

ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ
58549
4-8-23

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ

ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ

ΝΟΜΙΚΟ ΤΜΗΜΑ

Βόλος 03-08-2023

Αρ. Πρωτ. 58246

ΠΡΟΣ: Διεύθυνση Υπηρεσίας Δόμησης
Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού

ΓΝΩΜΟΔΟΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

ΘΕΜΑ: εξώδικος συμβιβασμός για την καταβολή αποζημίωσης λόγω ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ιδιοκτησίας Βαΐου Μιχαήλ στις Νέες Παγασές του Δήμου Βόλου.

Σχετ.: Το με αρ. πρωτ. 50396/05-07-2023 έγγραφο της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού.

Επί του αιτήματος εξώδικου συμβιβασμού για την καταβολή αποζημίωσης λόγω ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ιδιοκτησίας Βαΐου Μιχαήλ στις Νέες Παγασές του Δήμου Βόλου και σύμφωνα με το με αρ. πρωτ. 50396/05-07-2023 έγγραφο σας :

ΣΧΕΤ: Η υπ' αριθμ.102253/31-12-2021 αίτηση

Με την υπ' αριθμ. 401762/15-10-2021 Απόφαση Περιφερειάρχη Θεσσαλίας κυρώθηκε η με αρ. 2/2021 πράξης εφαρμογής, επανεντασσομένων περιοχών, τμήματος της πολεοδομικής ενότητας Νέων Παγασών του Δήμου Βόλου.

Σύμφωνα με τον πίνακα της παραπάνω πράξης εφαρμογής, η ιδιοκτησία με κτηματολογικό αριθμό 021021, ιδιοκτησίας Βαΐου Μιχαήλ του Κωνσταντίνου, Βαΐου Ελένης του Κωνσταντίνου και Στρούγγη Αριστέας του Αλεξάνδρου, με ποσοστό συνιδιοκτησίας 33,34 %, 33,33% και 33,33% αντίστοιχα ρυμοτομείται εξ ολοκλήρου από την οδό Θεοκρίτου και κοινόχρηστο χώρο. Η εισφορά σε χρήμα των

δύο εκ των παραπάνω συνιδιοκτητών Βάϊου Ελένης και Στρούγγη Αριστέας , οι οποίες κατέχουν και άλλες ιδιοκτησίες εντός της 2/2021 πράξης εφαρμογής , μετατράπηκε σε εισφορά σε γη, με αποτέλεσμα για την πλήρως ρυμοτομούμενη ιδιοκτησία με κ.α 021021 να οφείλεται αποζημίωση μόνον προς τον Βάϊο Μιχαήλ , η οποία αντιστοιχεί σε 83,47 τετραγωνικά μέτρα.

Με την αίτηση του ο κ. Βάϊος Μιχαήλ αιτήθηκε την καταβολή της αποζημίωσης σε αυτόν σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 1332/08-08-2011 αποδοχή κληρονομίας της συμβολαιογράφου Βόλου Ελένης Πολυχρονάκη, νόμιμα μεταγεγραμμένης στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Βόλου στον τόμο 559 και αριθμό 294 και προσκομίζοντας φύλλο υπολογισμού αξίας ακινήτου, η οποία ανέρχεται σε τριάντα έξι χιλιάδες πεντακόσια εννέα ευρώ και εβδομήντα οκτώ λεπτά 36.509,78 ευρώ που αντιστοιχεί σε τετρακόσια τριάντα επτά ευρώ και σαράντα λεπτά 437,40 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο.

Σύμφωνα με το με αρ. 50396/2023 έγγραφο του τμήματος πολεοδομικού σχεδιασμού σε παρόμοιες περιπτώσεις ρυμοτομούμενων ακινήτων στην παραπάνω περιοχή Νέων Παγασών , το Τριμελές Εφετείο Λάρισας, με την αρ. 302/6-10-2015 και 127/2021 αποφάσεις , καθόρισε την οριστική τιμή μονάδος αποζημίωσης σε πεντακόσια ευρώ (500,00) ανά τετραγωνικό μέτρο.

Όσον αφορά στον εξώδικο συμβιβασμό στις περιπτώσεις των αξιώσεων που απορρέουν από ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις ισχύουν τα ακόλουθα:

Κατά το άρθρο 72 του ν. 3852/2010 , όπως αυτό αντικαταστάθηκε και ισχύει:1.Η οικονομική επιτροπή είναι συλλογικό όργανο αρμόδιο για τον έλεγχο και την παρακολούθηση της οικονομικής και διοικητικής λειτουργίας του Δήμου. Ειδικότερα, έχει τις ακόλουθες αποφασιστικές, ελεγκτικές και γνωμοδοτικές αρμοδιότητες: α)...ι)...αποφασίζει τον συμβιβασμό ή την κατάργηση δίκης που έχει αντικείμενο ποσό έως εξήντα χιλιάδες (60.000) ευρώ, πλέον ΦΠΑ. Όταν το αντικείμενο της δίκης είναι άνω του ποσού αυτού, τότε εισηγείται τη λήψη απόφασης από το δημοτικό συμβούλιο. Δεν επιτρέπεται συμβιβασμός ή κατάργηση δίκης για απαιτήσεις μισθών, επιδομάτων, αποζημιώσεων, εξόδων παράστασης, εξόδων κίνησης και γενικά μισθολογικών παροχών οποιασδήποτε μορφής, εξαιρουμένων εκείνων για τις οποίες το νομικό ζήτημα έχει επιλυθεί με απόφαση ανωτάτου δικαστηρίου. Η απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής για τις περιπτώσεις των προηγούμενων εδαφίων, πλην αυτών που αφορούν στον προσδιορισμό ή τη μετατροπή της εργασιακής σχέσης κατά τα προβλεπόμενα στο πρώτο εδάφιο,

λαμβάνεται ύστερα από γνωμοδότηση δικηγόρου, η έλλειψη της οποίας συνεπάγεται ακυρότητα της σχετικής απόφασης. Η παρούσα ρύθμιση ισχύει και όταν η αρμοδιότητα ασκείται από το δημοτικό συμβούλιο.»

Κατά το άρθρο 13 παρ. 1 και 2 του ν. 2882/2001 «Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων», “ Υπολογισμός της αξίας απαλλοτριωμένου ακινήτου” «1. Η αποζημίωση πρέπει να είναι πλήρης και να ανταποκρίνεται στην αξία του απαλλοτριωμένου ακινήτου κατά το χρόνο της συζήτησης ενώπιον του δικαστηρίου για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης ή, σε περίπτωση απευθείας αίτησης για οριστικό προσδιορισμό, κατά το χρόνο της συζήτησης για τον προσδιορισμό αυτόν. Αν η συζήτηση για τον οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης διεξαχθεί μετά την παρέλευση έτους από τη συζήτηση για τον προσωρινό προσδιορισμό, τότε για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης λαμβάνεται υπόψη η αξία κατά τον χρόνο συζήτησης για τον οριστικό προσδιορισμό, εφόσον αυτή υπερβαίνει την κατά τον χρόνο συζήτησης για τον προσωρινό προσδιορισμό αξία του απαλλοτριωμένου ακινήτου. Ως κριτήριο για την εκτίμηση της αξίας του απαλλοτριωμένου ακινήτου λαμβάνονται υπόψη, ιδίως, η αξία που έχουν κατά τον κρίσιμο χρόνο παρακείμενα και ομοειδή ακίνητα, που προσδιορίζεται κυρίως από την αντικειμενική αξία, τα τιμήματα σε συμβόλαια μεταβίβασης κυριότητας ακινήτων, τα οποία συντάχθηκαν κατά το χρόνο της κήρυξης της απαλλοτρίωσης, καθώς και η πρόσοδος του απαλλοτριωμένου.»*** Το δεύτερο εδάφιο συμπληρώθηκε και η παρ.1, όπως είχε συμπληρωθεί με την παρ.4 άρθρ.1 Ν.2985/2002, ΦΕΚ Α 18, και την παρ.1 άρθρ.9 Ν.3193/2003, ΦΕΚ Α 266, διαμορφώθηκε ως άνω με το άρθρο 61 Ν.5016/2023, ΦΕΚ Α` 21/04.02.2023. 2. Ενδεχόμενη μεταβολή της αξίας του απαλλοτριωμένου μετά τη δημοσίευση της πράξης της απαλλοτρίωσης και μόνο εξαιτίας της δεν λαμβάνεται υπόψη. Επίσης δεν υπολογίζεται ανατίμηση προερχόμενη από ενέργειες του ιδιοκτήτη στο απαλλοτριούμενο, που έγιναν μετά την οριζόμενη από το άρθρο 3 ανακοίνωση της απαλλοτρίωσης και μόνο εξαιτίας αυτής.«Ομοίως, δεν λαμβάνεται υπόψη ενδεχόμενη μεταβολή της αξίας του απαλλοτριωμένου, μετά την θεσμοθέτηση ζώνης αστικής ανάπτυξης ή μετά τη θεσμοθέτηση ζωνών για μελλοντική πολεοδόμηση.»*** Το τελευταίο εδάφιο της παρ.2 προστέθηκε με άρθρο 128 παρ.1 Ν.4070/2012, ΦΕΚ Α 82/10.4.2012. Σύμφωνα δε με την παρ.9 του άρθρου 146 του αυτού νόμου, εφαρμόζεται και στις εκκρεμείς κατά την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού απαλλοτριώσεις.

Κατά το άρθρο 14 παρ. 1 του ιδίου κώδικα: 1. Κατά την έννοια του παρόντος νόμου, ενδιαφερόμενοι, οι οποίοι δύνανται να ζητήσουν δικαστικώς τον προσωρινό ή οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης, είναι: α) ο υπόχρεος να καταβάλλει την αποζημίωση, β) ο υπέρ ου κηρύχθηκε η αναγκαστική απαλλοτρίωση και γ) όποιος αξιώνει κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα στο απαλλοτριούμενο.

Κατά το Άρθρο 15 « Εκτίμηση αξίας απαλλοτριωμένου ακινήτου»

1. "Επιτροπή προβαίνει στην εκτίμηση της αξίας του υπό απαλλοτρίωση ακινήτου ή απαλλοτριωμένου ακινήτου και του ύψους της τυχόν οφειλόμενης κατά την παράγραφο 4 του άρθρου 13 ιδιαίτερης αποζημίωσης."***Το πρώτο εδάφιο αντικαταστάθηκε ως άνω με τη παρ.7 του άρθρου 76 του Ν.4146/2013 (ΦΕΚ Α 90 18.4.2013). Η επιτροπή αποτελείται από τον Προϊστάμενο της Κτηματικής Υπηρεσίας του νομού στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το απαλλοτριούμενο ή το μεγαλύτερο τμήμα αυτού, ως πρόεδρο, έναν υπάλληλο της οικείας Δημόσιας Οικονομικής Υπηρεσίας οριζόμενο από τον Προϊστάμενο της Υπηρεσίας και έναν εμπειρογνώμονα, οριζόμενο, με αναπληρωτή, κατά την παράγραφο 2 του παρόντος άρθρου. Τα μέλη της επιτροπής που είναι υπάλληλοι αναπληρώνονται σε περίπτωση έλλειψης, απουσίας ή κωλύματος από τους νόμιμους ή οριζόμενους αναπληρωτές τους. Ως γραμματέας της επιτροπής με τον αναπληρωτή του ορίζεται με πράξη του προέδρου αυτής υπάλληλος της Κτηματικής Υπηρεσίας..... «4. Εάν η κατά την προηγούμενη παράγραφο έκθεση δεν συντάχθηκε, για οποιονδήποτε λόγο, μέσα σε σαράντα (40) τουλάχιστον ημέρες από την υποβολή της αίτησης για τη διενέργεια της εκτίμησης, ο Πρόεδρος της Επιτροπής υποχρεούται να χορηγεί έκθεση εκτίμησης της αξίας του ακινήτου σύμφωνα με το αντικειμενικό σύστημα αξιών σε κάθε ενδιαφερόμενο.»

***Η παρ. 4 τροποποιήθηκε και διαμορφώθηκε ως άνω με την παρ.1 του άρθρου 21 του Ν.4949/2022 (ΦΕΚ Α' 126/30.06.2022). 5.6.

Άρθρο 23ν.2882/200 Συμβιβαστικός προσδιορισμός αποζημίωσης 1. Το δικαστήριο, κατά τη δικάσιμο και πριν από κάθε συζήτηση της αίτησης περί προσωρινού ή οριστικού προσδιορισμού της αποζημίωσης, επιδιώκει συμβιβασμό μεταξύ των διαδίκων. Εάν επιτευχθεί συμβιβασμός, συντάσσεται ατελώς σχετικό πρακτικό. Με την υπογραφή του πρακτικού από τους διαδίκους η διαδικασία του προσδιορισμού της αποζημίωσης περατώνεται. 2. Η αποζημίωση δύναται να

προσδιορισθεί και με εξώδικο συμβιβασμό που καταρτίζεται εγγράφως και ατελώς.

3. Ο συμβιβαστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης ισχύει με την αίρεση ότι ο διάδικος που μετέσχε στο συμβιβασμό θα αναγνωρισθεί τελικά ως δικαιούχος κατά τη διαδικασία των άρθρων 26 και επόμενα του παρόντος. Η παρακατάθεση της αποζημίωσης που καθορίστηκε με συμβιβασμό επιφέρει τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης, η συντέλεση όμως αυτή ισχύει με την ίδια αίρεση.

4. Ο συμβιβαστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης επιφέρει αποτελέσματα μόνον μεταξύ εκείνων που μετείχαν σε αυτόν. «5...».

Άρθρο 29 Διατηρούμενες, μεταβατικές και τελικές διατάξεις 1. Οι διατάξεις του παρόντος εφαρμόζονται επί των απαλλοτριώσεων που κηρύσσονται από την έναρξη ισχύος του και εφεξής.

Το άρθρο 871Α.Κ σύμφωνα με το οποίο: Με τη σύμβαση του συμβιβασμού οι συμβαλλόμενοι διαλύουν με αμοιβαίες υποχωρήσεις μια φιλονικία τους ή μία αβεβαιότητα για κάποια έννομη σχέση. Με αβέβαιη σχέση εξομοιώνεται και η επισφαλής απαίτηση.

Επομένως, εφόσον τηρούνται τα ανωτέρω, είναι εφικτός ο αιτούμενος εξωδικαστικός συμβιβασμός με απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής εφόσον το ποσό δεν ξεπερνά τα 60.000 ευρώ, στο οποίο ποσό, ανέρχεται η αποζημίωση. Επισημαίνεται ότι, η ανωτέρω απόφαση θα πρέπει να αιτιολογείται πλήρως, ως προς το συμφέρον του Δήμου Βόλου, για την επίτευξη του αιτούμενου συμβιβασμού. Το συμφέρον του Δήμου, κατά την άποψη μας, η οποία δεν είναι δεσμευτική, συναρτάται και με την αντικειμενική αξία ανά τ.μ, εφόσον δεν διαφοροποιείται ουσιωδώς με την εμπορική αξία.

Η έμμισθη δικηγόρος του Δήμου Βόλου

ΜΑΡΙΑ ΣΤ. ΤΣΙΟΒΟΛΟΥ
έμμισθη δικηγόρος Δήμου Βόλου
ΑΦΜ: 047058735 • ΔΕΛΤΑ ΕΛΛΑΔΟΣ



ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ
(άρθρο 8 Ν.1599/1986)

Η ακρίβεια των στοιχείων που υποβάλλονται με αυτή τη δήλωση μπορεί να ελεγχθεί με βάση το αρχείο άλλων υπηρεσιών (άρθρο 8, παρ. 4 Ν. 1599/1986)

ΠΡΟΣ ⁽¹⁾ :	ΔΗΜΟ ΒΟΛΟΥ				
Ο-Η Όνομα:	ΝΙΚΑΗΛ	Επώνυμο:	ΒΑΪΟΣ		
Όνομα και Επώνυμο Πατέρα:	ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΒΑΪΟΣ				
Όνομα και Επώνυμο Μητέρας:	ΕΛΕΝΘΕΡΙΑ ΒΑΪΟΥ				
Ημερομηνία γέννησης ⁽²⁾ :	ΔΕΚ ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ ΧΙΛΙΑ ΕΝΙΑΚΟΣΙΑ ΣΑΡΑΝΤΑ ΕΝΝΙΑ				
Τόπος Γέννησης:	ΒΟΛΟΣ				
Αριθμός Δελτίου Ταυτότητας:	A.N 333779	Τηλ:	24210-67336-κιν 6944640265		
Τόπος Κατοικίας:	ΒΟΛΟΣ	Οδός:	ΕΘΝ.ΑΓΩΝΩΝ Ν.ΙΩΝΙΑ	Αριθ:	78
				TK:	38445
Αρ. Τηλεομοιοτύπου (Fax):		Δ/ση Ηλεκτρ. Ταχυδρομείου (E-mail):			

Με ατομική μου ευθύνη και γνωρίζοντας τις κυρώσεις⁽³⁾, που προβλέπονται από της διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 22 του Ν. 1599/1986, δηλώνω ότι:

Δέχομαι να λάβω ως αποζημίωση για τη ρυετολογική αποζημίωση της χαλλοτριώσεως της ιδιοκτησίας μου με κ.α.021021 690 Ο.Τ.ΔΡΜ.ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ ΜΟΥ ΜΕ ΠΟΣΟΣΤΟ 33,34% ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ ΕΚΕΚΡΙΘΕΝΤΟΣ ΕΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΝΑΪΤΑΧΧΩΝ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΒΟΛΟΥ σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 7/44 πράξη φακέλου, και το ποσό των τριάντα έξι χιλιάδων πεντακοσίων εννέα, κοίτα εβδομήντα οκτώ ευρώ (36.509,78 €), να λάβω το ποσό των τριάντα χιλιάδων ευρώ (30.000 €).

(4)



ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ
ΚΕΠ 326 Δήμου Βόλου
Οι βεβαιώνεται το γνήσιο της υπογραφής
Υπογραφή: ΒΑΪΟΣ
ΝΙΚΑΗΛ
Α.Α.Τ. ΑΝ 333779
Μόλος 23/10/2025
Η Υπάλληλος του ΚΕΠ
ΕΛΣΗ ΜΠΟΥΖΙΝΑ
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ

Ημερομηνία: 23/1./2025.

Ο-Η Δηλών

(Υπογραφή)

- (1) Αναγράφεται από τον ενδιαφερόμενο πολίτη ή Αρχή ή η Υπηρεσία του δημόσιου τομέα, που απευθύνεται η αίτηση.
- (2) Αναγράφεται ολογράφως.
- (3) «Όποιος εν γνώσει του δηλώνει ψευδή γεγονότα ή αρνείται ή αποκρύπτει τα αληθινά με έγγραφη υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 τιμωρείται με φυλάκιση τουλάχιστον τριών μηνών. Εάν ο υπαίτιος αυτών των πράξεων σκόπευε να προσπορίσει στον εαυτόν του ή σε άλλον περιουσιακό όφελος βλάπτοντας τρίτον ή σκόπευε να βλάψει άλλον, τιμωρείται με κάθειρξη μέχρι 10 ετών.
- (4) Σε περίπτωση ανεπάρκειας χώρου η δήλωση συνεχίζεται στην πίσω όψη της και υπογράφεται από τον δηλούντα ή την δηλούσα.

ΑΙΤΗΣΗ

ΠΡΟΣ

102253 ΤΟΝ ΔΗΜΟ ΒΟΛΟΥ
ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΕΠΩΝΥΜΟ: ΒΑΙΟΥΣ

30.12.21

ΟΝΟΜΑ: ΜΙΧΑΗΛ

ΟΝ.ΠΑΤΡΟΣ: ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

ΚΑΤΟΙΚΟΣ: Β.ΟΛΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑ

ΟΔΟΣ: ΕΘΝ. ΑΓΩΝΩΝ

ΑΡ: 48

ΤΗΛ: 6944640265

ΑΔΤ: ΑΝ 333779

Α.Φ.Μ: 018274130

Παρακαλώ...Ο ΠΡΟΣ...ΜΟΥ...ΧΩΡΗΓΗΣΕΤΕ

ΤΗΝ ΑΙΤΟΖΗΜΙΩΣΗ ΓΙΑ ΤΟ

ΟΙΚΟΜΕΔΟ ΜΟΥ ΜΟΥ ΕΧΕΤΑ

ΠΑΡΑΚΡΑΤΙΣΗ ΠΟΤΩ...ΕΝΤΑΞΗΣ

ΑΥΤΟΥ ΣΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΕΩΣ ΣΤΗ

ΘΕΣΗ ΑΠΙΓΑΡΟΡΕΜΙΑ ΑΠΗΚΟΝ

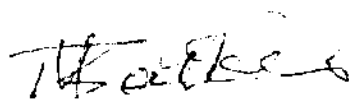
ΟΔΩ ΘΕΟΚΡΙΤΟΥ...ΠΡΟΓΕΝΕΤΕΡΗ

ΑΙΤΗΣΗ ΜΟΥ...Η ΥΠ'ΑΡΙΘΜΟΝ

96578 / 12-11-19

ΒΟΛΟΣ 30 = 12 - 2021

Ο/Η ΑΙΤ.ΩΝ.



ΦΥΛΛΟ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
ΟΙΚΟΠΕΔΟ

ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Ή ΣΕ ΟΙΚΙΣΜΟ

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

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

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

ΑΡΜΟΔΙΑ Δ.Ο.Υ. ΒΟΛΟΥ

* []

ΕΤΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ 2022

ΑΡ. ΔΗΛΩΣΗΣ

* []

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

	Α	Β	Γ	Δ
Επώνυμο ή Επωνυμία	ΒΑΪΟΣ			
Όνομα	ΜΙΧΑΗΛ			
Πατρώνυμο	ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ			
Αρ. Φορ. Μητρώου (Α.Φ.Μ.)	018274130			
Δ/ση (οδός-αριθμός)	ΕΘΝΙΚΩΝ ΑΓΩΝΩΝ 78			
Ταχ. Κωδ.-Πόλη	ΝΕΑ ΙΩΝΙΑ ΒΟΛΟΣ			
Αριθ. τηλεφώνου	2421067336			
Αρ. αστ. ταυτότητας	ΑΝ 333779			
Επάγγελμα	ΣΥΝΤΑΞΙΟΥΧΟΣ ΙΚΑ			
Κωδ.Αρ.Επαγγ/τος	* []	* []	* []	* []
Δ.Ο.Υ. Φορ.Εισοδ/τος	ΝΕΑΣ ΙΩΝΙΑΣ ΒΟΛΟΥ			
Κωδ.Αρ.Δ.Ο.Υ. Φορ.Εισοδ.	* []	* []	* []	* []
Ποσοστό ακινήτου	33,34000%			
Συνολική αξία ακινήτου	36.509,78			
Αξία μεριδίου	12.172,36(Πλήρης Κυριότητα)			

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	* []	ΒΟΛΟΥ / ΔΕ ΒΟΛΟΥ	* []
Νομός		Δήμος ή Κοινότητα	
ΑΛΚΑΙΟΥ (ΟΤ97)			* []
Διεύθυνση (οδός-αριθμός-περιοχή)			ΚΩΔ. ΖΩΝΗΣ
ΑΛΚΑΙΟΥ			
ΔΡΟΜΟΙ ΠΟΥ ΠΕΡΙΚΛΕΙΟΥΝ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΑΣ			
Γράψτε τους δρόμους που περιεκλείουν το οικοδομικό τετράγωνο στο οποίο ανοίκει το ακίνητό σας ή, αν δεν υπάρχει ονομασία στους δρόμους, τον αριθμό του οικοδομικού τετραγώνου.			

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

* Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία

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

	ΝΑΙ ή ΟΧΙ	ΣΤΗΛΗ Α	ΣΤΗΛΗ Β
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.), τον Συντελεστή Οικοπέδου (Σ.Ο.) και τον Συντελεστή Εκμετάλλευσης Ισογείου (Κ)			
Τ.Ζ.: <input type="text" value="1.400,00"/> Σ.Α.Ο.: <input type="text" value="0,8"/> Τ.Ο.: <input type="text" value="450,00"/> Σ.Ε.: <input type="text" value="1,00"/> Κ.: <input type="text" value="0,28"/>			
(βλέπε οδηγίες 1) (βλέπε οδηγίες 2) (βλέπε οδηγίες 3) (βλέπε οδηγίες 4) (βλέπε οδηγίες 5)			
Β. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Σ.Ο.)			
Αναγράψτε το Συντελεστή Οικοπέδου (Σ.Ο.) (βλέπε οδηγίες 6)		<input type="text" value="1,0000"/>	301
Γ. ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΤΙΜΗ ΕΚΚΙΝΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ			
1. Ο Συντελεστής Εμπορικότητας (Σ.Ε.) είναι ίσος με 1,00 τότε: Τ.Ο.: <input type="text" value="450"/>			
2. Ο Συντελεστής Εμπορικότητας (Σ.Ε.) είναι μεγαλύτερος του 1,00 τότε: Τ.Ο.: <input type="text"/>			
(I)			
Τ.Ο. Κ Σ.Ε. - 1,00			
Δ.Τ.Ο. = <input type="text"/> X <input type="text"/> X <input type="text"/> = <input type="text"/> (II)			
Σ.Α.Ο.			
ΣΥΝΟΛΟ (I + II) <input type="text"/>			
		<input type="text" value="450,0000"/>	302
Δ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΣΟΨΗΣ			
Το οικόπεδο έχει πρόσοψη:			
1. Σε ένα μόνο δρόμο ή σε κοινόχρηστο γενικά χώρο:		<input type="text"/>	303
2. Σε δύο ή περισσότερους δρόμους ή σε δρόμο και πλατεία ή σε δρόμο και κοινόχρηστο χώρο ή αποκλειστικά σε πλατεία (σε κοινόχρηστο χώρο που στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο χαρακτηρίζεται		<input type="text" value="NAI"/>	304
3. Σε δρόμο ή 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"/>	305
Το οικόπεδο επικοινωνεί με δρόμο αποκλειστικά και μόνο με πραγματική δουλειά διόδου και είναι οικοδομήσιμο;		<input type="text"/>	306
ΠΡΟΣΟΧΗ:			
α) Οι συντελεστές πρόσοψης των παραπάνω παραγράφων 2 και 3 ΔΕΝ ΕΦΑΡΜΟΖΟΝΤΑΙ σε ορισμένους οικισμούς (παραδοσιακούς ή μη) που ειδικά μνημονεύονται στους πίνακες τιμών.			
β) Σε περίπτωση τυφλού οικοπέδου που δεν οικοδομείται ή οικοπέδου που επικοινωνεί με το δρόμο αποκλειστικά με πραγματική δουλειά διόδου, δεν εφαρμόζεται ο συντελεστής πρόσοψης (πλάτους δρόμου).			
Ε. ΚΡΙΤΗΡΙΟ ΒΑΘΟΥΣ (Κ.Β.)			
Κριτήριο βάθους είναι το γινόμενο του μήκους της πρόσοψης ή του αθροίσματος των προσόψεων του οικοπέδου επί τον εαυτόν του επί τρία.			
Δηλαδή: <input type="text"/> X <input type="text"/> X 3 = <input type="text"/> Κ.Β.			
ΠΡΟΣΟΧΗ: Το κριτήριο βάθους δεν εφαρμόζεται σε τυφλά οικόπεδα, σε οικόπεδα που επικοινωνούν με δρόμο αποκλειστικά με πραγματική δουλειά διόδου, ή σε μη οικοδομήσιμα οικόπεδα η οικοπεδικά τμήματα, καθώς και σε απαλλοτριωτέα οικόπεδα.			
ΣΤ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ			
Αναγράψτε την επιφάνεια (Ε) του οικοπεδου σε τετρ. μέτρα (βλέπε οδηγίες 7)		<input type="text" value="83,47"/>	
Αν (Ε) είναι μικρότερη από το κριτήριο βάθους (ΚΒ), τότε:		<input type="text" value="83,47"/>	
Αν (Ε) είναι μεγαλύτερη από το κριτήριο βάθους (ΚΒ), τότε:		<input type="text" value="83,47"/>	307
Κ.Β. Ε Κ.Β.			
<input type="text"/> + <input type="text"/> - <input type="text"/> = <input type="text"/> ΙΣΟΔ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ			
2			
		<input type="text"/>	308
Ζ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ			
Το οικόπεδο:			
1. Δεν είναι οικοδομήσιμο και δεν μπορεί να τακτοποιηθεί		<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="text"/>	310
3. Έχει κηρυχθεί απαλλοτριωτέο (βλέπε οδηγίες 9)		<input type="text"/>	311
4. Τελεί υπό αναστολή οικοδομικών αδειών (βλέπε οδηγίες 10)		<input type="text"/>	312
5. Είναι δεσμευμένο λόγω αρχαιολογικής έρευνας (βλέπε οδηγίες 11)		<input type="text"/>	313
ΠΡΟΣΟΧΗ:			
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.			

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 επιφάνειες για τις οποίες υπολογίζεται το αντίστοιχο ποσοστό οικοπέδου.

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)

+ (X) + (X 0,50) = =

Επιφάνεια οικοπέδου (βλέπε οδηγίες 14)

Σ.Α.Ο. (βλέπε οδηγίες 15)

K1 (βλέπε οδηγίες 16)

Σ.Ε. - 1

X [+ (X)]

314

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

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

Αναγράφονται οι υφιστάμενες επιφάνειες.

Συνολική επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που έχει προσμετρηθεί στο Σ.Δ. (βλέπε οδηγίες 12)

Επιφάνεια Ισογείου που έχει προσμετρηθεί στο Σ.Δ.

Σ.Ε.

Επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που δεν έχει προσμετρηθεί στο Σ.Δ. (βλέπε οδηγίες 13)

+ (X) + (X 0,50) = 1 - =

Επιφάνεια οικοπέδου (βλέπε οδηγίες 14)

Σ.Α.Ο. (βλέπε οδηγίες 15)

K1 (βλέπε οδηγίες 16)

Σ.Ε. - 1

X [+ (X)]

315

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

Θ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

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

NAI

0.90

0.90

316

I. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΑΘΕΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΑΘΕΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

=

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

83,47

317

ΙΑ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ

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)

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' αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, για τον προσδιορισμό της αξίας της θα εφαρμοστεί ο τύπος 1 της περίπτωσης Η' του εντύπου 3, καθώς και ο μειωτικός συντελεστής 0,15 της περίπτωσης ΙΑ αυτού. Εφόσον πρόκειται για επιφάνεια που βρίσκεται σε δώμα ή όροφο ασκεπή, το εμβαδόν της αναγράφεται στην ένδειξη "Συνολική επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που προσμετράται στο ΣΔ". Αν βρίσκεται σε πυλωτή ή ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου στην ένδειξη "επιφάνεια ισογείου που προσμετράται στο ΣΔ".

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

Αν το 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 το δεδομένα της στήλης Β

36.509,78

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 ερωματημάτων, 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 συνδιοκτησίας.

Οι Πίνακες Τιμών του Υπουργείου Οικονομικών συνοδεύονται από χάρτες και υπάρχουν σε 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.)

1. Αν το οικόπεδο έχει πρόσωση σε δρόμο ή σε δρόμους, από τον άξονα των οποίων διέρχεται το όριο δύο ή περισσότερων κυκλικών ζωνών, ανεξάρτητα αν οι δρόμοι αποτελούν όριο δήμων, κοινοτήτων ή οικισμών, λαμβάνεται η μεγαλύτερη από τις τιμές των ζωνών. Αν έχει πρόσωση σε γραμμική ζώνη, λαμβάνεται η τιμή της γραμμικής αυτής ζώνης.

Σε περίπτωση που έχει προσώσεις σε δύο γραμμικές ζώνες, λαμβάνεται η μεγαλύτερη τιμή. Αν έχει προσώσεις σε γραμμική και κυκλική ζώνη λαμβάνεται η μεγαλύτερη τιμή.

2. 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.

3. Η τιμή οικοπέδου (Τ.Ο.) είναι η ανά τετραγωνικό μέτρο (μ2) αξία οικοπέδου που έχει πρόσωση 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.

4. Αν το οικόπεδο έχει πρόσωση σε:

α) Ένα μόνο δρόμο ή σε κοινόχρηστο γενικά χώρο ως Σ.Ε. λαμβάνεται ο Σ.Ε. του δρόμου αυτού.
β) 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:

α) Αν ο δρόμος περιλαμβάνεται στα Αναλυτικά Στοιχεία Δρόμων των πινάκων τιμών, ως Σ.Ε. του δρόμου λαμβάνεται αυτός που ορίζεται στους πίνακες τιμών.
β) 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.
γ) Αν κατά μήκος του δρόμου αναπτύσσεται γραμμική ζώνη, ως Σ.Ε. του δρόμου λαμβάνεται ο Σ.Ε. της γραμμικής ζώνης.
δ) 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.

5. 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, πρασινών ή άλλων περιορισμών) τότε ως Κ λαμβάνεται το μέγιστο δυνάμενο να πραγματοποιηθεί ποσοστό κάλυψης ισογείου. Το ποσοστό αυτό βεβαιώνεται από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία.

6. Ως συντελεστής οικοπέδου (Σ.Ο.) λαμβάνεται αυτός που αναγράφεται στους Πίνακες Τιμών.

ΠΡΟΣΟΧΗ: Αν το οικόπεδο έχει πρόσωση σε περισσότερους από ένα δρόμους οι οποίοι βρίσκονται σε διαφορετικές ζώνες ως συντελεστής οικοπέδου (Σ.Ο.) λαμβάνεται εκείνος της ζώνης με την μεγαλύτερη τιμή.

7. Για τον υπολογισμό της αξίας ενός οικοπέδου σε συνάρτηση με την επιφάνειά του διακρίνουμε τις ακόλουθες ειδικές περιπτώσεις:

α) 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 απαλλοτριωτό τμήμα του οικοπέδου και χωριστό για το υπόλοιπο τμήμα. Απαιτείται προσκόμιση βεβαίωσης της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας, που να αναφέρει τις επιφάνειες των απαλλοτριωτών και μη απαλλοτριωτών τμημάτων, όπως αυτές προκύπτουν με γραφικό υπολογισμό από τα σχετικά τοπογραφικά διαγράμματα.

β. 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:

β1) 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: Ε = Ε αρχ. -Ε εισφ.

β2) Αν Ε εισφ. είναι μικρότερη από την Ε απαλλ., χρησιμοποιείται χωριστό έντυπο για το μη απαλλοτριωτό τμήμα του οικοπέδου, του οποίου η επιφάνεια είναι Ε = Ε αρχ.- Ε απαλλ. και χωριστό έντυπο για το απαλλοτριωτό τμήμα, του οποίου η επιφάνεια είναι Ε = Ε απαλλ. - Ε εισφ

8. Για να θεωρηθεί ότι ένα οικόπεδο ή τμήμα του δεν είναι οικοδομήσιμο και 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 τυφά ή τα μη 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 προσκυρωτέα 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 τα τυφά 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 προσκυμνώνονται εκούσια (με αγορά ή ανταλλαγή) σε όμορα, άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα, δεν εφαρμόζονται οι μειωτικοί συντελεστές των περιπτώσεων 1 και 2.

9. Για να θεωρηθεί ότι ένα οικόπεδο ή τμήμα του είναι απαλλοτριωτό απαιτείται πρόσφατο έγγραφο από την αρχή που κήρυξε την απαλλοτρίωση, από το οποίο να προκύπτει:

α) Ότι έχει κηρυχθεί η απαλλοτρίωση (πράξη κήρυξης της απαλλοτρίωσης και Φ.Ε.Κ στο οποίο έχει δημοσιευθεί).
β) Ότι η απαλλοτρίωση δεν έχει ανακληθεί και
γ) Η επιφάνεια των απαλλοτριωτών τμημάτων.

Αν απαλλοτριώνεται τμήμα μόνο του ακινήτου ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται χωριστά για το απαλλοτριωτό τμήμα, για το οποίο δεν ισχύουν οι συντελεστές πρόσωσης και το κριτήριο βάθους και χωριστά για το υπόλοιπο τμήμα. Στη φορολογία κληρονομιών-δωρεών δεν εφαρμόζεται ο μειωτικός συντελεστής για τα απαλλοτριωτέα κληρονομιά ή δωρούμενα ακίνητα ή τμήματά τους, καθώςον γιν’ αυτά αναβάλλεται η φορολογία και ο φόρος υπολογίζεται στην αποζημίωση που θα επιδικασθεί.

10. 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.

11. Δεσμευμένο λόγω αρχαιολογικής έρευνας θεωρείται το οικόπεδο του οποίου για αόριστο χρονικό διάστημα απαγορεύεται η οικοδομική αξιοποίηση. Η δέσμευση αποδεικνύεται με βεβαίωση της αρμόδιας δημόσιας αρχής, από την οποία να προκύπτει και η επιφάνεια του οικοπέδου που δεσμεύεται.

12. 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.

13. 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.

14. Σε περίπτωση υπολογισμού του συντελεστή ποσοστού αξίας οικοπέδου για κάθετη ιδιοκτησία, ως επιφάνεια οικοπέδου λαμβάνεται η επιφάνεια της κάθετης ιδιοκτησίας.

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:
ΣΑΟ* = ΣΑΟ + ((Επιφάνεια Ορόφου-ων που ΔΕΝ έχουν προσμετρηθεί στον Συντελεστή Δόμησης Σ.Δ. Χ 0,50) / ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ)

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

ΣΑΟ** = ΣΑΟ* + (Συνολική μεταφερόμενη δομήσιμη επιφάνεια / ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ)

16. 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.:

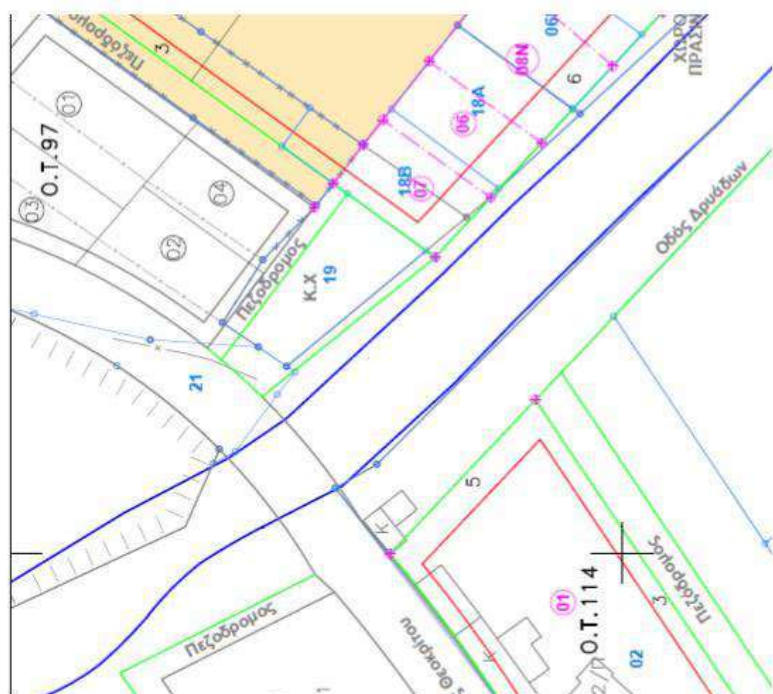
Κ1=Επιφάνεια ισογείου που δεν έχει προσμετρηθεί στον Σ.Δ./ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ.

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

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

17. Αν ένα οικόπεδο ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα (συνδιοκτησία) εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής. Η συνδιοκτησία πρέπει να υπάρχει στο πρόσωπο του υποχρέου σε φόρο. Δεν εφαρμόζεται συντελεστής συνδιοκτησίας 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 συνδιοκτησίας και στην περίπτωση κάθετης ή οριζόντιας ιδιοκτησίας, ως προς την συνδιοκτησία στο οικόπεδο.

18. 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.



ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΑΞΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΕΠΑΝΕΝΤΑΣΣΟΜΕΝΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ

ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ : ΔΡΜ

ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ

ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ

[illegible]

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΑΞΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ : ΔΡΙΜ

ΣΥΝΟΙΚΙΑ : ΝΕΕΣ ΠΑΓΑΣΕΣ

[illegible]