

ΕΝΤΥΠΟ ΑΑ-ΓΗΣ

ΓΙΑ ΤΟΝ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟ ΤΗΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΓΗΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ Ή ΟΙΚΙΣΜΩΝ που δεν έχει ειδικούς όρους δόμησης

Με το έντυπο αυτό προσδιορίζεται η Αντικειμενική Αξία της γης ως άθροισμα τριών συστατικών:

- A. της Βασικής Αξίας Γης (ΒΑ) (σελίδα 2)
 Β. της Οικοπεδικής Αξίας Γης (ΑΟικ) (σελίδα 3)
 Γ. της Αξίας Δυνατότητας περαιτέρω αξιοποίησης (ΑΔ) (σελίδα 4)

ΑΡ. ΔΗΛΩΣΗΣ *

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΥΠΟΧΡΕΩΝ	A	B	Γ
Επώνυμο / Επωνυμία			
Όνομα			
Πατρώνυμο			
Α.Φ.Μ.			
Είδος Εμπράγματος Δικαιώματος			
Ποσοστό συμμετοχής			
Συνολ. Αντικειμενική Αξία Γης**	57.763.998,00		
Αξία Μεριδίου	0,00		
Ηλικία Επικαρπώτη			
Αξία Εμπράγματος Δικαιώματος			

* Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία

** Μεταφέρετε την τελική αξία της γης, όπως προκύπτει από το ΕΝΤΥΠΟ αυτό.

ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΠΕΡΑΙΩΣ ΥΔΡΑΣ
 Νομός: Δήμος ή Κοινότητα:
 Δημοτικό/Κοινοτικό Διαμέρισμα: Οικισμός-Θέση ή Τοπωνύμιο:
 Δ/ΝΣΗ (Οδός-Αριθμός ή αριθμός γεωτεμαχίου του Κτηματολογίου):
ΑΓΙΑ ΤΡΙΑΔΑ - ΑΓΙΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ -

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ ΓΗΣ

Μεταφέρετε, όπου σημειώνεται, τις επί μέρους αξίες: ΒΑ της σελίδας 2, και εφόσον υπάρχουν, ΑΟικ και ΑΔ των σελίδων 3 και 4								
Μεταφέρετε στη στήλη Β τους συντελεστές της στήλης Α, που αντιστοιχούν στην περίπτωση της εδαφικής σας έκτασης.								
ΒΑ	+	ΑΟικ	+	ΑΔ	= Αρχική Συνολική Αξία	Στήλη Α	Στήλη Β	
30.077.400,00	+	8.550,00	+	2.005.160,00	=			101
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΑΥΞΟΜΕΙΩΣΗΣ (ΣΑ)								
Εάν συντρέχει κάποιος από τους παρακάτω παράγοντες μεταφέρετε τους αντίστοιχους συντελεστές								
1. ΕΑΝ ΥΠΑΡΧΕΙ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ (βλ. οδηγίες σελ 1 με αριθ. 1)						0,90		102
2. ΕΑΝ Η ΕΔΑΦΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ ΕΧΕΙ ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΕ ΟΔΟ:								
α. Εθνική ή Επαρχιακή						1,30	} 1,00	103
β. Δημοτική ή Κοινοτική ή κοινόχρηστο χώρο αιγιαλού ή παραλίας						1,10		
γ. Αγροτική ή Ιδιωτική ή κοινόχρηστο χώρο εκτός αιγιαλού και παραλίας						1,00		
3. ΕΑΝ Η ΕΔΑΦΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ ΔΕΝ ΕΧΕΙ ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΕ ΟΔΟ Η ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟ ΧΩΡΟ (Δηλ. Τυφλή)						0,90		104
4. ΕΑΝ Η ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΔΑΦΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ ΑΠΟ ΤΗ ΘΑΛΑΣΣΑ ΕΙΝΑΙ (βλ. οδ. σελ 1 αρ. 2)								
α. μέχρι και 100 μέτρα						1,80	} 1,80	105
β. πάνω από 100 μέχρι και 200 μέτρα						1,50		
γ. πάνω από 200 μέχρι και 500 μέτρα						1,30		
δ. πάνω από 500 μέχρι και 800 μέτρα						1,20		
ε. πάνω από 800 μέτρα						1,00		
5. ΕΑΝ Η ΕΔΑΦΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ ΕΙΝΑΙ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΤΕΑ (βλέπε οδηγίες σελ 1 με αριθ. 3)						0,50		106
Το γινόμενο των αριθμών της στήλης Β είναι η Συνολική Αντικειμενική Αξία Γης							57.763.998,00	110

ΟΔΗΓΙΕΣ ΣΕΛΙΔΑΣ 1

- Ο μειωτικός ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ εφαρμόζεται αν η εδαφική έκταση ανήκει κατά πλήρη ή μερική κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα. Η συνιδιοκτησία πρέπει να υπάρχει στο πρόσωπο του υπόχρεου σε φόρο. Δεν εφαρμόζεται αν ο υπόχρεος είναι ή γίνεται μόνος κύριος όλης της έκτασης, καθώς και σε περίπτωση διαχωρισμού της επικαρπίας από την μερική κυριότητα.
- Η ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΔΑΦΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΘΑΛΑΣΣΑ είναι η ελάχιστη ευθεία οριζόντια απόσταση ανάμεσα στην εδαφική έκταση και τη θάλασσα, δηλαδή η απόσταση του πλησιέστερου σημείου του γηπέδου προς και από το όριο του χειμείου κύματος, εφόσον αυτό έχει χαραχθεί επίσημα, ή από τη συνήθη θέση της γραμμής που φθάνει το κύμα όταν αυτό δεν έχει χαραχθεί. Η δήλωση της απόστασης γίνεται χωρίς βεβαίωση των Αρχών αλλά με ευθύνη του δηλούντος.
- ΓΙΑ ΝΑ ΘΕΩΡΗΘΕΙ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΤΕΑ Η ΕΔΑΦΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ απαιτείται πρόσφατο έγγραφο της Αρχής που κήρυξε την απαλλοτρίωση από το οποίο να προκύπτει ότι έχει κηρυχθεί απαλλοτρίωση (πράξη κήρυξης της απαλλοτρίωσης και ΦΕΚ στο οποίο έχει δημοσιευθεί), δεν έχει ανακληθεί η απαλλοτρίωση και η επιφάνεια της απαλλοτριωτέας εδαφικής έκτασης. Εάν η απαλλοτρίωση αφορά τμήμα της εδαφικής έκτασης, τότε ο μειωτικός συντελεστής εφαρμόζεται μόνον για το υπό απαλλοτρίωση τμήμα του οποίου η αξία υπολογίζεται χωριστά.

		Στήλη Α	Στήλη Β	
1	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΕΔΑΦΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ σε τετρ.μέτρα (βλ.οδηγίες σελ.2 με αριθμ.1)		1.002.580,	201
2	ΑΡΧΙΚΗ ΒΑΣΙΚΗ ΑΞΙΑ ΓΗΣ (ΑΒΑ) (βλέπε οδηγίες σελ.2,με αριθμ.2)			202
3	ΕΙΔΙΚΗ ΒΑΣΙΚΗ ΑΞΙΑ ΓΗΣ (ΕΒΑ) (βλέπε οδηγίες σελ.2,με αριθμ.2)		30	203
4	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ: μεταφέρετε στη στήλη Β τον κατά περίπτωση συντελεστή της στήλης Α			
	Α.Αγροτική εδαφική έκταση			
	1 Μονοετής καλλιέργεια (βλέπε οδηγίες σελ.2 με αριθ.3,4)	1,00	}	204
	2 Πολυετής καλλιέργεια (βλέπε οδηγίες σελ.2 με αριθ.4)	1,40		
	α.Ελιές	1,60		
	β.Λοιπές Δενδροκαλλιέργειες-αμπέλια κάθε είδους			
	Αν η αγροτική εδαφική έκταση είναι:	1,80		205
	α. Αρδευόμενη (βλέπε οδηγίες σελ.2 με αριθ.5)	1,00		
	β. ΜΗ Αρδευόμενη (βλέπε οδηγίες σελ.2 με αριθ.5)			
	Β. Βοσκότοπος βλέπε οδηγίες σελ.2 με αριθ. 6	0,25		206
	Γ. Δασική γη (Ο χαρακτηρισμός της εδαφικής έκτασης απ οδεικνύεται από βεβαίωση της αρμόδιας Υπηρεσίας του Υπ ουργείου Γεωργίας).	0,60		207
	Δ.Μεταλλευτική ή Λατομική γη Θεωρείται η εδαφική έκταση στην οποία πραγματοποιείται εκμετάλλευση εξόρυξης, επιφανειακής ή υπόγειας, λατομικών προϊόντων ή μεταλλευμάτων.Η χρήση απ οδεικνύεται από τη Άδεια λειτουργίας της αρμόδιας Υπηρεσίας	1,10		208
	Ε.Υπαιθριες εκθέσεις,χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων Είναι οι εδαφικές εκτάσεις που χρησιμοποιούνται για την έκθεση ή απόθεση εμπ ορευμάτων (π.χ. μηχανημάτων, υλκών οικοδομών,φυτών κλπ.), για τη στάθμευση αυτοκινήτων (π.χ. χρήση στάθμευσης από Αντιπροσωπείες αυτοκινήτων ή από Εμπ ορικά και Συνεδριακά Κέντρα), καθώς και για αναψυχή (χώροι για τραπέζοκαθίσματα ή για εκδηλώσεις που συνδέονται με τη λειτουργία κέντρων διασκέδασης, καντινών κλπ.) Οι χρήσεις αυτές θεωρούνται υφιστάμενες όταν κατά το χρόνο της φορολογίας έχουν παραμείνει ως μόνιμου χαρακτήρα (λειτουργία πέραν	1,30		209
Η ΒΑ είναι το γινόμενο των αριθμών της στήλης Β		BA =	30.077.400,00	210

Οδηγίες σελίδας 2

1. ΑΝ ΣΤΗ ΓΗ ΣΑΣ ΥΠΑΡΧΟΥΝ ΤΜΗΜΑΤΑ ΜΕ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ υπολογίστε την ΒΑΣΙΚΗ ΑΞΙΑ κάθε τμήματος με χωριστό έντυπο θέτοντας την επί μέρους επιφάνεια και τους αντίστοιχους συντελεστές τους (Μονοετής- Πολυετής- Αρδευόμενη - Μη Αρδευόμενη- Βοσκότοπος κλπ.) 2. ΑΡΧΙΚΗ ΒΑΣΙΚΗ ΑΞΙΑ (ΑΒΑ) είναι η ανά τετραγωνικό μέτρο αξία αγροτικής γης μη αρδευόμενης με μονοετή καλλιέργεια που δεν έχει πρόσωπο σε Εθνική, Επαρχιακή, Δημοτική ή Κοινοτική οδό και απέχει από τη θάλασσα απόσταση μεγαλύτερη από 800 μ.

ΕΙΔΙΚΗ ΒΑΣΙΚΗ ΑΞΙΑ (ΕΒΑ) είναι η ανά τετραγωνικό μέτρο αξία αγροτικής γης μη αρδευόμενης με μονοετή καλλιέργεια και λαμβάνεται υπόψη μόνο για εδαφικές εκτάσεις που έχουν πρόσωπο σε Εθνική, Επαρχιακή οδό ή απέχουν μέχρι και 800 μ. από τη θάλασσα (βλ.οδηγ. σελ.1 με αρ.2) Η Αρχική Βασική Αξία (ΑΒΑ) ή η Ειδική Βασική Αξία Γης (ΕΒΑ) ορίζονται και αναπροσαρμόζονται για κάθε Δήμο ή Δημοτικό Διαμέρισμα ή Κοινότητα ή Κοινοτικό Διαμέρισμα ή Οικισμό της χώρας, με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών μετά από εισήγηση των αρμοδίων Επιτρόπων του άρθρου 41 του ν.1249/82

ΠΡΟΣΟΧΗ: Συμπληρώνεται ΑΒΑ ή ΕΒΑ κατά περίπτωση δηλ. για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές για τις οποίες έχει ορισθεί ΕΒΑ, δεν συμπληρώνεται στον πίνακα αυτό η ΑΒΑ. Σε περίπτωση δε που λόγω θέσης η εδαφική έκταση εμπίπτει σε περιοχές για τις οποίες έχουν ορισθεί δύο ή περισσότερες ΕΒΑ (π.χ. έχει πρόσωπο σε Εθνική και Επαρχιακή οδό, ή έχει πρόσωπο σε Εθνική οδό και απέχει μέχρι και 800 μ. από τη θάλασσα κ.α.), ως ΕΒΑ λαμβάνεται αυτή με τη μεγαλύτερη τιμή.

3. ΑΓΡΟΙ ΜΟΝΟΕΤΟΥΣ ΚΑΛΛΙΕΡΓΕΙΑΣ είναι εκτάσεις που καλλιεργούνται με ετήσια φυτά καθώς και εκείνες που καλλιεργούνται με τριφύλλι, φράουλες, αγκινάρες και σπαραγγία, οι τεχνητοί βοσκότοποι (δηλαδή χωρίς φυσική-αυτοφυή βλάστηση, αλλά καλλιεργούμενοι με σπ ορά νομευτικών φυτών), καθώς και οι εκτάσεις που βρίσκονται εντός καλλιεργούμενων περιοχών αλλά έχουν παραμείνει ακαλλιέργητες.

Στην ίδια κατηγορία υπάγονται και οι εκτάσεις που καλύπτονται από θερμοκήπια.

4. ΑΓΡΟΙ ΜΕ ΠΟΛΥΕΤΗ ΚΑΛΛΙΕΡΓΕΙΑ Ή ΔΕΝΔΡΩΝΕΣ είναι οι εκτάσεις που καλύπτονται από συστηματικές καλλιέργειες δενδροδών φυτών με εμπ ορεύσιμους καρπούς ή ξυλεία, με πυκνότητα τουλάχιστον οκτώ δένδρων ανά στρέμμα. Στην κατηγορία αυτή ανήκουν και οι αμπελώνες. Εκτάσεις με διάσπαρτα δένδρα με εμφανή χαρακτηριστικά έλλειψης συστηματικής εκμετάλλευσης ή λιγότερα από οκτώ δένδρα ανά στρέμμα υπάγονται στην κατηγορία των αγρών μονοετούς καλλιέργειας.

ΠΡΟΣΟΧΗ: Οι συντελεστές πολυετούς καλλιέργειας δεν εφαρμόζονται όταν πρόκειται για εδαφικές εκτάσεις για τις οποίες υπολογίζεται οικοπεδική αξία (ΑΟικ) ή αξία δυνατότητας περαιτέρω αξιοποίησης (ΑΔ).

5. ΑΡΔΕΥΟΜΕΝΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ είναι αυτές που αρδεύονται με οποιοδήποτε τρόπο (δημόσιο ή ιδιωτικό αρδευτικό σύστημα, γεινίαση με ποτάμι ή λίμνη κλπ.). Δεν θεωρούνται αρδευόμενες όταν εξυπηρετούνται με μεταφορά νερού με βυτίο ή από δίκτυο πόσιμου νερού.

6. ΒΟΣΚΟΤΟΠΟΣ είναι έκταση, που τα χαρακτηριστικά της δείχνουν ότι δεν καλλιεργήθηκε ποτέ, που μπορεί να περιλαμβάνει και πολύ επικλινή-βραχώδη εδάφη και καλύπτεται από φυσική βλάστηση βοσκοφυτών ή νομευτικών φυτών. Στους βοσκότοπους υπάγονται και τα χέρσα δηλαδή οι εκτάσεις επικλινείς, βραχώδεις, διαβρωμένες με ή χωρίς θαμνώδη βλάστηση, που δεν μπορούν να αποδοθούν στην καλλιέργεια, καθώς επίσης και οι χυματέρες απόθεσης απορριμάτων.

Β.ΟΙΚΟΠΕΔΙΚΗ ΑΞΙΑ (ΑΟικ)

ΥΠΟΛΟΓΙΖΕΤΑΙ ΜΟΝΟ ΓΙΑ ΟΣΕΣ ΕΔΑΦΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΕΧΟΥΝ ΚΤΙΣΜΑ ΜΕ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΜΕΓΑΛΥΤΕΡΗ ΑΠΟ 15 ΤΕΤΡ.ΜΕΤΡΑ ΚΑΙ ΒΡΙΣΚΟΝΤΑΙ:

- Μέσα σε Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) ή οικισμούς για τους οποίους δεν έχουν ορισθεί όροι δόμησης και,
- Εκτός Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ) ή οικισμών για τους οποίους δεν έχουν ορισθεί όροι δόμησης, αλλά έχουν πρόσωπο σε Εθνική ή Επαρχιακή οδό ή απέχουν μέχρι και 800 μέτρα από τη θάλασσα.

	Στήλη Α	Στήλη Β	
1 ΑΡΧΙΚΗ ΟΙΚΟΠΕΔΙΚΗ ΑΞΙΑ (ΤΟ αρχ) (βλέπε οδηγίες σελ.3 με αριθ.1)		100,00	301
2 ΜΕΓΕΘΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ (ΜΟ ΤΕΤΡ.Μ.) (βλέπε οδηγίες σελ.3 με αριθ.2)		200,00	302
3 ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ: Μεταφέρετε στη στήλη Β τον κατά περίπτωση συντελεστή της στήλης Α (βλ. οδηγίες σελ.3 με αριθμ.3)			
α. Κτίρια κατοικιών - μονοκατοικιών	1,00	1,00	303
β. Κτίρια Επαγγελματικής Στέγης	1,20		
γ. Σταθμοί Αυτοκινητών-Βιομηχανικά και Βιοτεχνικά Κτίρια	0,60		
δ. Γεωργικά και Κτηνοτροφικά κτίρια-Αποθήκες	0,40		
ε. Ξενοδοχεία και γενικά Τουριστικές Εγκαταστάσεις-Νοσηλεύτριά	1,10		
στ. Εκπαιδευτήρια	0,65		
ζ. Μουσεία-Εκθεσιακοί - Συνεδριακοί χώροι και γενικά μη κατανομαζόμενα κτίρια, που δεν μπορούν να υπαχθούν στις άλλες κατηγορίες	0,70		
η. Αθλητικές Εγκαταστάσεις (βλ.οδηγίες σελ.3 με αριθμ.4)	0,65		
4 ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ Μεταφέρετε στη στήλη Β τους κατά περίπτωση συντελεστές της στήλης Α			
α. Το κύριο κτίσμα έχει παλαιότητα μεγαλύτερη των 30 ετών ή είναι πρόχειρης κατασκευής με ωμόπλινθους ή έχει στέγη από λαμαρίνες ή άλλα ευτελή υλικά	0,50	0,50	304
β. Το κύριο κτίσμα δεν έχει σύνδεση με το δίκτυο ηλεκτρισμού	0,90	0,90	305
γ. Το κύριο κτίσμα δεν έχει σύνδεση με δίκτυο ύδρευσης	0,95	0,95	306
δ. Το κτίσμα έχει υποστεί ζημιές από σεισμό, πλημμύρα, πυρκαγιά που υπερβαίνουν το 50% της αξίας του (απαιτείται βεβαίωση μηχανικού ότι η αξία των	0,80		307
Η ΑΟικ είναι το γινόμενο των αριθμών της στήλης Β	ΑΟικ =	8.550,00	310

Οδηγίες σελίδας 3

1. Η ΑΡΧΙΚΗ ΟΙΚΟΠΕΔΙΚΗ ΑΞΙΑ (ΤΟ αρχ) είναι η αξία γης σε δρχ. που προστίθεται στην αξία της εδαφικής έκτασης για κάθε τετρ. μέτρο κτίσματος. Οι τιμές ΤΟ αρχ. ανά περιοχή (δήμο ή κοινότητα) περιλαμβάνονται σε σχετικούς πίνακες.
2. Το ΜΕΓΕΘΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ (ΜΟ) είναι η ισοδύναμη ανοιγμένη επιφάνεια σε τετραγωνικά μέτρα, όπως αυτή προκύπτει από τα αντίστοιχα έντυπα (Κ) υπολογισμού Αντικειμενικής Αξίας Κτίσματος (Α.Α.ΚΤ.).
3. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ εφαρμόζεται ανάλογα με το είδος του κτίσματος σύμφωνα με την κατηγοριοποίηση των αντίστοιχων εντύπων (Κ) υπολογισμού Αντικειμενικής Αξίας (Α.Α.ΚΤ.). Αν στην εδαφική έκταση υπάρχουν κτίσματα με διαφορετική χρήση, ο υπολογισμός της οικοπεδικής αξίας θα γίνει χωριστά για κάθε κτίσμα (π.χ. κατοικία και κατάστημα στο ισόγειο ή μεγάλη αγροτική αποθήκη ή βιοτεχνία) ανεξάρτητα αν αποτελούν τμήματα της ίδιας ή διαφορετικών οριζόντιων ιδιοκτησιών και θα ληφθεί το άθροισμά τους. Τα παραρτήματα κατοικιών, όπως αποθήκες, γκαράζ κλπ. δεν θεωρούνται κτίρια διαφορετικών χρήσεων, η δε επιφάνειά τους περιλαμβάνεται στο ΜΟ των εντύπων υπολογισμού της αξίας κτισμάτων, όπως ακριβώς ισχύει στο σύστημα (Α.Α.ΚΤ.)
4. ΣΤΗΝ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΤΩΝ ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΥΠΑΓΟΝΤΑΙ τα κτίρια και οι εγκαταστάσεις γυμναστηρίων, κολυμβητηρίων και γενικά κέντρων άθλησης. Αθλητικές εγκαταστάσεις που αποτελούν παραρτήματα άλλων χρήσεων π.χ. κατοικίας, ξενοδοχείων κλπ. δεν λαμβάνονται υπόψη στην περίπτωση αυτή.

