



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ  
ΝΟΜΟΣ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ  
**ΔΗΜΟΣ ΚΑΡΠΑΘΟΥ**  
**ΓΡΑΦΕΙΟ ΔΗΜΑΡΧΟΥ**

Πληροφορίες: Αναστασία Σκούλλου  
Ταχ. Δ/ση : 85700, Κάρπαθος  
Τηλ : 22453 60113  
Fax : 22450 22556  
e-mail : [a.skoulou@karpathos.gr](mailto:a.skoulou@karpathos.gr)

Κάρπαθος 19 Ιανουαρίου 2023

Αριθ. Πρωτ.: 345

**Π Ρ Ο Σ:**

1. Πρόεδρο Δημοτικού Συμβουλίου  
κ. Μιχαήλ Μανωλάκη
2. Μέλη Δημοτικού Συμβουλίου  
Δήμου Καρπάθου

## ΕΙΣΗΓΗΣΗ

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 ίσχυσαν 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) 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 όλως 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, καθώς κατοικούνται από λιγοστούς μόνιμους κατοίκους. 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.

δ) 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.

ε) 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

- 1) Το υπ' αριθμ 8315/2019 συμβόλαιο αγοραπωλησίας, ενώπιον της συμβ/φου Καρπάθου Ζωής Μ. Ρουσάκη, που αφορά πώληση ακινήτου 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 8418/2019 συμβόλαιο αγοραπωλησίας, ενώπιον της συμβ/φου Καρπάθου Ζωής Μ. Ρουσάκη, που αφορά πώληση ακινήτου, επιφανείας 858,64 τ.μ στα Πηγάδια Καρπάθου(τομέας Δ') και στο οποίο η εμπορική αξία ανερχόταν στο ποσό των 138241,04 ευρώ.
- 3) Το υπ' αριθμ 8651/2019 συμβόλαιο αγοραπωλησίας, ενώπιον της συμβ/φου Καρπάθου Ζωής Μ. Ρουσάκη, που αφορά πώληση ακινήτου στον οικισμό Πυλών και στο οποίο η αντικειμενική αξία υπολογίστηκε στο ποσό των 10000 ευρώ, ενώ η εμπορική αξία ανερχόταν στο ποσό των 37285,35 ευρώ
- 4) Το υπ' αριθμ 8776/2019 συμβόλαιο αγοραπωλησίας, ενώπιον της συμβ/φου Καρπάθου Ζωής Μ. Ρουσάκη, που αφορά πώληση ακινήτου στη Κυρά Παναγιά του οικισμού Απερίου Καρπάθου και στο οποίο η εμπορική αξία υπολογίστηκε στο ποσό των 24844,20.

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.

Ενόψει των ανωτέρω ζητείται ο καθορισμός τιμής ζώνης στη νήσο Κάρπαθο άνω του ποσού των 600 ευρώ, κλιμακούμενο προς τα κάτω, ανάλογα με τις δυνατότητες αξιοποίησης κάθε οικισμού.

**Ο Δήμαρχος Καρπάθου**

**Ιωάννης Θεμ. Νισύριος**