



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ  
ΝΟΜΟΣ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ

## **ΔΗΜΟΣ ΚΑΡΠΑΘΟΥ**

### **Γραφείο Δημάρχου**

Πληροφορίες: Ανδρέας Μιχ. Τσαγκάρης  
Διεύθυνση: Δήμος Καρπάθου  
Τ.Κ.: 857 00, Κάρπαθος  
Τηλέφωνο: 22453 60113  
E-mail: [tsagkarisa@gmail.com](mailto:tsagkarisa@gmail.com)

Κάρπαθος 3 Φεβρουαρίου 2023

Αρ. Πρωτ.: 722

**Π ρ ο ς**

**Πρόεδρο ΔΣ Δήμου Καρπάθου  
(Επανάληψη μαιτωθείσας  
συνεδρίασης – Επείγον λόγω λήξης  
προθεσμίας 6/2/2023).**

### **Θέμα : Εισηγήση για διατύπωση αιτιολογημένης γνώμης σε σχέση με τις αντικειμενικές αξίες του Δήμου Καρπάθου**

Σε σχέση με το με αριθμό πρωτ 181692ΕΞ/12-12-2022 έγγραφο του Υπουργείου Οικονομικών, που έλαβε στο Δήμο μας με αριθμό πρωτ 9695/2022, το οποίο αφορά τη διατύπωση αιτιολογημένης γνώμης απ' το Δημοτικό Συμβούλιο, σε σχέση με τις τιμές ζώνης του συστήματος αντικειμενικών αξιών ακινήτων, που ισχύουν από 1-1-2022, επισημαίνω τα ακόλουθα:

α) όπως προκύπτει απ' την ιστοσελίδα [valuemaps.gov.gr](http://valuemaps.gov.gr) και βάσει του ΦΕΚ υπ' αριθμ 2375/Β/2021, οι αντικειμενικές τιμές ίσχυαν για πρώτη φορά την 1-1-2022, ενώ προγενέστερα δεν υφίστατο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξιών ακινήτων, σε σχέση με τα ακίνητα εντός σχεδίου πόλεως και ορίων οικισμών του Δήμου μας, καθώς και ανά περιοχή, εντός έκαστου οικισμού. Μέχρι την εφαρμογή των ισχυουσών αντικειμενικών αξιών ίσχυε η μέθοδος υπολογισμού αντικειμενικών αξιών, για ακίνητα εντός οικισμού, με βάση συγκριτικά στοιχεία, εντός του ίδιου οικισμού. Το εν λόγω σύστημα οδηγούσε συχνά σε υπέρμετρη φορολόγηση ακινήτων τα οποία στην πραγματικότητα τυγχάνουν μη αξιοποιήσιμα, ως αστικά ακίνητα.

β) Βάσει του πληθυσμού της Καρπάθου, της απομακρυσμένης θέσης του νησιού της δυσχέρειας πρόσβασης, της περιορισμένης τουριστικής περιόδου θα πρέπει ανώτατο όριο τιμής ζώνης σε ολόκληρο το νησί να είναι τα 600 ευρώ, με περαιτέρω διαβαθμίσεις προς τα κάτω. Συγκεκριμένα οι οικισμοί του νησιού, πλην της θερινής περιόδου, κατοικούνται από λιγοστούς, κυρίως ηλικιωμένους δημότες, για τους οποίους οι δαπάνες διαβίωσης είναι ήδη δυσβάστακτες, σε σχέση με κατοίκους μεγαλύτερων νησιών, καθώς και της ηπειρωτικής Ελλάδας. Το σύνολο των οικισμών στερείται ρυμοτομικού σχεδίου, με συνέπεια η πρόσβαση στο 90% των κατοικιών, εντός ορίων των οικισμών, να μη δύναται να γίνει οδικώς. Τούτο έχει ως συνέπεια η αξία των κατοικιών στους εν λόγω οικισμούς, να είναι κυρίως συναισθηματική και όχι οικονομική.

γ) Όπως αποδεικνύεται απ' τον συνημμένο πίνακα της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου μας, μεγάλο τμήμα της νήσου Καρπάθου έχει χαρακτηριστεί ως περιοχή «Natura». Συγκεκριμένα οι οικισμοί Αγίου Νικολάου

Σπόων, της Αυλώνας, της Βωλάδας, του Διαφανίου, του Κάτω Λευκού Μεσοχωρίου, του Κατώδιου Απερίου, της Κυράς Παναγιάς Απερίου, του Μερτώνα, της Ολύμπου, του Πάνω Λευκού Μεσοχωρίου και του Τριστόμου βρίσκονται εντός περιοχής Natura 2000. Συνέπεια του εν λόγω χαρακτηρισμού είναι ο περιορισμός της δόμησης και της εν γένει αξιοποίησης των ακινήτων, με συνέπεια οι εμπορικές αξίες να εκμηδενίζονται. Περαιτέρω οι οικισμοί Άγιος Ιωάννης Αφιάρτη, Αρκάσας, Αυλώνας, Διαφανίου, Κάτω Λευκού, Κήπος Αφιάρτη, Ολύμπου, Πάνω Λευκού, Τριστόμου και Φοινικίου έχουν χαρακτηριστεί ως οικισμοί αρχαιολογικού ενδιαφέροντος, εντός αρχαιολογικής ζώνης, με συνέπεια οι δόμηση στους εν λόγω οικισμούς να μην είναι ούτε αυτονόητη ούτε απεριόριστη. Ως εκ τούτου οι τιμές ζώνης στους εν λόγω οικισμούς θα πρέπει να μειωθούν οριζόντια τουλάχιστον κατά ποσοστό 40%.

δ) Οι τιμές ζώνης, που καθορίστηκαν με το υπ' αριθμ 2375/Β/2021 ΦΕΚ περιέχουν προφανή λάθη και εσφαλμένες εκτιμήσεις αντικειμενικών αξιών, ιδιαίτερα σε ορισμένους εκ των οικισμών της Καρπάθου.

Συγκεκριμένα όλος αδικαιολόγητα οι οικισμοί Φοινίκι, Πυλές, Κάτω Λευκός, Άνω Λευκός, Μεσοχώρι και Διαφάνι, εμφανίζουν τιμή ζώνης από 800 έως 1000 ευρώ, ενώ οι εν λόγω οικισμοί ευρίσκονται στις πλέον απομακρυσμένες περιοχές απ' την πρωτεύουσα του νησιού.

Συγκεκριμένα το Φοινίκι απέχει περί τα 25 χμ, οι περιοχές Κάτω Λευκός, Άνω Λευκός και Μεσοχώρι απέχουν περί τα 40 χμ, οι Πυλές απέχουν περί τα 20 χμ, ενώ ο οικισμός Διαφανίου απέχει 60 και πλέον χμ. Επισημαίνουμε ότι στις περιοχές αυτές η τουριστική περίοδος είναι σαφώς μικρότερη απ' την ήδη μικρή της πρωτεύουσας του νησιού, ήτοι των Πηγαδίων και ως εκ τούτου η δυνατότητα αξιοποίησης των ακινήτων στις εν λόγω περιοχές είναι σαφώς μικρότερη.

Ιδίως στις περιοχές Πυλές και Μεσοχώρι υπάρχει μηδενική τουριστική περίοδος δεν υπάρχουν καθόλου τουριστικά καταλύματα και κατοικούνται από λιγοστούς μόνιμους κατοίκους. Απ' τον επισυναπτόμενο δε πίνακα της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου μας, με ημερομηνία Ιανουάριος 2023 αποδεικνύεται ότι οι οικισμοί Άγιος Ιωάννης Αφιάρτη, Απέρι, Αυλώνα, Βωλάδα, Κήπος Αφιάρτη, Κυρά Παναγιά, Μενετές, Μερτώνας, Όθος, Πυλές και Σπόα θεωρούνται Στάσιμοι Οικισμοί, με συνέπεια η τουριστική αξιοποίησή τους να περιορίζεται.

Περαιτέρω οι περισσότεροι οικισμοί της Καρπάθου, παρουσιάζουν μηδενική έως σχεδόν μηδενική εμπορικότητα, με συνέπεια οι αντικειμενικές αξίες, που καθορίστηκαν να μην ανταποκρίνονται σε εμπορικές αξίες.

ε) Περαιτέρω στις τιμές ζώνης δεν έχουν συμπεριληφθεί οικισμοί του νησιού, όπως ο Μερτώνας, το Λακκί, το Τρίστομο, Κατώδιο, Αυλώνα. Η τιμή ζώνης στους οικισμούς αυτούς δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό των 500 ευρώ, με διαβαθμίσεις προς τα κάτω.

στ) Στα Πηγάδια Καρπάθου όπου υφίσταται σχέδιο πόλεως, χωρισμένο σε πέντε (5) τομείς, παρότι η τιμή ζώνης των 750 ευρώ, φαινομενικά είναι ανεκτή, ο Συντελεστής Αξιοποίησης Ακινήτου(Σ.Α.Ο) οδηγεί σε εκτόξευση των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων και στη φορολόγηση αξιών, οι οποίες δεν υφίστανται στην πραγματικότητα.

Ενδεικτικά προσκομίζουμε σε σχέση με τα Πηγάδια Καρπάθου προσκομίζουμε Το υπ' αριθμ 8418/2019 συμβόλαιο αγοραπωλησίας, ενώπιον της συμβ/φου Καρπάθου Ζωής Μ. Ρουσαάκη, που αφορά πώληση ακινήτου, επιφανείας 858,64 τ.μ **στα Πηγάδια Καρπάθου (τομέας Δ')** και στο οποίο η εμπορική αξία ανερχόταν στο ποσό των 138.241,04 ευρώ η οποία κρίθηκε ειλικρινής, ήτοι 161ευρώ/τ.μ. ενώ η αντικειμενική του αξία με βάση τις σημερινές ανέρχεται σε 269.375,80 ευρώ.

Σε σχέση με τους λοιπούς οικισμούς της νήσου Καρπάθου

- 1) Το υπ' αριθμ 8315/2019 συμβόλαιο αγοραπωλησίας, ενώπιον της συμβ/φου Καρπάθου Ζωής Μ. Ρουσαάκη, που αφορά πώληση οικοπέδου στον **οικισμό Βωλάδας** και στο οποίο η αντικειμενική αξία υπολογίστηκε στο ποσό των 37918,46 ευρώ, ενώ η εμπορική αξία ανερχόταν στο ποσό των 2000 ευρώ
- 2) Το υπ' αριθμ 8651/2019 συμβόλαιο αγοραπωλησίας, ενώπιον της συμβ/φου Καρπάθου Ζωής Μ. Ρουσαάκη, που αφορά πώληση οικοπέδου στον **οικισμό Πυλών** εμβαδού **2.485,69 τ.μ.** και στο οποίο η εμπορική αξία ήταν 10.000 ευρώ και η εκτιμηθείσα από τη ΔΟΥ ανερχόταν στο ποσό των 37.285,35 ευρώ, ενώ η αντικειμενική του αξία με βάση τις σημερινές ανέρχεται σε 78.039,73 ευρώ.
- 3) Το υπ' αριθμ 8776/2019 συμβόλαιο αγοραπωλησίας, ενώπιον της συμβ/φου Καρπάθου Ζωής Μ. Ρουσαάκη, που αφορά πώληση οικοπέδου εμβαδού 828,14 τ.μ. στον οικισμό Κυρά Παναγιά της κτηματικής περιφέρειας του Απερίου Καρπάθου και στο οποίο η εμπορική του αξία δηλώθηκε από τους συμβαλλόμενους στο ποσό των 24.844,20 ευρώ και κρίθηκε ειλικρινής από τη ΔΟΥ Ρόδου ενώ η αντικειμενική του αξία με βάση τις σημερινές ανέρχεται σε 34.624,53 ευρώ

Επισημαίνεται πως η έρευνα για τα ως άνω φορολογικά δεδομένα και στοιχεία μέσω των Δηλώσεων Μεταβίβασης κατά τη διαδικασία της αγοραπωλησίας ακινήτων στους Οικισμούς του Δήμου Καρπάθου επικεντρώνεται στην περίοδο από 01/2019 έως 01/2020 που αποτελεί και την πλέον κρίσιμη περίοδο αξιολόγησης των σχετικών συγκριτικών δεδομένων για τη διαμόρφωση του συστήματος των αντικειμενικών αξιών της ισχύουσας Κ.Υ.Α. του Υπουργού και του Υφυπουργού Οικονομικών υπ' αριθμ. 57732 ΕΞ 2021, καθώς σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 51 του Ν. 5000/2022 οι αιτιολογημένες γνώμες των Ο.Τ.Α. Α βαθμού - Δήμων που θα κατατεθούν ηλεκτρονικά στη βάση δεδομένων που τηρείται στη Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης πρέπει να συνοδεύονται από κάθε πραγματικό αποδεικτικό στοιχείο, που ανάγεται στο χρονικό διάστημα συλλογής στοιχείων, όπως ορίζεται με την υπό στοιχεία 8843 ΕΞ 2020 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών. Έτσι,

λαμβάνοντας υπόψη α) ότι κατά τις διατάξεις του άρθρου 3 παρ. 3 της τελευταίας ως άνω Υπουργικής Απόφασης τα συγκριτικά στοιχεία για τη διαμόρφωση του συστήματος των αντικειμενικών αξιών πρέπει να είναι επαρκή, να αντιπροσωπεύουν κατά το δυνατόν τη γεωγραφική κάλυψη της υπό εκτίμηση ζώνης, προσεγγίζοντας τα χαρακτηριστικά του ακινήτου αναφοράς και να αφορούν χρονικό διάστημα των τελευταίων 12 μηνών από την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας και β) ότι η εν λόγω Υ.Α. δημοσιεύθηκε στις 27/01/2020 (βλ. Φ.Ε.Κ. 130/Β/2020), το πλέον κρίσιμο διάστημα για την συγκέντρωση των απαραίτητων αξιολογητέων αποδεικτικών στοιχείων και των εγκεκριμένων φορολογικά εκτιμήσεων είναι από τον Ιανουάριο του 2019 έως τον Ιανουάριο του 2020.

Πλην όμως προς επίρρωση του ισχυρισμού μας περί υπέρμετρων αντικειμενικών αξιών προσάγομε ενδεικτικώς δηλώσεις φόρου μεταβίβασης ακινήτων, του έτους 2022, που αφορούν ακίνητα κείμενα στα Πηγάδια Καρπάθου

1 α) Η υπ' αριθμ. 100026/19-1-2022 και αριθμός καταχώρησης 138397/2022 (για τον 1ο αγοραστή) ΚΑΙ β) Η υπ' αριθμ. 100027/19-1-2022 και αριθμός καταχώρησης 141287/2022 (για το 2ο αγοραστή), που αφορά αγορά οικοπέδου στον τομέα Δ' εντός σχ. πόλεως Δήμου Καρπάθου Ηλεκτρονικές δηλώσεις φόρου μεταβίβασης ακινήτου σύμφωνα με τα οριζόμενα στην με Α. 1031/2021 Απόφαση Α.Α.Δ.Ε. – ΦΕΚ 839/Β/3-3-2021, με τίτλο «Ηλεκτρονική δήλωση φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων – Δήλωση Φ.Μ.Α.». Σε έκαστη εξ αυτών δηλώθηκε το τίμημα σε 30.000 ευρώ και η αντικειμενική αξία εκάστου μεριδίου σε 56.028,46 ευρώ . Δηλαδή:

Συνολ. Αντικ. Αξία Οικοπέδου: 112.056,91 ευρώ

Συνολικό τίμημα 60.000 ευρώ

2) Η υπ' αριθμόν 100168/19-5-2022 ηλεκτρονική δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου μέσω της πλατφόρμας της Α.Α.Δ.Ε. «my PROPERTY» με τίμημα 85.000 ευρώ και αντικειμενική αξία 117.065,46 €.

3) το υπ' αριθμ 576/2022 συμβόλαιο αγοραπωλησίας της συμβ/φου Πειραιώς Υπαπαντής Ιωαννίδη, στο τομέα Δ' Πηγαδίων απ' το οποίο αποδεικνύεται, ότι η αντικειμενική αξία ακινήτου τυγχάνει υπερτριπλάσια της εμπορικής, ήτοι η αντικειμενική αξία ανέρχεται στο ποσό των 342679,34 ευρώ, ενώ η εμπορική στο ποσό των 120000 ευρώ.

Ακόμη επικαλούμαστε, για τους λοιπούς οικισμούς πλην των Πηγαδίων, τις κάτωθι τιμές ανά τετραγωνικό μέτρο, βάσει δηλώσεων φόρου μεταβίβασης ακινήτων απ' την 1-1-2019 μέχρι σήμερα και συγκεκριμένα

- Για την περιοχή «Λακκί» Μενετών την υπ' αριθμ 2828/7-11-2019 δήλωση ΦΜΑ, με τιμή 33 ευρώ ανά τ.μ.
- Για την περιοχή «Λακκί» Μενετών την υπ' αριθμ 2830/7-11-2019 δήλωση ΦΜΑ, με τιμή 33 ευρώ ανά τ.μ.
- Για τον οικισμό Σπόων την υπ' αριθμ 1718/10-7-2019 δήλωση ΦΜΑ, με τιμή 15 ευρώ ανά τ.μ
- Για τον οικισμό Σπόων την υπ' αριθμ 2595/17-10-2019 δήλωση ΦΜΑ, με τιμή 15 ευρώ ανά τ.μ

- Για τον οικισμό Σπόων την υπ' αριθμ 2898/13-11-2019 δήλωση ΦΜΑ, με τιμή 15 ευρώ ανά τ.μ
- Για τον οικισμό Κυρά Παναγιά Απερίου την υπ' αριθμ 165/4-2-2020 δήλωση ΦΜΑ, με τιμή 34 ευρώ ανά τ.μ
- Για τον οικισμό Μερτώνα Απερίου την υπ' αριθμ Ζ210/17-3-2020 δήλωση, με τιμή 28 ευρώ ανά τ.μ
- Για τον οικισμό Απερίου την υπ' αριθμ 2299/18-11-2020 δήλωση ΦΜΑ, με τιμή 30 ευρώ ανά τ.μ
- Για τον οικισμό Διαφανίου την υπ' αριθμ 86/19-1-2021 δήλωση ΦΜΑ, με τιμή 42 ευρώ ανά τ.μ
- Για τον οικισμό Αυλώνα Ολύμπου την υπ' αριθμ 1641/14-9-2020 δήλωση ΦΜΑ, με τιμή 16 ευρώ ανά τ.μ

### **Ενόψει των ανωτέρω ζητείται ο καθορισμός τιμής ζώνης στη νήσο Κάρπαθο**

1) Ως προς τα Πηγάδια, για τα οποία υφίσταται σχέδιο πόλεως και συντελεστές αξιοποίησης ακινήτων (Σ.Α.Ο), που εκτοξεύουν αδικαιολόγητα τις αντικειμενικές αξίες, η τιμή ζώνης να μειωθεί απ' το ποσό των 750 ευρώ, στο ποσό των 350 ευρώ.

2) Για τους λοιπούς οικισμούς να τεθεί ανώτατο όριο τιμής ζώνης, το ποσό των 400 ευρώ, κλιμακούμενο προς τα κάτω, ανάλογα με τις πραγματικές εμπορικές αξίες, του δείκτη εμπορικότητας, τις δυνατότητες δόμησης και τουριστικής αξιοποίησης κάθε οικισμού.

**Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΚΑΡΠΑΘΟΥ**

**ΙΩΑΝΝΗΣ ΘΕΜ. ΝΙΣΥΡΙΟΣ**