



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ
ΔΗΜΟΣ ΑΣΤΥΠΑΛΛΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ: Χώρα Αστυπάλαιας
ΤΚ: 85900
Τηλ.: 2243061406
Email: astypalaia@astypalaia.gr

Αστυπάλαια, 21/12/2021
Αριθ. Πρωτ. **8053**

ΠΡΟΣ:
ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΤΜΗΜΑ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ
ΚΑΙ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΑΞΙΩΝ
ΑΚΙΝΗΤΩΝ
Νίκης 5-7, 10180
Αθήνα
υπόψιν Αναπληρώτριας Προϊστάμενης
κας Δέσποινας Σακελλαρίου
email: d.sakellariou2@minfin.gr

ΚΟΙΝ:
ΟΠΩΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

ΘΕΜΑ: Αντικειμενικές αξίες ακινήτων νήσου Αστυπάλαιας

Κα Προϊσταμένη,

με αφορμή την κατάθεση προϋπολογισμού του Δήμου μας για καθορισμό τιμών Τ.Α.Π πληροφορήθηκα τις αντικειμενικές αξίες, όπως αυτές δημοσιεύθηκαν στο από 7/6/2021 ΦΕΚ 2375,Β'. Από τον έλεγχο των τιμών που έκανα διαπίστωσα σοκαρισμένος ότι αυτές δεν έχουν καμία απολύτως σχέση με την πραγματικότητα και εννοώ τις εμπορικές αξίες, από τις οποίες είναι πολλαπλάσιες.

Απ' ότι πληροφορήθηκα από την κ. Σακελλαρίου οι τιμές καθορίστηκαν ύστερα από πρόταση που κατέθεσε ο πραγματογνώμονας, ο οποίος ανέλαβε αυτήν την εργασία (καθορισμό αντικειμενικών αξιών) για την περιοχή μας.

Αν ο σκοπός του πραγματογνώμονα ήταν να καταστήσει τη Αστυπάλαια ένα από τα ακριβότερα νησιά του Αιγαίου αμέσως "κάτω" από τη Μύκονο, Σαντορίνη, Πάρο, πράγματι το κατάφερε!!!

Η Αστυπάλαια κατέστη το ακριβότερο νησί απ όλα τα νησιά της Δωδεκανήσου πλην κέντρου Ρόδου και Κω!!!

Προς απόδειξη των λεγόμενων μου σας παραθέτω συγκριτικό πίνακα για κάθε οικισμό του νησιού μας, σε σχέση με άλλα νησιά.

1. ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΧΩΡΑΣ

Δεν υπάρχει καμία διαστρωμάτωση αξιών, υπάρχει μόνο ενιαία τιμή 2150€ / τ.μ

| ΚΩΔΙΚΟΣ | ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ-ΘΕΣΗ | ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ | ΠΡΟΫΠΑΡΧΟΥΣΑ-ΝΕΑ ΈΝΤΑΞΗ |
|---------|----------------------|--------------------|-------------------------|
| 12055 | Αστυπάλαια Χώρα | 2150 € / τ.μ. | Νέα ένταξη |
| 8125 | Κάλυμνος Χώρα | 1000€ / τ.μ. | Προϋπάρχουσα |
| 13345 | Λέρος Χώρα | 1100€/ τ.μ. | Νέα ένταξη |
| 16252 | Πάτμος Χώρα | 1750€ / τ.μ. | Νέα ένταξη |
| 8131 | Κέα Ιουλίδα | 1100€/ τ.μ. | Προϋπάρχουσα |
| 8317 | Κύθνος Χώρα | 1250€/ τ.μ. | Προϋπάρχουσα |
| 14944 | Νίσυρος Μανδράκι | 800€/ τ.μ. | Νέα ένταξη |
| 8595 | Αμοργός Χώρα | 1100€/ τ.μ. | Προϋπάρχουσα |
| 8756 | Δονούσα Χώρα | 800€/ τ.μ. | Προϋπάρχουσα |
| 8991 | Αντίπαρος Χώρα | 1900€/ τ.μ. | Προϋπάρχουσα |
| 16606 | Λίνδος (Παραδοσιακή) | 2100€/ τ.μ. | Νέα ένταξη |
| 16256 | Σύμη | 1100€/ τ.μ. | Νέα ένταξη |
| 16059 | Τήλος (Παραδοσιακή) | 700€/ τ.μ. | Νέα ένταξη |
| 16701 | Χάλκη (Παραδοσιακή) | 800€/ τ.μ. | Νέα ένταξη |
| 6350 | Τήνος (Γραμμική) | 1850€/ τ.μ. | Προϋπάρχουσα |

Από την παραπάνω απογραφή διαπιστώνεται ότι η Χώρα της Αστυπάλαιας εν το σύνολω είναι ακριβότερη από τη Χώρα της Πάτμου, τη Λίνδο, Αντίπαρο!!! και πολύ ακριβότερη με διπλάσιες αξίες από τη Χώρα της Αμοργού, της Σύμης, της Κέας κλπ.!!

Προγενέστερα συγκριτικά για τη Χώρα της Αστυπάλαιας με διαστρωμάτωση ανά περιοχή της Χώρας.

Μονοκατοικία 504€ - 420€, Οικόπεδα 400 - 120€

Τιμή Ζώνης βάσει ΦΕΚ 7/6/2021 2375B 2.150€/ τ.μ.

Πρόκειται για πενταπλασιασμό αξίας κτίσματος και κατ επέκταση 3πλασιασμό αξίας οικοπέδου. Και οι 2 αξίες είναι εντελώς απαράδεκτες.

2. ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΛΙΒΑΔΙ

Δεν υπάρχει καμία διαστρωμάτωση αξιών ανάλογα τη περιοχή όπως υπήρχε με το σύστημα συγκριτικών αξιών.

| ΚΩΔΙΚΟΣ | ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ-ΘΕΣΗ | ΑΝΤΙΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ | ΠΡΟΫΠΑΡΧΟΥΣΑ-ΝΕΑ ΈΝΤΑΞΗ |
|---------|-----------------------|-------------------|-------------------------|
| 14165 | Λιβάδι Αστυπάλαιας | 1450€/ τ.μ. | Νέα ένταξη |
| 13514 | Αλίντα Λέρου | 1300€/ τ.μ. | Νέα ένταξη |
| 8591 | Αιγιάλη Αμοργού | 1050€/ τ.μ. | Προϋπάρχουσα |
| 8751 | Κατάπολα | 850€/ τ.μ. | Προϋπάρχουσα |

| | | | |
|-------|----------------|-----------|------------|
| | Αμοργού | | |
| 15940 | Τήλος Λιβιάδια | 800€/τ.μ. | Νέα ένταξη |
| 16405 | Χάλκη Χωριό | 600€/τ.μ. | Νέα ένταξη |

Από την παραπάνω καταγραφή διαπιστώνεται ότι ο οικισμός Λιβιάδι Αστυπάλαιας ο οποίος είναι κυρίως η θερινή αποικία των κατοίκων, με καλλιέργειες οπωροκηπευτικών, εσπεριδοειδών, με μεγάλο βάθος έως το φράγμα, είναι ακριβότερες από τα Άλιντα της Λέρου, την Αιγιάλη και τα Κατάπολα της Αμοργού, την Τήλο και τη Χάλκη!!

Οι προγενέστερες αξίες ήταν :

Μονοκατοικίες: 504-420 €/ τ.μ. , Οικόπεδα 250-50 €/ τ.μ.

Νέα Τιμή Ζώνης όλου του οικισμού 1.450€/τ.μ.

Πρόκειται για τριπλασιασμό αξίας κτίσματος και έως τετραπλασιασμό αξίας οικοπέδου.

Και οι αξίες φυσικά είναι εντελώς άσχετες με την πραγματικότητα και είναι διπλάσιες ή και τριπλάσιες σε σχέση με τις εμπορικές αξίες.

3. ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΑΝΑΛΗΨΗ

Δεν υπάρχει καμία διαστρωμάτωση ανάλογα την περιοχή, όπως υπήρχε με το σύστημα συγκριτικών αξιών.

| ΚΩΔΙΚΟΣ | ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ-ΘΕΣΗ | ΑΝΤΙΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ | ΠΡΟΫΠΑΡΧΟΥΣΑ-ΝΕΑ |
|---------|----------------------|-------------------|------------------|
| 12999 | Ανάληψη Αστυπάλαιας | 1250€/ τ.μ. | Νέα... |
| 12048 | Πάνορμος Καλύμνου | 100€/ τ.μ. | Νέα |
| 12063 | Ευρόκαμπος Λέρου | 900€/ τ.μ. | Νέα |
| 13358 | Παρθένι Λέρου | 600€/ τ.μ. | Νέα |
| 16048 | Μάραθος Πάτμου | 850€/τ.μ. | Νέα |
| 8373 | Σέριφος Μέγα Λιβιάδι | 700€/ τ.μ. | Προϋπάρχουσα |
| 12968 | Σύμη Πανορμίτης | 700€/ τ.μ. | Νέα |

Ο οικισμός Ανάληψη είναι ένας αγροτικός και ψαράδικος οικισμός με πολύ λίγους κατοίκους . Διαθέτει πολύ εκτεταμένα όρια τα οποία περιλαμβάνουν κυρίως αγροκτήματα, ενώ τα κτίσματα βρίσκονται κυρίως στην παραλιακή ζώνη. Δε διαθέτει δίκτυο αποχέτευσης.

Η αντικειμενική αξία που καθορίσθηκε είναι περίπου διπλάσια συγκριτικά με αντίστοιχες περιοχές όπως ο παραπάνω συγκριτικός πίνακας.

Δηλαδή έχουν εκτιμηθεί ως οικόπεδα / καθαρά αγροτική περιοχή και σε έναν οικισμό με μηδαμινή ανάπτυξη.

Τιμή βάσει συγκριτικών στοιχείων:

Μονοκατοικίες: 504-420 € Οικόπεδα : 250-80

Καθορισμένη τιμή ζώνης όλου του οικισμού: 1250 €/ τ.μ.

Πρόκειται για 3πλασιασμό αξίας κτίσματος και 3πλασιασμό αξίας οικοπέδων.

4. ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΜΕΣΑ ΒΑΘΥ

Δεν υπάρχει και εδώ καμία διαστρωμάτωση αξιών.

| ΚΩΔΙΚΟΣ | ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ-ΘΕΣΗ | ΑΝΤΙΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ | ΠΡΟΥΠΑΡΧΟΥΣΑ-ΝΕΑ'ΕΝΤΑΞΗ |
|---------|-----------------------|-------------------|-------------------------|
| 12429 | Μέσα Βαθύ Αστυπάλαιας | 800€/ τ.μ. | Νέα ένταξη |
| 8758 | Δονούσα Μερσίνη | 550€/ τ.μ. | Προϋπάρχουσα |
| 8987 | Σχοινούσα Μεσσαριά | 650€/ τ.μ. | Προϋπάρχουσα |
| 8597 | Αμοργός Καλοταρίτισσα | 600€/ τ.μ. | Προϋπάρχουσα |

Πρόκειται για έναν εντελώς απομακρυσμένο οικισμό και στη βορειοδυτική πλευρά του οικισμού στην άκρη του νησιού.

Στον οικισμό διέμεναν το πολύ 10 άτομα όλη τη διάρκεια του χρόνου και δε διαθέτει ούτε τηλέφωνο , ούτε δίκτυο ύδρευσης, ούτε αποχέτευσης και εννοείται ούτε εσωτερική οδοποιία. Τα υπάρχοντα κτίσματα είναι ως επί τον πλείστον εγκαταλελειμμένα. Τα όρια του οικισμού περιελάμβαναν κυρίως αδόμητες εκτάσεις που αποτελούν αγροτικές καλλιέργειες.

Δεν έχει καμία τουριστική κίνηση το καλοκαίρι και οι επισκέπτες του οικισμού πηγαίνουν μόνο για μια ταβέρνα που δουλεύει μόνο το καλοκαίρι.

Υπάρχουσες αξίες βάσει συγκριτικών στοιχείων είναι μονοκατοικίες, 520-420 € /τ.μ. και οικόπεδα 80-90 € /τ.μ. Νέα αξία βάσει ΦΕΚ για όλο τον οικισμό 800 € / τ.μ. , δηλ .διπλασιασμό αξίας των κτισμάτων και διπλασιασμό έως τριπλασιασμό αξίας οικοπέδων!!!

5. ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΕΞΩ ΒΑΘΥ

Οι οικισμοί αυτοί είναι ξεχωριστός οικισμός με δικά του όρια και σε άλλη θέση από τον οικισμό Μέσα Βαθύ και είναι καταχωρημένος με τον ίδιο κωδικό όπως ο Μέσα Βαθύ λανθασμένα (12429).

12429 Έξω Βαθύ Αστυπάλαιας 800€/τ.μ. (Νέα ένταξη)

Στον οικισμό αυτόν υπάρχει 1 σπίτι που κατοικείται με 2 κατοίκους.

Δεν υπάρχει τηλέφωνο, ούτε δίκτυο ύδρευσης και αποχέτευσης. Είναι ένας οικισμός που διαθέτει 5 χαμόσπιτα και μόνο χωράφια, άνευ ουδεμίας αξίας.

Ο οικισμός πρέπει να λάβει τιμή την ελάχιστη δυνατή τιμή ζωής.

Βάσει όλων των παραπάνω εκτεθέντων στοιχείων γίνεται φανερό ότι :

1)Ο μελετητής εκτιμητής που ανέλαβε να προσδιορίσει αντικειμενικές αξίες του νησιού της Αστυπάλαιας δεν έλαβε καθόλου υπόψιν του:

α) Τις εμπορικές αξίες που υπάρχουν στους οικισμούς του νησιού

β) Τις αξίες που ισχύουν μέσα από τη διαδικασία προσδιορισμού βάσει συγκριτικών στοιχείων.

γ) Δεν φρόντισε καν, βάσει των παραπάνω, να προσδιορίσει διαφορετικές ζώνες σε κάθε οικισμό με αποτέλεσμα να καθοριστούν αντικειμενικές αξίες πολλές φορές μεγαλύτερες. Δεν έλαβε καθόλου υπόψιν τη φύση, το είδος, τη θέση, όχι μόνο των οικισμών αλλά και τις χρήσεις που υπάρχουν σε κάθε οικισμό οι οποίες καθορίζουν τελικά και τις αντικειμενικές αξίες των επί μέρους ζωνών.

Πώς είναι δυνατόν αγροκτήματα τα οποία απέχουν 1500 μέτρα από τη θάλασσα ή το κέντρο τους να έχουν την ίδια αξία με τα οικόπεδα που βρίσκονται σε παραλιακή ζώνη.

Πώς γίνεται οικισμοί στους οποίους δεν υπάρχει κανένα οδικό δίκτυο, κανένα υδροδοτικό δίκτυο, κανένα δίκτυο τηλεφωνίας με 10 σπίτια διάσπαρτα και σχεδόν εγκαταλελειμμένα, με 1 έως 10 κατοίκους, χωρίς καμία αξιοποίηση, αποτελούμενο μόνο από χωράφια άγονα έχουν αντικειμενική αξία 800€/ τ.μ. όσο έχει ο παραδοσιακός οικισμός της Νισύρου, της Χάλκης και να πλησιάζει την αξία της Χώρας και της Σύμης (1100€/τ.μ)!!!

Σας καλώ να δείτε μόνοι σας τον οικισμό της Ανάληψης, του Μέσα και του Έξω Βαθιού και να τον συγκρίνετε με τους παραπάνω οικισμούς.

Είναι σίγουρο ότι όχι μόνο θα σοκαριστείτε αλλά και θα αγανακτήσετε για το πώς έχει γίνει αυτό το έγκλημα γιατί περί εγκλήματος πρόκειται.

Τέλος σας δηλώνω ό,τι ο Δήμος μας και απ' ότι διασταύρωσα και με άλλους Δήμους της περιοχής μας, ουδέποτε λάβαμε το υπ. αριθμ. ΥΠΟΙΚ 10/03/2020 Α.Π 29065 ΕΞ 2020 έγγραφο του Αυτοτελούς Τμήματος Εκτιμήσεων και Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων, βάσει του οποίου μας ζητείτο να ληφθεί απόφαση από τα Δημοτικά Συμβούλια των Δήμων μας.

Το Δημοτικό Συμβούλιο Αστυπάλαιας για τους παραπάνω λόγους εξέδωσε ομόφωνο ψήφισμα με το οποίο:

α) Διαμαρτύρεται εντονότατα για την απόφαση που καθορίζει τις αντικειμενικές αξίες στους οικισμούς του Δήμου μας όπως αυτή δημοσιεύθηκε στο υπ' αριθμ. 7/6/2021 ΦΕΚ 2375 Β' και μάλιστα χωρίς τη γνώμη τους.

β) Θεωρεί τις αντικειμενικές αξίες άσχετες με την πραγματικότητα που υπάρχει στο νησί μας και κατά πολλές φορές μεγαλύτερες.

γ) Θεωρεί ότι οι νέες αντικειμενικές αξίες καταδικάζουν την αναπτυξιακή προοπτική που αρχίζει να διαγράφεται στο νησί μας τελευταία, καθιστώντας απαγορευτικές τις εμπορικές συναλλαγές (αγοραπωλησίες ακινήτων).

δ) Οι νέες αντικειμενικές αξίες εκτοξεύουν τον ήδη απαράδεκτα υψηλό Ε.Ν.Φ.Ι.Α (ιδίως για τα αγροτικά ακίνητα που βρίσκονται εντός των οικισμών και αποτελούν περίπου το 80% των εκτάσεων συνολικά).

ε) Τα αγροκτήματα αυτά κατηγοριοποιήθηκαν ως αστικά ακίνητα επειδή απλά βρίσκονται εντός των ορίων οικισμών οι οποίοι μάλιστα δε διαθέτουν καν τις στοιχειώδεις υποδομές και τα οποία δεν πρόκειται να αξιοποιηθούν ούτε εντός την επόμενη 20ετία.

Αγροκτήματα τα οποία δεν αποφέρουν ουσιαστικά κανένα εισόδημα και οι ιδιοκτήτες τους αναγκάζονται πληρώνοντας τους εκάστοτε φόρους να τα αγοράζουν εκ νέου στην κυριολεξία!!!

Θέλω να γνωρίζετε ότι τα στοιχεία τα οποία σας έχω παραθέσει από πλευράς του Δήμου μας είναι απολύτως έγκυρα.

Λόγω του επαγγέλματος μου ως πολιτικού μηχανικού αλλά και σύμφωνα και με τη γνώμη άλλων συναδέλφων και συμβολαιογράφων της περιοχής μας, οι νέες αντικειμενικές αξίες είναι εκτός πραγματικότητας.

Κυρία Προϊσταμένη ,

κατόπιν αυτών ζητώ να μου δοθούν και τα στοιχεία βάσει των οποίων καθορίστηκαν οι αντικειμενικές αξίες της Αστυπάλαιας και το μελετητικό γραφείο εκτιμητών το οποίο τις εισηγήθηκε.

Ψηφιακά υπογεγραμμένο από
ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΚΟΜΙΝΕΑΣ
Ημερομηνία: 2021.12.21
10:43:18 EET

Με εκτίμηση,
Ο Δήμαρχος Αστυπάλαιας

Νικόλαος Κομινέας

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

- 1. Γενική Γραμματεία Πρωθυπουργού**
Μέγαρο Μαξίμου
Ηρώδου Αττικού 19
10674 Αθήνα
Email: primeminister@primeminister.gr
- 2. Αντιπρόεδρος Κυβέρνησης**
υπόψιν κ. Παναγιώτη Πικραμμένου
Ζαλοκώστα 10, Αθήνα, ΤΚ 10671
Τηλ. 2103682911
Email: secretariat@vicepresident.gov.gr
- 3. Υπουργείο Οικονομικών**
υπόψιν Υπουργού κ. Χ. Σταϊκούρα
Νίκης 5-7, Αθήνα, ΤΚ 10180
Email: ministeroffice@minfin.gr
- 4. ΓΓ Οικονομικής Πολιτικής**
Υπόψιν κ. Νικόλαου Κουλοχέρη
Νίκης 5-6, Αθήνα, ΤΚ 10180
Email: generalesecr@minfin.gr
- 5. Βουλευτές Ν. Δωδεκανήσου**
 - κ. Μάνο Κόνσολα, email: konsolasmanos@gmail.com
 - κ. Βασίλειο Υψηλάντη, email: ypsilaw@otenet.gr
 - κα Τσαμπίκα Ιατρίδη, email: m.iatridi@parliament.gr /
iatridi@yahoo.gr
 - κ. Ιωάννη Παππά, email: ioannis.pappas@parliament.gr /
pappas12.nd@gmail.com
 - κ. Νεκτάριο Σαντορινιό, email: n.santorinios@parliament.gr
/ nectarsant@gmail.com
- 6. Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου**
 - Περιφερειάρχη, κ. Γεώργιο Χατζημάρκο, email:
g.hatzimarkos@pnai.gov.gr
- 7. Επαρχείο Καλύμνου**
 - Έπαρχο, κ. Εμμανουήλ Μουσελλή
email: tm.intop@kal.pnai.gov

