

ΠΟΛ 1162/16.6.1995

Αθήνα 16 Ιουνίου 1995 Αριθ.Πρωτ.1071036/258/Γ0013

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΓΕΝ.Δ/ΝΣΗ Φ/ΓΙΑΣ & Δ.Π.
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ Φ/ΓΙΑΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ (13Η)-ΤΜΗΜΑ Γ'

ΠΟΛ 1162

ΘΕΜΑ: Οδηγίες για την εφαρμογή του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων.

1071036/258/Γ0013/ΠΟΛ.1162/16.06.1995

Μετά την κοινοποίηση της αριθμ. 1067780/82/Γ0013/9.6.1994, ΠΟΛ.1149 απόφασης του υπουργού Οικονομικών, με την οποία, κατ' εξουσιοδότηση του νόμου εκδοθείσα, τροποποιούνται και βελτιώνονται οι διατάξεις που αφορούν τη φορολογητέα αξία μεταβιβαζόμενων με οποιαδήποτε αιτία ακινήτων κατά το αντικειμενικό σύστημα, σας παρέχουμε τις ακόλουθες οδηγίες, για την ορθή και ενιαία αυτής εφαρμογή.

1. Με την παράγραφο 1β' του άρθρου 2 ορίζεται ότι η αξία της επαγγελματικής στέγης στο ισόγειο ή υπόγειο καθώς και σε όροφο κτιρίου που σύμφωνα με την οικοδομική άδεια είναι κτίριο γραφείων ή γραφείων καταστημάτων, γίνεται με το έντυπο 2. Επίσης με την παράγραφο 1α' του ίδιου άρθρου ορίζεται ότι η αξία επαγγελματικής στέγης σε όροφο κτιρίου μη προοριζόμενου, σύμφωνα με την οικοδομική άδεια, για κτίριο γραφείων ή γραφείων καταστημάτων, γίνεται με το έντυπο 1. Για διευκόλυνση στην επιλογή του αντίστοιχου εντύπου (1 ή 2) με το οποίο θα γίνεται ο υπολογισμός της αξίας, ανάλογα με το είδος της επαγγελματικής στέγης, σας

επισυνάπτουμε τον με αριθμό 1 συγκεντρωτικό πίνακα.

2. Με τις παραγράφους 1δ' καθώς και 1στβ' και 1σγ' του άρθρου 2, ορίζεται το είδος των αποθηκευτικών χώρων, καθώς και των γεωργικών και κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων των οποίων ο υπολογισμός της αξίας γίνεται με τα έντυπα 4, 6Α και 3 αντίστοιχα. Υπάρχουν όμως και αποθηκευτικοί χώροι των οποίων η αξία υπολογίζεται με τα έντυπα 1 ή 2, όπως ορίζεται στην παράγραφο 4α' του άρθρου 6. Για διευκόλυνση στην επιλογή του αντίστοιχου φύλλου υπολογισμού (εντύπου 4 ή 6Α και 3 ή 2 ή 1), ανάλογα με το είδος του αποθηκευτικού χώρου, επισυνάπτουμε τον με αριθμό 2 συγκεντρωτικό πίνακα. Διευκρινίζεται επίσης, ότι η αξία αποθηκών οι οποίες είναι προσμετρημένες στο συντελεστή δόμησης και βρίσκονται στο ισόγειο κτιρίων επαγγελματικής στέγης ή επαγγελματικής στέγης και κατοικίας (μικτή χρήση) υπολογίζεται πάντα με το έντυπο 2, ενώ όταν βρίσκονται στο ισόγειο κτιρίων κατοικίας, η αξία

τους υπολογίζεται με το έντυπο 1. Η αξία αποθηκών, οι οποίες βρίσκονται σε όροφο ή δώμα κτιρίων επαγγελματικής στέγης, που σύμφωνα με την οικοδομική τους άδεια προορίζονταν για κτίρια γραφείων ή γραφείων καταστημάτων υπολογίζεται με το έντυπο 2, ενώ η αξία αποθηκών σε όροφο ή σε δώμα κτιρίων κατοικίας ή ή κτιρίων επαγγελματικής στέγης που δεν προορίζονταν σύμφωνα με την οικοδομική τους άδεια για κτίρια γραφείων ή γραφείων καταστημάτων, υπολογίζεται με το έντυπο 1.

3. Με τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 2 ορίζεται ότι ως προσόψεις ενός ακινήτου θεωρούνται οι πλευρές του που έχουν άνοιγμα (πόρτα, παράθυρο, ή προθήκη) σε δρόμο, στοά ή στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου. Διευκρινίζεται ότι ειδικά όσον αφορά τα υπογεία, που η οροφή τους βρίσκεται κάτω ή μέχρι την επιφάνεια του εδάφους, η ύπαρξη τυχόν φεγγίτη σ' αυτά, δεν λογίζεται ως άνοιγμα. Κατά τα λοιπά, για τις προσόψεις των υπογείων, ισχύουν οι διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 2.

4. Σύμφωνα με την παράγραφο 22 του άρθρου 2, η οποία αναφέρεται στα απαλλοτριωτέα ακίνητα, αν απαλλοτριώνεται τμήμα μόνο του ακινήτου, ο προσδιορισμός της αξίας του γίνεται χωριστά για το απαλλοτριωτέο τμήμα του, για το οποίο δεν ισχύουν οι συντελεστές πρόσοψης και το κριτήριο βάθους και χωριστά για το υπόλοιπο τμήμα. Διευκρινίζεται ότι, εφόσον μετά την απαλλοτρίωση το κτίσμα που απομένει δεν μπορεί στατικά, κατά τη βεβαίωση της πολεοδομικής υπηρεσίας, να θεωρηθεί αυτοτελής οικοδομή και είναι στατικά ανεπαρκές θεωρείται και αυτό απαλλοτριωτέο και εφαρμόζεται ο αντίστοιχος μειωτικός συντελεστής.

5. Όπως με την ως άνω απόφαση ορίζεται (περ. β' της παραγρ. 6 του άρθρου 3 και περ. β' της παραγρ. 8 του άρθρου 4), για τον υπολογισμό της αξίας κατοικίας, διαμερίσματος ή επαγγελματικής στέγης, που αποτελείται από περισσότερους του ενός ορόφους, οι οποίοι έχουν λειτουργική μεταξύ τους ενότητα, συμπληρώνεται χωριστό έντυπο για κάθε όροφο, αλλά, ως συντελεστής επιφάνειας, λαμβάνεται εκείνος που αναλογεί στο άθροισμα της επιφάνειας όλων των ορόφων. Διευκρινίζεται, για άρση κάθε τυχόν αμφιβολίας, ότι οι αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες με ενιαία λειτουργική ενότητα, κατά τον υπολογισμό της αξίας τους, λαμβάνονται χωριστά και ως συντελεστής επιφάνειας λαμβάνεται εκείνος που αναλογεί στην επιφάνεια της συγκεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ιδιοκτησίας. Προκειμένου για επαγγελματική στέγη και καθόσον αφορά τη λειτουργική ενότητα, αυτή υπάρχει όταν η επικοινωνία εσωτερικώς γίνεται μέσα από το λειτουργικό της χώρο και όχι από κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο, εκτός και αν, στην περίπτωση του κλιμακοστασίου, τούτο χρησιμοποιείται από τον ίδιο επαγγελματία για την εκπλήρωση του ίδιου επαγγελματικού σκοπού.

6. Με τις διατάξεις της παραγράφου 8 του άρθρου 4 της ίδιας απόφασης ορίζεται ότι, κατά τον υπολογισμό της αξίας επαγγελματικής στέγης, εφαρμόζεται συντελεστής επιφάνειας ο οποίος είναι συνάρτηση του εμβαδού της επαγγελματικής στέγης. Ηδη διευκρινίζεται, ότι ως εμβαδόν στο οποίο θα εφαρμοσθεί ο συντελεστής επιφάνειας λαμβάνεται το εμβαδόν που προκύπτει μετά την εφαρμογή του κριτηρίου βάθους και την προσθήκη της επιφάνειας του παταριού, επί συντελεστή 0,30 όπως αυτά ορίζονται στις διατάξεις της παραγράφου 7 του άρθρου 4 της ίδιας απόφασης.

7. Με την παράγραφο 3 του άρθρου 5, ορίζεται ότι ως συντελεστής οικοπέδου (ΣΟ) λαμβάνεται ο σταθερός συντελεστής 0,70, εκτός αν αναγράφεται διαφορετικά στους πίνακες τιμών. Για τις περιπτώσεις οικοπέδων που έχουν πρόσοψη σε δρόμους που είναι όρια ζωνών, καθώς και οικοπέδων με περισσότερες τη μίας προσόψεις σε δρόμους που βρίσκονται στην ίδια ή σε διαφορετικές ζώνες, ισχύουν τα ίδια με τα όσα ορίζονται στην παράγραφο 5γ' του άρθρου 5, σχετικά με τον συντελεστή συμμετοχής οικοπέδου (ΣΣΟ).

8. Με τις διατάξεις της παραγράφου 8 του άρθρου 5 της ίδιας απόφασης ορίζεται ότι, για τον υπολογισμό της αξίας ακάλυπτου οικοπέδου εφαρμόζεται συντελεστής μεγέθους, σε συνάρτηση με την επιφάνεια και την αρτιότητα του οικοπέδου και ότι κατά κανόνα αρτιότητα οικοπέδου

αποδεικνύεται από βεβαίωση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας, που προσκομίζεται στη ΔΟΥ. Για την αποφυγή άσκοπων ταιπρωριών των φορολογουμένων και διευκόλυνση και των υπηρεσιών, διευκρινίζεται ότι, η προσκόμιση της ως άνω βεβαίωσης της πολεοδομικής υπηρεσίας, για την αρτιότητα του οικοπέδου, είναι αναγκαία μόνο στην περίπτωση που δηλωθεί ότι η επιφάνεια του ακάλυπτου οικοπέδου είναι μεγαλύτερη από το δεκαπλάσιο του κατά κανόνα άρτιου οικοπέδου της περιοχής στην οποία βρίσκεται, οπότε και εφαρμόζεται ο συντελεστής 0,80. Σημειώνεται, ότι σε περίπτωση ακάλυπτου απαλλοτριωτέου οικοπέδου ή τμήματος αυτού, που το εμβαδόν του είναι μεγαλύτερο από το δεκαπλάσιο του κατά κανόνα άρτιου οικοπέδου της περιοχής, δεν εφαρμόζεται ο μειωτικός συντελεστής 0,80 γιατί το απαλλοτριωτέο οικόπεδο δεν θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο.

9. Στην περίπτωση δ' της παραγράφου 11 του άρθρου 5 ορίζεται ότι ο συντελεστής Κ1 είναι το ηλίκον της επιφάνειας του ισογείου, που έχει προσμετρηθεί στο Σ.Δ., προς την επιφάνεια του οικοπέδου. Για την άρση κάθε τυχόν αμφιβολίας, διευκρινίζεται ότι σε περίπτωση οικοδομών, που το ισόγειό τους είναι πωλυτή και εφόσον δεν υπάρχει τμήμα ισογείου προσμετρημένο στο Σ.Δ., ο συντελεστής Κ1 είναι ίσος με το μηδέν (0).

10. Με το δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 13 του ίδιου άρθρου ρυθμίζεται ο τρόπος υπολογισμού της αξίας κάθετης ιδιοκτησίας, όταν δεν μπορεί να εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης (Σ.Δ.), που αναλογεί σ' αυτήν λόγω υπερκάλυψης του επιτρεπόμενου Σ.Δ. από τις όμορες κάθετες ιδιοκτησίες, συνέπεια μεταγενέστερης τροποποίησης των όρων δόμησης της περιοχής. Με βάση τη ρύθμιση αυτή ο μειωτικός συντελεστής 0,15 που εφαρμόζεται για τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας ιδιοκτησίας που αναφέρεται σε χιλιοστά στον "αέρα" του οικοπέδου, μετά την εξάντληση του συντελεστή δόμησης αυτού (μελλοντική και αβέβαιη οικοδομική επέκταση), εφαρμόζεται και σε περίπτωση υπολογισμού της αξίας κάθετης ιδιοκτησίας και ειδικότερα για το ακάλυπτο τμήμα της, που αντιστοιχεί σε δομήσιμη επιφάνεια που δεν μπορεί να οικοδομηθεί, λόγω υπερκάλυψης του επιτρεπόμενου Σ.Δ. από τις όμορες κάθετες ιδιοκτησίες, γιατί ήδη έχει τροποποιηθεί ο συντελεστής δόμησης της περιοχής, ώστε να μην καταλείπεται υπόλοιπο ή να καταλείπεται μέρος μόνο του συντελεστή δόμησης προς κάλυψη. Αν όμως η έλλειψη δυνατότητας εξάντλησης του συντελεστή δόμησης, που αναλογεί στην συγκεκριμένη κάθετη ιδιοκτησία, δεν είναι απόρροια τροποποίησης των όρων δόμησης, αλλά οφείλεται σε πρωτοβουλία του κυρίου της όμορης κάθετης ιδιοκτησίας, ο οποίος υπερκάλυψε το

αναλογούν στην ιδιοκτησία του μέρος του συντελεστή δόμησης της ενιαίας ιδιοκτησίας, για τον υπολογισμό της αξίας του ακαλύπτου αυτού τμήματος της κάθετης ιδιοκτησίας δεν εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής (Βλέπε παραδείγματα 4 και 5).

11. Κατά τον υπολογισμό της αξίας οικοπέδων με το έντυπο 3, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5, χρησιμοποιούνται και συντελεστές οι οποίοι προκύπτουν από διάφορους μαθηματικούς τύπους (περιπτώσεις Δ' και Θ' του εντύπου 3) και είναι δεκαδικοί αριθμοί. Προκειμένου να αποφευχθούν μικροδιαφορές στην αξία των οικοπέδων, που οφείλονται στα δεκαδικά ψηφία αυτών των συντελεστών, αυτοί θα στρογγυλοποιούνται σε τέσσερα δεκαδικά ψηφία.

12. Στην παράγραφο 1 του άρθρου 7, ορίζεται ότι για να θεωρηθεί ένας κλειστός χώρος, ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων, θα πρέπει τούτο να προκύπτει από μεταγεγραμμένη συμβολαιογραφική πράξη και το συνημένο σ' αυτήν σχετικό σχεδιάγραμμα. Αντίγραφα επικυρωμένα αυτών θα πρέπει να προσκομίζονται υποχρεωτικά στην αρμόδια ΔΟΥ. Θεωρούμε όμως σκόπιμο να σημειώσουμε ότι, ειδικά σε περίπτωση μεταβίβασης θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου που βρίσκεται σε πυλωτή ή σε ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, δεν απαιτείται η προσκόμιση στην αρμόδια ΔΟΥ της κατά τα άνω συμβολαιογραφικής πράξης και του σχετικού σχεδιαγράμματος.

13. Με τις διατάξεις του άρθρου 7 της ίδιας απόφασης καθορίζεται γενικώς ο τρόπος υπολογισμού της φορολογητέας αξίας των ιδιωτικών χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων και ορίζεται πως γι' αυτό χρησιμοποιείται το έντυπο 5. Θέμα ανέκυψε για τις περιπτώσεις μεταβίβασης μελλοντικών χώρων στάθμευσης, είτε σε αυτούς αναλογούν είτε όχι ποσοστά εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο. Για το θέμα αυτό διευκρινίζεται ότι αν μεταβιβάζονται χιλιοστά οικοπέδου, τα οποία αντιστοιχούν σε μελλοντική θέση στάθμευσης αυτοκινήτου σε κλειστό ισόγειο ή υπόγειο χώρο, ο υπολογισμός της αξίας τους γίνεται με το έντυπο 3 περίπτωση Θ' υποπερίπτωση 1 και σημειώνεται στην ένδειξη "επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που δεν προσμετράται στο Σ.Δ." Εξυπακούεται ότι στην περίπτωση αυτή ο Σ.Α.Ο. θα ληφθεί προσαυξημένος κατά τα οριζόμενα στην περίπτωση β' της παραγράφου 11 του άρθρου 5 της απόφασης. Αν όμως μεταβιβάζεται μελλοντική θέση στάθμευσης, χωρίς αναλογία χιλιοστών επί του οικοπέδου ή όταν αυτή βρίσκεται σε ανοικτό ισόγειο χώρο (Pilotis ή ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου), ο υπολογισμός της αξίας της γίνεται με το έντυπο 5).

14. Με την παράγραφο 2α', του άρθρου 8 ορίζονται οι τιμές αφετηρίας

για τον υπολογισμό της αξίας βιομηχανοστασίου, κλειστής αποθήκης, ανοιχτής αποθήκης και επαγγελματικής στέγης (παράρτημα της εγκατάστασης). Διευκρινίζεται ότι για τον υπολογισμό της αξίας των γεωργικών και κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων της παραγράφου 1γ' του ίδιου άρθρου, ως τιμή αφετηρίας λαμβάνεται αυτή των αποθηκών. Για τον υπολογισμό όμως της αξίας αποθηκών που λειτουργούν ως ψυγεία, λαμβάνεται ως τιμή αφετηρίας αυτή των βιομηχανοστασίων.

15. Σύμφωνα με το άρθρο 10 της ίδιας απόφασης, ο υπολογισμός της φορολογητέας αξίας των αθλητικών εγκαταστάσεων γίνεται με το έντυπο 6Γ και ειδικά για την αξία των οικοπέδων,

στα οποία βρίσκονται οι εγκαταστάσεις αυτές, χρησιμοποιείται το έντυπο 3 ή σε περίπτωση που δεν είναι σε περιοχές που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα η αξία του οικοπέδου υπολογίζεται βάσει συγκριτικών στοιχείων. Για την άρση κάθε επί του θέματος αυτού αμφισβήτησης, διευκρινίζουμε ότι, για πισίνες και γενικά αθλητικές εγκαταστάσεις που είναι κατασκευασμένες σε κοινόχρηστους χώρους (ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, δώμα ασκεπές, πυλωτή) και ειδικά όταν είναι συνιδιοκτησία των συγκυριών του κοινόχρηστου χώρου (καθενός με τα ποσοστά συμμετοχής του στο οικόπεδο), για τον προσδιορισμό της αξίας τους δεν προσθέτουμε την αξία του αναλογούντος οικοπέδου στην αξία της αθλητικής εγκατάστασης που υπολογίσθηκε με το έντυπο 6Γ, γιατί η αξία του αναλογούντος οικοπέδου συμπεριλαμβάνεται στην αξία της οριζόντιας ιδιοκτησίας του καθενός συνιδιοκτήτη. Αν όμως οι αθλητικές εγκαταστάσεις ανήκουν σε έναν ή μερικούς από τους συγκυριούς του κοινόχρηστου χώρου, τότε προστίθεται στην αξία των εγκαταστάσεων, και η αξία της δουλειάς χρήσης του κοινόχρηστου χώρου τον οποίο αυτές καταλαμβάνουν. Και επομένως η συνολική τους αξία προκύπτει αθροίζοντας τις επιμέρους αξίες των εντύπων 6Γ και 3. (Βλέπε παράδειγμα 6).

16. Με τις διατάξεις του άρθρου 14 της ίδιας απόφασης καθορίζεται ο τρόπος υπολογισμού της φορολογητέας αξίας κτιρίων που δεν μπορούν να υπαχθούν σε κάποια κατηγορία από αυτές για τις οποίες έχουν καθιερωθεί τα έντυπα 1, 2, 4, 5, 6Α, 6Β, 6Γ, 6Δ, 6Ε, 6ΣΤ. Διευκρινίζοντας τις διατάξεις του άρθρου αυτού ορίζουμε ότι στην κατηγορία αυτή των κτιρίων υπάγονται και τα αυτοτελή κτίρια που χρησιμοποιούνται ως υποσταθμοί της ΔΕΗ. Ειδικώς όμως αν οι υποσταθμοί της ΔΕΗ βρίσκονται σε κάποιο τμήμα κτιρίου μικτής χρήσης, τότε ο υπολογισμός της αξίας τους γίνεται ανάλογα με το είδος του χώρου στον οποίο είναι εγκατεστημένοι οι υποσταθμοί (π.χ. υπόγεια αποθήκη).

17. Σύμφωνα με τις παραγράφους 1δδ' και 1στγ' του άρθρου 2, ο υπολογισμός της αξίας γεωργικών και κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων γίνεται με τα έντυπα 4 ή 6Α και 3 ανάλογα με την επιφάνειά τους.

Διευκρινίζεται όμως, ότι στις παραπάνω εγκαταστάσεις δεν περιλαμβάνονται τα θερμοκήπια, τα οποία δεν θεωρούνται κτίσματα.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ 1

Το οικόπεδο υπό στοιχεία ΑΒΓΔΑ (Ε1) με βάση την πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημιώσεων δεν είναι οικοδομήσιμο, αλλά είναι αναγκαστικά προσκυρωτέο στην όμορη υπό στοιχεία ΒΕΖΓΒ (Ε2) ιδιοκτησία. Για τον υπολογισμό της αξίας του Ε1, είτε αυτό μεταβιβάζεται αυτοτελώς (π.χ. κληρονομιά, γονική παροχή) είτε με σκοπό την προσκύρωσή του στην ιδιοκτησία Ε2, εφαρμόζεται ο μειωτικός συντελεστής 0,60, ο Σ.Ε. = 1,5, ο συντελεστής πρόσοψης 1,08, δεν εφαρμόζεται όμως κριτήριο βάθους.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ 2

Από το οικόπεδο υπό στοιχεία ΑΒΓΔΑ (E1 + E3) μεταβιβάζεται εκούσια ένα τμήμα του, το υπό στοιχεία ΗΓΔΘΗ (E3), που είναι μη οικοδομήσιμο, στην ιδιοκτησία E2 υπό στοιχεία ΕΖΓΗΕ (E2). Επειδή η πιο πάνω μεταβίβαση του E3 τμήματος οικοπέδου γίνεται εκούσια, με σκοπό τη συνένωσή του με την ιδιοκτησία E2, για τον υπολογισμό της αξίας του δεν εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής ειδικών συνθηκών και λαμβάνονται όλα τα στοιχεία και οι συντελεστές που αντιστοιχούν στο αυτοτελές οικόπεδο E3, ήτοι T.Z. = 85.000, Σ.Ε.=1,0, χωρίς να εφαρμόζεται όμως κριτήριο βάθους.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ 3

Από τα άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα υπό στοιχεία ΑΒΓΔΑ και ΒΕΖΓΒ, ανταλλάσσονται εκούσια τα τμήματα αυτών υπό στοιχεία ΒΗΘΒ (E1) και ΘΓΙΘ (E2) αντίστοιχα, με σκοπό την απόκτηση καλύτερου σχήματος. Κατά τις μεταβιβάσεις αυτές δεν εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής ειδικών συνθηκών, γιατί η ανταλλαγή είναι εκούσια και λαμβάνονται όλα τα στοιχεία και οι συντελεστές που αντιστοιχούν στα αυτοτελή οικόπεδα E1 και E2 και χωρίς να

εφαρμόζεται κριτήριο βάθους. Δηλαδή εκτός των άλλων, για το οικόπεδο E1 λαμβάνεται TZ = 120.000 (Α Γραμμική) και Σ.Ε. = 1,2, ενώ για το οικόπεδο E2 λαμβάνεται T.Z. = 100.000 και Σ.Ε. = 1,0 ως τυφλό. Αν όμως η ανταλλαγή των ως άνω οικοπεδικών τμημάτων E1 και E2 είναι αναγκαστική, εφαρμόζεται ο μειωτικός συντελεστής ειδικών συνθηκών 0,60 και κατά τον υπολογισμό της αξίας τους λαμβάνονται πάλι όλα τα στοιχεία και οι συντελεστές που αντιστοιχούν στα αυτοτελή οικόπεδα E1 και E2.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ 4

Σε οικόπεδο έκτασης 1000 μ² έχουν συσταθεί δύο κάθετες ιδιοκτησίες, η με αριθμό 1 εμβαδού 500 μ² και η με αριθμό 2 εμβαδού 500 μ². Ο Σ.Δ. που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου είναι 0,80. Στην μία κάθετη ιδιοκτησία με αριθμό 1 έχει ανεγερθεί κρίσμα επιφάνειας 350 μ². Λόγω τροποποίησης όμως των όρων δόμησης σήμερα ο Σ.Δ. είναι 0,60. Ζητείται η αξία της κάθετης ιδιοκτησίας με αριθμό 2 στην οποία δεν υπάρχει κτίσμα. Τα στοιχεία του ακινήτου είναι: TZ = 120.000, Σ.Α.Ο. = 0,60, Σ.Ο. = 0,70, Σ.Σ.Ο. = 0,32, Σ.Ε. = 1,00

Για τον υπολογισμό της αξίας της κάθετης ιδιοκτησίας με αριθμό 2 εξατάζουμε αρχικά αν είναι εξαντλημένος ο Σ.Δ. του ενιαίου οικοπέδου. Έτσι έχουμε: (E1 + E2) X Σ.Δ. = 1000 X 0,60 = 600 μ². Επειδή η κάθετη ιδιοκτησία αρ. 1 έχει ήδη ανεγείρει 350μ² υπολείπονται προς κάλυψη (600 - 350) = 250 μ², τα οποία θα ανεγερθούν στην αρ. 2 κάθετη ιδιοκτησία. Σύμφωνα όμως με το εμβαδόν της και το Σ.Δ. η κάθετη ιδιοκτησία αρ. 2 θα έπρεπε να οικοδομήσει: E2 X Σ.Δ. = 500 X 0,60 = 300μ² Επειδή όμως η ιδιοκτησία αριθ. 1 έχει καλύψει

350μ2, δηλαδή 50μ2 περισσότερα από τα αναλογούντα (300μ2) μετά την τροποποίηση των όρων δόμησης, η ιδιοκτησία αριθ. 2 θα χάσει αυτά τα 50μ2 (300 - 250), δομήσιμης επιφάνειας. Η δομήσιμη αυτή επιφάνεια των 50μ2 αντιστοιχεί σε εμβαδόν οικοπέδου: $50:0,60 = 83\mu 2$ Επομένως, κατά τον υπολογισμό της αξίας αυτού του οικοπεδικού τμήματος των 83μ2 της κάθετης ιδιοκτησίας αριθμ. 2, θα εφαρμοσθεί ο συντελεστής 0,15 της αξίας της μελλοντικής και αβέβαιης οικοδομικής αξιοποίησης. Ο υπολογισμός της αξίας των υπολοίπων $(500 - 83) = 417\mu 2$ οικοπέδου θα γίνει κανονικά χωρίς την εφαρμογή του μειωτικού συντελεστή 0,15.

Το άθροισμα των αξιών των δύο τμημάτων (των 83μ2 και 417μ2) δίνει την αξία της ιδιοκτησίας με αριθμό 2.

Συγκεκριμένα:

α) Για την αξία του οικοπεδικού τμήματος των 417μ2 της αριθ. 2 κάθετης ιδιοκτησίας, έχουμε: (από το έντυπο 3) αα) Υπολογισμός του ειδικού συντελεστή με βάση τους Σ.Α.Ο. και Σ.Σ.Ο.: $0,60 \times 0,32 = 0,192$ (308). αβ) Αξία: 120.000 (302) $\times 0,70$ (303) $\times 1,00$ (304) $\times 0,192$ (308) $\times 417$ (310) $\times 1,00$ (312) = 6.725.376 (324)

β) Αξία του οικοπεδικού τμήματος των 83μ2 της αριθ. 2 κάθετης ιδιοκτησίας: 120.000 (302) $\times 0,70$ (303) $\times 1,00$ (304) $\times 0,192$ (308) $\times 83$ (310) $\times 1,00$ (312) $\times 0,15$ (322) = 200.793 (324).
Συνολική αξία της αριθ. 2 κάθετης ιδιοκτησίας: $6.725.376 + 200.793 = 6.926.169$ δρχ.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ 5

Οικόπεδο 1000μ2 έχει χωριστεί σε δύο κάθετες ιδιοκτησίες των 500μ2 η καθεμία και έχουν κτισθεί σ' αυτές κτίσματα: Στην κάθετη ιδιοκτησία αρ. 1 κτίσμα έκτασης 400μ2 (έχει εξαντληθεί ο Σ.Δ.) και στην κάθετη ιδιοκτησία αρ. 2 κτίσμα 150μ2, με επιτρεπόμενο Σ.Δ. 0,80. Λόγω τροποποίησης όμως των όρων δόμησης σήμερα ο Δ.Σ. είναι 0,60. Ζητείται η συνολική αξία της κάθετης ιδιοκτησίας αρ. 2. Τα στοιχεία του ακινήτου είναι: ΤΖ = 120.000, Σ.Α.Ο. = 0,60, Σ.Ο = 0,70, Σ.Σ.Ο. = 0,32, Σ.Ε. = 1,00 παλαιότητα κτίσματος: 20 χρόνια.

Για τον υπολογισμό της αξίας της κάθετης ιδιοκτησίας αριθμ. 2 εξετάζουμε αν μπορεί αυτή να εξαντλήσει το αναλογούν σε αυτήν ποσοστό του συντελεστή δόμησης. Ετσι έχουμε για όλο το οικόπεδο: $(E1 + E2) \times \Sigma.Δ. = 1000 \times 0,60 = 600\mu 2$ Από αυτά έχουν ήδη κτισθεί $400 + 150 = 550\mu 2$ Αρα, η ιδιοκτησία 2 δικαιούται να κτίσει άλλα $(600 - 550) = 50\mu 2$ επί πλέον. Κανονικά η ιδιοκτησία αριθ. 2 θα μπορούσε να κτίσει με βάση το νέο Σ.Δ. συνολικά:

$E2 \times \Sigma.Δ. = 500 \times 0,60 = 300\mu 2$ Από αυτά έχει ήδη κτίσει μόνο 150μ2 και συνεπώς θα εδικαιούτο ακόμα: $300 - 150 = 150\mu 2$

Επειδή η ιδιοκτησία αρ. 1 είχε ήδη εξαντλήσει το αναλογούν αρχικά σ' αυτή ποσοστό του Σ.Δ. = 0,80 δηλ. 400μ² μετά την τροποποίηση του Σ.Δ η αριθμ. 2 ιδιοκτησία χάνει 150 - 50 (που δικαιούται πλέον) = 100μ² δομήσιμης επιφάνειας (που την έχει ήδη εξαντλήσει η ιδιοκτησία 1). Αυτή η δομήσιμη επιφάνεια των 100μ² αναλογεί σε οικόπεδο (100:0,60) = 167 μ² που κατά τον υπολογισμό της αξίας του θα εφαρμοσθεί ο μειωτικός συντελεστής 0,15. Για το υπόλοιπο οικόπεδο των (500 - 167) = 333μ² δεν θα εφαρμοσθεί ο μειωτικός αυτός συντελεστής. Διευκρινίζεται όμως, ότι επειδή από το υπόλοιπο αυτό των 333μ² του οικοπέδου ένα μέρος αναλογεί στο ήδη υπάρχον κτίσμα των 150μ² της αριθμ. 2 ιδιοκτησίας, που ο υπολογισμός της αξίας του γίνεται με το έντυπο 1, ο υπολογισμός της αξίας του υπόλοιπου ποσοστού οικοπέδου που αντιστοιχεί στην μελλοντική επέκταση των 50μ² θα γίνει με τη χρησιμοποίηση του εντύπου 3 και εφαρμογή του τύπου της περίπτωσης αυτού Θ.2.

Συγκεκριμένα:

α) Αξία κατοικίας (έντυπο 1) 120.000 (101) X 1,00 (102) X 0,90 (106) X 150 (107) X 1,05 (111) X 0,70 (115) X 1,00 (121) = 11.907.000 (128) ----- β) Αξία υπολοίπων ποσοστών του οικοπεδικού τμήματος των 333 τ.μ. (έντυπο 3). βα) Υπολογισμός του ειδικού συντελεστή με βάση τους Σ.Α.Ο. και Σ.Σ.Ο. 0,60 X 0,32 = 0,192 (308) ββ) Υπολογισμός συντελεστή ποσοστού αξίας οικοπέδου (τύπος Θ.2)

[0+150X1] 150 1 - ----- = 1 - --- = 1 - 0,75 = 0,25 (320) 333X(0,60+0) 200

βγ) Αξία: 120.000 (302) X 0,70 (303) X 1,00 (304) X 0,192 (308) X 333 (310) X 1,00 (312) X 0,25 (320) = 1.342.656 (324) -----

γ) Αξία του οικοπεδικού τμήματος των 167 τ.μ.: 120.000 (302) X 0,70 (303) X 1,00 (304) X 0,192 (308) X 167 (310) X 1,00 (312) X 0,15 (322) = 404.006 Συνολική αξία κάθετης ιδιοκτησίας: 11.907.000 + 1.342.656 + 404.006 = 13.653.662 δρχ. ----- ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ 6

Στο δώμα κτιρίου επαγγελματικής στέγης υπάρχει πισίνα επιφάνειας E = 125 τ.μ. και μέσου βάθους 2,00 μ. της οποίας την αποκλειστική χρήση μαζί με τον περιβάλλοντα χώρο συνολικής επιφάνειας E = 280 τ.μ., έχει ο τελευταίος όροφος. Η εγκατάσταση δεν έχει παλαιότητα. Ζητείται η φορολογητέα αξία της πισίνας. (Τιμή Αφετηρίας πισίνας μέσου βάθους μικρότερου ή ίσου των 2,00 μ.: 50.000 δρχ., Τ.Ζ. = 130.000, E οικοπέδου = 800 τ.μ., Σ.Α.Ο. = 2,40, Σ.Σ.Ο. = 0,28, Σ.Ο. = 0,70). Επειδή ο ιδιοκτήτης του τελευταίου ορόφου έχει την αποκλειστική χρήση της πισίνας, θεωρείται ότι οι υπόλοιποι συγκύριοι του κτιρίου έχουν παραχωρήσει δουλεία χρήσης του κοινόχρηστου μεριδίου τους στον ιδιοκτήτη της πισίνας. Επομένως, η αξία της πισίνας είναι, το άθροισμα της αξίας αυτής καθ' αυτής της εγκατάστασης και της δουλείας επί του δώματος.

Συνεπώς: α. Αξία Πισίνας (εγκατάστασης): Τιμή αφετηρίας : $125 \times 50.000 = 6.250.000$ (609 Γ) Αξία : $6.250.000$ (609Γ) = $6.250.000$ (623Γ) ----- β. Αξία δουλείας δώματος: βα) Ειδικός συντελεστής με βάση τους Σ.Α.Ο. και Σ.Σ.Ο. $2,40 \times 0,28 = 0,672$ (308) ββ) Συντελεστής ποσοστού αξίας οικοπέδου που αναφέρεται στην επιφάνεια $E = 280$ τ.μ. της δουλείας (τύπος της παραγράφου Θ.1 του εντύπου 3).

$$280 \times 0,672 = 188,16 = 0,1458 \text{ (319)} \times 800 \times (2,40+0) = 1920$$

γ. Αξία: (δουλείας όπως προκύπτει με εφαρμογή του εντύπου 3): 130.000 (302) $\times 0,70$ (303) $\times 1,00$ (304) $\times 0,672$ (308) $\times 800$ (310) $\times 0,1458$ (319) $\times 0,15$ (322) = $1.069.915$ (319)

----- δ. Συνολική αξία πισίνας: $6.250.000 + 1.069.915 = 7.319.915$ δρχ. -----

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ 7

Σε οικόπεδο συνολικού εμβαδού $E = 1.000$ τ.μ. συστήθηκαν κάθετες ιδιοκτησίες. Στην με εμβαδόν $EK1 = 300$ τ.μ. κάθετη ιδιοκτησία, υπάρχει κτίσμα διόροφο τύπου "μαιζονέτα", αποτελούμενο από υπόγειο 80 τ.μ. μη προσμετρημένο στο Σ.Δ. και ισόγειο 100 τ.μ. Ζητείται η αξία του ποσοστού οικοπέδου που αντιστοιχεί στην μελλοντική επέκταση του κτίσματος μέχρι την εξάντληση του Σ.Δ. (δικαίωμα υψούν). Από τους πίνακες έχουμε: $T.Z. = 275.00$ δρχ., $\Sigma.O. = 0,70$, $\Sigma.A.O. = 0,60$, $K = 0,40$, $\Sigma.E. = 1,20$, $\Sigma.S.O. = 0,30$

α) Χρησιμοποιούμε το έντυπο 3 για τον υπολογισμό του δικαιώματος υψούν στην κάθετη ιδιοκτησία $EK1$

$$EK1 \ 300 \text{ ---} = \text{----} = 0,30 \text{ (301)} \ E \ 1000$$

β) Εύρεση του ειδικού συντελεστή ($\Delta.2$) $[0,60 + (0,40 \times 0,20)] \times 0,30 = 0,204$ (309) γ) Εύρεση του συντελεστή ποσοστού οικοπέδου ($\Theta.2$)

$$100 \times 1,20 + 80 \times 0,50 \ 160 \ 1 - \text{-----} = 1 - \text{-----} = 0,3305 \text{ (320)} \ 300 \times [0,73 + (0,333 \times 0,20)] \ 238,98$$

$$80 \times 0,50 \ \Sigma.A.O. = 0,60 + \text{-----} = 0,73 \ 300$$

$$100 \ K1 = \text{---} = 0,333 \ 300$$

δ) Αξία Οικοπέδου: $0,30 (301) \times 275.000 (302) \times 0,70 (303) \times 1,00 (304) \times 0,204 (309) \times 1000 (310) \times 0,3305 (320) = 3.893.621$ δρχ. Ειδικές περιπτώσεις υπολογισμού αντικειμενικής αξίας ακινήτων με

συνιδιοκτησία.

1) Περίπτωση συνιδιοκτησίας ακινήτου που στη σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας τα χιλιοστά συμμετοχής στο οικοπέδο είναι διανεμημένα στις υπάρχουσες οριζόντιες ιδιοκτησίες και σε μελλοντικούς ορόφους, χωρίς να καθορίζεται πόσα χιλιοστά αντιστοιχούν στις υπάρχουσες οριζόντιες ιδιοκτησίες και πόσα στη μελλοντική επέκταση.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

Σε ένα οικοπέδο εμβαδού 250 τ.μ. υπάρχει διόροφη κατοικία αποτελούμενη από ισόγειο εμβαδού καθαρού 82 τ.μ. και μικτού 90 τ.μ. και α' όροφο εμβαδού καθαρού 80 τ.μ., μικτού εμβαδού 85 τ.μ. Ο Α ιδιοκτήτης έχει 400 χιλιοστά εξ αδιαιρέτου του όλου οικοπέδου που αντιστοιχούν στο ισόγειο και σε μελλοντικούς ορόφους χωρίς να γίνεται διάκριση ποσοστών. Ο Β ιδιοκτήτης έχει 600 χιλιοστά εξ αδιαιρέτου του όλου οικοπέδου που αντιστοιχούν στον α' όροφο και σε μελλοντικούς ορόφους. Ζητείται η φορολογητέα αξία του μεριδίου κάθε συνιδιοκτήτη. Δίδονται: Τ.Ζ. = 170.000, Σ.Ε. = 2, Κ = 0,30, Σ.Σ.Ο. = 0,35, Σ.Α.Ο. = 2,10 συντελεστής παλαιότητας = 0,60, Σ.Ο. = 0,70

Α. Υπολογισμός αξίας ακινήτου του Α συνιδιοκτήτη

α) Υπολογίζουμε την αξία του υπάρχοντος ισόγειου (έντυπο 1) $170.000 (101) \times 120 (106) \times 82 (107) \times 0,60 (115) = 10.036.800 (128)$. β) Βρίσκουμε τι ποσοστό οικοπέδου αντιστοιχεί στο υπάρχον ισόγειο κτίσμα χρησιμοποιώντας το έντυπο 3 (παρ. Θ.1).

$$90 \times 2 \text{ 180} \text{ -----} = \text{---} = 0,2927 \text{ 250} \times [2,10 + 0,36 (2 - 1)] \text{ 615}$$

$$90 \text{ K1} = \text{---} = 0,36 \text{ 250}$$

Δηλαδή στο υπάρχον ισόγειο αντιστοιχούν 292,70 χιλιοστά Αρα, $400 - 292,70 = 107,30$ χιλιοστά οικοπέδου αντιστοιχούν στους μελλοντικούς ορόφους του Α συνιδιοκτήτη. γ) Αξία οικοπέδου (έντυπο 3)

γα) Υπολογισμός του ειδικού συντελεστή (Δ2) $[2,10 + (0,30 \times 1,0)] \times 0,35 = 0,84 (309)$ γβ) Αξία: $170.000 (302) \times 0,70 (303) \times 0,84 (309) \times 250 (310) = 24.990.000 (324)$ $24.990.000 \times 0,1073 = 2.681.427$ δ) Συνολική αξία μεριδίου του Α συνιδιοκτήτη: $10.036.800 (128) + 2.681.427 = 12.718.227$ δρχ.

B. Υπολογισμός αξίας ακινήτου του B συνιδιοκτήτη Εργαζόμαστε κατά τον ίδιο τρόπο όπως και για τον Α συνιδιοκτήτη: α) Υπολογισμός αξίας κτίσματος του α' ορόφου (έντυπο 1) $170.000 (101) \times 1,10 (108) \times 80 (107) \times 0,60 (115) = 8.976.000 (128)$ β) Βρίσκουμε τι ποσοστό οικοπέδου αντιστοιχεί στα κτίσματα του α' ορόφου με το έντυπο 3 (παρ. Θ.1).

$$85 \text{ 85} \text{ -----} = \text{ ----} = 0,1382 \text{ 250} \times [2,10 + 0,36 \times (2-1)] \text{ 615}$$

Δηλαδή στον α' όροφο αντιστοιχούν 138,20 χιλιοστά Αρα $600 - 138,20 = 461,80$ χιλιοστά γ) Αξία οικοπέδου που αντιστοιχεί στους μελλοντικού ορόφους του Β συνιδιοκτήτη $24.990.000 (324) \times 0,4618 = 11.540.382$ δρχ. Συνολική αξία ακινήτου του Β συνιδιοκτήτη: $8.976.000 (128) + 11.540.382 = 20.516.382$ δρχ. Με τον ίδιο τρόπο υπολογίζουμε και την αξία μεριδίου οικοπέδου με συνιδιοκτησία, στο οποίο υπάρχουν χώροι ειδικής χρήσης, δεν έχει εξαντληθεί ο Σ.Δ. και δεν αναφέρεται ποια είναι η αναλογία ποσοστών οικοπέδου στα υπάρχοντα κτίσματα και ποια στους μελλοντικούς ορόφους.

2) Συνιδιοκτησία ακινήτου στο οποίο δεν έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης και στη σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας δόθηκαν εξ αδιαιρέτου ποσοστά οικοπέδου τόσο στις υφιστάμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες κατά όροφο, όσο και στην μελλοντική επέκταση. Η επιφάνεια που μπορεί να κτισθεί μελλοντικά κατά όροφο καθορίζεται με βεβαίωση μηχανικού.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

Ιδιοκτήτης Α έχει το ισόγειο εμβαδού 70 τ.μ. ισογείου κατοικίας, με συμμετοχή στο όλο οικόπεδο 50% εξ αδιαιρέτου και το υπόλοιπο 50% του οικοπέδου που αντιστοιχεί στο δικαίωμα υψούν, ανήκει σε ιδιοκτήτη

B. Από βεβαίωση Μηχανικού προκύπτει ότι σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις η δυνατότητα επέκτασης του ισογείου είναι 67 τ.μ. Ζητείται η αξία του μεριδίου του κάθε συνιδιοκτήτη.

Δίδονται Τ.Ζ. = 170.000, Σ.Α.Ο. = 1,20, Σ.Ο. = 0,70, Συντ. Παλ. = 0,60, Σ.Σ.Ο. = 0,25, Εμβ. Οικ. = 250 τ.μ., Σ.Ε. = 1,0.

A. Αξία μεριδίου Α ιδιοκτήτη α) Υπολογίζουμε την αξία του υπάρχοντος ισογείου (έντυπο 1). $170.000 (101) \times 0,90 (106) \times 70 (107) \times 0,60 (115) = 6.426.000 (128)$ β) Βρίσκουμε ΜΟΝΟ την αξία ποσοστών οικοπέδου που αντιστοιχούν στην μελλοντική επέκταση του ισογείου σύμφωνα με τη βεβαίωση του Μηχανικού (έντυπο 3). βα) Υπολογισμός του συντελεστή ποσοστού αξίας οικοπέδου παράγραφος (Θ1).

$$67 \cdot 67 \cdot \dots \cdot X \cdot 1 = \dots = 0,2233 \cdot (319) \cdot 250 \cdot X \cdot 1,20 \cdot 300$$

β) Αξία οικοπέδου: $170.000 \cdot (302) \cdot X \cdot 0,70 \cdot (303) \cdot X \cdot (1,20 \cdot X \cdot 0,25) \cdot (308) \cdot X \cdot 250 \cdot (310) \cdot X \cdot 0,2233 \cdot (319) = 1.992.953 \cdot (324)$ Συνολική αξία μεριδίου Α ιδιοκτήτη: $6.426.000 \cdot (128) + 1.992.953 = 8.418.953$ δρχ.

Β. Αξία μεριδίου Β ιδιοκτήτη Με το έντυπο 3 βρίσκουμε την αξία ποσοστού οικοπέδου που αντιστοιχεί στο δικαίωμα υψούν. α) Υπολογισμός του συντελεστή ποσοστού αξίας οικοπέδου (παρ. Θ1)

$$70 + 67 \cdot 137 \cdot 1 - \dots = 1 - \dots = 0,5433 \cdot (320) \cdot 250 \cdot X \cdot 1,20 \cdot 300$$

β) Αξία οικοπέδου: $170.000 \cdot (302) \cdot X \cdot 0,70 \cdot (303) \cdot X \cdot (1,20 \cdot X \cdot 0,25) \cdot (308) \cdot X \cdot 250 \cdot (310) \cdot X \cdot 0,5433 \cdot (320) = 4.848.953$ δρχ. (324) Θεωρούμε σαν υφιστάμενη και την επιφάνεια της μελλοντικής επέκτασης του ισογείου που ανήκει στον Α ιδιοκτήτη.

3) Συνιδιοκτησία του οικοπέδου στο οποίο δεν έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης και έχουν εξαντληθεί τα ποσοστά οικοπέδου στις υπάρχουσες οριζόντιες ιδιοκτησίες, χωρίς να αναφέρεται η συμμετοχή ποσοστών στους μελλοντικούς ορόφους.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

Ο Α είναι ιδιοκτήτης ισογείου εμβαδού 150 τ.μ. διορόφου οικίας με αναλογία ποσοστού οικοπέδου 50% ενώ το άλλο 50% που αναλογεί στον α' όροφο ανήκει σε Β ιδιοκτήτη. Ο συντελεστής δόμησης δεν έχει εξαντληθεί. Ζητείται η αξία του μεριδίου του Α ιδιοκτήτη. Δίδονται: Τ.Ζ. = 175.000, Σ.Α.Ο. = 1,80, Σ.Ο. = 0,70, Σ.Σ.Ο. = 0,30, Ε οικ. = 300 τ.μ. Συντ. Παλ. = 0,60, Σ.Ε. 1,0. α) Υπολογίζουμε την αξία του ισογείου (έντυπο 1) $175.000 \cdot (101) \cdot X \cdot 0,90 \cdot (106) \cdot X \cdot 1,05 \cdot (111) \cdot X \cdot 150 \cdot (107) \cdot X \cdot 0,60 \cdot (115) = 14.883.750 \cdot (128)$ β) Υπολογίζουμε την αξία του υπόλοιπου οικοπέδου που αναλογεί στον Α ιδιοκτήτη. Αρχικά υπολογίζουμε τα χιλιοστά οικοπέδου που αντιστοιχούν στο υπάρχον ισόγειο.

Έντυπο 3 (τύπος Θ.1)

$$150 \cdot 150 \cdot \dots = \dots = 0,2778 \cdot 300 \cdot X \cdot 1,80 \cdot 540$$

Άρα στο ισόγειο αντιστοιχούν 277,80 χιλιοστά Υπόλοιπο ποσοστό οικοπέδου: $500 - 277,77 = 222,23$ χιλιοστά. Αξία οικοπέδου (έντυπο 3): $175.000 \cdot (302) \cdot X \cdot 0,70 \cdot (303) \cdot X \cdot (1,80 \cdot X \cdot 0,30) \cdot (308)$

$300 \times 0,2222 = 66,666$ (310) $\times 300 = 90.000$ (319) = 4.409.559 δρχ. (324) Συνολική αξία μεριδίου του Α ιδιοκτήτη:
 $14.883.750 + 4.409.559 = 19.293.309$ δρχ.

Με τον ίδιο τρόπο υπολογίζουμε και την αξία του μεριδίου και του άλλου συνιδιοκτήτη Β. Αν έχει εξαντληθεί ο συντελ. δόμησης τότε δεν υπολογίζουμε την αξία του υπόλοιπου οικοπέδου.