

## ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Επί της με αριθμό 180/30.11.2022 απόφασης του ΔΣ για ΜΕΙΩΣΗ των αντικειμενικών αξιών στα ίδια επίπεδα της 31.12.2018

Σχ. 1) Χάρτης χρήσεων γης της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών

**Στις 13 ζώνες του Δήμου Αγίου Δημητρίου**, η μέση αύξηση των τιμών τους ήταν 81% σε σχέση με το 2018 και 63% σε σχέση με το 2019, ενώ είναι χαρακτηριστική η αύξηση κατά 117% σε σχέση με το 2018 και 95% σε σχέση με το 2019 στη Ζώνη ΙΓ (Μεγάλου Σπηλαίου – Ασυρμάτου – Αρματωλών – Ηπείρου – Καλλικράτους – Μεγάλου Σπηλαίου)! Όπως προκύπτει από τον ενσωματωμένο πίνακα στην 180/2022 απόφαση του ΔΣ

Ειδικότερα στο Δήμο Αγίου Δημητρίου προβλέπονται οι ακόλουθες τιμές ζώνης (γραμμικής και κυκλικής) σε σχέση με το 2018

ΖΩΝΗ	ΕΙΔΟΣ ΖΩΝΗΣ	ΤΥΠΟΣ ΖΩΝΗΣ	ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ 2018	ΤΙΜΗ 2022
<b>A ΓΡΑΜΜΙΚΗ</b>				
λ.Βουλιαγμένης εως ρέμα ΠΙΚΡΟΔΑΦΝΗΣ (ΤΟΥΟΤΑ)			1.250€	1.600€
<b>B ΓΡΑΜΜΙΚΗ</b>				
Από ρέμα Πικροδάφνης εως MALL/Μετρό Αγ.Δημητρίου			1.200€	1.600€
<b>Γ ΓΡΑΜΜΙΚΗ</b>				
IN Παναγίτσα και απέναντι Λ.Βουλιαγμένης				
Γ. Ψυχογιού εως Μετρό Δάφνης				
Οδός Πυθαγόρα (όρια Π.Φαλήρου)			1.100 €	1.850€
<b>Δ ΚΥΚΛΙΚΗ</b>				
Εμπορικό κέντρο Δήμου- <b>IN Αγ.Δημητρίου</b>				
ΔΗΜΑΡΧΕΙΟ(Αγ.Δημητρίου 55) /ΣΧΟΛΕΙΟ ΣΤΡΟΓΓΥΛΟ/ΜΕΤΡΟ ΔΑΦΝΗΣ				
Οικοδομικό σύστημα :ΠΑΝΤΑΧΟΘΕΝ ΕΛΕΥΘΕΡΑ			1.100€	1.700€
<b>Ε ΚΥΚΛΙΚΗ</b>				
Γήπεδο Αγίου Δημητρίου (μέχρι Πόντου)				
Σχολεία οδός Αργοστολίου				
IN Αγ. Κων/νου και Ελένης (όρια Αλίμου)			1.050€	1.850€
<b>ΣΤ ΓΡΑΜΜΙΚΗ</b>				

από οδό Κοράκη (ΔΕΗ) μέχρι αμαξοστάσιο (ΣΑΛΤΕΛΗ)		
οδός Κύπρου (λ.Βουλιαγμένης εως Φαίδωνος)	1.050€	1.950€
<b>Z ΚΥΚΛΙΚΗ</b> (Η μεγαλύτερη ζώνη του Δήμου )		
Οδός Σουλίου /ΤΜΗΜΑ ρέματος Πικροδάφνης μέχρι σύνορα Χαραυγής		
Λ. Εθνικής Αντιστάσεως (ΠΛΑΙΣΙΟ /κινηματογράφος ΑΤΛΑΝΤΙΣ)		
Σουλίου-Πρεβέζης-Βουλιαγμένης (Ορια Ηλιούπολης)		
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ: ΣΥΝΕΧΕΣ	950€	1.850 €
<b>H ΚΥΚΛΙΚΗ</b>		
Κάτω από τον ΑΣΥΡΜΑΤΟ		
<b>ΝΕΚΡΟΤΑΦΕΙΑ ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ</b>		
Πράξη εφαρμογής <b>ΕΚΤΕΛ</b> (συντελεστής δόμησης 0,8)	950€	1.900 €
<b>Θ ΓΡΑΜΜΙΚΗ</b>		
Οδός Ευξείνου Πόντου		
Από ΑΡΣΑΚΕΙΟΥ εως ΨΥΧΟΓΙΟΥ	950€	1.900 €
<b>I ΚΥΚΛΙΚΗ</b> (Αμιγής και Γενική κατοικία)		
Ασύρματος-Αγ. Δημητρίου		
<b>Νεκροταφεία</b> Αγίου Δημητρίου και Καλλιθέας		
Οδός Βεργίνας	950€	1.850 €
<b>ΙΑ ΓΡΑΜΜΙΚΗ</b>		
Γύρω από το ΜΕΣΟΝΗΣΙ		
<b>ΡΕΜΑ ΠΙΚΡΟΔΑΦΝΗΣ και ΡΕΜΑ ΟΘΩΝΟΣ</b>	900€	1.850 €
<b>ΙΒ ΚΥΚΛΙΚΗ</b>		
<b>ΜΕΣΟΝΗΣΙ</b> μεταξύ <b>ΡΕΜΑ ΠΙΚΡΟΔΑΦΝΗΣ ΚΑΙ ΡΕΜΑ ΟΘΩΝΟΣ</b>		
ΙΝ ΑΓ. ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ		
(συντελεστής δόμησης 0,8)	900€	1.750 €
<b>ΙΓ ΚΥΚΛΙΚΗ</b>		
ΚΟΨΑΧΕΙΛΑ		
Οδός Καλλικράτους		
Οδός Ξάνθης <b>ΡΕΜΑ ΠΙΚΡΟΔΑΦΝΗΣ</b>		
(συντελεστής δόμησης 0,6)	900€	1.950 €

## ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

1) Με βάση τα παραπάνω στοιχεία διαπιστώνεται ότι η αύξηση των ΑΑ το 2022 δεν πραγματοποιήθηκε **κατ'αντιστοιχία των ΤΖ** όπως είχαν οριστεί μέχρι 31/12/2018 που ήταν αναλογικές της εμπορικότητας και των πολεοδομικών στοιχείων της κάθε ΖΩΝΗΣ και αποτύπωναν με πιο **ΔΙΚΑΙΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗ** και φθίνουσα σειρά αξίας την πραγματικότητα όπως στον παραπάνω πίνακα : Α ΖΩΝΗ 1.250 €, Β. 1.200 €, Γ 1.100 €, Δ 1.100 €, Ε και ΣΤ 1.050 €, Ζ Η Θ Ι 950€, ΙΑ ΙΒ ΙΓ 900 €

2) Με τις ΤΖ 2022 έχουμε **αντίστροφη ανορθόδοξη ΑΠΟΚΛΙΣΗ και ΠΑΡΑΒΙΑΣΗ ΤΗΣ ΑΡΧΗΣ ΤΗΣ ΑΝΑΛΟΓΙΚΟΤΗΤΑΣ** με αποτέλεσμα να καθορίζεται στην Α, Β ΖΩΝΗ 1.600 €, Γ 1.850 €, Δ 1.700 €, Ε 1.850 €, ΣΤ 1.950 €, Ζ 1.850 €, Η-Θ 1.900 €, Ι ΙΑ 1.850 €, ΙΒ 1.750 € και ΙΓ 1.950 € και να προκύπτει π.χ

**Α) Ενώ στην Δ κυκλική ΖΩΝΗ που είναι το εμπορικό κέντρο του ΔΗΜΟΥ/ΤΟ ΔΗΜΑΡΧΕΙΟ/ο Ι.Ν ΑΓ.ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ με οικοδομικό σύστημα ΠΑΝΤΑΧΟΘΕΝ ΕΛΕΥΘΕΡΟ ορίζεται ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ 1.700 €**

Αντίθετα χωρίς να υπάρχει αντικειμενικό κριτήριο που να δικαιολογεί αύξουσα διαφορά σε όλες τις υπόλοιπες ΖΩΝΕΣ καθορίζεται αύξουσα Τιμή καταλήγοντας στο εξής οξύμωρο : **Στις ΖΩΝΕΣ ΙΑ, ΙΒ, ΙΓ που εμπίπτουν σε τμήματα ΡΕΜΑΤΟΣ ΠΙΚΡΟΔΑΦΝΗΣ και πρώην ΡΕΜΑΤΟΣ ΟΘΩΝΟΣ να καθορίζονται ΤΖ ανώτερες και από αυτές του Κέντρου 1.850€ (ΙΑ), 1.750€(ΙΒ), 1.950€ (ΙΓ) .**

Το ίδιο αύξουσα τιμή σε σχέση με το εμπορικό κέντρο και σε όλες τις υπόλοιπες ΖΩΝΕΣ Γ, Δ, Ε, ΣΤ, Ζ, Η, Θ, Ι ενώ σαφώς σε αυτές θα έπρεπε να υπάρχει μειούμενη και όχι αύξουσα ΤΖ με την ίδια αντιστοιχία των ΤΖ 2018.

Β) Ενώ στην Α ΖΩΝΗ (Λ. Βουλιαγμένης/Μετρό Αγ.Δημητρίου) έχουμε ΤΖ 1.600 € λίγο πιο πριν στην Γ ΖΩΝΗ στον ΙΝ Παναγίτσας και απέναντι Λ.Βουλιαγμένης αλλά και στην υποβαθμισμένη οδό Πυθαγόρα (όρια Π.φαλήρου) που εντάσσεται στην ίδια Γ ΖΩΝΗ να καθορίζεται ΤΖ 1.850 € χωρίς κανένα αντικειμενικό κριτήριο.

Αποτέλεσμα των παραπάνω αποκλίσεων είναι να αντιμετωπίζεται το ίδιο ένα ακίνητο στο Εμπορικό Κέντρο του Δήμου και ένα ακίνητο πλησίον ρέματος, στο οποίο ΡΕΜΑ μέχρι πριν από λίγα χρόνια λειτουργούσαν αποκλειστικά και μόνο «νεκροταφεία παλαιών αυτοκινήτων», αποθήκες παλαιών σιδηρών αντικειμένων και κατασκευών, παλαιού οικοδομικού εξοπλισμού, αποθήκες μεταχειρισμένων

ανταλλακτικών αυτοκινήτων, συνεργεία επισκευής επιβατικών αυτοκινήτων και χώροι στάθμευσης χωματουργικών μηχανημάτων με ελάχιστες κατοικίες .

Ενώ η ύπαρξη των ρεμάτων στα οποία απορρίπτονται πάσης φύσεως άχρηστα υλικά υποβαθμίζει την περιοχή και

Επιπρόσθετα η εφαρμογή της οριοθέτησης του ρέματος Πικροδάφνης δεν έχει ακόμη ολοκληρωθεί.

II. Από κανένα στοιχείο δεν προκύπτει βελτίωση της οικονομικής δραστηριότητας και αγοράς ακινήτων στην περιοχή μας το τελευταίο έτος, αντιθέτως μάλιστα εξακολουθεί να υπάρχει στασιμότητα στην οικοδομική δραστηριότητα. Οι σημερινές αντικειμενικές αξίες των ακινήτων είναι μεγαλύτερες από το Μέσο Όρο της αγοραίας τιμής κάθε ζώνης, όπως καλά γνωρίζουμε από τις συναλλαγές που πραγματοποιούνται σε τοπικό επίπεδο (αγοροπωλησίες ακινήτων, απαλλοτριώσεις-προσκυρώσεις-μισθώσεις)

Οι Δήμοι εξάλλου δεν έχουν τις δυνατότητες να ελέγχουν αγοραπωλησίες ή ενοικιάσεις ακινήτων, κάτι που στην ελεύθερη οικονομία είναι θέμα προσφοράς – ζήτησης και δεν μπορεί να είναι αιτία αύξησης των αντικειμενικών αξιών.

Οι υπέρμετρες αυξήσεις των αντικειμενικών αξιών δημιουργούν σοβαρά προβλήματα στην απόκτηση ελεύθερων χώρων από τον Δήμο , αλλά και στους ιδιοκτήτες που ανήκουν στις ευπαθείς ομάδες και δικαιούνται επιδόματα ή απαλλαγές.

Επισυνάπτουμε ΧΑΡΤΗ με τις υπάρχουσες ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ και την ΤΖ σε κάθε περιοχή.

Η Δήμαρχος  
Μαρία Ανδρούτσου

