



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**  
**ΔΗΜΟΣ ΦΙΛΟΘΕΗΣ – ΨΥΧΙΚΟΥ**  
**ΓΡΑΦΕΙΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**  
**Μαραθωνοδρόμου 95**  
**ΨΥΧΙΚΟ, Τ.Κ. 154 52**  
**τηλ.: 213 2014743-744**  
**fax: 210 6726081**  
**email: [epitropesds@0177.syzefxis.gov.gr](mailto:epitropesds@0177.syzefxis.gov.gr)**

**ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ**  
**ΑΔΑ:**  
**Αριθμ. Απόφ.: 1/18-01-2023**  
**Αριθμ. Πρωτ.: 1004/19-01-2023**

### **ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ**

### **ΑΠΟ ΤΟ ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΤΗΣ ΑΠΟ 18-01-2023 2<sup>ης</sup> ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΣ** **ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΔΗΜΟΥ ΦΙΛΟΘΕΗΣ – ΨΥΧΙΚΟΥ**

Στο Ψυχικό και στο Δημοτικό Κατάστημα του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού (Μαραθωνοδρόμου αρ.95), σήμερα την 18<sup>ην</sup> του μηνός **Ιανουαρίου** του έτους **2023**, ημέρα **Τετάρτη** ώρα **18:00**, συνήλθε, παρόντος και του Δημάρχου κ. Γαλάνη Δημητρίου, σε συνεδρίαση το Δημοτικό Συμβούλιο ύστερα από την υπ' αριθμ. πρωτ. **734/13-01-2023** έγγραφη πρόσκληση της Προέδρου η οποία επιδόθηκε και δημοσιεύθηκε νόμιμα, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 του Ν. 3852/2010, όπως τροποποιήθηκαν από το άρθρο 74 του Ν. 4555/2018, για συζήτηση και λήψη απόφασης των κατωτέρω θεμάτων Η.Δ.

### **Θέμα 1<sup>ο</sup> Η.Δ.**

### **Διατύπωση γνώμης του Δημοτικού Συμβουλίου επί των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων της χωρικής αρμοδιότητας του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού.**

Πριν από την έναρξη της συνεδρίασης διαπιστώθηκε ότι επί συνόλου **είκοσι επτά (27)** Δημοτικών Συμβούλων παρόντες ήταν **είκοσι τρεις (23)** και απόντες **τέσσερις (4)** ήτοι: οι κ.κ. Ζαφρακοπούλου Σοφία, Χανακούλας Αθανάσιος, Κανελλάκης Νικόλαος και Καβαλάρης Ιωάννης.

### **ΠΑΡΟΝΤΕΣ**

Σινανιώτου Χαρίκλεια  
 Δελακουρίδη Ιωάννη  
 Παλαιολόγου Μαρία-Χριστίνα  
 Ζέππου-Χαρλαύτη Ελένη  
 Γκιζελή Αλίκη  
 Βυθούλκα-Χατζηγεωργίου Σοφία  
 Ζερβό Νικόλαο  
 Πανταζή Παυλίνα-Βασιλική  
 Παπαχρόνη Γεώργιο  
 Φωτιάδη Δημήτριο  
 Μεταξίδη-Μελισσουργού Μίνα  
 Ξυριδάκη Παντελή  
 Χαροκόπο Παντελή  
 Πετρίτση-Μουράντ Αικατερίνη  
 Αλεξοπούλου Αικατερίνη

### **ΑΠΟΝΤΕΣ**

Ζαφρακοπούλου Σοφία  
 Χανακούλα Αθανάσιο  
 Κανελλάκη Νικόλαο  
 Καβαλάρη Ιωάννη

Σαμαρόπουλο Βύρωνα - Παύλο  
 Μαζαράκη Γεράσιμο-Αλέξανδρο  
 Δημουλά Ελισσάβετ-Ελένη  
 Τρέζου Μαρία-Ελένη  
 Μπονάτσο Χαράλαμπο  
 Νάκα Αριστείδη  
 Καρατζά Ζαφειρία (Ζαφειρίνα)  
 Μαρούδα Δημήτριο-Κωνσταντίνο

Στη συνεδρίαση παραβρέθηκαν οι πρόεδροι των συμβουλίων των Κοινοτήτων Ψυχικού και Φιλοθέης κ.κ. Μαλάμη Μαρία – Αλεξάνδρα και Διακοσταμάτης Μιχαήλ αντίστοιχα.

Η Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου κ. Σινανιώτου Χαρίκλεια ζήτησε να συζητηθεί το 7<sup>ο</sup> θέμα Η.Δ. ως 2<sup>ο</sup> θέμα Η.Δ., το 2<sup>ο</sup> θέμα Η.Δ. ως 3<sup>ο</sup> θέμα Η.Δ., το 3<sup>ο</sup> θέμα Η.Δ. ως 4<sup>ο</sup> θέμα Η.Δ., 4<sup>ο</sup> θέμα Η.Δ. ως 5<sup>ο</sup> θέμα Η.Δ., το 5<sup>ο</sup> θέμα Η.Δ. ως 6<sup>ο</sup> θέμα Η.Δ., και το 6<sup>ο</sup> θέμα Η.Δ. ως 7<sup>ο</sup> θέμα Η.Δ. Τα μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου ενέκριναν ομόφωνα την πρόταση της Προέδρου.

Η συνεδρίαση πραγματοποιήθηκε **δια ζώσης και με τηλεδιάσκεψη**, κατόπιν λήψης μέτρων του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού προς αποφυγή και διάδοση του κορωνοϊού COVID-19, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 78 του Ν. 4954/2022 (ΦΕΚ 136/9-7-2022, Τεύχος Πρώτο), περί λήψης των αποφάσεων των πάσης φύσεως συλλογικών οργάνων των Ο.Τ.Α. α' και β' βαθμού και των διοικητικών συμβουλίων των εποπτευόμενων νομικών τους προσώπων.

Ως εκ τούτου στη συνεδρίαση συμμετείχαν **δια ζώσης** η πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου κ. Σινανιώτου Χαρίκλεια και οι δημοτικοί σύμβουλοι κ.κ. Ζέππου – Χαρλαύτη Ελένη, Ζερβός Νικόλαος, Παπαχρόνης Γεώργιος, Παλαιολόγου Μαρία – Χριστίνα, Φωτιάδης Δημήτριος, Μεταξίδη – Μελισσουργού Μίνα, Χαροκόπος Παντελής, Αλεξοπούλου Αικατερίνη, Δελακουρίδης Ιωάννης, Μπονάτσο Χαράλαμπος, Νάκας Αριστείδης και Μαρούδας Δημήτριος-Κωνσταντίνος ενώ με τη **μέθοδο της τηλεδιάσκεψης** συμμετείχαν οι δημοτικοί σύμβουλοι κ.κ. Γκιζελή Αλίκη, Βυθούλκα-Χατζηγεωργίου Σοφία, Πανταζή Παυλίνα-Βασιλική, Ξυριδάκης Παντελής, Πετρίτση-Μουράντ Αικατερίνη, Σαμαρόπουλος Βύρωνας – Παύλος, Μαζαράκης Γεράσιμος - Αλέξανδρος, Δημουλά Ελισσάβετ-Ελένη, Τρέζου Μαρία-Ελένη και Καρατζά Ζαφειρία (Ζαφειρίνα).

Στη συνεδρίαση παραβρέθηκε για την τήρηση των πρακτικών και η υπάλληλος του Δήμου κ. Μάντακα Στυλιανή.

Εισηγούμενη το ανωτέρω θέμα η Πρόεδρος είπε:

Σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 261 του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ Α' 87/07-06-2010) «... για τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων, λαμβάνονται υπ' όψιν, εκτός των εισηγήσεων των Επιτροπών του συγκεκριμένου άρθρου και γνώμη του δημοτικού συμβουλίου του δήμου, στην περιφέρεια του οποίου βρίσκονται τα ακίνητα».

Σύμφωνα με την παρ. 2 το άρθρο 51 του Ν. 4646/2019 (ΦΕΚ Α' 201/12-12-2019) η παράγραφος 1Α του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 αντικαθίσταται και προσδιορίζεται ότι «... Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, κατόπιν εισήγησης της Επιτροπής, καθορίζονται οι συντελεστές αυξομείωσης και η διαμόρφωση ζωνών των περιοχών που είναι ενταγμένες ή πρόκειται να ενταχθούν στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξιών ακινήτων, λαμβάνοντας υπόψη και τη γνώμη του

αρμόδιου δημοτικού συμβουλίου, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 4 του άρθρου 261 του ν. 3852/2010 (Α' 87), η οποία παρέχεται εντός δεκαπέντε ημερών.»

Στο πλαίσιο της διαδικασίας προσδιορισμού της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων από το Υπουργείο Οικονομικών (στο εξής Υπ.Οικ.) το 2020, το Δημοτικό Συμβούλιο, με την υπ' αριθμόν 100/16-6-2020 (Αρ. πρωτ. 8163/18-6-2020) απόφασή του είχε διατυπώσει γνώμη, προτείνοντας τιμές εκκίνησης (Τιμές Ζώνης) και για τις τρεις Κοινότητες του Δήμου και, επιπλέον, υποβάλλοντας συγκεκριμένες προτάσεις για ειδικά θέματα που αφορούσαν ορισμένες Ζώνες της Κοινότητας Ψυχικού. Η παραπάνω γνώμη είχε δοθεί με τη ρητή επιφύλαξη του Δημοτικού Συμβουλίου πως διατηρούσε το δικαίωμα να τροποποιήσει την απόφαση του σε μεταγενέστερη ημερομηνία, αν διαμορφωνόντουσαν νέες καταστάσεις και τάσεις στην κτηματαγορά ως προς τις τιμές των ακινήτων.

Ακολούθως, με την υπ' αριθμόν 57732 ΕΞ 2021 κοινή απόφαση του Υπουργού και του Υφυπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ Β' 2375/07-06-2021) αναπροσαρμόστηκαν οι τιμές εκκίνησης (τιμές Ζώνης) στο σύνολο της Επικράτειας, με έναρξη ισχύος της απόφασης την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2022.

Σύμφωνα με το άρθρο 51 του Ν.5000/2022 (ΦΕΚ Α' 226/09-12-2022) «Στην παρ. 1Α του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 (Α' 43) προστίθενται εδάφια όγδοο, ένατο, δέκατο, ενδέκατο και δωδέκατο ως εξής: «Ειδικά για τις τιμές ζώνης που ισχύουν από 1ης Ιανουαρίου 2022 βάσει της υπό στοιχεία 57732 ΕΞ 2021 κοινής απόφασης του Υπουργού και του Υφυπουργού Οικονομικών (Β' 2375) οι δήμοι δύνανται από τις 10.12.2022 έως και τις 20.1.2023 να υποβάλουν τη γνώμη του έβδομου εδαφίου για τις τιμές ζώνης της χωρικής τους αρμοδιότητας. Οι αιτιολογημένες γνώμες κατατίθενται ηλεκτρονικά στη βάση δεδομένων που τηρείται στη Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης και 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 (Β' 130). Η Επιτροπή, ύστερα από πρόσβαση στη βάση δεδομένων του προηγούμενου εδαφίου, εξετάζει τις γνώμες χωρίς προηγούμενη εισήγηση του Αυτοτελούς Τμήματος Εκτιμήσεων και Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων, και εισηγείται στον Υπουργό Οικονομικών τις ζώνες για τον καθορισμό των τιμών εκκίνησης των οποίων πιθανολογείται ισχυρά η ανάγκη επανάληψης της διαδικασίας. Ο Υπουργός Οικονομικών δύναται, βάσει της εισήγησης αυτής, να αποφασίσει την επανάληψη της διαδικασίας. Αν πραγματοποιηθεί επανάληψη της διαδικασίας για συγκεκριμένες ζώνες, οι αξίες που καθορίζονται κατόπιν αυτής ισχύουν από την έναρξη ισχύος της σχετικής απόφασης κι εφεξής.»»

Στην Αιτιολογική Έκθεση για το άρθρο 51 του Ν.5000/2022 αναφέρεται: «Με την αξιολογούμενη ρύθμιση προβλέπεται υπό ορισμένες προϋποθέσεις, η δυνατότητα επανάληψης της διαδικασίας καθορισμού τιμών εκκίνησης των περιοχών, οι οποίες είναι ενταγμένες στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού φορολογητέας αξίας ακινήτων, κατόπιν υποβολής από την 10η.12.2022 έως και την 20η.1.2023 της προβλεπόμενης γνώμης των δημοτικών συμβουλίων των οικείων δήμων. Είναι γεγονός ότι, κατά τον καθορισμό των τιμών εκκίνησης των περιοχών που είναι ενταγμένες στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού φορολογητέας αξίας ακινήτων, βάσει της υπό στοιχεία 57732 ΕΞ 2021 κοινής απόφασης του Υπουργού και του Υφυπουργού Οικονομικών (Β' 2375), διαπιστώθηκε ότι υπήρξαν περιοχές στη χώρα για τις οποίες δεν εκφράστηκε η γνώμη των δημοτικών συμβουλίων,

σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις. Το γεγονός αυτό, σε συνδυασμό με τη σημαντική άνοδο των τιμών εκκίνησης σε ορισμένες περιοχές, δημιούργησε σε κάποιους δήμους επιφυλάξεις, καθώς επικαλούνται πραγματικά στοιχεία, τα οποία δεν ελήφθησαν υπόψη και σε επανεξέταση θα οδηγούσαν ενδεχομένως σε διαφορετικά αποτελέσματα, ως προς τον καθορισμό των τιμών εκκίνησης του συστήματος προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των εντός σχεδίου πόλης ή ορίων οικισμού ακινήτων.»

Προκειμένου το Δημοτικό Συμβούλιο να διατυπώσει (ή μη) νέα γνώμη σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο παραπάνω άρθρο, τίθενται υπόψη του οι Εκθέσεις Γνωμοδότησης (Ιανουάριος 2023) της πιστοποιημένης εκτιμήτριας ακίνητης περιουσίας Μαρίας Αφτιά που αφορούν τον προσδιορισμό των Τιμών Ζώνης του Αντικειμενικού Συστήματος Αξιών του Υπουργείου Οικονομικών βάσει της εκτίμησης αγοραίων αξιών ακινήτων για τα ακίνητα της Κοινοτήτων Νέου Ψυχικού, Φιλοθέης & Ψυχικού.

Καλείται το Δημοτικό Συμβούλιο, αφού λάβει υπόψη του όλα τα προαναφερόμενα στοιχεία, να διατυπώσει (ή μη) νέα γνώμη για τις τιμές εκκίνησης (Τιμές Ζώνης) στις τρεις Κοινότητες του Δήμου, η οποία θα κατατεθεί σύμφωνα με τις προβλεπόμενες διαδικασίες στις υπηρεσίες του Υπουργείου Οικονομικών.

Παρακαλώ το Δημοτικό Συμβούλιο να αποφασίσει σχετικά.

**ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ** αφού έλαβε υπόψη του:

1. Την εισήγηση της Προέδρου,
2. Τις διατάξεις του άρθρου 65 και του άρθρου 67 του Ν. 3852/2010, όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν,
3. Τις διατάξεις του άρθρου 74 του Ν. 4555/2018,
4. Τις διατάξεις του άρθρου 261 παρ. 4 του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ Α' 87/07-06-2010),
5. Τις διατάξεις του άρθρου 51 παρ. 2 του Ν. 4646/2019 (ΦΕΚ Α' 201/12-12-2019),
6. Την με αριθμ. 100/16-6-2020 (Αρ. πρωτ. 8163/18-6-2020) απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου,
7. Τις διατάξεις του άρθρου 51 του Ν.5000/2022 (ΦΕΚ Α' 226/09-12-2022),
8. Τις Εκθέσεις Γνωμοδότησης (Ιανουάριος 2023) της πιστοποιημένης εκτιμήτριας ακίνητης περιουσίας Μαρίας Αφτιά, που αφορούν τον προσδιορισμό των Τιμών Ζώνης για τα ακίνητα των Κοινοτήτων Νέου Ψυχικού, Φιλοθέης & Ψυχικού, μετά από διαλογική συζήτηση,

**ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ**

**Α'**

Επισημαίνει πως για άλλη μια φορά το Υπουργείο Οικονομικών ζητάει αιφνιδιαστικά τη γνώμη των δημοτικών συμβουλίων για τις αντικειμενικές αξίες, χωρίς να έχει προηγηθεί έγκαιρη προειδοποίηση. Επιπλέον, ορίζει ασφικτικά σύντομη προθεσμία για την υποβολή της, εντός της

οποίας είναι πολύ δύσκολο – έως αδύνατον – να συλλεχθούν τα απαραίτητα στοιχεία και να αναλυθούν ή/και να ανατεθεί σε εξειδικευμένο επιστήμονα (εκτιμητή ακινήτων) η εκπόνηση αντίστοιχης μελέτης εκτίμησης αξιών. Σημειώνεται επίσης πως το Υπουργείο δεν μεριμνά για την εξασφάλιση της δυνατότητας πρόσβασης των υπηρεσιών των Δήμων στα στοιχεία των αγοραπωλησιών (από το Ελληνικό Κτηματολόγιο, τα υποθηκοφυλακεία, τις Δ.Ο.Υ. κλπ.), με αποτέλεσμα να δυσχεραίνεται ακόμα περισσότερο το έργο τους.

Διαπιστώνει πως η γενική οικονομική κατάσταση αλλά και ειδικότερα η εξέλιξη της ελληνικής κτηματαγοράς διέπονται από έντονη μεταβλητότητα λόγω των συνεπειών της συνεχιζόμενης πανδημίας του κορωνοϊού, των προβλημάτων λειτουργίας της παγκόσμιας εφοδιαστικής αλυσίδας, της ενεργειακής κρίσης και των γενικότερων συνεπειών από τον πόλεμο στην Ουκρανία και της – πρωτοφανούς για τα ευρωπαϊκά δεδομένα – ραγδαίας ανόδου του πληθωρισμού και των επιτοκίων. Η ελληνική κτηματαγορά, μετά από μια περίοδο ανόδου, παρουσιάζει αυτή τη στιγμή καμπτικές τάσεις, ενώ το 2023 προμηνύεται ως εξαιρετικά κρίσιμη χρονιά, με έντονες αβεβαιότητες και ανησυχία τόσο σε οικονομικό όσο και σε πολιτικό και κοινωνικό επίπεδο.

Εγκρίνει, γνωμοδοτεί και προτείνει τιμές ζώνης για τις τρεις κοινότητες του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού, οι οποίες θα διαβιβαστούν σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις και την προβλεπόμενη διαδικασία στο Αυτοτελές Τμήμα Εκτιμήσεων και Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων της Γενικής Γραμματείας Οικονομικής Πολιτικής του Υπουργείου Οικονομικών.

#### **ΤΙΜΕΣ ΖΩΝΗΣ ΝΕΟΥ ΨΥΧΙΚΟΥ**

<b>ΖΩΝΗ ΝΕΟΥ ΨΥΧΙΚΟΥ</b>	<b>ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ (€)</b>
<b>Α'</b>	<b>2.100</b>
<b>Β'</b>	<b>2.200</b>
<b>Β1'</b>	<b>2.050</b>
<b>Γ'</b>	<b>1.850</b>
<b>Δ'</b>	<b>1.750</b>
<b>Ε'</b>	<b>2.150</b>
<b>ΣΤ'</b>	<b>1.600</b>

#### **ΤΙΜΕΣ ΖΩΝΗΣ ΦΙΛΟΘΕΗΣ**

<b>ΖΩΝΗ ΦΙΛΟΘΕΗΣ</b>	<b>ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ (€)</b>
<b>Α'</b>	<b>3.800</b>
<b>Β'</b>	<b>3.700</b>
<b>Γ'</b>	<b>3.400</b>
<b>Δ'</b>	<b>3.000</b>
<b>Ε'</b>	<b>2.800</b>
<b>ΣΤ'</b>	<b>2.300</b>

**ΤΙΜΕΣ ΖΩΝΗΣ ΨΥΧΙΚΟΥ**

<b>ΖΩΝΗ ΨΥΧΙΚΟΥ</b>	<b>ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ (€)</b>
<b>Α'</b>	<b>3.800</b>
<b>Β'</b>	<b>3.800</b>
<b>Γ'</b>	<b>3.300</b>
<b>Δ'</b>	<b>3.300</b>
<b>Ε'</b>	<b>2.800</b>
<b>ΣΤ'</b>	<b>3.000</b>
<b>Ζ'</b>	<b>2.600</b>
<b>Η'</b>	<b>2.800</b>

**Β'**

Προτείνει:

**α)** Την ενσωμάτωση της γραμμικής **Α' Ζώνης** της Κοινότητας Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού στη **Β' Ζώνη** της Κοινότητας Ψυχικού ή, εναλλακτικά, την απένταξη των τομέων (α) Διαδόχου Παύλου (αριστερά) από Θεοτόκη μέχρι Αχ. Παράσχου και (β) Κορυτσάς (αριστερά) από Μπιζανίου μέχρι Διαδόχου Παύλου από τη γραμμική Α' Ζώνη της Κοινότητας Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού και την ένταξή τους στη Β' Ζώνη της Κοινότητας Ψυχικού, σύμφωνα και με παλαιότερο αίτημα κατοίκων και για τους λόγους που αναφέρονται αναλυτικά στο επικαιροποιημένο υπόμνημα, το οποίο επισυνάπτεται στο τέλος της παρούσας απόφασης.

**β)** την κατάργηση της **Γ' Ζώνης** της Κοινότητας Ψυχικού και την ενσωμάτωση αυτής στη **Δ' Ζώνη** της Κοινότητας Ψυχικού, δοθέντος ότι η **Γ' Ζώνη** έχει την ίδια τιμή ζώνης με τη **Δ' Ζώνη** και σ' αυτήν υπάγονται πολύ λίγα ακίνητα και

**Γ'**

Εκφράζει ρητή επιφύλαξη πως διατηρεί το δικαίωμα να τροποποιήσει την παρούσα απόφαση σε μεταγενέστερη ημερομηνία, αν περιέλθουν σε γνώση του περισσότερα στοιχεία ή αν οι οικονομικές εξελίξεις διαμορφώσουν νέες τάσεις και καταστάσεις στην κτηματαγορά, μεταβάλλοντας σημαντικά τις τιμές των ακινήτων.

Η απόφαση αυτή πήρε αριθμό **1/2023**

Αφού συντάχθηκε και αναγνώσθηκε το παρόν πρακτικό υπογράφεται ως κατωτέρω:

<b>Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ</b>	<b>ΤΑ ΜΕΛΗ</b>
	ΖΕΠΠΟΥ-ΧΑΡΛΑΥΤΗ ΕΛΕΝΗ
	ΓΚΙΖΕΛΗ ΑΛΙΚΗ
<b>ΣΙΝΑΝΙΩΤΟΥ ΧΑΡΙΚΛΕΙΑ (ΚΛΑΙΡΗ)</b>	ΒΥΘΟΥΛΚΑ-ΧΑΤΖΗΓΕΩΡΓΙΟΥ ΣΟΦΙΑ
	ΖΕΡΒΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ
	ΠΑΝΤΑΖΗ ΠΑΥΛΙΝΑ-ΒΑΣΙΛΙΚΗ
<b>ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ</b>	ΠΑΠΑΧΡΟΝΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
Από το πρακτικό της 2 <sup>ης</sup> Συνεδρίασεως του	ΠΑΛΑΙΟΛΟΓΟΥ ΜΑΡΙΑ-ΧΡΙΣΤΙΝΑ
Δημοτικού Συμβουλίου Φιλοθέης – Ψυχικού την	ΦΩΤΙΑΔΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
18- 1- 2023	ΜΕΤΑΞΙΔΗ-ΜΕΛΙΣΣΟΥΡΓΟΥ ΜΙΝΑ
<b>Ψυχικό, ..-1-2023</b>	ΞΥΡΙΔΑΚΗΣ ΠΑΝΤΕΛΗΣ
<b>Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ</b>	ΧΑΡΟΚΟΠΟΣ ΠΑΝΤΕΛΗΣ
	ΠΕΤΡΙΤΣΗ-ΜΟΥΡΑΝΤ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ
	ΑΛΕΞΟΠΟΥΛΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ
	ΣΑΜΑΡΟΠΟΥΛΟΣ ΒΥΡΩΝ-ΠΑΥΛΟΣ
	ΜΑΖΑΡΑΚΗΣ ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ-ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ
	ΔΗΜΟΥΛΑ ΕΛΙΣΣΑΒΕΤ-ΕΛΕΝΗ
<b>ΣΙΝΑΝΙΩΤΟΥ ΧΑΡΙΚΛΕΙΑ (ΚΛΑΙΡΗ)</b>	ΔΕΛΑΚΟΥΡΙΔΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
	ΤΡΕΖΟΥ ΜΑΡΙΑ-ΕΛΕΝΗ
	ΜΠΟΝΑΤΣΟΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ
	ΝΑΚΑΣ ΑΡΙΣΤΕΙΔΗΣ
	ΚΑΡΑΤΖΑ ΖΑΦΕΙΡΙΑ (ΖΑΦΕΙΡΙΝΑ)
	ΜΑΡΟΥΔΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ-ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

**Υπόμνημα προς το Υπουργείο Οικονομικών για την γραμμική Α΄ Ζώνη**  
**του συστήματος Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξίας Ακινήτων**  
**της Κοινότητας Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού**

**Θέμα: Πρόταση για ενσωμάτωση της γραμμικής Α΄ Ζώνης της Κοινότητας Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού στη Β΄ Ζώνη της Κοινότητας Ψυχικού ή, εναλλακτικά, για απένταξη των τομέων (α) Διαδόχου Παύλου (αριστερά) από Θεοτόκη μέχρι Αχ. Παράσχου και (β) Κορυτσάς (αριστερά) από Μπιζανίου μέχρι Διαδόχου Παύλου από τη γραμμική Α΄ Ζώνη της Κοινότητας Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού και την ένταξή τους στη Β΄ Ζώνη της Κοινότητας Ψυχικού.**

Σχετικά:

1. Το υπ΄ αριθμόν πρωτ. 2007/10-10-2012 έγγραφό μας με το ίδιο θέμα.
2. Η υπ΄ αριθμόν πρωτ. ΥΠΟΙΚ/ΔΤΥΔ/1176814/198ΕΞ2012/20-12-2012.
3. Το υπ΄ αριθμόν πρωτ. 2653/28-02-2019 έγγραφό μας με το ίδιο θέμα.
4. Η υπ΄ αριθμόν πρωτ. ΥΠΟΙΚ/30055ΕΞ2019/28-03-2019 απάντηση.
5. Η υπ΄ αριθμόν 114/01-06-2017 (Αρ. πρωτ. 8701/12-06-2017) απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού με θέμα «Διατύπωση Γνώμης του Δ.Σ. σύμφωνα με το άρθρο 261 παρ.4 του Ν.3852/2010 η οποία θα διαβιβαστεί στη συγκροτηθείσα Επιτροπή του άρθρου 41 του Ν.1249/1982 για τον επαναπροσδιορισμό των τιμών των ακινήτων της χωρικής αρμοδιότητας της Δημοτικής Ενότητας Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού» και η από Απριλίου 2017 Έκθεση Γνωμοδότησης της πιστοποιημένης εκτιμήτριας ακίνητης περιουσίας Μαρίας Αφτιά για τον προσδιορισμό των Αναπροσαρμοσμένων Τιμών Ζώνης για το Αντικειμενικό Σύστημα Αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παραπάνω απόφασης.
6. Η υπ΄ αριθμόν ΠΟΛ. 1113/2018 απόφαση με θέμα «Αναπροσαρμογή των τιμών εκκίνησης που προβλέπονται στις παρ. 1 και 2 του άρθρου 1 της αριθμ. 1967780/82/Γ0013/09.06.1994 (Β΄ 549) απόφασης του Υπουργού Οικονομικών για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των με οποιαδήποτε αιτία μεταβιβαζομένων ακινήτων, που βρίσκονται σε περιοχές εντός σχεδίου όλης της Χώρας κατά το αντικειμενικό σύστημα.» (ΦΕΚ Β΄ 2192/12-06-2018, με διόρθωση σφαλμάτων στο ΦΕΚ Β΄ 2641/05-07-2018).
7. Η υπ΄ αριθμόν 1866/2019 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ).
8. Η υπ΄ αριθμόν 100/16-6-2020 (Αρ. πρωτ. 8163/18-6-2020) απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού με θέμα «Διατύπωση γνώμης του Δημοτικού Συμβουλίου επί των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων της χωρικής αρμοδιότητας του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού» και το συνημμένο υπόμνημα που αναφέρεται στην Α΄ Ζώνη Ψυχικού.
9. Το υπ΄ αριθμόν πρωτ. 9522/14-07-2020 (αρ. πρωτ. ΥΠΟΙΚ/74826ΕΙ2020/15-07-2020) έγγραφό μας με το ίδιο θέμα.
10. Η υπ΄ αριθμόν πρωτ. ΥΠΟΙΚ/88442ΕΞ2020/12-08-2020 (αρ. πρωτ. 10982/12-08-2020) απάντηση.
11. Η υπ΄ αριθμόν 57732ΕΞ2021 απόφαση με θέμα «Αναπροσαρμογή των τιμών εκκίνησης των περιοχών που είναι ενταγμένες στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού φορολογητέας αξίας ακινήτων και έναρξη ισχύος των διατάξεων του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 και



καθορισμός τιμών εκκίνησης και συντελεστών αυξομείωσής τους για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που βρίσκονται σε λοιπές περιοχές εντός σχεδίου ή ορίων οικισμών κατά το αντικειμενικό σύστημα.» (ΦΕΚ Β΄ 2375/07-06-2021).

Με τα υπ' αριθμόν (1), (3), (8) και (9) σχετικά έγγραφά μας είχαμε εισηγηθεί, για λόγους που αναλυτικά αναφέρονται και τεκμηριώνονται σε αυτά, την κατάργηση της γραμμικής Α΄ Ζώνης της Κοινότητας Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού και την ενσωμάτωση αυτής, ειδικά δε των τομέων (α) Διαδόχου Παύλου (αριστερά) από Θεοτόκη μέχρι Αχ. Παράσχου και (β) Κορυτσάς (αριστερά) από Μπιτζανίου μέχρι Διαδόχου Παύλου, στην όμορη Β΄ Ζώνη της Κοινότητας Ψυχικού, με την οποία φέρει παρόμοια πολεοδομικά και άλλα χαρακτηριστικά.

Επισημαίνουμε καταρχήν πως μέχρι σήμερα, **10 χρόνια** μετά την πρώτη διατύπωση της εισήγησής μας στο (1) σχετικό, **δεν έχει γίνει εκ μέρους των υπηρεσιών σας οποιαδήποτε ουσιαστική ενέργεια** για τη διευθέτηση του θέματος. Στην πρώτη χρονολογικά απάντησή σας με το (2) σχετικό παραπέμπατε το θέμα στη Δ.Ο.Υ. Ψυχικού. Στις επόμενες απαντήσεις σας, με τα (4) και (10) σχετικά, αναφέρετε ότι η υφιστάμενη διαμόρφωση των ζωνών της Κοινότητας Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού βασίζεται στην από 11-8-2005 σχετική εισήγηση της αρμόδιας, βάσει του τότε ισχύοντος άρθρου 41 Ν.1249/82, επιτροπής για τον Νομό Αττικής. **Παραπέμπετε δηλαδή σε μια εισήγηση που έγινε πριν από δεκαεφτά (17) χρόνια (!)**, η οποία ουδέποτε αξιολογήθηκε από τις υπηρεσίες σας ως προς την αρχική ορθότητά της ή, έστω, εάν συνεχίζει να αντιπροσωπεύει την πραγματικότητα. Επίσης στο (10) σχετικό, παραπέμπατε το θέμα στις εισηγήσεις των πιστοποιημένων εκτιμητών, στους οποίους είχε ανατεθεί να εισηγηθούν τιμές ζώνης για όλες τις ζώνες της Επικράτειας. Όμως το θέμα αφορά επαναχάραξη ζώνης και όχι μόνο εκτίμηση τιμής ζώνης.

Τα παραπάνω έχουν ως αποτέλεσμα να συνεχίζεται, επί πολλά χρόνια και μάλιστα κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης που έπληξε τη χώρα μας, η **υπέρμετρη και δυσβάστακτη φορολογική επιβάρυνση των κατοίκων** της Α΄ Ζώνης και ειδικά των 2 ως άνω προσδιοριζόμενων τομέων.

Επανερχόμαστε λοιπόν, για μία ακόμη φορά, στο θέμα, επαναλαμβάνοντας την τεκμηρίωση της εισήγησής μας. Η ανάλυσή μας εστιάζεται:

- Στη χάραξη της γραμμικής Α΄ Ζώνης της Κοινότητας Ψυχικού και τα χαρακτηριστικά που αυτή παρουσιάζει, και
- Στις Τιμές Ζώνης που έχουν κατά καιρούς οριστεί στην Α΄ Ζώνη και στην αναντιστοιχία τους με τις τιμές στις όμορες ζώνες και τις πραγματικές τιμές της αγοράς.

## I. Χάραξη & χαρακτηριστικά της Α΄ Ζώνης

1. Οι ζώνες του συστήματος Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξίας Ακινήτων (στο εξής ΑΠΑΑ) του Υπουργείου Οικονομικών (στο εξής ΥποΟικ) διακρίνονται σε κυκλικές – σωστότερος θα ήταν ο όρος κλειστές – και γραμμικές. Οι πρώτες περικλείουν μια συγκεκριμένη περιοχή ενώ οι δεύτερες εκτείνονται γραμμικά κατά μήκος οδών ή τμημάτων αυτών. Βασική αρχή για τον καθορισμό των ορίων μίας ζώνης είναι να εμπεριέχονται σε αυτή ακίνητα τα οποία φέρουν όμοια πολεοδομικά, χωροταξικά, οικιστικά και άλλα χαρακτηριστικά. Τέτοια χαρακτηριστικά είναι οι χρήσεις γης, η οικιστική πυκνότητα (αριθμός κενών οικοπέδων), το είδος των κατασκευών, η εμπορική κίνηση, η

διαμόρφωση των οδών και η κυκλοφοριακή τους επιβάρυνση, η χωροταξία (π.χ. γειτνίαση με χώρους πρασίνου ή οχλούσες χρήσεις) κ.α.

Κατ' αντιστοιχία, ο καθορισμός διαφορετικών όμορων ζωνών προϋποθέτει τη **διαφοροποίηση ενός ή περισσότερων εκ των παραπάνω χαρακτηριστικών μεταξύ των ζωνών** αυτών. Η διαφοροποίηση αυτή πρέπει να είναι σαφής και συγκεκριμένη, διαφορετικά δεν έχει νόημα ο κατακερματισμός μιας περιοχής σε περισσότερες από μία ζώνες. **Το στοιχείο της διαφοροποίησης πρέπει να είναι ακόμα πιο έντονο και σημαντικό στην περίπτωση γραμμικής ζώνης**, γιατί ο καθορισμός μιας γραμμικής ζώνης συνεπάγεται την ύπαρξη μιας ριζική μεταβολής σε σχέση με την άμεσα εφαιπτόμενη κυκλική ζώνη.

2. Η γραμμική Α' Ζώνη της Κοινότητας Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού έχει καθοριστεί, σύμφωνα με τους επίσημους πίνακες του ΥποΙΚ, ως εξής:

Στεφ. Δέλτα (από Χάουλαντ μέχρι Κωνσταντινουπόλεως) αριστερά  
Κωνσταντινουπόλεως (από Στεφ. Δέλτα μέχρι Μπιζανίου) αριστερά  
Μπιζανίου (από Κωνσταντινουπόλεως μέχρι Κορυτσάς) αριστερά  
Κορυτσάς (από Μπιζανίου μέχρι Διαδόχου Παύλου) αριστερά  
Διαδόχου Παύλου (από Θεοτόκη μέχρι Αχ. Παράσχου) αριστερά  
Δρυάδων (από Αχ. Παράσχου μέχρι Όριο Σχεδίου Πόλεως) αριστερά

Η γραμμική Α' Ζώνη συνορεύει: (α) Με την κυκλική Β' Ζώνη της Κοινότητας Ψυχικού, στην οποία εφάπτεται. Πρακτικά, η Α' Ζώνη περιλαμβάνει τα ακίνητα που ανήκουν στα οικοδομικά τετράγωνα της Β' Ζώνης αλλά έχουν όψη στις οδούς που αποτελούν την Α' Ζώνη, και (β) Με την κυκλική Γ' Ζώνη της Κοινότητας Φιλοθέης, η οποία στη συγκεκριμένη περιοχή οριοθετείται από τα αντίστοιχα δεξιά τμήματα των οδών που καθορίζουν την Α' Ζώνη.

Ουσιαστικά, με τον τρόπο που έχει χαραχθεί, η Α' Ζώνη ακολουθεί το «σύνορο» μεταξύ των Κοινοτήτων Φιλοθέης και Ψυχικού. Σημειώνουμε πως οι δύο όμορες ζώνες (Β' Ψυχικού και Γ' Φιλοθέης) είναι οι μεγαλύτερες σε έκταση των αντιστοιχών κοινοτήτων, στις οποίες χωροθετείται και η πλειονότητα των ακινήτων τους. Στις ίδιες ζώνες καταγράφεται και η πλειοψηφία των αγοραπωλησιών ακινήτων, οπότε εκ των πραγμάτων οι ζώνες αυτές λειτουργούν ως περιοχές αναφοράς για τον καθορισμό των πραγματικών αγοραίων τιμών στις δύο κοινότητες.

3. Το Ψυχικό και η Φιλοθέη είναι περιοχές με χρήση γης **αποκλειστικής κατοικίας** (δηλ. μόνη επιτρεπόμενη χρήση είναι η κατοικία). Εμπορικές χρήσεις επιτρέπονται μόνο σε ελάχιστα, αυστηρώς καθορισμένα σημεία, τα οποία καθορίζονται στα αντίστοιχα ρυμοτομικά σχέδια. Τα σημεία αυτά δε γειτνιάζουν με την Α' Ζώνη Ψυχικού.

4. Οι τομείς των οδών Στεφ. Δέλτα, Κωνσταντινουπόλεως και Μπιζανίου **δε διαθέτουν κατοικίες** αλλά περιλαμβάνουν αποκλειστικά την ιδιοκτησία του Ελληνοαμερικανικού Εκπαιδευτικού Ιδρύματος – ευρύτερα γνωστού ως Κολλέγιο Αθηνών-Κολλέγιο Ψυχικού (στο εξής Κολλέγιο Αθηνών-Ψυχικού). Τα ακίνητα και οι χώροι της παραπάνω ιδιοκτησίας έχουν ιδιαίτερη χαρακτηριστικά, προσαρμοσμένα στις εκπαιδευτικές ανάγκες του Κολλεγίου Αθηνών-Ψυχικού, με ειδικού σκοπού χρήσεις και ελεύθερους χώρους. Τούτο όμως ισχύει γενικά για σχολικές εγκαταστάσεις, οπουδήποτε κι αν βρίσκονται.

5. Για τους τομείς των οδών Διαδόχου Παύλου και Κορυτσάς ισχύουν τα εξής:

α) Πρόκειται για μικρής έκτασης τομείς, που περιλαμβάνουν πολύ μικρόν αριθμό κτισμάτων, εχόντων ως επί το πλείστον την μορφή πολυκατοικίας, με μικρού έως μεσαίου μεγέθους οριζόντιες ιδιοκτησίες/διαμερίσματα Δεν υπάρχουν κενά οικοπέδα. Ο τομέας της οδού Κορυτσάς περιλαμβάνει μόνο 2 ακίνητα.

β) **Η πλειοψηφία των κτισμάτων είναι παλαιά** (11 από τις συνολικά 12 πολυκατοικίες έχουν κατασκευασθεί προ 30ετίας ή παλαιότερα) και και η εξωτερική τους εμφάνιση είναι, στις πλείστες των περιπτώσεων, ενδεικτική της παλαιότητας τους και των μεθόδων και των υλικών που έχουν χρησιμοποιηθεί για την κατασκευή τους. Παρομοίου τύπου κτίρια συναντώνται τόσο στην απέναντι πλευρά των οδών, στη Γ' Ζώνη Φιλοθέης, όσο και στην εφαπτόμενη Β' Ζώνη Ψυχικού.

γ) Στην πλευρά της Διαδόχου Παύλου που ανήκει στη Γ' Ζώνη Φιλοθέης υπάρχει, εδώ και πολλά χρόνια (τουλάχιστον από το 2010), ημιτελής οικοδομή μεγάλης επιφάνειας, η οποία υποβαθμίζει την εικόνα της οδού.

δ) Οι τομείς επιβαρύνονται λόγω της γειτνίασης τους με το Κολλέγιο Αθηνών-Ψυχικού, τα Αρσάκεια Σχολεία Ψυχικού και το δημόσιο Γυμνάσιο-Λύκειο Ψυχικού και τον συνεπαγόμενο βαρύτατο κυκλοφοριακό φόρτο που προκαλούν οι διελεύσεις και η – πολλές φορές άτακτη και αυθαίρετη – στάθμευση επιβατικών οχημάτων και υπερμεγεθών λεωφορείων, που κινούνται περιμετρικά από και προς τα αντίστοιχα σχολικά συγκροτήματα πριν την έναρξη των μαθημάτων και στη λήξη τους.

Η ανηφορική κλίση των δύο οδών απαιτεί αυξημένη ισχύ – που πολλές φορές μεταφράζεται και σε αυξημένη ταχύτητα – από πλευράς των οχημάτων που κινούνται επ' αυτών. Επίσης, οι τοπικές κυκλοφοριακές συνθήκες καθιστούν τη Διαδόχου Παύλου μια προτιμητέα οδό για διέλευση είτε τοπικής κυκλοφορίας με κατεύθυνση προς το κέντρο της Κοινότητας Ψυχικού είτε υπερτοπικής κυκλοφορίας προς την Αθήνα ή άλλους προορισμούς.

Γενικότερα, οι υφιστάμενες κυκλοφοριακές διαμορφώσεις δημιουργούν αυξημένους κυκλοφοριακούς φόρτους, πράγμα που όμως ισχύει και για αρκετούς όμορους ή μη δρόμους που ανήκουν είτε στη Β' Ζώνη Ψυχικού είτε στην Γ' Ζώνη Φιλοθέης.

ε) Τα κτίρια, η χωροταξία και γενικότερα τα χαρακτηριστικά των δύο τομέων προσομοιάζουν εμφανώς προς τα αντίστοιχα της Β' Ζώνης Ψυχικού. Ωστόσο, ως προς ορισμένα στοιχεία (κυκλοφοριακός φόρτος, ηλικία και ποιότητα κατασκευών, γειτνίαση με χώρους πρασίνου) οι δύο τομείς τείνουν μάλλον να υστερούν σε σχέση με τα αντίστοιχα στοιχεία που συνθέτουν την εικόνα στην εφαπτόμενη Β' Ζώνη Ψυχικού ή στην όμορη Γ' Ζώνη Φιλοθέης.

6. Ο τομέας της οδού Δρυάδων περιλαμβάνει πολύ μικρό αριθμό από εντυπωσιακές, νεώτερες κατοικίες, που υπερτερούν σαφώς ως προς την ποιότητα κατασκευής των κατοικιών των τομέων των οδών Διαδόχου Παύλου και Κορυτσάς. Τονίζεται ωστόσο ότι και ο τομέας αυτός παρουσιάζει σημαντική κυκλοφοριακή επιβάρυνση, καθώς η οδός Δρυάδων αποτελεί δρόμο διπλής κατεύθυνσης που συνδέει τη Φιλοθέη με το Ψυχικό, με αποτέλεσμα τη διέλευση – προς την κατεύθυνση του Ψυχικού – σημαντικής τοπικής και υπερτοπικής κυκλοφορίας.

7. Από την παραπάνω αξιολόγηση των πολεοδομικών και άλλων χαρακτηριστικών της Α' Ζώνης, καθώς και από την ανάλυση των επιμέρους χαρακτηριστικών των 4, στην ουσία, τομέων που την αποτελούν, προκύπτει πως ο μόνος λόγος που φαίνεται να δικαιολογεί την ύπαρξη και τη χάραξη της Α' Ζώνης είναι η πρόθεση του ΥπΟικ – ξεκινώντας από το μακρινό 1984 – να εξυπηρετηθεί κατά

το τυπικό σκέλος του νόμου η σύνδεση του τομέα του Κολεγίου Αθηνών-Ψυχικού με τον τομέα της οδού Δρυάδων, με στόχο να δημιουργηθεί μια ενιαία ειδική ζώνη στην οποία θα μπορούσε να αντιστοιχιστεί υψηλότερη τιμή από τις όμορες. **Τούτο όμως έρχεται σε πλήρη αντίθεση με τις βασικές αρχές χάραξης των ζωνών** – και ειδικά των γραμμικών ζωνών – του συστήματος ΑΠΑΑ, που διατυπώθηκαν παραπάνω.

## II. Τιμές Ζώνης και της Α΄ Ζώνης

1. Οι Τιμές Ζώνης (στο εξής ΤΖ) ή τιμές εκκίνησης του συστήματος ΑΠΑΑ του ΥποΙΚ που έχουν κατά καιρούς καθοριστεί στην Α΄ Ζώνη με σειρά αποφάσεων του ΥποΙΚ **είναι διαχρονικά και συστηματικά υπερβολικά υψηλές**, όχι μόνο σε σχέση με τις πραγματικές (αγοραίες) αξίες των συγκεκριμένων ακινήτων όπως αυτές διαμορφώνονται αλλά και σε σχέση με τις ΤΖ που καθορίζονται στις όμορες ζώνες Β΄ Ψυχικού & Γ΄ Φιλοθέης. Πρόκειται ουσιαστικά για ΤΖ εκτός πραγματικότητας, οι οποίες τίθενται αυθαίρετα, χωρίς να θεμελιώνονται σε καταγεγραμμένα στοιχεία μεταβιβάσεων ή να προκύπτουν μέσω μιας ορθής, σαφώς καθορισμένης και επιστημονικά άρτιας μεθοδολογίας.

2. Στην από Απριλίου 2017 Έκθεση Γνωμοδότησης της Μαρίας Αφτιά (Πιστοποιημένης εκτιμήτριας ακίνητης περιουσίας MRICS, Τοπογράφου Μηχανικού ΑΠΘ, MSc in Real Estate Economics & Finance LSE) για τον προσδιορισμό των Αναπροσαρμοσμένων Τιμών Ζώνης για το Αντικειμενικό Σύστημα Αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της (5) σχετικής απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού για διατύπωση γνώμης σύμφωνα με το άρθρο 261 παρ.4 του Ν.3852/2010 για τον επαναπροσδιορισμό των τιμών των ακινήτων της χωρικής αρμοδιότητας της Δημοτικής Ενότητας Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού, γίνεται ειδική αναφορά στην Α΄ Ζώνη Ψυχικού. Συγκεκριμένα, στο Κεφάλαιο 12 με τίτλο «Σχολιασμός για την παράδοξα υψηλή Τιμή Ζώνης της Α΄ Ζώνης Δ.Κ. Ψυχικού» αναφέρονται, επί λέξει, τα εξής:

«Θεωρούμε ουσιαστικό να τονιστεί ότι τόσο κατά την αυτοψία που διενεργήσαμε στην περιοχή μελέτης όσο και κατά την έρευνα κτηματαγοράς που διεξήγαμε, διαπιστώθηκε ότι εντός της Ζώνης Α΄ και συγκεκριμένα στο τμήμα της οδού Διαδόχου Παύλου (από Θεοτόκη έως Αχ. Παράσχου) και στο τμήμα της οδού Κορυτσάς (από Μπιζανίου έως Διαδόχου Παύλου), χωροθετούνται τυπικές πολυκατοικίες που έχουν κατασκευαστεί πριν την δεκαετία του 1990. Κατά συνέπεια, δεν είναι αντιληπτός ο λόγος που, στα εν λόγω ακίνητα, επιβάλλεται υψηλότερη Τιμή Ζώνης η οποία ανέρχεται μάλιστα στα €6.250/μ<sup>2</sup>.

Αντιθέτως, είμαστε της άποψης ότι οι αξίες στην περιοχή αυτή όχι μόνον ΔΕΝ υπερβαίνουν τις αξίες που καταγράφονται στις γειτονικές ζώνες, (Β΄ & Γ΄ Ζώνη Φιλοθέης και Β΄ Ζώνη Ψυχικού) αλλά λόγω της υψηλότερης φορολογίας, τα συγκεκριμένα ακίνητα πωλούνται κατά τα τελευταία έτη σε ακόμα πιο χαμηλές τιμές. Συγκεκριμένα, όπως αποδεικνύουν οι πράξεις αγοραπωλησίας που καταγράφηκαν στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο, κατά τα έτη 2014, 2015 και 2016, σε αυτή την περιοχή οι κατοικίες που πωλήθηκαν δεν ξεπέρασαν την τιμή μονάδος των €2.700/μ<sup>2</sup>!»

Μολαταύτα, με την υπ΄ αριθμόν ΠΟΛ. 1113/2018 (σχετικό 6), αγνοήθηκαν οι παραπάνω επισημάνσεις, καθώς και όλα τα στοιχεία που παρατέθηκαν παραπάνω σχετικά με τη χάραξη και τα χαρακτηριστικά της Ζώνης Α΄ Ψυχικού. Η Ζώνη Α΄ όχι μόνο διατηρήθηκε, αλλά η τιμή της καθορίστηκε σε 4200€/τ.μ., μεγαλύτερη από τις τιμές που καθορίστηκαν με την ίδια ΠΟΛ στις όμορες Β΄ Ζώνη Ψυχικού και Γ΄ Ζώνη Φιλοθέης κατά 12% και 18% αντίστοιχα.

3. Στις όμορες ζώνες Β΄ Ψυχικού & Γ΄ Φιλοθέης, καθορίζονται διαχρονικά από το ΥΠΟΙΚ ουσιαστικά χαμηλότερες ΤΖ σε σχέση με την Α΄ Ζώνη Ψυχικού. Με άλλα λόγια, μια μικρή γραμμική ζώνη που βρίσκεται ανάμεσα σε δύο μεγάλης έκτασης κυκλικές ζώνες εμφανίζεται να έχει σημαντικά μεγαλύτερη ΤΖ από τις τελευταίες, χωρίς ούτε τα χαρακτηριστικά της ζώνης αυτής να τη διαφοροποιούν ουσιαστικά από τις όμορες τις ούτε η μεγαλύτερη ΤΖ να βασίζεται σε πραγματικά στοιχεία μεταβιβάσεων ακινήτων. Αυτό αποτελεί εκτιμητικό παράδοξο ή, πιο σωστά, αυθαιρεσία.

Επιπλέον, οι ΤΖ των όμορων ζωνών έχουν σε πολλές περιπτώσεις ακυρωθεί με αποφάσεις του ΣτΕ – συχνά με αναδρομική ισχύ – ως αυθαίρετες, μη τεκμηριωμένες βάσει πραγματικών στοιχείων και μη προκύπτουσες μέσω μιας ορθής, σαφώς καθορισμένης και επιστημονικά άρτιας μεθοδολογίας. Σε όλες τις περιπτώσεις ακύρωσης ΤΖ οι νέες τιμές που καθορίστηκαν ήταν μικρότερες από τις ακυρωθείσες.

Αποτέλεσμα των παραπάνω είναι η άνιση φορολογική μεταχείριση των ακινήτων της Α΄ Ζώνης Ψυχικού σε σχέση με τα αντίστοιχα ακίνητα στις όμορες της, ειδικά δε των ακινήτων που βρίσκονται στους τομείς των οδών Διαδόχου Παύλου και Κορυτσάς σε σχέση με τα λοιπά ακίνητα των ιδίων οδών, που κείνται είτε στη Β΄ Ζώνη Ψυχικού είτε στη Γ΄ Ζώνη.

Για να καταδειχθεί η μεταχείριση αυτή παρατίθενται στον παρακάτω πίνακα οι ΤΖ που ίσχυαν ή ισχύουν για τον υπολογισμό των διαφόρων φόρων ιδιοκτησίας ακινήτων που επιβλήθηκαν από το έτος 2007 κ.ε. (Ε.Τ.ΑΚ., Φ.Α.Π., Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε., Ε.Ε.Τ.Α., ΕΝ.Φ.Ι.Α.). Σημειώνεται πως αναφερόμαστε ΜΟΝΟ στις τιμές που ίσχυαν ή ισχύουν για τον υπολογισμό των διαφόρων φόρων ιδιοκτησίας ακινήτων, γι αυτό και δεν παρουσιάζονται κάποιες πραγματικά εξωπραγματικές τιμές που ίσχυαν στην Α΄ Ζώνη Ψυχικού (π.χ. 10.000€/τ.μ.) ή σε άλλες ζώνες του Ψυχικού επί ορισμένο χρονικό διάστημα μετά το 2011 για μεταβιβάσεις, γονικές παροχές κτλ.

Οι ΤΖ που καταργήθηκαν με αποφάσεις του ΣτΕ τίθενται σε παρένθεση.

ΤΙΜΕΣ ΖΩΝΗΣ					
Περίοδος	Α΄ Ψυχικού	Β΄ Ψυχικού		Γ΄ Φιλοθέης	
	[€/τ.μ.]	[€/τ.μ.]	[Διαφορά %]	[€/τ.μ.]	[Διαφορά %]
Έως 31/12/2015	6250	(5150) <sup>1</sup>	(21,36)	4350	43,68
		4100	52,44		
1/1/2016 - 7/6/2016	6250	4100	52,44	4350	43,68
8/6/2016 - 31/12/2017	6250	(4100) <sup>2</sup>	(52,44)	(4350) <sup>3</sup>	(43,68)
		(4000) <sup>4</sup>	(56,25)	(3650) <sup>5</sup>	(71,23)
		3150	98,41	3250	92,31
1/1/2018 - 1/10/2019	4200	3750	12,00	3550	18,31
2/10/2019 -31/12/2021	(4200) <sup>6</sup>	(3750) <sup>7</sup>	(12,00)	(3550) <sup>8</sup>	(18,31)
	3950	3100	27,42	3300	19,70
1/1/2022 - σήμερα	4250	3850	10,39	3800	11,84

Σημειώσεις πίνακα:

1: Μειώθηκε σε 4.100€/τ.μ. με την απόφαση ΣτΕ 2333/2016, με αναδρομική εφαρμογή από 1/1/2007.

2: Καταργήθηκε με την απόφαση ΣτΕ 171/2017, με αναδρομική εφαρμογή από 8/6/2016. Μειώθηκε στα 4000€/τ.μ. με την ΠΟΛ.1163/2017 (ΦΕΚ Β΄ 3882/3-11-2017).

3: Καταργήθηκε με την απόφαση ΣτΕ 2334/2016, με αναδρομική εφαρμογή από 8/6/2016. Μειώθηκε στα 3650€/τ.μ. με την ΠΟΛ.1180/2017 (ΦΕΚ Β΄ 4317/11-12-2017).

4: Καταργήθηκε με την απόφαση ΣτΕ .../2019. Μειώθηκε στα 3150€/τ.μ. με την Απόφαση Αριθμ.102353 ΕΞ2020 (ΦΕΚ Β΄ 3964/16-9-2020).

5: Καταργήθηκε με την απόφαση ΣτΕ 2085/2019. Μειώθηκε στα 3250€/τ.μ. με την Απόφαση Αριθμ.102353 ΕΞ2020 (ΦΕΚ Β΄ 3964/16-9-2020).

6: Καταργήθηκε με την απόφαση ΣτΕ 1866/2019, με εφαρμογή από 2/10/2019. Μειώθηκε στα 3950€/τ.μ. με την Απόφαση Αριθμ.102353 ΕΞ2020 (ΦΕΚ Β' 3964/16-9-2020).

7: Καταργήθηκε με την απόφαση ΣτΕ 1870/2019, με εφαρμογή από 2/10/2019. Μειώθηκε στα 3100€/τ.μ. με την Απόφαση Αριθμ.102353 ΕΞ2020 (ΦΕΚ Β' 3964/16-9-2020).

8: Καταργήθηκε με την απόφαση ΣτΕ 1867/2019, με εφαρμογή από 2/10/2019. Μειώθηκε στα 3300€/τ.μ. με την Απόφαση Αριθμ.102353 ΕΞ2020 (ΦΕΚ Β' 3964/16-9-2020).

Παρατηρούμε πως υπήρξε χρονική περίοδος κατά την οποία η ΤΖ της Α' Ζώνης Ψυχικού ήταν αυξημένη κατά 98,41% (!!!) σε σχέση με τη Β' Ζώνη Ψυχικού και κατά 92,31% (!) σε σχέση με τη Γ' Ζώνη Φιλοθέης. Δηλαδή ακίνητο που βρίσκεται στους τομείς των οδών Διαδόχου Παύλου και Κορυτσάς της Α' Ζώνης Ψυχικού **εμφανίζεται να έχει πρακτικά διπλάσια αξία από αντίστοιχο ακίνητο που βρίσκεται δίπλα του, στην πίσω πλευρά του ίδιου οικοδομικού τετραγώνου, ή στην απέναντι πλευρά του ίδιου δρόμου!**

4. Το συγκριτικό φορολογικό πλεονέκτημα των ομόρων ζωνών, διατηρούμενο επί μακρού χρόνου, όπως καταδείχθηκε παραπάνω, δημιουργεί δυσμενείς έως ασφυκτικές συνθήκες στην τοπική κτηματαγορά για τα ακίνητα της Α' Ζώνης Ψυχικού. Ουσιαστικά δρα αποτρεπτικά προς οποιονδήποτε δυνητικό αγοραστή, αφού ο τελευταίος μπορεί να βρει παραπλήσιο ακίνητο με σημαντικά μικρότερη φορολογική επιβάρυνση σε πολύ κοντινή απόσταση στις όμορες ζώνες.

5. Δημιουργείται επίσης ένας οικονομικός φαύλος κύκλος: η βαριά φορολογική επιβάρυνση των ακινήτων της Α' Ζώνης Ψυχικού, που προκύπτει κυρίως από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. και δημιουργείται από τη διαφορά ανάμεσα στις ισχύουσες ΤΖ και τις πραγματικές (αγοραίες) τιμές – που οι ΤΖ θα έπρεπε κανονικά να προσεγγίζουν – απαξιώνει τις τελευταίες, καθιστώντας επαχθέστερη τη φορολογική επιβάρυνση κ.ο.κ.

6. Το ΣτΕ, με την 1866/2019 απόφαση του (σχετικό 7), ακύρωσε, μετά από αίτηση ιδιοκτητών της Α' Ζώνης Ψυχικού, την ΠΟΛ.1113/12.6.2018 του (6) σχετικού, κατά το μέρος της με το οποίο ορίστηκε η ΤΖ (τιμή εκκίνησης) του συστήματος ΑΠΑΑ της Α' Ζώνης Ψυχικού, διαπιστώνοντας στο σκεπτικό της **πολλαπλές πλημμέλειες ως προς την νομοθετική απαίτηση περί τήρησης πρόσφορης μεθοδολογίας για τον καθορισμό της ΤΖ**. Σε συνέχεια της απόφασης του ΣτΕ, η ΤΖ της Α' Ζώνης Ψυχικού μειώθηκε με την υπ' αριθμόν 102353 ΕΞ2020 απόφαση (ΦΕΚ Β' 3964/16-9-2020), παρέμεινε όμως σημαντικά υψηλότερη από τις ΤΖ των ομόρων ζωνών, οι τιμές των οποίων επίσης μειώθηκαν με την ίδια απόφαση.

7. Το Διοικητικό Πρωτοδικείο Αθήνας, με τις υπ' αριθμόν Α14645/14-10-2019, Α14646/14-10-2019 & Α16475/25-09-2017 αποφάσεις του που αφορούν τα έτη 2012, 2013 & 2015 αντίστοιχα, δικαίωσε ιδιοκτήτη της Α' Ζώνης Ψυχικού (τομέας οδού Διαδόχου Παύλου), δεχόμενο τις ενστάσεις ως προς την πραγματική αξία των ακινήτων του. Καθόρισε δε τη φορολογητέα αξία των ακινήτων του σε 210.600€ έως 260.000€ (1400-2000€/τ.μ.) για ακίνητο Α' ορόφου αντί αξίας 505.755€ του συστήματος ΑΠΑΑ και σε 285.000€ έως 300.000€ (1900-2133€/τ.μ.) για ακίνητο Β' ορόφου αντί αξίας 620.000€ του συστήματος ΑΠΑΑ, δηλαδή μείωσε τη φορολογητέα αξία (δηλ. την αντικειμενική αξία) κατά 41% έως 58%. Σημειώνεται πως το φορολογικό φορτίο του ιδιοκτήτη μειώθηκε ακόμα περισσότερο λόγω του τρόπου υπολογισμού του φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων. Φυσικά εκκρεμούν προσφυγές του εν λόγω ιδιοκτήτη και για άλλα έτη, πλην όμως ο τελευταίος – όπως και άλλοι ιδιοκτήτες στην εν λόγω ζώνη – συνεχίζει να πιέζεται εισοδηματικά και ταμειακά λόγω των συνεχώς απαιτούμενων φόρων ακινήτων, που υπολογίζεται στα εκκαθαριστικά σημειώματα με την τρέχουσα υψηλή ΤΖ, η οποία τελικά ακυρώνεται από τα δικαστήρια.

8. Με αριθμόν 57732ΕΞ2021 απόφαση (σχετικό 11), η ΤΖ της Α΄ Ζώνης Ψυχικού καθορίστηκε σε 4250€/τ.μ., μεγαλύτερη από τις τιμές που καθορίστηκαν με την ίδια απόφαση στις όμορες Β΄ Ζώνη Ψυχικού και Γ΄ Ζώνη Φιλοθέης κατά 10% και 12% αντίστοιχα. Οι παραπάνω αποκλίσεις είναι οι μικρότερες καταγεγραμμένες έως σήμερα, ωστόσο η επιπλέον επιβάρυνση για τους κατοίκους της Α΄ Ζώνης εξακολουθεί να υφίσταται. Επιπλέον, η χάραξη της ζώνης δεν τροποποιήθηκε, πράγμα που σημαίνει πως οι εξαιρετικά προβληματικές καταστάσεις του παρελθόντος, με τις μεγάλες αποκλίσεις τιμών σε σχέση με τις όμορες ζώνες και τη συνακόλουθη υπέρμετρη επιβάρυνση των κατοίκων, μπορεί να επαναληφθούν στο άμεσο μέλλον.

### III. Συμπεράσματα

Από την προηγηθείσα ανάλυση προκύπτει ότι:

1. Η χάραξη της γραμμικής Α΄ Ζώνης Ψυχικού δεν βασίζεται σε ειδικά πολεοδομικά, χωροταξικά, οικιστικά ή άλλα χαρακτηριστικά που να τη διαφοροποιούν από τις όμορες της Β΄ Ζώνη Ψυχικού και Γ΄ Ζώνη Φιλοθέης. Τούτο ισχύει ακόμα περισσότερο για τους δύο τομείς των οδών Διαδόχου Παύλου και Κορυτσάς.
2. Οι ΤΖ που διαχρονικά ορίζονται στην Α΄ Ζώνη Ψυχικού είναι αυθαίρετες και υπερβολικές, δε βασίζονται σε πραγματικά στοιχεία μεταβιβάσεων, δεν αποτελούν το προϊόν μιας ορθής, σαφώς καθορισμένης και επιστημονικά άρτιας μεθοδολογίας εκτίμησης αξιών ακινήτων, δε συσχετίζονται με τις τιμές και τις μεταβολές των τιμών των πολύ μεγαλύτερων σε έκταση όμορων ζωνών και ακυρώνονται όταν αμφισβητηθούν δικαστικά.
3. Δημιουργούνται συνθήκες αναιτιολόγητης και μακροχρόνιας φορολογικής επιβάρυνσης για τους ιδιοκτήτες των ακινήτων της Α΄ Ζώνης Ψυχικού, ειδικά στους τομείς των οδών Διαδόχου Παύλου και Κορυτσάς.

Με βάση τα παραπάνω **ζητούμε την ενσωμάτωση της γραμμικής Α΄ Ζώνης της Κοινότητας Ψυχικού στη Β΄ Ζώνη της Κοινότητας Ψυχικού** του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού.

Εναλλακτικά, εάν το Υπ.Οικ. επιθυμεί να διατηρήσει τμήματα της σημερινής Α΄ Ζώνης της Κοινότητας Ψυχικού για ειδικούς λόγους, **ζητούμε την απένταξη των τομέων (α) Διαδόχου Παύλου (αριστερά) από Θεοτόκη μέχρι Αχ. Παράσχου και (β) Κορυτσάς (αριστερά) από Μπιζανίου μέχρι Διαδόχου Παύλου από τη γραμμική Α΄ Ζώνη της Κοινότητας Ψυχικού και την ένταξή τους στη Β΄ Ζώνη της Κοινότητας Ψυχικού** του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού.

Ψυχικό, 16/01/2023