

ΦΥΛΛΟ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΣΤΕΓΗ

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

1. Σε περίπτωση που στην επαγγελματική στέγη αντιστοιχεί και υπόλοιπο ποσοστό οικοπέδου συμπληρώνεται υποχρεωτικά και το έντυπο 3.

2. Αν η επαγγελματική στέγη διαθέτει και ιδιόκτητες αθλητικές εγκαταστάσεις (πισίνα, γήπεδα τέννις κ.λ.π.), οπουδήποτε και αν βρίσκονται, η αξία τους υπολογίζεται χωριστά με το έντυπο 6Γ.

Σε περίπτωση κοινόχρηστων αθλητικών εγκαταστάσεων, η αξία τους επιμερίζεται ανάλογα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας της επαγγελματικής στέγης στο οικόπεδο.

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 Δημοσις 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 (236).

A. ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ (Τιμή Εκκίνησης) (Τ.Ζ.) (βλέπε οδηγίες 1) _____ 201

B. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΣΩΠΗΣ
 Η επαγγελματική στέγη έχει πρόσοψη:
 1. Σε ένα μόνο δρόμο ή σε κοινόχρηστο γενικά χώρο; _____ 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; _____ 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; _____ 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**; _____ 205
 β. σε **άλλο, πλην του ισογείου και υπογείου, όροφο**; _____ 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**; _____ 207
 β. σε **άλλο, πλην του ισογείου και υπογείου, όροφο**; _____ 208

ΠΡΟΣΟΧΗ: 1) Πρόσοψη ή 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.

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 **ισόγειο**, ο συντελεστής ορόφου είναι: $1,00 \times \text{Σ.Ε.} = \text{_____}$
 Έχει είσοδο **αποκλειστικά** από εσωτερικό χώρο του κτιρίου (κλιμακοστάσιο); _____ 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: $0,40 \times \text{Σ.Ε.} = \text{_____}$
 β. Αν η οροφή της βρίσκεται ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους, ο συντελεστής ορόφου είναι: $0,60 \times \text{Σ.Ε.} = \text{_____}$
 Μεταφέρετε τον αντίστοιχο κατά περίπτωση συντελεστή ορόφου _____ 211
 Έχει είσοδο **αποκλειστικά** από εσωτερικό χώρο του κτιρίου (κλιμακοστάσιο); _____ 212
 3. Η επαγγελματική στέγη βρίσκεται σε **άλλο, πλην του ισογείου 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. ΚΡΙΤΗΡΙΟ ΒΑΘΟΥΣ (Κ.Β.)
 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 τον εαυτόν του επί δύο.
 Δηλαδή: $\text{_____} \times \text{_____} \times 2 = \text{_____}$ Κ.Β.
ΠΡΟΣΟΧΗ: Κριτήριο βάθους **δεν εφαρμόζεται** σε απαλλοτριωτές επαγγελματικές στέγες ή τμήματα αυτών.

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: _____

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

 Η επαγγελματική στέγη έχει **πατάρι** (βλέπε οδηγίες 9); Τότε:
 Αναγράψτε την επιφάνειά του _____ X 0,30 = _____
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. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ
 Το εμβαδόν της επαγγελματικής στέγης είναι:
 1. Μικρότερο ή ίσο με 25 μ²; _____ 216
 2. Μεγαλύτερο των 25μ² και μικρότερο ή ίσο με 50μ²; _____ 217
 3. Μεγαλύτερο των 50μ² και μικρότερο ή ίσο με 100μ²; _____ 218
 4. Μεγαλύτερο των 100μ² και μικρότερο ή ίσο με 200μ²; _____ 219
 5. Μεγαλύτερο των 200μ² και μικρότερο ή ίσο με 300μ²; _____ 220
 6. Μεγαλύτερο των 300μ² _____ 221
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, έστω και αν έχει λειτουργική ενότητα με άλλους ορόφους.

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

 Μεταφέρετε, ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας, τον αντίστοιχο συντελεστή _____ 222

Η. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ
 Η επαγγελματική στέγη:
 1. Έχει χαρακτηριστεί **διατηρητέα** (βλέπε οδηγίες 11); _____ 223
 2. Έχει κηρυχθεί **απαλλοτριωτέα** (βλέπε οδηγίες 12); _____ 224
 3. Έχει κατά το χρόνο φορολογίας υποστεί **ζημιές από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα** (βλέπε οδηγίες 13); _____ 225

Θ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ
 Η επαγγελματική στέγη είναι **αποπερατωμένη** ή θεωρείται από το νόμο αποπερατωμένη; _____ 226
 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 υποστυλωμάτων;	0,65	0,45	0,35
Του σκελετού;	0,75	0,60	0,50
Των οπτοπλινθοδομών;	0,80	0,70	0,60
Των επιχρισμάτων;	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 _____ 227

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; _____ 228
 2. Χωρίς σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα, αλλά έχει τοίχους από πέτρα, οπτόπλινθους (τούβλα), ή τσιμεντόλιθους; _____ 229
 3. Είναι **πρόχειρο κτίσμα**, δηλ. οι τοίχοι **δεν** είναι κατασκευασμένοι από πέτρα, οπτόπλινθους (τούβλα), ή τσιμεντόλιθους, αλλά από ευτελή υλικά (ωμοπλινθους, πλίθρες, καλάμια); _____ 230
ΠΡΟΣΟΧΗ: Επιλέξτε **μία μόνο** από τις προηγούμενες περιπτώσεις 1, 2 και 3.
 Η **στέγη** της επαγγελματικής στέγης είναι **κατασκευασμένη** από αμιαντοτσιμεντό ή λαμαρίνα; _____ 231

ΙΑ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟ.
 Η επαγγελματική στέγη:
 1. Δεν έχει εγκατάσταση **κεντρικής θέρμανσης** (καλοριφέρ, θερμοσυσσωρευτές, θέρμανση δαπέδου); _____ 232
 2. Βρίσκεται πάνω από τον **Β' όροφο** (μη συμπεριλαμβανομένου του ισογείου) και **δεν έχει ανεκκυστήρα**; _____ 233
 3. Βρίσκεται σε κτίριο που έχει και **κυλιόμενες σκάλες**; _____ 234

ΙΒ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ
 Η επαγγελματική στέγη ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα (**συνιδιοκτησία**) (βλέπε οδηγίες 15); _____ 235

ΑΞΙΑ: Για να υπολογίσετε την αξία του ακινήτου **πολλαπλασιάστε** τα δεδομένα της **στήλης Β** _____ 236

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 είναι προσδιοριστικά στοιχεία του ακινήτου (εμβαδόν, παλαιότητα κ.λ.π.) ή συμπληρώνονται από τους Πίνακες Τιμών του Υπουργείου Οικονομικών. Το γινόμενο των δεδομένων της στήλης Β αποτελεί τη φορολογητέα αξία του ακινήτου. Η αξία αυτή μεταφέρεται στην πρώτη σελίδα του εντύπου και από αυτή προκύπτει η αξία κάθε μεριδίου, αν συντρέχει περίπτωση συνδιοκτησίας.

Οι Πίνακες Τιμών του Υπουργείου Οικονομικών συνοδεύονται από χάρτες που υπάρχουν σ' όλες τις Δημόσιες Οικονομικές Υπηρεσίες, στους συμβολαιογράφους, στους δήμους και τις κοινότητες. Από τους Πίνακες Τιμών και με την βοήθεια των χάρτων 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.).

1. Αν η επαγγελματική στέγη 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. Αν έχει προσόψεις σε γραμμική και κυκλική ζώνη λαμβάνεται η μεγαλύτερη τιμή. Αν την τιμή της γραμμικής ζώνης λαμβάνουν μόνο οι επαγγελματικές στέγες που έχουν πρόσοψη (άνοιγμα - πόρτα, παράθυρο ή προθήκη) στο δρόμο, στον οποίο αναπτύσσεται η γραμμική ζώνη. Οι επαγγελματικές στέγες που έχουν πρόσοψη αποκλειστικά στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, σε αίθριο, σε στοά, ή βρίσκονται σε υπόγειο χώρο, χωρίς άνοιγμα στο δρόμο, δεν ανήκουν στη γραμμική ζώνη.

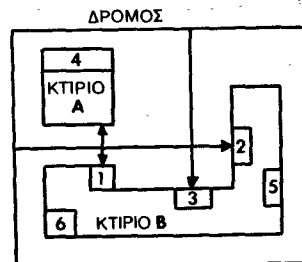
2. Αίθριο είναι ο εσωτερικός ελεύθερος (στεγασμένος ή μη) χώρος του οικοπέδου ή του κτιρίου που περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο ή τα κτίρια του οικοπέδου.

3. Η επαγγελματική στέγη θεωρείται ότι έχει πρόσοψη αποκλειστικά στον ακάλυπτο χώρο ή σε αίθριο:

- Όταν δεν έχει άνοιγμα προς την πρόσοψη του οικοπέδου
- Όταν έχει άνοιγμα προς την πρόσοψη του οικοπέδου, αλλά παρεμβάλλεται άλλο κτίριο του οποίου η οροφή βρίσκεται σε ψηλότερη στάθμη από το δάπεδο της υπό εξέταση επαγγελματικής στέγης.

Παραδείγματα:

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



4. Διαπερής στοά θεωρείται η στοά που συνδέει δύο ή περισσότερους κοινόχρηστους χώρους (δρόμο, πλατεία κ.λ.π.), ανεξάρτητα αν διέρχεται από ένα ή περισσότερα οικοπέδα.

5. Τυφλή στοά θεωρείται η στοά που συνδέει κοινόχρηστο χώρο με ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή αποτελεί απλώς εσοχή στο σώμα του κτιρίου, εστω κι αν έχει περισσότερες της μιάς εισόδους στον ίδιο δρόμο.

6. Για τον Σ.Ε. καθενός δρόμου 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 ζώνης.

α. Συντελεστής Εμπορικότητας (Σ.Ε.) επαγγελματικής στέγης που βρίσκεται στο ισόγειο ή υπόγειο:

- Αν η επαγγελματική στέγη έχει πρόσοψη σε ένα δρόμο, ως Σ.Ε. λαμβάνεται ο Σ.Ε. του δρόμου τούτου.
- Αν 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 στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή σε αίθριο ή σε τυφλή στοά και βρίσκεται σε οικόπεδο που έχει πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο, ως Σ.Ε. λαμβάνεται ο Σ.Ε. του δρόμου.
- Αν η επαγγελματική στέγη έχει πρόσοψη αποκλειστικά στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή σε αίθριο ή σε στοά (διαπερή ή τυφλή) και βρίσκεται σε οικόπεδο που 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.
- Αν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται σε υπόγειο που 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 στην οποία ανήκει, χωρίς την εφαρμογή των συντελεστών πρόσοψης.

β. Συντελεστής Εμπορικότητας (Σ.Ε.) επαγγελματικής στέγης που βρίσκεται σε άλλο, πλὴν του ισογείου και υπογείου, όροφο:

- Αν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται σε οικόπεδο που έχει πρόσοψη σε ένα δρόμο, ως Σ.Ε. λαμβάνεται ο Σ.Ε. του δρόμου τούτου.
- Αν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται σε οικόπεδο που έχει πρόσοψη σε δύο ή περισσότερους δρόμους, ως Σ.Ε. λαμβάνεται ο μεγαλύτερος Σ.Ε. των δρόμων.

7. **Υπόγειο** θεωρείται ο όροφος ή τμήμα ορόφου που χαρακτηρίζεται ως υπόγειο στην αντίστοιχη άδεια της Πολεοδομικής Υπηρεσίας (εγκεκριμένα σχέδια) ή στην πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και γενικά σε κάθε τίτλο κτήσης του. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει κανένα από τα πιο πάνω στοιχεία ο χαρακτηρισμός ενός χώρου ως **υπόγειο** θα πιστοποιείται από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία ή από βεβαίωση διπλωματούχου μηχανικού. Απαιτείται η προσκόμιση των αποδεικτικών στοιχείων σε όλες τις περιπτώσεις υπογείων εκτός των περιπτώσεων που ο υπόγειος χώρος έχει είσοδο αποκλειστικά από το κεντρικό κλιμακοστάσιο ή από εσωτερικό ισόγειο χώρο ή είναι χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων. **Ημιυπόγειο** χώροι θεωρούνται **ισόγειο** εκτός αν αποδεικνύεται μετά από προσκόμιση βεβαίωσης της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας, ότι αυτοί είναι **υπόγειο**.

8. Ως **επιφάνεια** επαγγελματικής στέγης λαμβάνεται το εμβαδόν αυτής μετά των εξωτερικών τοίχων (καθαρή επιφάνεια). Αν στην επιφάνεια περιλαμβάνονται και οι κοινόχρηστοι χώροι (μικτή επιφάνεια), ως επιφάνεια λαμβάνεται η μικτή επιφάνεια μειωμένη κατά ποσοστό δέκα στα εκατό (10%) δηλ. πολλαπλασιασμένη επί 0.90. Δεν περιλαμβάνονται στην επιφάνεια οι ημιυπαίθριοι χώροι.

9. **Πατάρι** μέσα σε αίθουσα επαγγελματικής στέγης (ανοικτός εξώστης) είναι τμήμα ορόφου, του οποίου η προσπέλαση γίνεται αποκλειστικά από τον εσωτερικό χώρο της αίθουσας. Πατάρι επίσης θεωρείται και ολόκληρος όροφος, εφόσον έχει προκύψει ως αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση υπάρχοντος ανοικτού εξώστη και η προσπέλασή του γίνεται αποκλειστικά και πάλι από τον εσωτερικό χώρο της αίθουσας.

10. Η **παλαιότητα** αρχίζει να υπολογίζεται μετά τη συμπλήρωση δύο ετών από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή την τελευταία αναθεώρησή της (π.χ. αν εκδόθηκε στις 30-9-1978, η παλαιότητα αρχίζει να υπολογίζεται από 30-9-1980). Αν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, η παλαιότητα υπολογίζεται από την χρονολογία κατασκευής που αποδεικνύεται με οποιοδήποτε νόμιμο τρόπο. (π.χ. προσκόμιση προγενέστερου τίτλου κτήσης, νομιμοποίηση αυθαίρετου, έναρξη ηλεκτροδότησης). Άδειες αλλαγής μόνο της χρήσης του κτιρίου ή άδειες ανακαίνισης που δεν θίγουν τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου, δεν λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό της παλαιότητας έκδοσης της άδειας ανακαίνισης. Ειδικά σε παλαιότητας ακίνητα που έχουν ανακαινισθεί ριζικά, εστω και αν δε θίγεται ο φέρων οργανισμός του κτιρίου, η παλαιότητα υπολογίζεται δύο χρόνια μετά την ημερομηνία έκδοσης της άδειας ανακαίνισης.

Χρονικό διάστημα μικρότερο του εξαμήνου δε λαμβάνεται υπόψη, ενώ μεγαλύτερο λογίζεται ως έτος. Για να εφαρμοσθεί ο συντελεστής παλαιότητας πρέπει το κτίσμα να είναι **πλήρως αποπερατωμένο**. Αν έχει εκδοθεί **άδεια κατεδάφισης** η οποία θα πρέπει και να **προσκομίζεται**, δεν λαμβάνεται υπόψη η αξία του κτίσματος, εάν η κατεδάφισή του γίνει **εντός έτους** από το χρόνο έκδοσης της άδειας. Αν δεν κατεδαφιστεί μέσα στην προθεσμία αυτή, υποβάλλεται **συμπληρωματική δήλωση**, εντός μηνός από τη λήξη της, άλλως η αρχική δήλωση του φορολογουμένου προς την αρμόδια ΔΟΥ θεωρείται ανεπιληκρινής.

Σε περίπτωση που δεν έχει εκδοθεί άδεια κατεδάφισης υπάρχει όμως **πρωτόκολλο κατεδάφισης**, αυτό θα πρέπει επίσης να προσκομίζεται οπότε το κτίσμα δεν λαμβάνεται υπόψη κατά τον υπολογισμό της αξίας του όλου ακινήτου. Αν το κτίσμα δεν κατεδαφιστεί εντός μηνός από την υποβολή της δήλωσης, ο φορολογούμενος υποχρεούται να υποβάλλει συμπληρωματική δήλωση. Αν το κτίσμα δεν έχει στέγη (ασκεπές), τούτο δε λαμβάνεται υπόψη κατά τον υπολογισμό της αξίας του όλου ακινήτου. Σε περίπτωση επέκτασης υπάρχοντος κτίσματος η παλαιότητα υπολογίζεται χωριστά για κάθε τμήμα, ανάλογα με το χρόνο κατασκευής του που αποδεικνύεται κατά τα ανωτέρω.

11. Για να χαρακτηριστεί μία επαγγελματική στέγη ως **διατηρητέο κτίσμα** και να εφαρμοσθεί ο σχετικός μειωτικός συντελεστής απαιτείται να προσκομισθεί βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας, από την οποία να προκύπτει ότι έχει εκδοθεί σχετική απόφαση ή προεδρικό διάταγμα, έχει δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (αριθ. ΦΕΚ) και δεν έχει ανακληθεί. Ο μειωτικός συντελεστής του διατηρητέου εφαρμόζεται μόνο όταν είναι διατηρητέο ολόκληρο το κτίσμα, εστω κι αν επιτρέπονται επισκευές ή διαρρυθμίσεις ή ενισχύσεις στον φέροντα οργανισμό. Ο συντελεστής δεν εφαρμόζεται αν είναι διατηρητέα μόνο τα μορφολογικά στοιχεία του κτίσματος (όψεις, εξώστες, ανοίγματα κ.λ.π.) ή όταν είναι διατηρητέος ολόκληρος ο οικισμός.

12. Για να θεωρηθεί ότι μία επαγγελματική στέγη ή τμήμα της είναι **απαλλοτριωτέα** 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.

Σε απαλλοτριωτέα επαγγελματική στέγη, που έχει χαρακτηριστεί και ως **διατηρητέα**, εφαρμόζεται **μόνο ο συντελεστής** του διατηρητέου. Αν απαλλοτριώνεται **τμήμα μόνο της επαγγελματικής στέγης** 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.

13. Σε περιπτώσεις που μία επαγγελματική στέγη έχει υποστεί **ζημιές από σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα** εφαρμόζεται ο **συντελεστής ειδικών συνθηκών**:

$$\Sigma.Ειδ.Σ. = 1 - \frac{\text{Δαπάνη αποκατάστασης}}{\text{Αξία ακινήτου}} = \frac{\text{Αξία αναλογούντος στο κτίσμα της επαγγελματικής στέγης οικοπέδου}}{\text{Αξία ακινήτου}} **$$

* Αναγράφεται η αξία της επαγγελματικής στέγης όπως υπολογίσθηκε με το έντυπο αυτό χωρίς την εφαρμογή του Σ.Ειδ.Σ.

** Αναγράφεται η αξία του αναλογούντος στο κτίσμα της επαγγελματικής στέγης οικοπέδου όπως υπολογίσθηκε με το έντυπο 3 (τύπος 1 περίπτωση Θ').

Η δαπάνη αποκατάστασης βεβαιώνεται με τεχνική έκθεση από πραγματογνώμονα του Τεχνικού Επιμελητηρίου που έχει συνταχθεί πριν από το χρόνο φορολογίας, και δεν μπορεί να είναι **μεγαλύτερη** από την αξία του κτίσματος. Αν είναι μεγαλύτερη λαμβάνεται υπόψη **μόνο η αξία του αναλογούντος στο κτίσμα οικοπέδου**. Άρα σε κάθε περίπτωση πρέπει να συμπληρώνεται **υποχρεωτικά** το έντυπο 3 προκειμένου να υπολογισθεί η αξία του αναλογούντος στο κτίσμα οικοπέδου και να διαχωρισθεί η αξία του κτίσματος από την συνολική αξία της επαγγελματικής στέγης.

14. Αν το κτίσμα **δεν είναι αποπερατωμένο** εφαρμόζονται μειωτικοί συντελεστές. Ένα κτίσμα θεωρείται ότι βρίσκεται σε ένα στάδιο αποπεράτωσης όταν έχει ολοκληρωθεί το στάδιο αυτό. Σε περίπτωση που δεν έχουν ολοκληρωθεί όλες οι εργασίες του σταδίου αυτού, θεωρείται ότι το κτίσμα βρίσκεται στο αμέσως προηγούμενο στάδιο. Κτίσματα τα οποία έχουν παροχή ηλεκτρικού ρεύματος θεωρούνται αποπερατωμένα. Ο μειωτικός συντελεστής του σταδίου αποπεράτωσης της θεμελίωσης και υποστυλωμάτων εφαρμόζεται **μόνον** όταν πρόκειται για **υπόγειο ή ισόγειο όροφο**.

15. Εάν μία επαγγελματική στέγη ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα (**συνδιοκτησία**) εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής. Η συνδιοκτησία πρέπει να υπάρχει στο πρόσωπο του **υπόχρεου** σε φόρο. Δεν εφαρμόζεται συντελεστής συνδιοκτησίας όταν ο υπόχρεος σε φόρο είναι ή γίνεται **μόνος κύριος** της επαγγελματικής στέγης, καθώς και σε περίπτωση διαχωρισμού της επικαρπίας από την ψιλή κυριότητα.