α.Ο.
- Αν το οικόπεδο έχει πρόσοψη σε:
 - Ένα μόνο δρόμο ή σε κοινόχρηστο γενικά χώρο ως Σ.Ε. λαμβάνεται ο Σ.Ε. του δρόμου αυτού.
 - Περισσότερους από ένα δρόμους, οι οποίοι βρίσκονται στην ίδια ζώνη ή σε διαφορετικές ζώνες ως Σ.Ε. λαμβάνεται ο μεγαλύτερος που ισχύει μεταξύ των δρόμων αυτών.
 Για τον Σ.Ε. καθενός από τους δρόμους ισχύουν τα ακόλουθα:
 - Αν ο δρόμος περιλαμβάνεται στα «Αναλυτικά Στοιχεία Δρόμων» των πινάκων τιμών, ως Σ.Ε. του δρόμου λαμβάνεται αυτός που ορίζεται στους πίνακες τιμών.
 - Αν ο δρόμος δεν περιλαμβάνεται στα «Αναλυτικά Στοιχεία Δρόμων» των πινάκων τιμών, ως Σ.Ε. του δρόμου λαμβάνεται ο Σ.Ε. της ζώνης που ανήκει το οικόπεδο.
 - Αν κατά μήκος του δρόμου αναπτύσσεται γραμμική ζώνη, ως Σ.Ε. του δρόμου λαμβάνεται ο Σ.Ε. της γραμμικής ζώνης.
 - Αν από το δρόμο διέρχεται το όριο δύο κυκλικών ζωνών και για το δρόμο αυτό δεν αναγράφεται συντελεστής εμπορικότητας στα «Αναλυτικά Στοιχεία Δρόμων» των πινάκων τιμών, ως Σ.Ε. του δρόμου λαμβάνεται ο Σ.Ε. της ζώνης με τη μεγαλύτερη τιμή.
- Ο Συντελεστής Εκμετάλλευσης Ισογείου (Κ) λαμβάνεται υπ' όψη μόνο όταν ο Συντελεστής Εμπορικότητας (Σ.Ε.) του Οικοπέδου είναι μεγαλύτερος του 1,0 και δίνεται από τον Πίνακα ΙΙ των βιβλίων τιμών ανάλογα με τους Σ.Α.Ο. και Σ.Ε. Σε περίπτωση που ο Κ των πινάκων μειωμένος κατά ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί λόγω ειδικών συνθηκών (π.χ. σχήματος οικοπέδου, πρασιών ή άλλων περιορισμών) τότε ως Κ λαμβάνεται το μέγιστο δυνάμενο να πραγματοποιηθεί ποσοστό κάλυψης ισογείου. Το ποσοστό αυτό βεβαιώνεται από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία.
- Ως συντελεστής οικοπέδου (Σ.Ο.) λαμβάνεται αυτός που αναγράφεται στους Πίνακες Τιμών.
ΠΡΟΣΟΧΗ: Αν το οικόπεδο έχει πρόσοψη σε περισσότερους από ένα δρόμους οι οποίοι βρίσκονται σε διαφορετικές ζώνες ως συντελεστής οικοπέδου (Σ.Ο.) λαμβάνεται εκείνος της ζώνης με την μεγαλύτερη τιμή.
- Για τον υπολογισμό της αξίας ενός οικοπέδου σε συνάρτηση με την επιφάνεια του διακρίνουμε τις ακόλουθες ειδικές περιπτώσεις:
 - Αν το οικόπεδο εντάχθηκε στο σχέδιο με βάση τις διατάξεις του ν.δ. της 17-7-1923 (ΦΕΚ 228Α /16-8-1923) και δεν έχει συνταχθεί ακόμη η σχετική πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημιώσεων, συμπληρώνεται χωριστό έντυπο για το απαλλοτριωτέο τμήμα του οικοπέδου και χωριστό για το υπόλοιπο τμήμα. Απαιτείται προσκόμιση βεβαίωσης της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας, που να αναφέρει τις επιφάνειες των απαλλοτριωτέων και μη απαλλοτριωτέων τμημάτων, όπως αυτές προκύπτουν με γραφικό υπολογισμό από τα σχετικά τοπογραφικά διαγράμματα.
 - Αν το οικόπεδο εντάχθηκε στο σχέδιο με τις διατάξεις του ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 33Α') με οφειλή εισφοράς σε γη και δεν έχει συνταχθεί ακόμη η σχετική πράξη εφαρμογής, απαιτείται βεβαίωση της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας που να αναφέρει την επιφάνεια της οφειλόμενης εισφοράς σε γη (Ε εισφ.) και την απαλλοτριωτέα επιφάνεια (Ε απαλλ.), όπως προκύπτουν γραφικά από τα σχετικά τοπογραφικά διαγράμματα. Η βεβαίωση αυτή μπορεί να προσκομίζεται στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. όταν συντρέχει αποδεδειγμένα αποχρών λόγος, το αργότερο σε τρεις (3) μήνες από την υποβολή της δήλωσης.
 Στην περίπτωση αυτή:
 - Αν Ε εισφ. είναι μεγαλύτερη από την Ε απαλλ., ως επιφάνεια (Ε) του οικοπέδου λαμβάνεται η αρχική επιφάνεια του (Ε αρχ.), μειωμένη κατά την επιφάνεια της εισφοράς σε γη (Ε εισφ.), δηλαδή: $E = E \text{ αρχ.} - E \text{ εισφ.}$
 - Αν Ε εισφ. είναι μικρότερη από την Ε απαλλ., χρησιμοποιείται χωριστό έντυπο για το μη απαλλοτριωτέο τμήμα του οικοπέδου, του οποίου η επιφάνεια είναι $E = E \text{ αρχ.} - E \text{ απαλλ.}$ και χωριστό έντυπο για το απαλλοτριωτέο τμήμα, του οποίου η επιφάνεια είναι $E = E \text{ απαλλ.} - E \text{ εισφ.}$
- Για να θεωρηθεί ότι ένα οικόπεδο ή τμήμα του δεν είναι οικοδομήσιμο και μπορεί ή δεν μπορεί να τακτοποιηθεί, απαιτείται σχετικό έγγραφο θεωρημένο από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία. Στην κατηγορία των οικοπέδων που δεν είναι οικοδομήσιμα και δεν μπορούν να τακτοποιηθούν, υπάγονται τα τυφλά ή τα μη άρτια γενικά οικόπεδα, δηλαδή τα οικόπεδα που στερούνται του προσώπου ή του εμβαδού της αρτιότητας και δεν μπορούν να τακτοποιηθούν κατά οποιοδήποτε τρόπο αυτοτελώς, αλλά είναι αναγκαστικά προσκυρωτά σε όμορες ιδιοκτησίες. Στην κατηγορία των οικοπέδων που δεν είναι οικοδομήσιμα αλλά μπορούν να τακτοποιηθούν, ώστε να γίνουν οικοδομήσιμα, υπάγονται τα μη άρτια γενικά οικόπεδα, δηλαδή τα οικόπεδα που στερούνται του προσώπου ή του εμβαδού της αρτιότητας, αλλά μπορούν να γίνουν οικοδομήσιμα αφού τακτοποιηθούν με κάποιες διαδικασίες με τις όμορες ιδιοκτησίες ή με καταργούμενους κοινόχρηστους χώρους. Ακόμη στην περίπτωση αυτή υπάγονται και τυφλά οικόπεδα που μπορούν να καταστούν οικοδομήσιμα.
 Κατά τον υπολογισμό της αξίας, τα οικόπεδα ή τμήματα αυτών εξετάζονται αυτοτελώς και εφαρμόζονται όλοι οι συντελεστές που αντιστοιχούν σ' αυτά, εκτός του κριτηρίου βάθους. Σε οικόπεδα ή τμήματα οικοπέδων που δεν είναι οικοδομήσιμα και τα οποία προσκυρώνονται εκούσια (με αγορά ή ανταλλαγή) σε όμορα, άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα, δεν εφαρμόζονται οι μειωτικοί συντελεστές των περιπτώσεων 1 και 2.
- Για να θεωρηθεί ότι ένα οικόπεδο ή τμήμα του είναι απαλλοτριωτέο απαιτείται πρόσφατο έγγραφο από την αρχή που κήρυξε την απαλλοτρίωση, από το οποίο να προκύπτει:
 - Ότι έχει κηρυχθεί η απαλλοτρίωση (πράξη κήρυξης της απαλλοτρίωσης και Φ.Ε.Κ. στο οποίο έχει δημοσιευθεί).
 - Ότι η απαλλοτρίωση δεν έχει ανακληθεί και
 - Η επιφάνεια των απαλλοτριωτέων τμημάτων.
 Αν απαλλοτριώνεται τμήμα μόνο του ακινήτου ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται χωριστά για το απαλλοτριωτέο τμήμα, για το οποίο δεν ισχύουν οι συντελεστές πρόσοψης και το κριτήριο βάθους και χωριστά για το υπόλοιπο τμήμα. Στη φορολογία κληρονομιών-δωρεών δεν εφαρμόζεται ο μειωτικός συντελεστής για τα απαλλοτριωτέα κληρονομία ή δωρούμενα ακίνητα ή τμήματά τους, καθόσον γι' αυτά αναβάλλεται η φορολογία και ο φόρος υπολογίζεται στην αποζημίωση που θα επιδικασθεί.
- Η αναστολή οικοδομικών αδειών αποδεικνύεται με προσκόμιση του Φ.Ε.Κ., στο οποίο έχει δημοσιευθεί το σχετικό Π.Δ. ή η απόφαση του αρμόδιου οργάνου.
- Δεσμευμένο λόγω αρχαιολογικής έρευνας θεωρείται το οικόπεδο του οποίου για αόριστο χρονικό διάστημα απαγορεύεται η οικοδομική αξιοποίηση. Η δεσμευση αποδεικνύεται με βεβαίωση της αρμόδιας δημόσιας αρχής, από την οποία να προκύπτει και η επιφάνεια του οικοπέδου που δεσμεύεται.
- Στην κατηγορία αυτή εντάσσεται και η επιφάνεια τυχόν υπάρχοντος ημιορόφου ή παταριού που είναι προσμετρημένη στο Σ.Δ. Η προσμέτρηση ημιορόφου ή παταριού στο Σ.Δ. αποδεικνύεται με βεβαίωση από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία ή βεβαίωση διπλωματούχου μηχανικού.
- Στην κατηγορία αυτή εντάσσεται και η τυχόν μη προσμετρημένη στο Σ.Δ. επιφάνεια ημιορόφου. Σ' αυτή την περίπτωση δεν απαιτείται βεβαίωση, ότι η επιφάνεια ημιορόφου δεν έχει προσμετρηθεί στο Σ.Δ.
- Σε περίπτωση υπολογισμού του συντελεστή ποσοστού αξίας οικοπέδου για κάθετη ιδιοκτησία, ως επιφάνεια οικοπέδου λαμβάνεται η επιφάνεια της κάθετης ιδιοκτησίας.
- Ως Σ.Α.Ο. λαμβάνεται ο Σ.Α.Ο. των πινάκων τιμών. Σε περίπτωση όμως που:
 - Στο κτίριο υπάρχει όροφος ή όροφοι που δεν έχουν προσμετρηθεί στο συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.), ως νέος Σ.Α.Ο. λαμβάνεται:

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

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

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

- Ως Κ₁ λαμβάνεται το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου που έχει πραγματοποιηθεί από επιφάνεια ισογείου προσμετρημένη στο Σ.Δ. ή αυτό που προκύπτει από την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, δηλ.:

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

Για τον υπολογισμό του Κ₁, ως επιφάνεια ισογείου σε αυθαίρετο κτίσμα:

- με κύρια χρήση κατοικίας ή επαγγελματικής στέγης, λογίζεται η κάλυψη ισογείου που έχει πραγματοποιηθεί,
- με χρήση αποθήκης, λογίζεται το μηδέν (0).

- Αν ένα οικόπεδο ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα (συνιδιοκτησία) εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής. Η συνιδιοκτησία πρέπει να υπάρχει στο πρόσωπο του υπόχρεου σε φόρο. Δεν εφαρμόζεται συντελεστής συνιδιοκτησίας όταν ο υπόχρεος σε φόρο είναι ή γίνεται μόνος κύριος όλου του οικοπέδου καθώς και σε περίπτωση διαχωρισμού της επικαρπίας από την ψιλή κυριότητα. Δεν εφαρμόζεται ομοίως συντελεστής συνιδιοκτησίας και στην περίπτωση κάθετης ή οριζόντιας ιδιοκτησίας, ως προς την συνιδιοκτησία στο οικόπεδο.

- Ο συντελεστής 0,15 εφαρμόζεται και κατά τον υπολογισμό της αξίας τυχόν ακάλυπτου τμήματος κάθετης ιδιοκτησίας, το οποίο αντιστοιχεί σε δομήσιμη επιφάνεια, που δεν μπορεί να οικοδομηθεί λόγω υπερκάλυψης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.) από τις όμορες κάθετες ιδιοκτησίες, συνεπεία τροποποίησης του συντελεστή δόμησης της περιοχής.