

**ΜΕΛΕΤΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΩΝ ΓΗΣ ΣΕ ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ  
ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΗΣ ΑΜΕΣΗΣ ΖΩΝΗΣ ΕΠΙΡΡΟΗΣ ΤΗΣ ΕΓΝΑΤΙΑΣ ΟΔΟΥ  
(ΚΩΔΙΚΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: 3654)**

**ΤΕΛΙΚΟ ΠΑΡΑΔΟΤΕΟ: ΠΕ - 4 : ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ**

**ΤΕΥΧΟΣ 3<sup>ο</sup>  
ΕΠΙΓΕΙΑ ΣΥΛΛΟΓΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΔΕΙΚΤΩΝ**

## **ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ**

<b>1. ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΣΥΛΛΟΓΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΠΕΔΙΟΥ (ΔΕΙΚΤΕΣ SET19, SET 17, SET 18).....</b>	<b>3</b>
1.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	3
1.2 ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΠΕΔΙΟΥ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΔΕΙΚΤΕΣ SET19, SET17.....	3
1.3 ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΠΕΔΙΟΥ ΓΙΑ ΤΟΝ ΔΕΙΚΤΗ SET18.....	3
1.4 ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΣΥΛΛΟΓΗΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ.....	4
<b>2. ΣΥΛΛΟΓΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΠΕΔΙΟΥ (ΔΕΙΚΤΕΣ SET19, SET 17, SET 18) .....</b>	<b>5</b>
2.1 ΣΥΛΛΟΓΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΓΙΑ ΤΟΝ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟ ΤΩΝ ΔΕΙΚΤΩΝ SET19, SET17.....	5
2.2 ΣΥΛΛΟΓΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΓΙΑ ΤΟΝ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟ ΤΟΥ ΔΕΙΚΤΗ SET18.....	6
<b>3. ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΠΕΔΙΟΥ .....</b>	<b>23</b>
3.1 ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΑΠΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ .....	23
3.2 ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΜΕΩΝ ΓΙΑ ΤΟΝ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟ ΤΩΝ ΔΕΙΚΤΩΝ SET19, SET17, SET18.....	23
3.3 ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΠΕΔΙΟΥ ΓΙΑ ΤΟΝ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟ ΤΩΝ ΔΕΙΚΤΩΝ SET19, SET17.....	24
3.4 ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΠΕΔΙΟΥ ΓΙΑ ΤΟΝ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟ ΤΟΥ ΔΕΙΚΤΗ SET18.....	27
<b>4. ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΓΕΩΒΑΣΗΣ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ .....</b>	<b>37</b>
4.1 ΔΟΜΗ ΓΕΩΒΑΣΗΣ .....	37
4.2 ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΓΕΩΒΑΣΗΣ.....	43
<b>5. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΔΕΙΚΤΩΝ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ SET19, SET 17, SET 18 .....</b>	<b>46</b>
5.1 ΔΕΙΚΤΗΣ SET 19 : ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ .....	46
5.1.1 Αναλυτική Διαδικασία Υπολογισμού του Δείκτη SET 19.....	46
5.2 ΔΕΙΚΤΗΣ SET17 : ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΤΗ ΖΩΝΗ ΤΟΥ ΑΞΟΝΑ.....	48
5.2.1 Αναλυτική Διαδικασία Υπολογισμού του Δείκτη SET17.....	48
5.3 ΔΕΙΚΤΗΣ SET 18: ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΑΞΙΑΣ ΓΗΣ ΤΩΝ ΠΑΡΟΔΙΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΣΤΗ ΖΩΝΗ ΤΟΥ ΑΞΟΝΑ.....	52
5.3.1 Αναλυτική Διαδικασία Υπολογισμού του Δείκτη SET18.....	52

## 1. ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΣΥΛΛΟΓΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΠΕΔΙΟΥ (ΔΕΙΚΤΕΣ SET19, SET 17, SET 18)

### 1.1 Εισαγωγή

Στο στάδιο του σχεδιασμού των εργασιών πεδίου έγινε καταρχήν αναγνώριση τύπου κόμβου για τον προσδιορισμό της ζώνης μελέτης στην οποία θα υπολογισθούν οι δείκτες SET19, SET 17 και SET18. Ακολουθήθηκε η εξής μεθοδολογία: Όπου στις περιοχές μελέτης εντοπίστηκε οικισμός, έγινε η παραδοχή ότι η εμφάνιση νέας επιχειρηματικής δραστηριότητας, οι μεταβολές χρήσεων και αξιών γης εντός των ορίων αυτού, κατά τη χρονική περίοδο 1998 – 2007, δεν αποτελούν άμεση επίδραση της λειτουργίας της Εγνατίας Οδού. Κατά συνέπεια δεν συλλέγονται δεδομένα για τους δείκτες SET19, SET17 και SET18 εντός των ορίων οικισμών στις περιοχές μελέτης. Από τις θεσμοθετημένες Βιομηχανικές Περιοχές(ΒΙΠΕ), που εντοπίστηκαν στην περιοχή μελέτης η ΒΙΠΕ Σίνδου εξαιρέθηκε ενώ η ΒΙΠΕ Κοζάνης βρίσκεται στα όρια της περιοχής μελέτης και δεν έχουν εγκατασταθεί ακόμη επιχειρηματικές δραστηριότητες στο χώρο της.

### 1.2 Σχεδιασμός εργασιών πεδίου για τους δείκτες SET19, SET17

Η αρχική αναγνώριση της περιοχής περιέλαβε τα εξής βήματα:

- Εκτυπώθηκε η δορυφορική εικόνα IKONOS σε κλίμακα 1:5.000.
- Η περιοχή μελέτης για κάθε κόμβο αναλύθηκε σε επιμέρους περιοχές. Για την διευκόλυνση των εργασιών πεδίου εκτυπώθηκαν αποσπάσματα χαρτών μεγαλύτερης κλίμακας (περίπου 1:3000), τα οποία περιέχουν τμήματα τα περιοχής και χάρτης οδηγός. Οι χάρτες αριθμήθηκαν ως B1, B2 ... , N1, N2... ή A1,A2,..., D1, D2, .. ανάλογα εάν οι επιμέρους περιοχές είναι βόρεια – νότια, ανατολικά ή δυτικά του άξονα της Εγνατίας Οδού.
- Με ιδιαίτερο χρώμα απεικονίστηκαν στους χάρτες οδηγούς οι περιοχές, που καταλαμβάνονται από οικισμούς και εξαιρέθηκαν της συλλογής στοιχείων.
- Σχεδιάστηκε πίνακας απογραφής επιχειρήσεων, που περιέχει βασικές πληροφορίες για κάθε επιχείρηση/ εγκατάσταση (επωνυμία, τηλέφωνο, δραστηριότητα κ.λ.π.).
- Δημιουργήθηκε το απογραφικό δελτίο σε συμφωνία με τον εργοδότη, το οποίο εκτός των βασικών στοιχείων της έρευνας, περιέχει και φωτογραφική τεκμηρίωση της επιχείρησης, για να διευκολυνθεί η κατάταξή της σε κατηγορία ΣΤΑΚΟΔ (δείκτης SET19) και βασικών χρήσεων γης (δείκτης SET17).

### 1.3 Σχεδιασμός εργασιών πεδίου για τον δείκτη SET18

Το στάδιο του Σχεδιασμού των εργασιών πεδίου για τον προσδιορισμό του Δείκτη της μεταβολής της αξίας γης SET18, περιέλαβε τα παρακάτω βήματα:

1. Αναγνώριση τύπου κόμβου για τον προσδιορισμό της ζώνης μελέτης στην οποία θα υπολογιστεί ο Δείκτης Μεταβολής Αξίας Γης.
2. Αρχικός μακροσκοπικός προσδιορισμός των Ζωνών Επιρροής (γραμμικές και επιφανειακές ζώνες τύπου Α και Β) ανάλογα με τον τύπο του μελετώμενου κόμβου της Εγνατίας Οδού επάνω στις ορθοεικόνες IKONOS.
3. Αρχικός μακροσκοπικός προσδιορισμός τυχόν ιδιαίτερων γραμμικών ζωνών (π.χ. Εθνικές Οδοί κλπ.) επάνω στις ορθοεικόνες IKONOS που εκτιμάται ότι έχουν ιδιαίτερες αξίες γης.
4. Καταρχήν επισκόπηση περιοχής μελέτης και κατάταξή της, με βάση τα αποτελέσματα της ταξινόμησης, στις εξής κατηγορίες:
  - A. Φυσική Γη (περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, δάση κλπ.)
  - B. Υδάτινες επιφάνειες (λίμνες, ποτάμια, θάλασσα)

#### Γ. Αστική Γη

Γ1. Συνεχής αστική δόμηση , Γ2. Ασυνεχής αστική δόμηση, Γ3. Γραμμική αστική δόμηση,  
Δ. Αγροτική Γη (αγροτεμάχια εκτός σχεδίου).

5. Εξαίρεση των εκτάσεων που εμπίπτουν στις κατηγορίες Α, Β και Γ1 από τον υπολογισμό του Δείκτη SET18.
6. Εντοπισμός, βάσει των χορηγηθέντων στοιχείων από την Εγνατία, των Διοικητικών Ορίων στα οποία ανήκουν οι εκτάσεις στις περιοχές μελέτης, καθώς και των ορίων οικισμών και των ορίων των εγκεκριμένων Γ.Π.Σ.
7. Αναζήτηση και εντοπισμός αρμόδιων Δ.Ο.Υ. στις οποίες ανήκουν τα ακίνητα της περιοχής μελέτης. Τηλεφωνική επικοινωνία για τον εντοπισμό του αρμόδιου στελέχους στο Τμήμα Κεφαλαίου για την παροχή πληροφοριών.
8. Αναζήτηση και εντοπισμός κτηματομεσιτών, μηχανικών, κατασκευαστών που δραστηριοποιούνται στην περιοχή μελέτης. Τηλεφωνική επικοινωνία για την καταρχήν διερεύνηση του βαθμού γνώσης της τοπικής κτηματαγοράς και της προθυμίας τους στην παροχή πληροφοριών. Καθορισμός πιθανόν ημερομηνιών για επίσκεψή τους και συνέντευξη.

#### 1.4 Οργάνωση διαδικασίας συλλογής στοιχείων

Η εργασία της συλλογής των δεδομένων πεδίου κατανέμεται σε 3 βασικές ενότητες κόμβων, ανάλογα με την γεωγραφική τους θέση σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα και γίνεται χρονικός προγραμματισμός της συλλογής των δεδομένων πεδίου στις 3 ενότητες κόμβων από **Ομάδα Εργασίας** 4 ατόμων.

<b>ΕΝΟΤΗΤΑ 1 (ΟΜΑΔΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 1)</b>	<b>ΕΝΟΤΗΤΑ 2 (ΟΜΑΔΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 2)</b>	<b>ΕΝΟΤΗΤΑ 3 (ΟΜΑΔΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 3)</b>
1.Ηγουμενίτσας	1.Καλοχωρίου Κ1	1.Αγίου Σύλλα
2.Ανατ.Γρεβενών	2.Ιωνίας Διαβατών	2.Ασπρης Άμμου
3.Καλαμιάς	3.Ευκαρπίας	3.Βανιάνου (Δυτικής Ξάνθης)
4.Κοζάνης	4.Γηροκομείου	4.Βαφαίικα (Ανατολικής Ξάνθης)
5.Βέροιας	5.Λαγκαδά Σερρών	5.Δυτ.Κομοτηνής
		6.Αλεξανδρούπολης

Οι τρεις Ομάδες Εργασίας ξεκίνησαν την συλλογή των δεδομένων πεδίου, αφού ενημερώθηκαν για τα καθήκοντά τους από τους Υπευθύνους της Φάσης. Πιλοτικά η συλλογή των δεδομένων για την εκπαίδευση του προσωπικού, που απασχολήθηκε στο πεδίο ξεκίνησε από τον κόμβο Ιωνίας – Διαβατών και στη συνέχεια ολοκληρώθηκε η συλλογή για τους κόμβους της περιοχής Θεσσαλονίκης. Στη συνέχεια διαμορφώθηκαν δυο ομάδες εργασίας οι οποίες συνέλεξαν στοιχεία για τους κόμβους ανατολικά και δυτικά της Θεσσαλονίκης αντίστοιχα.

Κάθε μέλος ομάδας εργασίας υπαίθρου εφοδιάστηκε με ειδική άδεια. Τα προβλήματα της συλλογής επιλύθηκαν επιτόπου από τον επικεφαλής κάθε ομάδας ή με τηλεφωνική επικοινωνία με τον υπεύθυνο της φάσης συλλογής και επεξεργασίας στοιχείων. Ειδικό συνεργείο έμπειρο σε συλλογή δεδομένων από υπηρεσίες και επαγγελματίες της κτηματαγοράς, συγκέντρωσαν τις πληροφορίες για τον δείκτη αξιών γης.

## 2. ΣΥΛΛΟΓΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΠΕΔΙΟΥ (ΔΕΙΚΤΕΣ SET19, SET 17, SET 18)

### 2.1 Συλλογή δεδομένων για τον προσδιορισμό των δεικτών SET19, SET17

Η συλλογή των δεδομένων πεδίου για τους δείκτες SET19 και SET17 έγινε από τα μέλη της κάθε Ομάδας Εργασίας με βάση:

- το απογραφικό δελτίο,
- το απόσπασμα της ορθοεικόνας IKONOS και
- τον πίνακα απογραφής επιχειρήσεων.

Για την καλύτερη αντιμετώπιση των εργασιών πεδίου:

1. Ελέγχθηκε στο πεδίο :
  - Αν υπάρχουν νέα κτίρια
  - Αν σε παλιά κτίρια υπάρχουν νέες επιχειρήσεις
2. Ανεξάρτητα με το πλήθος των επιχειρήσεων σε κάθε περιοχή μελέτης η έρευνα στο πεδίο και η συμπλήρωση των απογραφικών δελτίων έγινε για εξοικονόμηση χρόνου ταυτόχρονα.
3. Τα απογραφικά δελτία κάλυψαν όλες τις επιχειρήσεις σε όλη την έκταση της μελέτης. Η απογραφική αυτή διαδικασία πραγματοποιήθηκε με επιτόπου επίσκεψη, με τηλεφωνική επικοινωνία και με διερεύνηση στο διαδίκτυο. Για κάθε επιχείρηση, ανεξάρτητα εάν αυτή είχε εγκατασταθεί σε κάθε συγκεκριμένη περιοχή μελέτης πριν το 1998 (παλιά επιχείρηση σε παλιό κτίσμα) ή μετά από αυτό (νέα επιχείρηση σε νέο κτίσμα), είτε λειτούργησε μετά από το 1998 σε κτίσμα που προϋπήρχε (νέα επιχείρηση σε παλιό κτίσμα) συμπληρώθηκε απογραφικό δελτίο με τα βασικά χαρακτηριστικά της, με τη συμβολή των υπευθύνων της. Στη συνέχεια για την ενότητα 2 (περιοχή Θεσσαλονίκης), μόνο για εκείνες τις επιχειρήσεις που είναι εγκατεστημένες στην περιοχή μετά από το 1998, συμπληρώθηκαν τα στοιχεία, που αφορούν στο μέγεθος και στην αξία τους. Για τις ενότητες 1 και 3 τα στοιχεία αυτά συμπληρώθηκαν στο απογραφικό δελτίο για όλες τις επιχειρήσεις / εγκαταστάσεις. Έτσι απογράφηκαν όλες οι νέες επιχειρήσεις και επιπλέον διευρύνθηκε το δείγμα για τη συλλογή των δεδομένων αξίας. Από τα μέλη των συνεργείων απογραφής, με βοήθεια σε πολλές περιπτώσεις από όμορους υπευθύνους επιχειρήσεων, συμπληρώθηκαν απογραφικά δελτία για κλειστές, υπό κατασκευή και κλειδωμένες τη μέρα της απογραφής επιχειρήσεις. Συνεπώς το πλήθος των απογραφικών δελτίων αναφέρεται σε κάθε κόμβο και συνολικά στο σύνολο των επιχειρήσεων, που είναι εγκατεστημένες στην περιοχή μελέτης.
4. Αντιμετώπιση κλειστών επιχειρήσεων
  - Όταν μια επιχείρηση ήταν κλειστή (μη ενεργή) επιχείρηση και δεν φαίνεται η χρήση της (είτε με πινακίδα είτε εκτιμώντας το κτίριο) τότε τα στοιχεία αυτά συλλέχθηκαν, όπου ήταν δυνατόν, με ερωτήσεις στις γειτονικές επιχειρήσεις.
  - Αν μια επιχείρηση είναι κλειδωμένη (λειτουργεί κανονικά αλλά την ώρα η την ημέρα αυτοψίας είναι κλειστή) τότε επαναλήφθηκε η προσπάθεια άλλη ημέρα ή τηλεφωνικά.

Η εκτέλεση της εργασίας συλλογής δεδομένων πεδίου είναι η εξής: Ο επικεφαλής της ομάδας σημειώνει πάνω στο απόσπασμα τα όρια του γεωτεμαχίου της επιχείρησης και ένα προσωρινό κωδικό κάθε επιχείρησης. Στα αποσπάσματα σημειώνονται και οι υπό κατασκευή επιχειρήσεις, εκείνες, που δεν έχουν κτίσμα (π.χ. μάντρες) καθώς και εκείνες, οι οποίες δεν υπάρχουν στο χάρτη γιατί είναι πολύ πρόσφατη η εγκατάστασή τους. Σημειώνονται πάνω στο απόσπασμα του χάρτη και όλα τα κτίρια τα οποία δεν απογράφονται (σπίτια, βοηθητικές κατασκευές, γεωργικές

εγκαταστάσεις – π.χ. θερμοκήπια, κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις – π.χ. στάβλοι) με χαρακτηριστικό γράμμα σύμβολο. Στη συνέχεια συμπληρώνονται τα προσδιοριστικά στοιχεία της επιχείρησης στον πίνακα απογραφής και φωτογραφίζεται το κτίριο ή το χώρο της εγκατάστασης. Ο αριθμός της φωτογραφίας τέλος σημειώνεται στο απογραφικό δελτίο. Τα άλλα μέλη της ομάδας επισκέπτονται τις επιχειρήσεις και συμπληρώνουν το απογραφικό δελτίο με προσωπικές συνεντεύξεις με τους υπευθύνους των επιχειρήσεων. Ιδιαίτερη προσοχή δόθηκε στη συμπλήρωση σχολίων και παρατηρήσεων, που υποβοηθούν την επεξεργασία των δεδομένων. Πίσω από το απογραφικό δελτίο αναγράφεται με μολύβι το επώνυμο του μέλους της ομάδας που το συμπλήρωσε.

Ο επικεφαλής της ομάδας παραδίδει με το τέλος των εργασιών συλλογής των δεδομένων πεδίου κάθε κόμβου τον φάκελο με τα αποσπάσματα χάρτη, τα συμπληρωμένα απογραφικά δελτία, τους πίνακες απογραφής επιχειρήσεων και CD με τα αρχεία των φωτογραφιών, στον υπεύθυνο της διαδικασίας συλλογής δεδομένων πεδίου.

Τα συμπληρωμένα απογραφικά δελτία παραδόθηκαν με το τέλος της διαδικασίας συλλογής και επεξεργασίας στοιχείων πεδίου σε ειδικό τεύχος στον εργοδότη.

## **2.2 Συλλογή δεδομένων για τον προσδιορισμό του δείκτη SET18**

### **Συλλογή αγοραίων αξιών με τη συμπλήρωση του απογραφικού δελτίου**

Κατά τη φάση συλλογής δεδομένων πεδίου για τους δείκτες SET19 και SET17 με τη συμπλήρωση του απογραφικού δελτίου, λαμβάνονται επίσης πληροφορίες αγοραίων αξιών, για τον υπολογισμό της μεταβολής αξίας γης των παρόδων οικοπέδων της Εγνατίας Οδού.

### **Συλλογή αγοραίων αξιών με έρευνα πεδίου για τον δείκτη SET18**

Η Συλλογή δεδομένων πεδίου για τον Δείκτη SET18 ακολούθησε τα παρακάτω στάδια:

1. Αυτοψία στις περιοχές μελέτης και οριστικός καθορισμός των ζωνών επιρροής στην περιοχή μελέτης μετά από την επιτόπια αναγνώριση της περιοχής.
2. Συλλογή πληροφοριών από κατοίκους της περιοχής για τοπωνύμια της περιοχής μελέτης, εντοπισμός και καταγραφή τους στις ορθοεικόνες IKONOS.
3. Εντοπισμό τυχόν πωλητηρίων γηπέδων ή αγροτεμαχίων στην περιοχή μελέτης. Καταγραφή της θέσης του προσφερόμενου γεωτεμαχίου στην ορθοεικόνα IKONOS καθώς και στοιχείων επικοινωνίας.
4. Επίσκεψη στις κατά τόπους αρμόδιες υπηρεσίες (Πολεοδομίες, ΟΤΑ, ΟΡΣΘ, ΔΙΠΕΧΩ) για τη συλλογή στοιχείων που αφορούν το πολεοδομικό καθεστώς της περιοχής μελέτης (χρήσεις γης, όροι δόμησης, ΖΟΕ κλπ.).
5. Επίσκεψη στις ΔΕΚΕ για τη λήψη στοιχείων όσον αφορά σε προσωρινές ή οριστικές τιμές μονάδος αποζημίωσης των απαλλοτριώσεων για την διάνοιξη και κατασκευή των κόμβων και του άξονα της Εγνατίας Οδού. Έχει προηγηθεί στάδιο έρευνας στο αρχείο της Εγνατίας για απαλλοτριώσεις.
6. Επίσκεψη στις αρμόδιες Δ.Ο.Υ. για την συλλογή στοιχείων:
  - Συγκριτικά στοιχεία ετών 1997-1999.
  - Στοιχεία Α.Α. Γης 1999-2008
    - Τα συγκριτικά στοιχεία των ετών 1997-1999 (αριθμός ΦΜΑ, εμβαδόν γεωτεμαχίου, αξία/στρ, συνολική αξία, ημερομηνία εκτίμησης) σημειώνονται σε ειδικό φύλλο ενώ η θέση του εκτιμηθέντος γεωτεμαχίου σημειώνεται στην ορθοεικόνα IKONOS.

- Σε πολλές περιπτώσεις είναι πιθανόν τα ακίνητα στις περιοχές μελέτης να έχουν προκύψει από διανομές του Υπουργείου Γεωργίας. Οι αρμόδιες Δ.Ο.Υ. σε αυτές τις περιπτώσεις τηρούν τα συγκριτικά στοιχεία με αναγνωριστικό στοιχείο τον αριθμό κληροτεμαχίου, όπως προκύπτει από τον οριστικό χάρτη της διανομής. Σε αυτές τις περιπτώσεις είναι χρήσιμο να συσχετισθούν στη συνέχεια οι θέσεις των γεωτεμαχίων από τον χάρτη της οριστικής διανομής με την ορθοεικόνα ΙΚΟΝΟΣ. Αντίγραφο των χαρτών διανομής του Υπ. ΑΑΤ είναι δυνατό να ληφθεί από τις Δ.Ο.Υ. ή από επίσκεψη στις κατά τόπους Υπηρεσίες Τοπογραφικής του Υπ. ΑΑΤ (βήμα 4)
  - Σε άλλες περιπτώσεις τα τηρούμενα συγκριτικά στοιχεία από το Βιβλίο Τιμών των αρμόδιων Οικονομικών Υπηρεσιών είναι καταχωρημένα με βάση τοπωνύμια. Γι' αυτό έχει ιδιαίτερη σημασία η καλή αναγνώριση της περιοχής μελέτης με την καταγραφή τοπωνυμίων, όπως περιγράφεται στο βήμα 2.
  - Η καλή αναγνώριση της περιοχής μελέτης κατά το στάδιο της αυτοψίας αποτελεί ιδιαίτερο κρίσιμο και σημαντικό βήμα και για το παρακάτω στάδιο, στο οποίο ουσιαστικά θα πρέπει να γίνει και ένα φιλτράρισμα των πληροφοριών που θα προκύψουν από τις συνεντεύξεις με τους επαγγελματίες της τοπικής κτηματαγοράς.
7. Συνέντευξη με επαγγελματίες της τοπικής κτηματαγοράς για συλλογή στοιχείων αγοραίων αξιών στην περιοχή μελέτης. Συγκεκριμένα αναζητούνται και καταγράφονται στοιχεία πρόσφατων αγοραπωλησιών στην περιοχή μελέτης (θέση ακινήτου, εμβαδόν ακινήτου, αξία/στρ. ή συνολική αξία).
8. Συλλογή αγγελιών από τον ημερήσιο και περιοδικό τοπικό τύπο και το διαδίκτυο, που αφορούν προσφερόμενα ακίνητα στις περιοχές μελέτης.

Με βάση την παραπάνω διαδικασία για κάθε κόμβο συντάχθηκαν οι ακόλουθες εκθέσεις απογραφής αξιών γης.

### **ΑΚ 01 Ηγουμενίτσας**

Ο Κόμβος της Ηγουμενίτσας (ΑΚ 1) αποτελεί την αρχή της Εγνατίας οδού και βρίσκεται σε απόσταση ενός χιλιομέτρου από τον οικισμό της Ηγουμενίτσας και από το εμπορικό και επιβατικό λιμάνι αυτής. Η περιοχή μελέτης βρίσκεται εντός των διοικητικών ορίων των οικισμών Γραικοχωρίου (ενιαίο πλέον οικιστικό σύνολο με την Ηγουμενίτσα) και του Λαδοχωρίου, ενώ εντός περιοχής μελέτης βρίσκονται και οι οικισμοί Δροσιά και Φιλοθέη που ανήκουν και αυτοί όπως και οι προηγούμενοι στον Δήμο Ηγουμενίτσας.

Γενικά οι αξίες γης στην περιοχή έχουν επηρεαστεί από την κατασκευή του κόμβου και αυξάνονται συνεχώς, καθώς η ολοκλήρωση της Εγνατίας οδού καθιστά την περιοχή κομβικό πλέον σημείο λόγω του λιμανιού και της άμεσης πρόσβασης σε αυτό.

Πιο συγκεκριμένα, στην περιοχή μελέτης κοντά στον κόμβο και στη βόρεια πλευρά αυτού τα αγροτεμάχια με πρόσωπο στον περιφερειακό δρόμο εκτιμούνται γύρω στις 120.000 € το στρέμμα, ενώ τα δεύτερα (κάμπος Γραικοχωρίου), εκτιμούνται γύρω στις 75.000 με 80.000 € το στρέμμα. Επιπλέον, τα αγροτεμάχια που έχουν πρόσωπο στην Εγνατία οδό και βρίσκονται στις παραπάνω περιοχές εκτιμούνται και αυτά γύρω στις 120.000 € το στρέμμα.

Όσον αφορά την νότια πλευρά του κόμβου (περιοχή Λαδοχωρίου) τα πρώτα αγροτεμάχια στην Εγνατία οδό, εκτιμούνται γύρω στις 150.000 € το στρέμμα, καθώς έχει κατασκευαστεί ο παράδρομος της Εγνατίας και η πρόσβαση είναι σχετικά εύκολη. Όσο απομακρυνόμαστε από τον κόμβο οι τιμές των πρώτων αγροτεμαχίων είναι πιο χαμηλές και εκτιμούνται γύρω στις 80.000 με 100.000 € το στρέμμα. Τέλος, για τα δεύτερα αγροτεμάχια στην συγκεκριμένη περιοχή οι τιμές τους κυμαίνονται 45.000 με 50.000 € το στρέμμα στην περιοχή κοντά στον κόμβο και γύρω στις 25.000 € το στρέμμα όσο απομακρυνόμαστε από αυτόν.

Όσον αφορά την αξία γης το 1998 σύμφωνα με στοιχεία από συγκριτικούς πίνακες της Δ.Ο.Υ Ηγουμενίτσας από πράξεις που έγιναν στην περιοχή μελέτης έχουμε τα παρακάτω στοιχεία:

- Στην περιοχή του οικισμού Γραικοχωρίου, σύμφωνα με τα στοιχεία της Δ.Ο.Υ Ηγουμενίτσας το 1998 οι τιμές των αγροτεμαχίων κυμαινόταν γύρω στις 3.000 δρχ / μ<sup>2</sup> (10.000 € το στρέμμα) αυτά πιο ήταν κοντά στον οικισμό, ενώ για τα πιο μακρινά οι τιμές κυμαινόταν γύρω στις 800 δρχ / μ<sup>2</sup> (900 € το στρέμμα).
- Στην περιοχή του οικισμού Λαδοχωρίου, σύμφωνα με τα στοιχεία της Δ.Ο.Υ Ηγουμενίτσας το 1998 οι τιμές των αγροτεμαχίων κυμαινόταν γύρω στις 1.300 δρχ / μ<sup>2</sup> (4.000 € το στρέμμα).

Στην περιοχή μελέτης σήμερα εκπονείται η Μελέτη Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Ηγουμενίτσας.

Σύμφωνα με την ως άνω μελέτη, στην περιοχή που ενδιαφέρει παρατηρούνται συγκρούσεις χρήσεων γης. Οι συγκρούσεις χρήσεων γης που παρατηρούνται στην περιοχή οφείλονται στην έντονη οικιστική ανάπτυξη σε συνδυασμό με το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο και την χωροθέτηση μεγάλων κυκλοφοριακών αξόνων. Οι συγκρούσεις αυτές αφορούν: Τις περιοχές που είναι δομημένες σε έδαφος γεωλογικά ακατάλληλο. Τα μεγάλα έργα που εκτελούνται ή προγραμματίζονται στην περιοχή του Δήμου (Νέο λιμάνι, Εγνατία, σιδηρόδρομος, περιφερειακή οδός).

Για να λυθούν τα παραπάνω προβλήματα και συγκρούσεις χρήσεων ορίζονται από το νέο Γ.Π.Σ. Περιοχές Περιορισμού ή Ελέγχου της δόμησης (Π.Ε.Π.Δ.). Ως Περιοχή Περιορισμού ή Ελέγχου της δόμησης (Π.Ε.Π.Δ.) στον Δήμο Ηγουμενίτσας προτείνεται η περιοχή Μυδαλέζας (τομείς ΑΚ 00103 και ΑΚ00107).

Εκτός των Π.Ε.Π.Δ. από την μελέτη του νέου Γ.Π.Σ. προσδιορίζεται επακριβώς η περιοχή γεωλογικά ακατάλληλη για οικιστική ανάπτυξη (τομείς ΑΚ 00108 και ΑΚ00112 στην περιοχή μελέτης). Στον τομέα ΑΚ 00114 της περιοχής μελέτης προτείνεται να κατασκευαστεί ο νέος Τερματικός Σταθμός Υπεραστικού ΚΤΕΛ και Αστικών Λεωφορείων και πιο συγκεκριμένα προτείνεται να μεταφερθεί στο υφιστάμενο νεκροταφείο Λαδοχωρίου, για το οποίο προτείνεται μεταφορά σε άλλο σημείο. Επίσης έχει ολοκληρωθεί προμελέτη που αφορά στον σιδηροδρομικό σταθμό μεταφόρτωσης στο Λαδοχώρι, σε απόσταση 2χλμ περίπου από το λιμάνι, ενώ έχει δεσμευτεί χώρος για μελλοντική εγκατάσταση πορθμείου στην λιμενική ζώνη της Ηγουμενίτσας. Για τον σιδηροδρομικό σταθμό έχει ήδη δεσμευτεί έκταση στο ΔΔ Λαδοχωρίου (τομείς ΑΚ 00111 και ΑΚ 00115) παρά την Εγνατία οδό και επιβεβαιώνεται η χωροθέτηση της έκτασης αυτής ως κατάλληλης.

### **ΑΚ 09 Ανατολικός Γρεβενών**

Ο ανατολικός κόμβος Γρεβενών (ΑΚ 09) βρίσκεται σε απόσταση τριών χιλιομέτρων από τον οικισμό των Γρεβενών. Ο κόμβος είναι μέσα στα όρια Δημοτικών και δημόσιων εκτάσεων κυρίως. Οι οικισμοί που εμπίπτουν τα διοικητικά τους όρια στην περιοχή μελέτης του κόμβου είναι η Μυρσίνη και το Καλαμίτσι του Δήμου Γρεβενών.

Η περιοχή μελέτης που βρίσκεται εντός των διοικητικών ορίων του οικισμού του Καλαμιτσίου είναι κατά βάση δασική και όσα αγροτεμάχια βρίσκονται εκεί η τιμή τους σήμερα κυμαίνεται γύρω στις 3.000 με 4.000 € το στρέμμα.

Η περιοχή που ανήκει στα Γρεβενά ονομάζεται «Επταλάκι» και οι τιμές κυμαίνονται μεταξύ 6.000 και 10.000 € το στρέμμα σύμφωνα με στοιχεία από τη Δ.Ο.Υ Γρεβενών. Το LIDL που βρίσκεται στην περιοχή αγόρασε το 2000 το οικόπεδο προς 2.600 δρχ / το μ<sup>2</sup> δηλαδή 7.600 € το στρέμμα. Σύμφωνα πάλι με τη Δ.Ο.Υ Γρεβενών στην ίδια περιοχή για τα αγροτεμάχια, που δεν έχουν πρόσοψη στην παλαιά Εθνική Οδό Κοζάνης - Γρεβενών, η τιμή τους είναι γύρω στις 5.000 € το στρέμμα.



Στην ίδια περιοχή, οι μεσίτες της περιοχή εκτιμούν ότι οι τιμές κυμαίνονται γύρω στις 10.000 € το στρέμμα ανάλογα με το αν το αγροτεμάχιο έχει πρόσωπο στην Παλαιά Εθνική Οδό Κοζάνης - Γρεβενών ή το πόσο κοντά βρίσκεται στον κόμβο της Εγνατίας οδού.

Από μεσίτες υποδείχθηκαν 2 αγροτεμάχια στα οποία είχε γίνει κάποια πρόσφατη πράξη των οποίων η θέση έχει εντοπιστεί στο χάρτη και η τιμή τους ήταν 4.000 € το στρέμμα.

Όσον αφορά τα αγροτεμάχια στην περιοχή κοντά στον οικισμό της Μυρσίνας (στη διασταύρωση του δρόμου για Μικρό Σειρήνι) οι τιμές σύμφωνα με μεσίτες είναι 10.000 με 20.000 € το στρέμμα.

Τέλος όσον αφορά την αξία γης το 1998 σύμφωνα με στοιχεία από συγκριτικούς πίνακες της Δ.Ο.Υ Γρεβενών από πράξεις που έγιναν στην περιοχή μελέτης έχουμε τα παρακάτω στοιχεία:

- Αγροτεμάχιο πριν τη διασταύρωση προς Μικρό Σειρήνι πουλήθηκε έναντι 800 δρχ. το μ<sup>2</sup> (2.400 € το στρέμμα)
- Αγροτεμάχιο σε περιοχή δίπλα από τον κόμβο (ο κόμβος δεν είχε κατασκευαστεί) πουλήθηκε 360 δρχ / μ<sup>2</sup> (1.000 € το στρέμμα)
- Αγροτεμάχιο δίπλα στον δρόμο Γρεβενά - Μυρσίνα πουλήθηκε 500δρχ/μ<sup>2</sup> (1.500 € το στρέμμα)

Στην περιοχή μελέτης του κόμβου δεν υπάρχει κάποιου είδους θεσμοθετημένος χωροταξικός ή πολεοδομικός σχεδιασμός ο οποίος να καθορίζει τις χρήσεις γης, καθώς ο κόμβος βρίσκεται σε αγροτική περιοχή. Όσον αφορά την περιοχή μελέτης, είναι μια αμιγώς αγροτική περιοχή, ενώ μικρή συγκέντρωση τριτογενούς τομέα παρατηρείται κατά μήκος της Εθνικής Οδού Κοζάνης Γρεβενών και πιο συγκεκριμένα στον τομέα ΑΚ 00903, όπου βρίσκεται το Τ.Ε.Ι. Γρεβενών και το Κ.Τ.Ε.Ο. Γρεβενών.

### **ΑΚ 11 Καλαμιάς**

Ο κόμβος της Καλαμιάς (ΑΚ 11) βρίσκεται εντός των διοικητικών ορίων του οικισμού Καλαμιάς σε μια καθαρά αγροτική προς το παρόν περιοχή, επτά χιλιόμετρα από τον οικισμό της Κοζάνης (Δυτική είσοδος). Στην περιοχή μελέτης του κόμβου δεν υπάρχει κάποιου είδους θεσμοθετημένος χωροταξικός ή πολεοδομικός σχεδιασμός ο οποίος να καθορίζει τις χρήσεις γης. Στην περιοχή μελέτης εμπίπτει το όριο του οικισμού Αλωνάκια του Δήμου Κοζάνης ενώ ο κόμβος γειτνιάζει με τους οικισμούς Καλαμιά και Ξηρολίμνη, οικισμοί που ανήκουν διοικητικά στον Δήμο Κοζάνης. Ο δήμος Κοζάνης δεν έχει θεσμοθετημένο Γ.Π.Σ (μόνο όριο Νομάρχη) καθώς η μελέτη που έχει ανατεθεί βρίσκεται στην Α Φάση.

Η περιοχή μελέτης είναι αμιγώς αγροτική περιοχή με καλλιεργούμενες γεωργικές εκτάσεις εκατέρωθεν του άξονα της Εγνατίας οδού, με εξαίρεση τους ορεινούς όγκους λειτουργικά μη αξιοποιήσιμους, τόσο βορειώς όσο και νοτίως της Εγνατίας Οδού (τμήματα των τομέων ΑΚ 01102, ΑΚ 01103 και ΑΚ 01114 ΑΚ 01115 αντιστοίχως).

Σύμφωνα με κτηματομεσίτες στην πόλη της Κοζάνης, στην περιοχή μελέτης στον κόμβο της Καλαμιάς, δεν υπάρχει ιδιαίτερη κίνηση όσον αφορά τις αγοραπωλησίες. Ενδεικτικό είναι ότι δεν εντοπίστηκε κανένα πωλητήριο, που αφορά σε αγροτεμάχια στην περιοχή. Οι τιμές των αγροτεμαχίων εκτιμούνται ανάμεσα σε 2.000 και 3.000 € το στρέμμα. Οι ίδιες τιμές (2.000 με 3.000 € το στρέμμα) εκτιμούνται και από τον γραμματέα του Κοινοτικού Καταστήματος Καλαμιάς. Σύμφωνα με τον ίδιο, από τη στιγμή που κατασκευάστηκε η Εγνατία οδός στην περιοχή, έγινε μόνο μια αγοραπωλησία αγροτεμαχίου σε περιοχή κοντά στον κόμβο, στην τιμή των 2.000 € το στρέμμα.

Όσον αφορά τις τιμές των αγροτεμαχίων το 1998 σύμφωνα με τον ίδιο Δημοτικό υπάλληλο κυμαινόταν γύρω στις 200.000 δρχ το στρέμμα, δηλαδή γύρω στα 600 € το στρέμμα. Τα στοιχεία αυτά συμφωνούν με τα συγκριτικά στοιχεία στην Δ.Ο.Υ. Κοζάνης, καθώς στους πίνακες τους τα αγροτεμάχια πωλούνταν προς 130 δρχ/μ<sup>2</sup> (400 € το στρέμμα). Δεν υπήρξε κάποια υπόδειξη αγροτεμαχίου στο χάρτη από μεσίτη ή άλλο φορέα με συγκεκριμένη τιμή ανά στρέμμα.

### **AK 12 Κοζάνης**

Ο κόμβος της Κοζάνης (AK 12) βρίσκεται στην ανατολική είσοδο αυτής, σε απόσταση τεσσάρων χιλιομέτρων από τον οικισμό της Κοζάνης και ενός χιλιομέτρου από τους οικισμούς Δρεπάνου και Κοίλων. Ο κόμβος είναι εντός των ορίων των οικισμών Κοίλα (Δήμου Κοζάνης) και Δρεπάνου (Δήμου Ελληνσπόντου). Η περιοχή μελέτης είναι κυρίως αγροτική περιοχή με καλλιεργούμενες γεωργικές εκτάσεις αλλά και μερικώς δασοσκεπείς και χορτολιβαδικές εκτάσεις. Στην περιοχή μελέτης του κόμβου δεν υπάρχει κάποιου είδους θεσμοθετημένος χωροταξικός ή πολεοδομικός σχεδιασμός ο οποίος να καθορίζει τις χρήσεις γης. Εντός των ορίων της περιοχής μελέτης υπάρχει η ΒΙ.ΠΕ Κοζάνης (τομέας AK 01206), στην οποία ακόμη δεν έχει αναπτυχθεί κάποια επιχειρηματική δραστηριότητα, ενώ παρατηρείται και συγκέντρωση δευτερογενών δραστηριοτήτων, τόσο με την μορφή εργαστηρίων όσο και με τη μορφή βιοτεχνιών – βιομηχανιών στην περιοχή βορείως του οικισμού των Κοίλων και κυρίως κατά μήκος της Εθνικής οδού Κοζάνης Πτολεμαΐδας (τομείς AK 01210, AK 01213 και AK 01214) .

Σύμφωνα με κτηματομεσίτες στην πόλη της Κοζάνης, στην περιοχή μελέτης στον κόμβο της Κοζάνης, δεν υπάρχει ιδιαίτερη κίνηση όσον αφορά τις αγοραπωλησίες. Ενδεικτικό είναι ότι δεν εντοπίστηκε κανένα πωλητήριο όσον αφορά αγροτεμάχια στην περιοχή. Οι αξίες γης στην περιοχή δεν μεταβλήθηκαν πολύ καθώς ήταν ήδη υψηλές λόγω του υφισταμένου κόμβου και της ΒΙΠΕ. Οι τιμές των αγροτεμαχίων εκτιμούνται γύρω στις 15.000 € το στρέμμα τόσο στην εκτός σχεδίου περιοχή του οικισμού του Δρεπάνου όσο και στην εκτός σχεδίου περιοχή των Κοίλων. Βέβαια στον οικισμό των Κοίλων και συγκεκριμένα στην ΒΙΠΕ οι τιμές σύμφωνα με τους κτηματομεσίτες είναι υψηλότερες. Σύμφωνα με τον πρόεδρο του Τοπικού Διαμερίσματος Δρεπάνου, στις περιοχές βορείως του οικισμού, οι τιμές των αγροτεμαχίων κυμαίνονται μεταξύ 3.000 – 4.000 € το στρέμμα. Ενδεικτικά, ο ίδιος πούλησε ακίνητο το 2004 στην περιοχή του κόμβου και ανατολικά του δρόμου Εγνατία Οδός - Συνοριακός Σταθμός Νίκης, όπου οι τιμές των αγροτεμαχίων είναι γύρω στις 3.000 € το στρέμμα. Σύμφωνα πάντα με τον πρόεδρο του Τοπικού Διαμερίσματος Δρεπάνου στην περιοχή πολύ κοντά στον κόμβο της Εγνατίας οδού πωλείται αγροτεμάχιο 28 στρεμμάτων προς 1.000.000 €, δηλαδή 35.000€ το στρέμμα.

Όσον αφορά τις τιμές των αγροτεμαχίων το 1998 σύμφωνα με τα συγκριτικά στοιχεία στην Δ.Ο.Υ. Κοζάνης, στον οικισμό του Δρεπάνου τα αγροτεμάχια πωλούνταν προς 800 με 1000 δρχ/μ<sup>2</sup> δηλαδή προς 3.000 € το στρέμμα.

Στον οικισμό των Κοίλων σύμφωνα πάλι με συγκριτικά στοιχεία της Δ.Ο.Υ Κοζάνης τα αγροτεμάχια στις πράξεις που γινόταν είχαν τιμές μεταξύ των 700 και 1.000 δρχ/μ<sup>2</sup> (2.000 με 3.000 € το στρέμμα). Βέβαια υπήρχαν και περιπτώσεις σε κομβικά σημεία της περιοχής όπου οι τιμές ήταν και 4.000 δρχ/μ<sup>2</sup> (12.000 € το στρέμμα).

Δεν υπήρξε κάποια υπόδειξη αγροτεμαχίου στο χάρτη από κτηματομεσίτη ή άλλο φορέα με συγκεκριμένη τιμή ανά στρέμμα.

### **AK 14 Βέροιας**

Ο κόμβος της Βέροιας (AK 14) βρίσκεται σε απόσταση 2 χιλιομέτρων από τον οικισμό της Βέροιας και η περιοχή μελέτης βρίσκεται εντός των διοικητικών ορίων των οικισμών Αγία Βαρβάρα, Ασώματα, Βέροια, Προφήτης Ηλίας και Κυδωνοχώρι του Δήμου Βέροιας. Επιπλέον τμήμα της περιοχής μελέτης είναι εντός Ζ.Ο.Ε. Ο Δήμος Βέροιας έχει Γ.Π.Σ. σύμφωνα με το Ν1337/83 το οποίο εγκρίθηκε το 1986 (ΦΕΚ 865 Δ'/23-9-1986) και αφορά των καθορισμό χρήσεων γης εντός των ορίων του οικισμού. Για την περιστατική περιοχή θεσμοθετήθηκαν Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε), οι οποίες εγκρίθηκαν 3 χρόνια μετά (ΦΕΚ 338 Δ'/2-2-1989) και καθορίστηκαν οι χρήσεις γης, το κατώτερο όριο κατάτμησης και οι όροι και περιορισμοί δόμησης στην εκτός εγκεκριμένου σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του 1923 περιοχή του Δήμου Βέροιας. Σήμερα ο Δήμος Βέροιας είναι στη φάση έγκρισης νέου Γ.Π.Σ.

Στην περιοχή μελέτης λόγω διαφόρων συνθηκών που επικρατούν (ύπαρξη Ζ.Ο.Ε. υψομετρική διαφορά κτλ), υπάρχει μεγάλη διακύμανση στις αξίες της γης. Στην περιοχή που ανήκει στη Ζ.Ο.Ε. οι τιμές των αγροτεμαχίων είναι 3.000 με 4.000 € το στρέμμα (πωλούνται σαν χωράφια καθώς δεν μπορούν να χτίσουν). Τα αγροτεμάχια στην συγκεκριμένη περιοχή που είναι κοντά στο δρόμο πωλούνται και 8.000 € το στρέμμα. Στην περιοχή εκτός Ζ.Ο.Ε. στα όρια του οικισμού του Κυδωνοχωρίου οι τιμές των αγροτεμαχίων είναι 4.000 με 5.000 € το στρέμμα.

Στην περιοχή μελέτης που είναι κοντά στον οικισμό της Βέροιας και εκτός Ζ.Ο.Ε., περιοχή που διασχίζει ο περιφερειακός της Βέροιας για να καταλήξει τον κόμβο της Εγνατίας οδού, οι τιμές των αγροτεμαχίων σε βάθος έως και 100 μέτρα εκατέρωθεν του περιφερειακού, κυμαίνονται μεταξύ 300.000 και 400.000 € το στρέμμα. Τα δεύτερα πωλούνται σε τιμές γύρω στα 250.000 € το στρέμμα (ενδεικτικά από κάποιο μεσίτη δεύτερο αγροτεμάχιο 8 στρεμμάτων πωλείται 2 εκ. €.)

Στην προέκταση του περιφερειακού (δρόμος προς οικισμό Αγ.Βαρβάρας) τα αγροτεμάχια που έχουν πρόσωπο πάνω στο δρόμο αυτό πωλούνται προς 80.000 με 100.000 € το στρέμμα. Στην ίδια περιοχή τα αγροτεμάχια που είναι εντός Ζ.Ο.Ε. εκτιμούνται έως 5.000 € το στρέμμα ενώ για τα αγροτεμάχια εκτός Ζ.Ο.Ε., που είναι άρτια και οικοδομήσιμα, η τιμή τους κυμαίνεται μεταξύ 10.000 και 15.000 € το στρέμμα. Για τα υπόλοιπα αγροτεμάχια που πωλούνται ως χωράφια η τιμή είναι μεταξύ 2.000 και 3.000 € το στρέμμα.

Στην περιοχή μελέτης κοντά στο οικισμό της Αγ. Βαρβάρας και πιο συγκεκριμένα στα τμήματα μεταξύ του οικισμού και της Εγνατίας οδού, οι τιμές των αγροτεμαχίων είναι για τα κοντινά στην Εγνατία οδό 15.000 με 20.000 € το στρέμμα ενώ για τα δεύτερα 8.000 με 12.000 € το στρέμμα.

Για τα αγροτεμάχια που βρίσκονται εκατέρωθεν της Παλαιάς Εθνικής Οδού Βέροιας – Κοζάνης η τιμή τους κυμαίνεται γύρω στις 50.000 € το στρέμμα καθώς είναι και αμφιθεατρικά τα περισσότερα από αυτά. Όσον αφορά τα δεύτερα αγροτεμάχια στην συγκεκριμένη περιοχή η τιμή τους είναι ανάμεσα στις 15.000 με 20.000 € το στρέμμα.

Όσον αφορά την περιοχή μελέτης κοντά στον οικισμό Ανώματα, οι τιμές των αγροτεμαχίων είναι γύρω στις 50.000 € το στρέμμα εκτός αυτών που θα ενταχθούν στο σχέδιο και η τιμή τους αγγίζει τις 75.000 € το στρέμμα.

Τέλος όσον αφορά την αξία γης το 1998 σύμφωνα με στοιχεία από συγκριτικούς πίνακες της Δ.Ο.Υ Βέροιας από πράξεις που έγιναν στην περιοχή μελέτης έχουμε τα παρακάτω στοιχεία:

- Στην περιοχή του οικισμού του Κυδωνοχωρίου οι τιμές κυμαίνονταν γύρω στις 500 δρχ / μ<sup>2</sup> (1.500 € το στρέμμα)
- Στην περιοχή του οικισμού των Ανωμάτων οι τιμές κυμαίνονταν από 1.600 έως 3.000 και 3.800 δρχ / μ<sup>2</sup> (4.000 – 8.000 και 10.000 € το στρέμμα), ανάλογα με τη θέση του αγροτεμαχίου.
- Στην περιοχή του οικισμού της Αγ. Βαρβάρας οι τιμές κυμαίνονταν γύρω στις 600 δρχ/ μ<sup>2</sup> (1.800 € το στρέμμα)
- Στην περιοχή του οικισμού της Βέροιας στη θέση “Ξηρόκαμπος” οι τιμές κυμαίνονταν από 600 δρχ/ μ<sup>2</sup> (1.800 € το στρέμμα) εάν το αγροτεμάχιο δεν είχε καλή θέση, έως 2.000 δρχ/ μ<sup>2</sup> (6.000 € το στρέμμα) αν το αγροτεμάχιο ήταν κοντά στον περιφερειακό κι έτσι η τιμή του είχε τιμή οικοπέδου.

#### **ΑΚ 21 (Κ1) Καλοχωρίου**

Ο κόμβος του Καλοχωρίου (ΑΚ 21) είναι ο κόμβος που συνδέει την νέα χάραξη της Εγνατίας με τον ΠΑΘΕ. Στα όρια της υπό μελέτη περιοχής περιέχεται και ο κόμβος Σίνδου (ΠΑΘΕ). Δυτικά του κόμβου της Σίνδου υπάρχει καθαρά αγροτική περιοχή. Στην περιοχή του κόμβου υπάρχει επίσης το Δέλτα Αξιού (προστατευόμενη περιοχή συνθήκης Ramsar). Στην περιοχή μελέτης οι αξίες γης σύμφωνα με τους κτηματομεσίτες στην περιοχή του Καλοχωρίου αλλά και από έρευνα με βάση τα πωλητήρια στην περιοχή μελέτης είναι αρκετά διαφοροποιημένες από περιοχή σε περιοχή και έχουν μεταβληθεί πολύ, καθώς τμήματα της περιοχής μελέτης είναι εντός της βιομηχανικής

περιοχής του Καλοχωρίου και της Σίνδου, άλλα είναι “πάνω στον ΠΑΘΕ” και άλλα τμήματα είναι αμιγώς αγροτικά.

Τα αγροτεμάχια που έχουν πρόσωπο στον ΠΑΘΕ και βρίσκονται κοντά στην περιοχή του Καλοχωρίου οι τιμές τους κυμαίνονται μεταξύ 100.000 και 150.000 € το στρέμμα. Στις δεύτερες ζώνες οι τιμές των αγροτεμαχίων είναι γύρω στις 80.000 με 100.000 € το στρέμμα. Νοτιότερα οι τιμές των αγροτεμαχίων εκτιμούνται γύρω στις 60.000 με 80.000 € το στρέμμα, ενώ ίδιες τιμές επικρατούν και στα βόρεια τμήματα προς Ιωνία.

Στην περιοχή κοντά στην “ADIDAS” οι τιμές για τα πρώτα αγροτεμάχια στον ΠΑΘΕ εκτιμούνται πάλι γύρω στις 100.000 με 150.000 € το στρέμμα, ενώ στις ζώνες πίσω από τα πρώτα αγροτεμάχια καθώς και στα τμήματα της περιοχής μελέτης δυτικά από την προηγούμενη περιοχή οι τιμές των αγροτεμαχίων μειώνονται και κυμαίνονται μεταξύ 60.000 και 80.000 € το στρέμμα, ενώ σε κάποια τα όποια χρησιμοποιούνται καθαρά για αγροτική παραγωγή και εκμετάλλευση οι τιμές είναι ακόμη πιο χαμηλές της τάξεως των 20.000 με 30.000 € το στρέμμα.

Στην περιοχή βορείως του ΠΑΘΕ οι τιμές των αγροτεμαχίων πάλι διαφοροποιούνται, καθώς αυτά τα αγροτεμάχια τα οποία βρίσκονται κοντά στον ΠΑΘΕ και έχουν πρόσωπο σε αυτόν, εκτιμούνται γύρω στις 80.000 με 100.000 € το στρέμμα, ενώ για τα αγροτεμάχια σε δεύτερη ζώνη και πιο μέσα οι τιμές εκτιμούνται γύρω στις 50.000 € το στρέμμα και μεταξύ 20.000 και 30.000 € το στρέμμα (σε αμιγώς αγροτικές περιοχές).

Όσον αφορά την αξία γης το 1998 σύμφωνα με στοιχεία από συγκριτικούς πίνακες της Δ.Ο.Υ Α΄ Θεσσαλονίκης από πράξεις που έγιναν στην περιοχή μελέτης έχουμε τα παρακάτω στοιχεία:

- Στην περιοχή του Καλοχωρίου και πιο συγκεκριμένα κοντά στην περιοχή “Ελος Αξιού” οι τιμές κυμαινόταν γύρω στις 700 δρχ / μ<sup>2</sup> (2.000 € το στρέμμα).
- Στις περιοχές πάνω σε βασικούς οδικούς άξονες (αγροτεμάχια κατηγορίας Α΄) οι τιμές σύμφωνα με πράξεις κυμαινόταν γύρω στις 15.000 με 20.000 δρχ / μ<sup>2</sup> (45.000 με 60.000 € το στρέμμα).
- Στις υπόλοιπες περιοχές στην περιοχή του Καλοχωρίου οι τιμές ήταν γύρω στις 6.000, 9.000 και 12.000 δρχ / μ<sup>2</sup> (20.000, 30.000 και 40.000 € το στρέμμα αντίστοιχα) Ανάλογα με το που βρισκόταν το αγροτεμάχιο κοντά στους οδικούς άξονες και κοντά στον οικισμό του Καλοχωρίου πιο ακριβά) και την κατηγορία του αγροτεμαχίου (αν ήταν δηλαδή Β΄ ή Γ΄)
- Στην περιοχή της Σίνδου, τα αγροτεμάχια που βρισκόταν πάνω σε βασικούς οδικούς άξονες οι τιμές σύμφωνα με πράξεις κυμαινόταν γύρω στις 12.000 με 15.000 δρχ / μ<sup>2</sup> (40.000 με 55.000 € το στρέμμα). Στην βιομηχανική περιοχή της Σίνδου οι τιμές των αγροτεμαχίων ήταν γύρω στις 8.000 δρχ / μ<sup>2</sup> (25.000 € το στρέμμα). Στην υπόλοιπη περιοχή (κυρίως αγροτική) οι τιμές των αγροτεμαχίων σύμφωνα με πράξεις που είχαν γίνει κυμαινόταν γύρω στις 3.000 με 5.000 δρχ / μ<sup>2</sup> (10.000 με 15.000 € το στρέμμα).

Στον Δήμο Εχεδώρου εκπονείται το νέο γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν 2508/97 και αφορά το σύνολο του δήμου. Η μελέτη του Γ.Π.Σ. του Δήμου Εχεδώρου βρίσκεται στο Β1 στάδιο στο οποίο γίνεται η οργάνωση των χρήσεων γης και ορίζονται οι ζώνες για την προστασία του περιβάλλοντος. Στα ανατολικά τμήματα των τομέων ΑΚ 02110 και ΑΚ 02114, καθώς επίσης και στο νότιο τμήμα (κάτω από τον ΠΑΘΕ) του τομέα ΑΚ02115 προτείνεται η υποστήριξη του τριτογενή τομέα με την ανάπτυξη υπηρεσιών, υπερτοπικών εξυπηρετήσεων και εν γένει κεντρικών λειτουργιών. Στο υπόλοιπα τμήματα των παραπάνω τομέων καθώς επίσης και στον τομέα ΑΚ 02111 σύμφωνα με το εκπονούμενο Γ.Π.Σ. προτείνεται να είναι περιοχές Μη Οχλούσας Βιομηχανίας Βιοτεχνίας και Χονδρεμπορίου. Οι τομείς ΑΚ 02101 και ΑΚ 02105 προτείνεται να είναι περιοχές ανάπτυξης δραστηριοτήτων του πρωτογενή τομέα ενώ ένα τμήμα του τομέα ΑΚ 02105 όπου βρίσκεται το Τ.Ε.Ι. Σίνδου προτείνεται να έχει την χρήση των Αστικών Κεντρικών Λειτουργιών. Εκτός αυτών σε ένα τμήμα των τομέων ΑΚ 02109 και ΑΚ 02113, έκταση

νότια του ΤΕΙ Θεσσαλονίκης, μεταξύ της ΠΑΘΕ στο κόμβο της Σίνδου και του Γαλλικού ποταμού, προτείνεται ως περιοχή Εγκατάστασης Χονδρεμπορίου & Μεταφορών. Όσον αφορά τις περιοχές προστασίας που εμπίπτουν στην περιοχή μελέτης είναι κυρίως τα τμήματα των τομέα που είναι στις εκβολές του Γαλλικού ποταμού και είναι χαρακτηρισμένα ως Περιοχές Προστασίας της φύσης Δέλτα των Ποταμών (ΠΔ) απόλυτης προστασίας. Τέλος, οι περιοχές των τομέων ΑΚ 02109 και ΑΚ 02113 εντάσσονται στην Περιφερειακή Ζώνη Γεωργικών Καλλιεργειών, οι οποίες είναι πάλι προστατευόμενες περιοχές αλλά επιτρέπεται και η γεωργία.

### **ΑΚ 22 (Κ2) Ιωνίας - Διαβατών**

Ο κόμβος της Ιωνίας - Διαβατών (ΑΚ 22) βρίσκεται σε μικρή απόσταση από τον οικισμό της Μαγνησίας και τον οικισμό των Διαβατών (Δήμου Εχεδώρου). Τμήμα της περιοχής μελέτης εντοπίζεται και στην ΒΙΠΕ Σίνδου, ενώ από την περιοχή μελέτης διέρχεται και ο δρόμος Θεσσαλονίκης Έδεσσας.

Στην περιοχή του κόμβου Ιωνίας – Διαβατών οι αξίες γης των αγροτεμαχίων, σύμφωνα με τους μεσίτες της περιοχής και την έρευνα βάσει πωλητηρίων που εντοπίστηκαν στην ευρύτερη περιοχή, διαφοροποιούνται σε σχέση με την τοποθεσία του αγροτεμαχίου, την άμεση πρόσβαση στον κόμβο και κατ' επέκταση στην Εγνατία οδό, την εγγύτητα σε βασικούς οδικούς άξονες της περιοχής (Εθνική οδός Θεσσαλονίκης Έδεσσας, Συμμαχική οδός, δρόμος προς Νεοχωρούδα) καθώς επίσης και την θέση των αγροτεμαχίων ανάλογα με τη χρήση τους (αγροτικές περιοχές με θερμοκήπια – βιοτεχνικό πάρκο Νεοχωρούδας).

Σύμφωνα λοιπόν με τα στοιχεία που συλλέχθηκαν για τα αγροτεμάχια που βρίσκονται εκατέρωθεν της Εγνατίας οδού έως και το δρόμο για Πεντάλοφο (προέκταση Μάρκου Μπότσαρη εντός του οικισμού Διαβατών), οι τιμές των αγροτεμαχίων εκτιμούνται γύρω στις 50.000 με 55.000 € το στρέμμα, καθώς όπως αναφέρθηκε είναι "κλειστός ο κόμβος". Πλησιέστερα στον κόμβο οι τιμές των αγροτεμαχίων αυξάνονται και κυμαίνονται γύρω στις 100.000 και 120.000 € το στρέμμα (περιοχή LIDL).

Τα αγροτεμάχια τα οποία βρίσκονται κατά μήκος της Συμμαχικής οδού (δρόμος προς Ωραιόκαστρο) και πιο συγκεκριμένα αυτά που βρίσκονται από το ύψος του στρατοπέδου και πάνω μέχρι και το ξενοδοχείο "Τάνια", η τιμή τους εκτιμάται γύρω στις 60.000 με 65.000 € το στρέμμα. Για τα αγροτεμάχια που βρίσκονται κατά μήκος της Συμμαχικής οδού αλλά κάτω από το στρατόπεδο η τιμή τους κυμαίνεται γύρω στις 70.000 € το στρέμμα, ενώ αυτά που είναι πιο κοντά στην Παλιά Εθνική οδό η τιμή τους ξεπερνά τις 80.000 € το στρέμμα.

Τα αγροτεμάχια που βρίσκονται στον δρόμο προς Νεοχωρούδα και συγκεκριμένα αυτά που έχουν πρόσωπο στο δρόμο, εκτιμάται ότι η τιμή τους κυμαίνεται γύρω στις 80.000 με 90.000 € το στρέμμα, ενώ για αγροτεμάχια τα οποία βρίσκονται σε δεύτερη ζώνη κατά μήκος του δρόμου προς Νεοχωρούδα η τιμή τους εκτιμάται γύρω στις 45.000 με 50.000 € το στρέμμα. Αξίζει να σημειωθεί πως στην συγκεκριμένη περιοχή, εκατέρωθεν του δρόμου προς Νεοχωρούδα και μέχρι το ύψος της LAFARGE ΜΠΕΤΟΝ, τα αγροτεμάχια βρίσκονται εντός περιοχής Βιοτεχνικού Πάρκου.

Όσον αφορά τα αγροτεμάχια που βρίσκονται στον δρόμο προς Κιλκίς, και συγκεκριμένα αυτά που έχουν πρόσωπο στο δρόμο και είναι κοντά στον κόμβο, εκτιμάται ότι η τιμή τους κυμαίνεται γύρω στις 90.000 € το στρέμμα, ενώ για αγροτεμάχια τα οποία βρίσκονται σε δεύτερη ζώνη κατά μήκος του δρόμου η τιμή τους εκτιμάται γύρω στις 45.000 με 50.000 € το στρέμμα.

Για τα αγροτεμάχια που βρίσκονται στην περιοχή της Μαγνησίας και είναι εντός του Βιοτεχνικού Πάρκου η τιμή τους εκτιμάται ότι κυμαίνεται γύρω στις 45.000 με 50.000 € το στρέμμα, ενώ για όσα αγροτεμάχια είναι εκτός Βιοτεχνικού Πάρκου και είναι αρδευόμενα η τιμή τους κυμαίνεται γύρω στις 35.000 € το στρέμμα ενώ για τα υπόλοιπα η τιμή εκτιμάται γύρω στις 20.000 € το στρέμμα.

Τέλος, στην περιοχή της Μαγνησίας και πιο συγκεκριμένα στην περιοχή μελέτης νοτίως του οικισμού περιοχή όπου σήμερα βρίσκονται πολλά θερμοκήπια, οι τιμές των αγροτεμαχίων εκτιμούνται γύρω στις 60.000 με 70.000 € το στρέμμα για τα αγροτεμάχια τα οποία “βλέπουν” στην Εγνατία οδό και γύρω στις 50.000 € το στρέμμα για τα υπόλοιπα. Τιμές αγροτεμαχίων γύρω στις 60.000 € το στρέμμα εκτιμούνται επίσης και στην περιοχή μελέτης κοντά στην Βιομηχανική περιοχή Σίνδου.

Όσον αφορά την αξία γης το 1998 στην περιοχή μελέτης του κόμβου Ιωνίας – Διαβατών, σύμφωνα με στοιχεία από συγκριτικούς πίνακες της Δ.Ο.Υ Ιωνίας από πράξεις που έγιναν στην περιοχή μελέτης έχουμε τα παρακάτω στοιχεία:

- Στην περιοχή των Διαβατών και πιο συγκεκριμένα για αγροτεμάχια κοντά στην “Εξωτερική Περιφερειακή”) οι τιμές κυμαίνονταν γύρω στις 7000 δρχ / μ<sup>2</sup> (20.000 € το στρέμμα) ενώ στο υπόλοιπο τμήμα οι τιμές των αγροτεμαχίων ήταν γύρω στις 3.500 με 5.000 δρχ / μ<sup>2</sup> (10.000 με 15.000 € το στρέμμα) .
- Στην περιοχή της Μαγνησίας οι τιμές των αγροτεμαχίων ήταν γύρω στις 3.500 με 5.000 δρχ / μ<sup>2</sup> (10.000 με 15.000 € το στρέμμα).
- Στην περιοχή της Νεοχωρούδας οι τιμές των αγροτεμαχίων ήταν γύρω στις 3.500 δρχ / μ<sup>2</sup> (10.000 € το στρέμμα) ενώ για ορισμένα αγροτεμάχια που είχαν πρόσοψη σε κάποιο κύριο οδικό άξονα η τιμή κυμαίνονταν μεταξύ 5.000 και 7.000 δρχ / μ<sup>2</sup> (15.000 με 20.000 € το στρέμμα) .
- Στην βιομηχανική περιοχή της Σίνδου οι τιμές των αγροτεμαχίων ήταν γύρω στις 8.000 δρχ / μ<sup>2</sup> (25.000 € το στρέμμα).

Στον Δήμο Εχεδώρου, όπως και στο Δήμο Καλλιθέας εκπονούνται νέα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν 2508/97 και αφορούν το σύνολο των Δήμων. Σύμφωνα με το Γ.Π.Σ. του Δήμου Καλλιθέας, το ανατολικό τμήμα του τομέα ΑΚ 02202 καθώς και το δυτικό τμήμα του τομέα ΑΚ 02203 είναι εντός περιοχής Χονδρεμπορίου και Μεταφορών, ενώ το υπόλοιπο τμήμα του τομέα ΑΚ 02203 είναι σε περιοχή Εγκατάστασης Μεταποίησης Χαμηλής και Μέσης Όχλησης (ΒΙ.ΠΑ Νεοχωρούδας). Τα δυτικά τμήματα της περιοχής μελέτης που ανήκουν διοικητικά στον Δήμο Καλλιθέας (τμήματα του τομέα ΑΚ 02204) είναι σε Περιοχή Ανάπτυξης Πρωτογενών Δραστηριοτήτων.

Όσον αφορά την περιοχή μελέτης, η οποία εμπίπτει διοικητικά στον Δήμο Εχεδώρου, σύμφωνα με το Γ.Π.Σ. του Δήμου περιλαμβάνει τις εξής περιοχές: Περιοχές Αστικών και Κεντρικών Λειτουργιών Πόλης, οι οποίες εντοπίζονται βόρεια και δυτικά του οικισμού των Διαβατών (τομείς ΑΚ 02202, ΑΚ 02206, ΑΚ 02207, ΑΚ 02211 και ΑΚ 02215) καθώς και βόρεια και ανατολικά (τομέας ΑΚ 02208), Περιοχές Χονδρεμπορίου και Μεταφορών, οι οποίες εντοπίζονται δυτικά του οικισμού των Διαβατών (τομείς ΑΚ 02212 και ΑΚ 02216), Περιοχές Γεωργικής Ζώνης Καλλιεργειών οι οποίες βρίσκονται σε τμήματα της περιοχής μελέτης στο νότιο και δυτικό τμήμα του οικισμού της Μαγνησίας και Περιοχές Προστασίας Χερσαίων Εκτάσεων, που αφορούν τις περιοχές κοντά στον Γαλλικό ποταμό στο δυτικό τμήμα της περιοχής μελέτης (τομέας ΑΚ 02201).

#### **ΑΚ 23 – 23Α (Κ4) Ευκαρπίας - Γηροκομείου**

Ο κόμβος της Ευκαρπίας - Γηροκομείου (ΑΚ 23) βρίσκεται σε μικρή απόσταση από τον οικισμό της Ευκαρπίας. Ο κόμβος του Γηροκομείου (ΑΚ 23Α) είναι σε μικρή απόσταση βορειότερα από τον κόμβο ΑΚ 23 (και για το λόγο αυτό μελετούνται μαζί, λόγω επικάλυψης των ζωνών), και χρησιμοποιείται κυρίως για τη εξυπηρέτηση παρόδων εγκαταστάσεων. Αξίζει να σημειωθεί το γεγονός πως μεγάλο τμήμα της περιοχής μελέτης καταλαμβάνει η επιχείρηση “TITAN”. Στην περιοχή πίσω από το εργοστάσιο “TITAN” οι τιμές των αγροτεμαχίων κυμαίνονται γύρω στις 70.000 € το στρέμμα.

Στις περιοχές νοτίως του εργοστασίου "TITAN" οι τιμές των αγροτεμαχίων, τα οποία έχουν πρόσωπο στην προέκταση της οδού Λαγκαδά κυμαίνονται πάνω από τις 120.000 € το στρέμμα ενώ για τα δεύτερα αγροτεμάχια οι τιμές είναι γύρω στις 80.000 με 90.000 € το στρέμμα.

Στην περιοχή απέναντι από το εργοστάσιο "TITAN" οι τιμές των πρώτων αγροτεμαχίων με πρόσωπο στην παράπλευρη οδό κυμαίνονται γύρω στις 150.000 € το στρέμμα ενώ τα αγροτεμάχια τα οποία βρίσκονται πιο μέσα στις συγκεκριμένες περιοχές εκτιμούνται γύρω στις 100.000 € το στρέμμα τα πιο κοντινά έως 60.000 € το στρέμμα τα πιο μακρινά. Όσον αφορά την περιοχή της Ανθούπολης (περιοχή Β3 στο χάρτη) οι τιμές των αγροτεμαχίων εκτιμούνται γύρω στις 50.000 € το στρέμμα, ενώ ίδια είναι και η εκτίμηση (50.000 € το στρέμμα) για τα αγροτεμάχια στην δυτική πλευρά της Εγνατίας Οδού στο ύψος του Δερβενίου.

Στην περιοχή βορειώς του εργοστασίου "TITAN" οι τιμές των αγροτεμαχίων με πρόσωπο στην παράπλευρη οδό εκτιμούνται γύρω στις 130.000 με 140.000 € το στρέμμα, ενώ η τιμή των αγροτεμαχίων για τα δεύτερα αγροτεμάχια στις συγκεκριμένες περιοχές είναι μεταξύ 60.000 και 70.000 € το στρέμμα.

Τέλος στην περιοχή του Δερβενίου και πιο συγκεκριμένα στην ανατολική πλευρά της Εγνατίας Οδού οι τιμές των αγροτεμαχίων εκτιμούνται γύρω στις 100.000 € το στρέμμα, καθώς η παράπλευρη οδός είναι κατασκευασμένη σε αντίθεση με την "απέναντι πλευρά", όπου η παράπλευρη οδός δεν έχει κατασκευαστεί και τιμές όπως προαναφέρθηκε είναι γύρω στις 50.000 € το στρέμμα.

Όσον αφορά την αξία γης το 1998 στην περιοχή μελέτης του κόμβου Ευκαρπίας – Γηροκομείου, σύμφωνα με στοιχεία από συγκριτικούς πίνακες της Δ.Ο.Υ Νεάπολης από πράξεις που έγιναν στην περιοχή μελέτης έχουμε τα παρακάτω στοιχεία:

- Η αξία γης για τα αγροτεμάχια στην συγκεκριμένη περιοχή κυμαινόταν σύμφωνα μεταξύ 10.000 και 15.000 δρχ / μ<sup>2</sup> (30.000 και 45.000 € το στρέμμα αντίστοιχα), ανάλογα με το αν το αγροτεμάχιο ήταν πάνω σε κάποιο βασικό οδικό άξονα.

Στην περιοχή της πιλοτικής μελέτης του ΑΠΘ από τα συλλεχθέντα στοιχεία προέκυψαν δύο γραμμικές ζώνες στην οδό Λαγκαδά και Θεσσαλονίκης. Συγκεκριμένα, τα ακίνητα επί της οδού Λαγκαδά είχαν το 1998 αξία που κυμαινόταν περί τα 60000€/στρ. ενώ η αξία των ακινήτων με πρόσωπο στην επαρχιακή οδό Θεσσαλονίκης-Ωραιοκάστρου ήταν περί τα 45000€/στρ.

Περαιτέρω διαπιστώθηκε διαφοροποίηση της αξίας στις επιφανειακές ζώνες με όριο την οδό Αεροδρομίου. Ειδικότερα στα ακίνητα τα οποία βρίσκονται ένθεν αυτής και πλησιέστερα στον σημερινό κατασκευασμένο κόμβο παρατηρήθηκαν τιμές που κυμαίνονταν από 25000 έως 35000€/στρ. Αντίθετα οι τιμές των ακινήτων πέραν της οδού Αεροδρομίου με κατεύθυνση την Ιωνία ήταν περί τα 15000 έως 25000€/στρ.

Από τη συλλογή στοιχείων Αγοραίων Αξιών για το 2007 με βάση τα απογραφικά δελτία και την έρευνα στην κτηματαγορά της περιοχής προέκυψαν πέντε (5) ιδιαίτερες γραμμικές ζώνες.

Στα ακίνητα τα οποία έχουν πρόσωπο στην Εγνατία οδό και βρίσκονται σε απόσταση έως 1.800μ. περίπου από τον κόμβο (οδός Αεροδρομίου) οι τιμές κυμαίνονται γύρω από τα 200000€/στρ. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι παρατηρήθηκαν και ακραίες τιμές –σε επίπεδο προσφοράς– οι οποίες όμως δεν έχουν επιβεβαιωθεί από στοιχεία αγοραπωλησιών. Πέραν της οδού Αεροδρομίου, οι τιμές των παρόδιων ακινήτων της Εγνατίας κυμαίνονται περίπου 150000€/στρ.

Περαιτέρω διακρίνονται 3 επιπλέον γραμμικές ζώνες: Η οδός Λαγκαδά με τιμή στα 200000€/στρ. περίπου, η επαρχιακή οδός Θεσσαλονίκης-Ωραιοκάστρου με τιμή περίπου 170000€/στρ. και η οδός Θερμαϊκού όπου οι τιμές κυμαίνονται περί τα 120000€/στρ.

Η οδός Αεροδρομίου είναι αυτή που διαφοροποιεί και τις επιφανειακές ζώνες. Συγκεκριμένα οι αξίες γης πέραν αυτής με κατεύθυνση τον Α/Κ Ιωνίας και εκατέρωθεν της Εγνατίας Οδού, κυμαίνονται από 60000 έως 80000€/στρ. Οι υψηλότερες τιμές καταγράφονται στα ακίνητα με

πρόσωπο στην Συμμαχική οδό. Αντίθετα τα ακίνητα πέραν την οδού Αεροδρομίου και μέχρι την οδό Θερμαϊκού είναι κατά μ.ο. 28% περίπου ακριβότερα με αξίες που κυμαίνονται από 80000 έως 100000 €/στρ. Πέραν δε της οδού Θερμαϊκού οι τιμές αυξάνονται στα 100000 με 120000 €/στρ. Ο κόμβος ΑΚ 23 βρίσκεται σε μικρή απόσταση από τον οικισμό της Ευκαρπίας και συνδέει την πόλη της Θεσσαλονίκης με την Εγνατία οδό αλλά και τον Περιφερειακό της πόλης, ενώ ο κόμβος ΑΚ 23Α αποτελεί κόμβο για τη εξυπηρέτηση παρόδιων εγκαταστάσεων απέχοντας από τον κόμβο ΑΚ 23 μόλις 2 χιλιόμετρα. Για το λόγο αυτό οι δύο αυτοί κόμβοι αντιμετωπίζονται από την μελέτη από κοινού.

Η περιοχή μελέτης των δύο κόμβων εμπίπτει εντός των διοικητικών ορίων του ΟΤΑ Ευκαρπίας και τμήμα της περιοχής μελέτης είναι εντός των ορίων του ομώνυμου οικισμού. Η Κοινότητα Ευκαρπίας έχει εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου 1337/83 που αφορά μόνο τον οικισμό, και οι χρήσεις γης στον εξωαστικό χώρο καθορίζονται από το Σχέδιο Π.Δ. που εκπόνησε ο Οργανισμός Ρυθμιστικού Θεσσαλονίκης για την Ζ.Ο.Ε Θεσσαλονίκης. Σήμερα εκπονείται το νέο γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν 2508/97 και αφορά το σύνολο του δήμου.

Σύμφωνα με το Σχέδιο Π.Δ. που εκπόνησε ο Οργανισμός Ρυθμιστικού Θεσσαλονίκης για την Ζ.Ο.Ε Θεσσαλονίκης, οι τομείς της περιοχής μελέτης (ΑΚ 02310 και ΑΚ 02314) νοτίως του κόμβου που δεν εμπίπτουν εντός των ορίων του οικισμού της Ευκαρπίας είναι σε Περιοχή Αστικών Κεντρικών Λειτουργιών όπως επίσης και τμήμα του τομέα ΑΚ 02304 στο ανατολικό τμήμα της περιοχής μελέτης καθώς και η ζώνη ΑΚ 02315 στο δυτικό τμήμα αυτής. Οι τομείς βορείως του κόμβου (ΑΚ 02303ΑΚ 02307, ΑΚ 02308 και ΑΚ 02311) είναι σε περιοχή Μη Οχλούσας Μεταποίησης, ενώ το νότιο τμήμα του τομέα ΑΚ 02312 είναι σε περιοχή Χονδρεμπορίου και Μεταφορών. Τέλος, ο τομέας ΑΚ 02316 βρίσκεται εντός Περιοχής Ειδικής Προστασίας Περιβάλλοντος.

#### **ΑΚ 24 Λαγκαδά – Σερρών**

Ο κόμβος ΑΚ 24 βρίσκεται σε αγροτική περιοχή και αποτελεί σημείο σύνδεσης με τις Εθνικές οδούς προς Σέρρες, Κιλκίς, Λαγκαδά. Η περιοχή μελέτης περιλαμβάνει μεγάλα τμήματα των οικισμών των Λαγυνών, Δήμου Λαγκαδά και Λητής, Δήμου Μυγδονίας.

Οι τιμές των αγροτεμαχίων στην περιοχή της Λητής, σύμφωνα με κτηματομεσίτες της περιοχής αλλά και σύμφωνα με πωλητήρια σε αγγελίες εκτιμούνται γύρω στις 60.000 με 70.000 € το στρέμμα για όσα είναι κοντά στην Εγνατία οδό και 50.000 € το στρέμμα τα υπόλοιπα. Βέβαια για όσα αγροτεμάχια η χρήση είναι αμιγώς αγροτική, η τιμή εκτιμάται γύρω στις 5.000 € το στρέμμα.

Όσον αφορά τα αγροτεμάχια που βρίσκονται εντός των διοικητικών ορίων του οικισμού των Λαγυνών οι τιμές τους εκτιμούνται γύρω στις 50.000 € το στρέμμα για αυτά που βρίσκονται εκατέρωθεν την Παλαιάς Εθνικής Οδού Θεσσαλονίκης Καβάλας και 40.000 € το στρέμμα για όσα βρίσκονται επί του δρόμου που οδηγεί στον Λαγκαδά. Τα υπόλοιπα (δεύτερα αγροτεμάχια) εκτιμούνται γύρω στις 30.000 € το στρέμμα ενώ όσα χρησιμοποιούνται αμιγώς για αγροτική καλλιέργεια εκτιμούνται γύρω στις 4.000 € το στρέμμα.

Τέλος στις θέσεις Περιβολάκι και Ηράκλειο, που ανήκουν διοικητικά στον Δήμο Λαγκαδά, οι αξίες γης εκτιμούνται γύρω στις 30.000 € το στρέμμα.

Όσον αφορά την αξία γης το 1998 στην περιοχή μελέτης του κόμβου Λαγκαδά - Σερρών, σύμφωνα με στοιχεία από συγκριτικούς πίνακες της Α' Δ.Ο.Υ Θεσσαλονίκης (περιοχές Λητής και Λαγυνών) και της Δ.Ο.Υ Λαγκαδά (περιοχή Λαγκαδά – Περιβολάκι και Καβαλάρι) από πράξεις που έγιναν στην περιοχή μελέτης έχουμε τα παρακάτω στοιχεία:

- Στην περιοχή της Λητής οι τιμές των αγροτεμαχίων κυμαινόταν μεταξύ 3.000 και 5.000 δρχ / μ<sup>2</sup> (10.000 με 15.000 € το στρέμμα) ανάλογα με το πόσο κοντά βρισκόταν σε κάποιο βασικό



οδικό άξονα, π.χ είχε γίνει πράξη με 5.000 δρχ / μ<sup>2</sup> το 1998 επί του δρόμου Θεσσαλονίκης – Σερρών.

- Στην περιοχή των Λαγυνών οι τιμές των αγροτεμαχίων κυμαινόταν μεταξύ 3.000 και 4.000 δρχ / μ<sup>2</sup> (10.000 με 13.000 € το στρέμμα) στην περιοχή του Δερβενίου μεταξύ του οικισμού και της Εγνατίας οδού και γύρω στις 5.000 δρχ/ μ<sup>2</sup> (15.000 € το στρέμμα) επί Παλαιάς Εθνικής Οδού Θεσσαλονίκης – Καβάλας.
- Στην περιοχή Περιβολάκι τιμές των αγροτεμαχίων κυμαινόταν γύρω στις 3.000 δρχ / μ<sup>2</sup> (10.000 € το στρέμμα) ενώ στην περιοχή Ηράκλειο οι τιμές των αγροτεμαχίων κυμαινόταν γύρω στις 500 δρχ / μ<sup>2</sup> (1.500 € το στρέμμα) καθώς η περιοχή ήταν αμιγώς αγροτική.

Στον Δήμο Λαγκαδά εκπονείται το νέο γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν 2508/97 και αφορά το σύνολο του δήμου. Σύμφωνα με το εκπονούμενο Γ.Π.Σ. η περιοχή βορειώς του οικισμού των Λαγυνών (τα βόρεια και ανατολικά τμήματα των τομέων ΑΚ 02409 και ΑΚ 02413) είναι χαρακτηρισμένα ως Περιοχές Ειδικής Προστασίας - Αναδασωτέα περιοχή. Επιπλέον, στα Λαγυνά, προτείνεται περιοχή ΕΜΟ στα βόρεια του οικισμού, μεταξύ του άξονα της παλαιάς Εθνικής Οδού και του κλάδου της Εγνατίας Οδού από Σέρρες, (τομείς ΑΚ 02410, ΑΚ 02414 και τμήματα των τομέων ΑΚ 02409 και ΑΚ 02413) συνολικής έκτασης 826 στρ. περίπου, όπου παρατηρείται συσσώρευση επαγγελματικών χρήσεων, οι οποίες χρειάζονται οργάνωση και εξυγίανση. Τέλος, η υπόλοιπη περιοχή μελέτης, που εμπίπτει εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Λαγκαδά εντάσσεται στην ζώνη Περιοχή Ειδικής Προστασίας (ζώνη Γ).

Όσον αφορά την περιοχή μελέτης που εμπίπτει διοικητικά εντός των ορίων του Δήμου Μυγδονίας σύμφωνα με το εκπονούμενο Γ.Π.Σ. η περιοχή βόρεια και ανατολικά του οικισμού της Λητής (ανατολικά τμήματα των τομέων ΑΚ 02401 και ΑΚ02405 και τομείς ΑΚ02402, ΑΚ02406) εντάσσονται στην Περιοχή Ειδικής Προστασίας – Γεωργική Γη Δευτερεύουσας Χρήσης και Περιοχή Εξυπηρέτησης Αστικού πληθυσμού. Στο υπόλοιπο τμήμα των τομέων ΑΚ 02401 και ΑΚ02405 προτείνεται Ζώνη Υποδοχής Παραγωγικών Δραστηριοτήτων, η οποία προβλέπεται να πολεοδομηθεί με την μορφή ΒΙ.ΠΑ., ενώ στις περιοχές των τομέων ΑΚ 02403, ΑΚ 02404, ΑΚ 02407 και ΑΚ 02408 προτείνεται η δημιουργία αθλητικών εγκαταστάσεων υπερτοπικού χαρακτήρα.

### **ΑΚ 31 Αγ. Σύλλας**

Ο ΑΚ 31 κόμβος στον Άγιο Σύλλα της Καβάλας συνδέει την πόλη της Καβάλας (Δυτική είσοδος) με την Εγνατία οδό καθώς και την Εθνική οδό Καβάλας Δράμας. Η περιοχή μελέτης είναι εντός των διοικητικών ορίων των Δήμων Καβάλας και Φιλιππων (Σταυρός), επί το πλείστον στο δήμο Καβάλας σε μια ορεινή κατά βάση περιοχή. Μεγάλο τμήμα της περιοχής μελέτης βρίσκεται εντός δασικής περιοχής και δεν καταγράφονται αξίες γης στα τμήματα αυτά. Επιπλέον, τμήμα της περιοχής μελέτης είναι και σε περιοχή προστασίας.

Τα τμήματα της περιοχής που δεν είναι δάσος και βρίσκονται στο «Ύψωμα Βασιλάκι», κοντά στο ξενοδοχείο Φιλοξενία, εκτιμούνται σύμφωνα με τους τοπικούς κτηματομεσίτες (τα άρτια και οικοδομήσιμα) γύρω στις 25.000 με 30.000 € το στρέμμα. Στην ίδια περιοχή τα αγροτεμάχια τα οποία δεν έχουν θέα εκτιμούνται γύρω στις 15.000 με 18.000 € το στρέμμα, ενώ η τιμή των μη άρτιων και οικοδομήσιμων αγροτεμαχίων είναι γύρω στις 15.000 € το στρέμμα. Επιπλέον, τα αγροτεμάχια στην περιοχή πάνω από τον οικισμό της Καβάλας, τα οποία δεν είναι σε δασική περιοχή ή περιοχή προστασίας εκτιμούνται γύρω στις 30.000 € το στρέμμα. Στην περιοχή του Σταυρού (Αμυγδαλεώνας) τα αγροτεμάχια που έχουν πρόσωπο στον δρόμο Καβάλας – Δράμας εκτιμούνται γύρω στις 35.000 € το στρέμμα. Αγγελία για πώληση αγροτεμαχίου στην περιοχή συμφωνεί με την παραπάνω εκτίμηση των μεσιτών καθώς η τιμή του αγροτεμαχίου ήταν 30.000 €

το στρέμμα. Τα δεύτερα αγροτεμάχια εκτιμούνται γύρω στις 15.000 με 25.000 € το στρέμμα ανάλογα με το πόσο μακριά είναι από τον άξονα του δρόμου Καβάλας – Δράμας.

Όσον αφορά την αξία γης το 1998 σύμφωνα με στοιχεία από συγκριτικούς πίνακες της Β' Δ.Ο.Υ Καβάλας από πράξεις που έγιναν στην περιοχή μελέτης έχουμε τα παρακάτω στοιχεία:

- Στην περιοχή « Ύψωμα Βασιλάκι» η πιο πρόσφατη πράξη που έγινε με συγκριτικά στοιχεία σύμφωνα με τα στοιχεία της Β' Δ.Ο.Υ Καβάλας ήταν το 1994 με τιμή 1200 δρχ / μ<sup>2</sup> (4.000 € το στρέμμα)
- Στην περιοχή μελέτης που εμπίπτει στα όρια του οικισμού Σταυρού (Αμυγδαλεώνας), οι τιμές με τις οποίες γινόταν οι πράξεις ήταν γύρω στις 1200 δρχ / μ<sup>2</sup> (4.000 € το στρέμμα)

Ο Δήμος Καβάλας έχει θεσμοθετημένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, σύμφωνα με το Νόμο 1337/83, το οποίο καθορίζει όπως και όλα τα Γ.Π.Σ που εκπονήθηκαν με τον Ν. 1337/83 τις χρήσεις γης μόνο εντός των ορίων του οικισμού. Σήμερα στο Δήμο Καβάλας εκπονείται μελέτη Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, ενώ όσον αφορά τον Δήμο Φιλίππων και πιο συγκεκριμένα τον οικισμό του Σταυρού υπάρχει μόνο οριοθέτηση Νομάρχη.

Σύμφωνα με το εκπονούμενο Γ.Π.Σ η περιοχή μελέτης εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Καβάλας, εμπίπτει κυρίως σε Π.Ε.Π (Περιοχές ειδικής Προστασίας) Δασικών Εκτάσεων, ενώ τμήμα της περιοχής μελέτης κοντά στην περιοχή του νοσοκομείου είναι εντός της προτεινόμενης επέκτασης.

### **ΑΚ 32 Λευκή Άμμος**

Ο κόμβος της Λευκής Άμμου (ΑΚ 32) συνδέει την πόλη της Καβάλας (Ανατολική είσοδος) με την Εγνατία οδό καθώς και την παλιά Εθνική οδό Καβάλας - Ξάνθης. Η περιοχή μελέτης βρίσκεται εντός των διοικητικών ορίων των οικισμών της Καβάλας, του οικισμού της Λευκής Άμμου καθώς και του οικισμού του Χαλκερού. Όπως συμβαίνει και στον κόμβο του Αγ. Σύλλα έτσι και σε αυτό τον κόμβο της Καβάλας μεγάλο τμήμα της περιοχής μελέτης βρίσκεται εντός δασικής περιοχής και δεν καταγράφονται αξίες γης στα τμήματα αυτά.

Στην περιοχή της Λευκής Άμμου τα αγροτεμάχια, σύμφωνα με εκτιμήσεις των κτηματομεσιτών της περιοχής, εκτιμούνται γύρω στις 50.000 € το στρέμμα. Βέβαια υπάρχουν και περιπτώσεις που η τιμή των αγροτεμαχίων αγγίζει τις 100.000 € το στρέμμα σε αγροτεμάχια κυρίως κοντά στην θάλασσα και επάνω στο δρόμο για Καβάλα. Στην περιοχή του Χαλκερού οι αξίες γης των αγροτεμαχίων σύμφωνα με τους κτηματομεσίτες της περιοχής της Καβάλας, έχουν αυξηθεί λόγω της γειτνίασης της περιοχής με το εμπορικό λιμάνι – τελωνείο το οποίο έχει χαρακτηριστεί εθνικής εμβέλειας. Έτσι οι τιμές των αγροτεμαχίων κυμαίνονται γύρω στις 35.000 € το στρέμμα για αυτά που κοντά στην Παλαιά Εθνική Οδό Καβάλας Ξάνθης, έως και 100.000 € το στρέμμα για κάποια αγροτεμάχια τα οποία είναι πάνω στην Παλαιά Εθνική (π.χ ΠΙΕΤΖΕΤΑΚΗΣ). Τέλος, για τα αγροτεμάχια που βρίσκονται κοντά στον οικισμό του Χαλκερού, οι τιμές τους κυμαίνονται γύρω στις 10.000 € το στρέμμα ενώ αυτά που βρίσκονται στην περιοχή του δρόμου προς Καρβάλη εκτιμούνται γύρω στις 20.000 € το στρέμμα

Όσον αφορά την αξία γης το 1998 σύμφωνα με στοιχεία από συγκριτικούς πίνακες της Β' Δ.Ο.Υ Καβάλας από πράξεις που έγιναν στην περιοχή μελέτης έχουμε τα παρακάτω στοιχεία:

- Στην περιοχή της Λευκής Άμμου η πιο πρόσφατη πράξη που έγινε με συγκριτικά στοιχεία σύμφωνα με τα στοιχεία της Β' Δ.Ο.Υ Καβάλας ήταν το 1995 με τιμή 2.500 δρχ / μ<sup>2</sup> (7.000 € το στρέμμα)
- Στην περιοχή μελέτης που εμπίπτει στα όρια του οικισμού Χαλκερού, οι τιμές με τις οποίες γινόταν οι πράξεις ήταν γύρω στις 1200 δρχ / μ<sup>2</sup> (4.000 € το στρέμμα) για τα αγροτεμάχια που είχαν πρόσωπο στην Παλαιά Εθνική Οδό Καβάλας Ξάνθης και 700 δρχ / μ<sup>2</sup> (2.000 € το στρέμμα) τα πιο κοντινά στον οικισμό.

Ο Δήμος Καβάλας έχει θεσμοθετημένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, σύμφωνα με το Νόμο 1337/83. Σήμερα στο Δήμο Καβάλας εκπονείται μελέτη Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, η οποία βρίσκεται στο Β1 Στάδιο. Σύμφωνα με το εκπονούμενο Γ.Π.Σ για τον οικισμό της Λευκής Άμμου προβλέπεται οικιστική επέκταση η οποία εμπίπτει και στα όρια της περιοχής μελέτης (τομέας ΑΚ 03213 και ΑΚ 03214) ενώ το υπόλοιπο της περιοχής μελέτης στους ίδιους τομείς εντάσσεται στο Π.Ε.Π (Περιοχές ειδικής Προστασίας) Δασικών Εκτάσεων, όπως επίσης και οι τομείς ΑΚ 03201, ΑΚ 03202, και ΑΚ 03205. Τμήμα της περιοχής μελέτης του τομέα ΑΚ 032003 (το ορεινό τμήμα) και τμήμα της περιοχής του τομέα ΑΚ 03202 εντάσσονται στο Π.Ε.Π Αρχαιολογικών Χώρων. Σύμφωνα πάντοτε με το εκπονούμενο Γ.Π.Σ η περιοχή νοτιοανατολικά του κόμβου όπου βρίσκεται η Βιομηχανία Φωσφορικών Λιπασμάτων είναι χαρακτηρισμένη ως Π.Ο.Α.Π.Δ. Ν.2742/99 (Περιοχή Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων), ενώ η υπόλοιπη περιοχή βορείως της Εγνατίας Οδού και η οποία εμπίπτει στην περιοχή μελέτης είναι χαρακτηρισμένη ως περιοχή Ανάπτυξης Δραστηριοτήτων Δευτερογενούς Τομέα (μη οχλούσες).

#### **ΑΚ 34 Βανιάνου**

Ο κόμβος του Βανιάνου (ΑΚ 34) βρίσκεται σε απόσταση 8 χιλιομέτρων από τον οικισμό της Ξάνθης και αποτελεί τη δυτική είσοδο στην πόλη. Η περιοχή μελέτης βρίσκεται εντός των διοικητικών ορίων των οικισμών Βανιάνου και Πετροχωρίου σε μια καθαρά αγροτική προς το παρόν περιοχή. Στην περιοχή μελέτης του κόμβου δεν υπάρχει κάποιου είδους θεσμοθετημένος χωροταξικός ή πολεοδομικός σχεδιασμός ο οποίος να καθορίζει τις χρήσεις γης.

Σύμφωνα με κτηματομεσίτες της Ξάνθης οι αξίες γης στον κόμβο του Βανιάνου έχουν αλλάξει από την δημιουργία του κόμβου και μετά. Βέβαια επειδή ο κόμβος πρόσφατα δόθηκε στην κυκλοφορία οι τιμές των αγροτεμαχίων δεν έχουν σταθεροποιηθεί κι έτσι δεν έχουν σαφή γνώση για την περιοχή. Γενικά από ότι υπολογίζουν, οι τιμές των αγροτεμαχίων βορείως του κόμβου και της Εγνατίας οδού και κυρίως των αγροτεμαχίων που έχουν πρόσωπο στο δρόμο για Ξάνθη κυμαίνονται μεταξύ 15.000 και 20.000 € το στρέμμα ενώ τα δεύτερα (σε απόσταση 100 με 150 μέτρα από τον άξονα του δρόμου εκτιμούνται γύρω στις 5.000 € το στρέμμα. Βέβαια υπάρχουν και εξαιρέσεις καθώς από πωλητήριο για αγροτεμάχιο στην περιοχή και σε θέση πολύ κοντά στον κόμβο η τιμή που δόθηκε ήταν 30.000 € το στρέμμα. Στην περιοχή νοτίως του κόμβου και της Εγνατίας οδού οι αξίες γης δεν έχουν επηρεαστεί ιδιαίτερα από την κατασκευή του κόμβου – σύμφωνα πάντοτε με τους κτηματομεσίτες της περιοχής και οι τιμές κυμαίνονται μεταξύ 2.000 και 3.000€ το στρέμμα.

Όσον αφορά την αξία γης το 1998 σύμφωνα με στοιχεία από συγκριτικούς πίνακες της Δ.Ο.Υ Ξάνθης από πράξεις που έγιναν στην περιοχή μελέτης έχουμε τα παρακάτω στοιχεία:

- Στην περιοχή του οικισμού Βανιάνου, η πιο πρόσφατη πράξη που έγινε με συγκριτικά στοιχεία σύμφωνα με τα στοιχεία της Δ.Ο.Υ Ξάνθης ήταν το 1997 με τιμή 150 δρχ / μ<sup>2</sup> (500 € το στρέμμα)
- Στην περιοχή μελέτης που εμπίπτει στα όρια του οικισμού Πετροχωρίου, οι πιο πρόσφατες πράξεις που έγιναν με συγκριτικά στοιχεία σύμφωνα με τα στοιχεία της Δ.Ο.Υ Ξάνθης, πλησίον του δρόμου για Ξάνθη, ήταν το 1997 με τιμή 900 δρχ / μ<sup>2</sup> (2.500 € το στρέμμα)

#### **ΑΚ 35 Βαφαϊκών**

Ο κόμβος των Βαφαϊκών (ΑΚ 34) βρίσκεται σε απόσταση 5 χιλιομέτρων από τον οικισμό της Ξάνθης και αποτελεί τη ανατολική είσοδο στην πόλη. Η περιοχή μελέτης βρίσκεται εντός των διοικητικών ορίων των οικισμών Φελώνη και Βαφαϊκά του δήμου Βιστωνίδας καθώς και σε τμήμα της ευρύτερης περιοχής του οικισμού των Πηγαδιών σε μια κυρίως αγροτική περιοχή. Η περιοχή μελέτης είναι εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Βιστωνίδας κοντά στους οικισμούς Βαφαϊκά και Φελώνη, ενώ τμήμα της περιοχής μελέτης είναι εντός του ορίου του οικισμού Βαφαϊκά. Στην περιοχή μελέτης του κόμβου δεν υπάρχει κάποιου είδους θεσμοθετημένος χωροταξικός ή

πολεοδομικός σχεδιασμός ο οποίος να καθορίζει τις χρήσεις γης. Ο οικισμός Βαφαϊίκα έχει οριοθέτηση Νομάρχη σύμφωνα με την οποία έχει χαρακτηριστεί μεσαίος σε μέγεθος, στάσιμος σε δυναμικότητα και διάσπαρτος.

Η περιοχή μελέτης βρίσκεται κυρίως σε αγροτική περιοχή με εκτεταμένες καλλιέργειες. Εξαιρέση αποτελούν τα τμήματα που βρίσκονται εκατέρωθεν των δύο βασικών οδικών αξόνων που διατρέχουν την περιοχή, του δρόμου Ξάνθης – Άβδηρα και της Παλαιάς Εθνικής Οδού Ξάνθης Κομοτηνής, στα οποία παρουσιάζεται κάποια, μικρή έστω συγκέντρωση επιχειρήσεων. Θα πρέπει να σημειωθεί πως την περιοχή μελέτης την διατρέχει ο ποταμός Κόσσουνθος με αποτέλεσμα η σύνδεση με την δυτική πλευρά της περιοχής μελέτης, κοντά στον οικισμό Πηγάδια να καθίσταται προβληματική.

Γενικά οι αξίες γης στην περιοχή έχουν επηρεαστεί από την κατασκευή του κόμβου. Στην περιοχή μελέτης κοντά στον οικισμό της Φελώνης και πιο συγκεκριμένα για τα αγροτεμάχια που βρίσκονται εκατέρωθεν του δρόμου προς Άβδηρα και έχουν πρόσωπο στο δρόμο αυτό, οι τιμές εκτιμούνται γύρω στις 25.000 € το στρέμμα. Στα δεύτερα αγροτεμάχια η τιμή μειώνεται από 30 % και πάνω ενώ τα μακρινά από το δρόμο πωλούνται με τιμές χωραφιών δηλαδή 1.000 με 3.000 € το στρέμμα. Στην περιοχή του οικισμού των Βαφαϊίκων οι τιμές των αγροτεμαχίων κυμαίνονται από 2.000 έως 6.000 € το στρέμμα. Πιο ακριβά είναι αυτά που είναι πάνω στο δρόμο και πιο κοντά στον οικισμό. Επιπλέον, τα αγροτεμάχια που βρίσκονται εκατέρωθεν του δρόμου προς Πηγάδια εκτιμούνται μεταξύ 5.000 και 10.000 € το στρέμμα. Στην περιοχή μελέτης που είναι ανατολικά του ρέματος οι τιμές των αγροτεμαχίων είναι γύρω στις 2.000 € το στρέμμα καθώς πωλούνται ως χωράφια λόγω της δύσκολης πρόσβασης.

Όσον αφορά την αξία γης το 1998 σύμφωνα με στοιχεία από συγκριτικούς πίνακες της Δ.Ο.Υ Ξάνθης από πράξεις που έγιναν στην περιοχή μελέτης έχουμε τα παρακάτω στοιχεία:

- Στην περιοχή του οικισμού Φελώνης, σύμφωνα με τα στοιχεία της Δ.Ο.Υ Ξάνθης το 1998 οι τιμές των αγροτεμαχίων κυμαινόταν γύρω στις 900 δρχ / μ<sup>2</sup> (2.600 € το στρέμμα)
- Στην περιοχή του οικισμού Βαφαϊίκα, σύμφωνα με τα στοιχεία της Δ.Ο.Υ Ξάνθης το 1998 οι τιμές των αγροτεμαχίων κυμαινόταν γύρω στις 1.700 δρχ / μ<sup>2</sup> (5.000 € το στρέμμα).
- Στην περιοχή του οικισμού Πηγαδιών, σύμφωνα με τα στοιχεία της Δ.Ο.Υ Ξάνθης το 1998 οι τιμές των αγροτεμαχίων κυμαινόταν γύρω στις 250 δρχ / μ<sup>2</sup> (800 € το στρέμμα). Οι τιμές στον οικισμό των Πηγαδιών ήταν χαμηλότερες λόγω της μη καλής πρόσβασης στον οικισμό και την ευρύτερης περιοχής, εξαιτίας του ποταμιού που διατρέχει την περιοχή.

### **ΑΚ 37 Δυτικός Κομοτηνής**

Ο Κόμβος της Κομοτηνής (ΑΚ 37) βρίσκεται σε απόσταση 3 χιλιομέτρων από τον οικισμό της Κομοτηνής και αποτελεί την δυτική είσοδο στην πόλη. Η περιοχή μελέτης βρίσκεται εντός των διοικητικών ορίων των οικισμών Υφαντές, Ιτέα και Μεσοχώρι του Δήμου Κομοτηνής. Αν και ο κόμβος βρίσκεται σε αμιγώς αγροτική περιοχή, η περιοχή μελέτης διαφοροποιείται κι έχει αρκετές επιχειρήσεις καθώς περιλαμβάνει τμήμα της Παλαιάς Εθνικής Οδού Κομοτηνής Ξάνθης. Το Μεσοχώρι, έχει εγκεκριμένο σχέδιο, Όριο με Απόφαση Νομάρχη και όριο επέκτασης που έχει επίσης πολεοδομηθεί. Αντίθετα ο οικισμός της Ιτέας αποτελεί οικισμό προϋφιστάμενο του 1923. Στην περίπτωση του Δήμου Κομοτηνής δεν υπάρχει εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο. Σήμερα είναι σε διαδικασία έγκρισης Γ.Π.Σ. σύμφωνα με το Ν. 1337 που αφορά όμως μόνο την πόλη της Κομοτηνής. Στην περιοχή μελέτης παρατηρείται έντονη δραστηριότητα του δευτερογενή αλλά και του τριτογενή τομέα κυρίως εκατέρωθεν των βασικών οδικών αξόνων και κυρίως κατά μήκος της Παλαιάς Εθνικής οδού Κομοτηνής Ξάνθης. Στην υπόλοιπη περιοχή μελέτης και κυρίως στο νότιο τμήμα αυτής, εντοπίζονται δραστηριότητες του πρωτογενή τομέα, ενώ σε ορισμένα τμήματα, οι περιοχές είναι αμιγώς αγροτικές.

Γενικά οι αξίες γης στην περιοχή έχουν επηρεαστεί από την κατασκευή του κόμβου μονομερώς και πιο συγκεκριμένα στην περιοχή βορειώς του κόμβου, καθώς στη νότια πλευρά η πρόσβαση

δεν είναι εύκολη. Πιο συγκεκριμένα στις περιοχές μελέτης νοτίως του κόμβου τα αγροτεμάχια πωλούνται γύρω στα 2.000 – 3.000 € το στρέμμα, καθώς η χρήση τους είναι αμιγώς για αγροτική καλλιέργεια. Δεν συμβαίνει όμως το ίδιο για αγροτεμάχια στην συγκεκριμένη περιοχή τα οποία έχουν πρόσωπο σε κάποιο βασικό οδικό άξονα. Έτσι, τα αγροτεμάχια που βρίσκονται εκατέρωθεν του δρόμου για Φανάρι, η τιμή τους εκτιμάται μεταξύ 15.000 και 20.000 € το στρέμμα, ενώ τα αγροτεμάχια τα οποία έχουν πρόσωπο στο δρόμο για Μεσοχώρι, η τιμή τους κυμαίνεται μεταξύ 20.000 και 30.000 € το στρέμμα. Για τα αγροτεμάχια στο υπόλοιπο της νότιας περιοχής, όπως προαναφέρθηκε η τιμή είναι 2.000 με 3.000 € το στρέμμα.

Στην βόρεια περιοχή υπάρχουν αρκετές διαφοροποιήσεις όσον αφορά τις τιμές των αγροτεμαχίων. Στην περιοχή ανατολικά του ρέματος η πρόσβαση πάλι δεν είναι εύκολη και ως συνέπεια τα αγροτεμάχια πωλούνται γύρω στα 2.000 με 3.000 € το στρέμμα, καθώς η χρήση τους είναι και εδώ αμιγώς για αγροτική καλλιέργεια. Εξαιρούνται στην συγκεκριμένη περιοχή, όσα αγροτεμάχια έχουν πρόσωπο στον οδικό άξονα που συνδέει την Κομοτηνή με τον οικισμό της Ιτέας καθώς στην περιοχή, τα τελευταία χρόνια παρατηρείται επιχειρηματική δραστηριότητα και οι τιμές των αγροτεμαχίων κυμαίνονται μεταξύ 20.000 και 30.000 € το στρέμμα.

Όσον αφορά τα αγροτεμάχια που βρίσκονται δυτικά του ρέματος οι τιμές είναι ιδιαίτερα υψηλές, καθώς τα αγροτεμάχια που έχουν πρόσωπο στην Παλαιά Εθνική οδό Κομοτηνής Ξάνθης εκτιμούνται γύρω στις 100.000 με 150.000 € το στρέμμα ανάλογα με το μέγεθος και τη θέση ενώ τα δεύτερα εκτιμούνται γύρω στις 80.000 € το στρέμμα. Θα πρέπει να σημειωθεί πως όσο απομακρυνόμαστε από τον ισόπεδο κόμβο της συνδετήριας οδού του κόμβου της Εγνατίας Οδού και της Παλαιάς Εθνικής Οδού Κομοτηνής – Ξάνθης οι τιμές των αγροτεμαχίων είναι πιο χαμηλές, γύρω στις 30.000 με 35.000 € το στρέμμα, ενώ τα αγροτεμάχια που βρίσκονται εκατέρωθεν του δρόμου για Ίασμο, εκτιμούνται μεταξύ 15.000 και 20.000 € το στρέμμα.

Όσον αφορά την αξία γης το 1998 σύμφωνα με στοιχεία από συγκριτικούς πίνακες της Δ.Ο.Υ Κομοτηνής από πράξεις που έγιναν στην περιοχή μελέτης έχουμε τα παρακάτω στοιχεία:

- Στην περιοχή του οικισμού Ιτέας, σύμφωνα με τα στοιχεία της Δ.Ο.Υ Κομοτηνής το 1998 οι τιμές των αγροτεμαχίων κυμαινόταν γύρω στις 500 δρχ / μ<sup>2</sup> (1.500 € το στρέμμα)
- Στην περιοχή του οικισμού Υφανταί, σύμφωνα με τα στοιχεία της Δ.Ο.Υ Κομοτηνής το 1998 οι τιμές των αγροτεμαχίων κυμαινόταν γύρω στις 1.000 δρχ / μ<sup>2</sup> (3.000 € το στρέμμα)
- Στην περιοχή του οικισμού Μεσοχωρίου, σύμφωνα με τα στοιχεία της Δ.Ο.Υ Κομοτηνής το 1998 οι τιμές των αγροτεμαχίων κυμαινόταν γύρω στις 300 δρχ / μ<sup>2</sup> (900 € το στρέμμα)
- Στην περιοχή Καλαμόβρυση, σύμφωνα με τα στοιχεία της Δ.Ο.Υ Κομοτηνής το 1998 οι τιμές των αγροτεμαχίων επί της Παλαιάς Εθνικής οδού Κομοτηνής Ξάνθης κυμαινόταν γύρω στις 4.500 δρχ / μ<sup>2</sup> (15.000 € το στρέμμα)

#### **ΑΚ 41 Αλεξανδρούπολης**

Ο κόμβος ΑΚ 41 συνδέει την Εγνατία Οδό με την πόλη της Αλεξανδρούπολης και απέχει από την πόλη γύρω στα 1500 μέτρα. Η περιοχή μελέτης είναι εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Αλεξανδρούπολης ενώ τμήμα της περιοχής μελέτης είναι τμήμα των διοικητικών ορίων οικισμού Παλαγίας του Δήμου Αλεξανδρούπολης. Η περιοχή της Αλεξανδρούπολης οργανώθηκε χωροταξικά με το Γενικό Πολεοδομικό της Σχέδιο που εκπονήθηκε το 1987 σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν13337/83 και αφορούσε μόνο τον οικισμό της Αλεξανδρούπολης, ενώ το 1999 έγινε τροποποίηση αυτού. Σήμερα ο Δήμος Αλεξανδρούπολης βρίσκεται σε διαδικασία ανάθεσης του νέου Γενικού Πολεοδομικού του Σχεδίου, ενώ για τον οικισμό της Παλαγίας έχει γίνει η οριοθέτηση με απόφαση Νομάρχη.

Στην περιοχή μελέτης έντονο είναι και το στοιχείο του πρωτογενή τομέα, καθώς στο βόρειο τμήμα της περιοχής μελέτης και κοντά στον οικισμό της Παλαγίας υπάρχουν πολλές καλλιεργήσιμες αγροτικές εκτάσεις. Βέβαια τα τελευταία χρόνια, στον οικισμό της Παλαγίας παρατηρείται έντονη

ζήτηση για κατασκευή πρώτης κατοικίας και ίσως αυτό είναι ένας λόγος που προτείνεται επέκταση στην περιοχή (τομέας ΑΚ 04103). Θα πρέπει να σημειωθεί πως μεταξύ της πόλης της Αλεξανδρούπολης και του κόμβου παρεμβάλλεται χώρος στρατοπέδου περίπου 240 στρεμμάτων που εμπίπτει εντός της περιοχής μελέτης και πιο συγκεκριμένα στο νότιο άκρο της και σε απόσταση περίπου 400 μέτρων από τον κόμβο, σε περιοχή όπου εγκαθίστανται νέες επιχειρήσεις καθώς είναι πολύ κοντά με την πόλη και η σύνδεση με τον κόμβο είναι άμεση.

Στην περιοχή μελέτης είναι γενικά αποδεκτό από τους κτηματομεσίτες της Αλεξανδρούπολης, ότι οι αξίες γης στην περιοχή έχουν επηρεαστεί από την κατασκευή του κόμβου. Τα "πρώτα" αγροτεμάχια που βρίσκονται εκατέρωθεν της Εγνατίας οδού και κοντά στον κόμβο εκτιμώνται γύρω στις 100.000 € το στρέμμα. Τα "δεύτερα" αγροτεμάχια εκατέρωθεν της Εγνατίας οδού κυμαίνονται γύρω στις 70.000 € το στρέμμα. Τα αγροτεμάχια που βρίσκονται πάνω στο δρόμο Αλεξανδρούπολης – Παλαγίας, περιοχή Vollhaus εκτιμώνται γύρω στις 50.000 € το στρέμμα. Στον ίδιο δρόμο πριν την είσοδο στον οικισμό για όσα αγροτεμάχια είναι υπό ένταξη η τιμή τους κυμαίνεται μεταξύ 70.000 και 90.000 € το στρέμμα ενώ στην περιοχή δυτικά του οικισμού της Παλαγίας οι τιμές των αγροτεμαχίων είναι γύρω στις 30.000 με 35.000 € το στρέμμα. Τα αγροτεμάχια τα οποία βρίσκονται εκατέρωθεν του δρόμου Αλεξανδρούπολης -Κίρκης μετά το στρατόπεδο και πριν τον κόμβο της Εγνατίας οδού εκτιμούνται γύρω στις 40.000 με 45.000 € το στρέμμα ενώ στην προέκταση του ίδιου δρόμου προς Κίρκη και πάνω από την Εγνατία οδό όσα αγροτεμάχια έχουν πρόσωπο στο δρόμο εκτιμώνται γύρω 30.000 € το στρέμμα ενώ τα δεύτερα γύρω στις 15.000€ το στρέμμα. Τέλος στην περιοχή που βρίσκεται το ρέμα οι τιμές των αγροτεμαχίων είναι γύρω στις 5.000 το στρέμμα

Όσον αφορά την αξία γης το 1998 σύμφωνα με στοιχεία από συγκριτικούς πίνακες της Δ.Ο.Υ Αλεξανδρούπολης από πράξεις που έγιναν στην περιοχή μελέτης έχουμε τα παρακάτω στοιχεία:

- Στην περιοχή του οικισμού Παλαγίας, σύμφωνα με τα στοιχεία της Δ.Ο.Υ Αλεξανδρούπολης το 1998 οι τιμές κυμαίνονταν γύρω στις 1.400 δρχ / μ<sup>2</sup> (4.000 € το στρέμμα) για αγροτεμάχια τα οποία δεν ήταν πάνω στον δρόμο Αλεξανδρούπολης - Παλαγίας και γύρω στις 3.200 δρχ / μ<sup>2</sup> (10.000 € το στρέμμα) για αγροτεμάχια πάνω στον συγκεκριμένο δρόμο.
- Στην περιοχή κοντά στον οικισμό της Αλεξανδρούπολης οι τιμές των αγροτεμαχίων το 1998 σύμφωνα με στοιχεία της Δ.Ο.Υ Αλεξανδρούπολης κυμαίνονταν γύρω στις 2.000 δρχ / μ<sup>2</sup> (6.000 € το στρέμμα).

### 3. ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΠΕΔΙΟΥ

#### 3.1 Κωδικοποίηση Απογραφικών Δεδομένων

Η κωδικοποίηση των Χωρικών και Περιγραφικών δεδομένων έγινε με βάση τα εξής βήματα:

- Σε κάθε περιοχή/ ζώνη υπό μελέτης κόμβου δόθηκε ένας κωδικός αριθμός (π.χ ΑΚ001).
- Στην συνέχεια, για κάθε τομέα της περιοχής δόθηκε ένας διψήφιος κωδικός αριθμός με συνεχή αρίθμηση.
- Μέσα σε κάθε τέτοιο τομέα αριθμήθηκαν τα γεωτεμάχια, στα οποία υπάρχει οποιαδήποτε εγκατάσταση, με συνεχή αρίθμηση και τριψήφιο κωδικό (χωρίς να ενδιαφέρει ο ακριβής προσδιορισμός των ορίων και του σχήματος των γεωτεμαχίων, όπως υπάρχει στους τίτλους κυριότητας, αλλά απλώς όπως φαίνεται στη δορυφορική εικόνα).
- Κάθε κτίριο μέσα στο εκάστοτε γεωτεμάχιο ή σύνολο κτιρίων που αποτελούν διαφορετική μονάδα επιχείρησης ή εγκατάστασης αριθμήθηκε με έναν διψήφιο κωδικό αριθμό.
- Κάθε επιχείρηση/ υπηρεσία που εντοπίζεται σε κάθε κτίριο ή σύνολο κτιρίων αριθμήθηκε με έναν διψήφιο κωδικό αριθμό.
- Έτσι, ο τελικός αριθμός που συνολικά απαρτίζεται από 14 ψηφία είναι της μορφής:

<b>ΑΚ001</b>	<b>01</b>	<b>001</b>	<b>01</b>	<b>01</b>
↓	↓	↓	↓	↓
<b>Κόμβος</b>	<b>Τομέας</b>	<b>Γεωτεμάχιο</b>	<b>Κτίριο/ Εγκατάσταση</b>	<b>Επιχείρηση/ υπηρεσία</b>

#### 3.2 Καθορισμός τομέων για τον υπολογισμό των δεικτών SET19, SET17, SET18

Η περιοχή μελέτης κάθε κόμβου διαιρείται περαιτέρω σε επιμέρους ζώνες /τομείς, ανάλογα με την απόσταση από τον άξονα της Ε.Ο. ή/και τον εξεταζόμενο κόμβο ως ακολούθως:

##### **ΖΩΝΕΣ Α:**

Οι Ζώνες αυτές περιλαμβάνουν γήπεδα ή αγροτεμάχια που έχουν πρόσωπο στην Εγνατία Οδό και βρίσκονται σε απόσταση έως και 200μ. από αυτήν. Διακρίνονται οι εξής περιπτώσεις ανάλογα με την απόσταση των ακινήτων από τον εξεταζόμενο κόμβο σε:

- Τομέας Α1χ: σε απόσταση έως 1.000μ. από τον εξεταζόμενο κόμβο
- Τομέας Α2χ: σε απόσταση άνω των 1.000μ. από τον εξεταζόμενο κόμβο

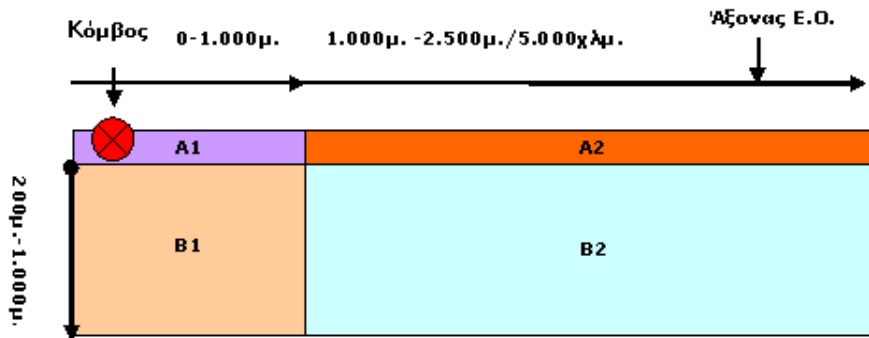
##### **ΖΩΝΕΣ Β:**

Περιλαμβάνουν γήπεδα ή αγροτεμάχια που δεν έχουν πρόσωπο επί της Εγνατίας Οδού και βρίσκονται σε συγκεκριμένες αποστάσεις από τον άξονά της αλλά και από τον εξεταζόμενο κόμβο. Διακρίνονται οι εξής περιπτώσεις ανάλογα με την απόσταση των ακινήτων από τον εξεταζόμενο κόμβο σε:

- Τομέας Β1χ: ακίνητα που βρίσκονται σε απόσταση από 200μ. έως και 1.000μ. από τον άξονα της Ε.Ο. αλλά και τον εξεταζόμενο κόμβο.
- Τομέας Β2χ: ακίνητα που βρίσκονται σε απόσταση από 200μ. έως και 1.000μ. από τον άξονα της Ε.Ο. αλλά μεγαλύτερη των 1.000μ. από τον εξεταζόμενο κόμβο.

Οι αποστάσεις σε όλες τις παραπάνω ζώνες (τομείς) από τον εξεταζόμενο κάθε φορά κόμβο, ή από τον άξονα της Εγνατίας Οδού είναι δυνατόν να είναι μεγαλύτερες ή μικρότερες εφόσον

υπάρχει πλησιέστερο φυσικό όριο (δρόμος, ρέμα κ.α.) που δημιουργεί από μόνο του μία φυσική διαίρεση στα εξεταζόμενα ακίνητα.



### 3.3 Επεξεργασία δεδομένων πεδίου για τον Υπολογισμό των δεικτών SET19, SET17

Η επεξεργασία των δεδομένων πεδίου για τους δείκτες SET19 ΚΑΙ SET17 περιλαμβάνει :

- Ελέγχους στοιχείων
- Ταξινόμηση επιχειρήσεων σε κλάδους
- Ταξινόμηση χρήσεων γης επιχειρήσεων
- Προετοιμασία περιγραφικών δεδομένων για εισαγωγή στη Βάση Δεδομένων

#### **Έλεγχοι στοιχείων**

Με την ολοκλήρωση της διαδικασίας της συλλογής, οι υπεύθυνοι της φάσης αυτής της μελέτης έλεγξαν την πληρότητα και την ορθότητα των στοιχείων, τα απογραφικά δελτία, τους πίνακες απογραφής επιχειρήσεων με τις παρατηρήσεις, το φωτογραφικό υλικό και τα εκτυπωμένα αποσπάσματα των δορυφορικών ορθοεικόνων. Διόρθωσαν τα όποια σφάλματα ή αβεβαιότητες της συλλογής και από άλλες πηγές π.χ. Διαδίκτυο ή τηλεφωνικούς καταλόγους και συμπλήρωσαν τα στοιχεία. Έλεγξαν την κωδικοποίηση σε όλα τα επίπεδα και διαμόρφωσαν την τελική κωδικοποίηση.

#### **Ταξινόμηση επιχειρήσεων σε κλάδους**

Στο πεδίο δεν έγινε από τις ομάδες εργασίας ταξινόμηση των επιχειρήσεων σε κλάδους επειδή απαιτείται πολλή προσοχή στην κατηγοριοποίηση των επιχειρήσεων κατά ΣΤΑΚΟΔ. Αυτή η εργασία έγινε στο γραφείο με βάση όλα τα διαθέσιμα στοιχεία της συλλογής, όπως περιγράφηκαν σε προηγούμενη παράγραφο. Η Κατηγοριοποίηση επιχειρήσεων με βάση ΣΤΑΚΟΔ 2008 της ΕΣΥΕ έγινε κατά τον ακόλουθο τρόπο :



ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΣΤΑΚΟΔ	ΚΩΔ. ΕΙΣΑΓΩΓΗΣ ΣΤΗ Β.Δ.
Α. ΓΕΩΡΓΙΑ, ΔΑΣΟΚΟΜΙΑ ΚΑΙ ΑΛΙΕΙΑ	ΙΑ
Β. ΟΡΥΧΕΙΑ ΚΑΙ ΛΑΤΟΜΕΙΑ	ΙΒ
Γ. ΜΕΤΑΠΟΙΗΣΗ	ΙΙΓ
Δ. ΠΑΡΟΧΗ ΗΛΕΚΤΡΙΚΟΥ ΡΕΥΜΑΤΟΣ, ΦΥΣΙΚΟΥ ΑΕΡΙΟΥ, ΑΤΜΟΥ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΥ	ΙΙΔ
Ε. ΠΑΡΟΧΗ ΝΕΡΟΥ, ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΛΥΜΑΤΩΝ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΠΟΒΛΗΤΩΝ ΚΑΙ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΕΞΥΓΙΑΝΣΗΣ	ΙΙΕ
ΣΤ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ	ΙΙΣΤ
Ζ. ΧΟΝΔΡΙΚΟ ΚΑΙ ΛΙΑΝΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΟ· ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΜΗΧΑΝΟΚΙΝΗΤΩΝ ΟΧΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΜΟΤΟΣΥΚΛΕΤΩΝ	
▪ 45. Χονδρικό και λιανικό εμπόριο· επισκευή μηχανοκίνητων οχημάτων και μοτοσυκλετών.(κωδικός: 45)	▪ ΙΙΙΖ1
▪ 46. Χονδρικό –λιανικό εμπόριο, εκτός από το εμπόριο μηχανοκίνητων οχημάτων και μοτοσυκλετών. (κωδικοί: 46 & 47)	▪ ΙΙΙΖ2
Η. ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗ	ΙΙΙΗ
Θ. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	ΙΙΙΘ
Ι. ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΚΑΙ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ	ΙΙΙΙ
Κ. ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	ΙΙΙΚ
Λ. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	ΙΙΙΛ
Μ. ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΕΣ, ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	ΙΙΙΜ
Ν. ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	ΙΙΙΝ
Ξ. ΔΗΜΟΣΙΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΑΜΥΝΑ· ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΗ	ΙΙΙΞ
Ο. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	ΙΙΙΟ
Π. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΘΡΩΠΙΝΗ ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ	ΙΙΙΠ
Ρ. ΤΕΧΝΕΣ, ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑ	ΙΙΙΡ
Σ. ΑΛΛΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	ΙΙΙΣ
Τ. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ ΩΣ ΕΡΓΟΔΟΤΩΝ· ΜΗ ΔΙΑΦΟΡΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ, ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΗΝ ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΑΓΑΘΩΝ - ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ - ΓΙΑ ΙΔΙΑ ΧΡΗΣΗ	ΙΙΙΤ
Υ. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΕΤΕΡΟΔΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΦΟΡΕΩΝ	ΙΙΙΥ

### **Ταξινόμηση χρήσεων γης επιχειρήσεων**

Για τις ανάγκες προσδιορισμού του δείκτη SET17 απαιτείται κατηγοριοποίηση με βάση τις ακόλουθες κατηγορίες χρήσεων γης (σύμφωνα με το τεχνικό δελτίο του δείκτη και με το Π.Δ. 23-6-87) :

- **βιομηχανική γη** (βιομηχανικές/βιοτεχνικές εγκαταστάσεις, επαγγελματικά εργαστήρια)
- **εμπορική γη** (εγκαταστάσεις χονδρικού – λιανικού εμπορίου, εμπορικές εκθέσεις-εκθεσιακά/εμπορικά κέντρα, πρατήρια βενζίνης)
- **γη εγκαταστάσεων μαζικών μεταφορών και διαμετακομιστικών κέντρων** (μεταφορές, logistics)
- **γη κτιρίων δημοσίων και ιδιωτικών υπηρεσιών** (διοίκηση, παροχή υπηρεσιών κ.λ.π. Περιλαμβάνονται και ελάχιστα <10 συνολικά γεωτεμάχια στα οποία υπάρχουν εγκατεστημένες επιχειρήσεις παροχής υπηρεσιών χωρίς κτίριο).
- **γη τουρισμού και αναψυχής** (ξενώνες, ξενοδοχεία, συνεδριακά κέντρα, καζίνα, αναψυκτήρια, εστιατόρια)
- **γη κοινωνικών εξυπηρετήσεων** (κτίρια εκπαίδευσης, κοινωνικής πρόνοιας, περίθαλψης, πολιτιστικά κτίρια, αθλητικές εγκαταστάσεις,)
- **γη αγροτικών/κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων** (γεωργικές, δασικές, κτηνοτροφικές και λοιπές αγροτικές εγκαταστάσεις)
- **γη ειδικών χρήσεων** (στρατιωτικές εγκαταστάσεις, θρησκευτικοί χώροι)
- **γη εγκαταστάσεων υποδομών** (αντλιοστάσια, βιολογικοί καθαρισμοί, εγκαταστάσεις φυσικού αερίου, παροχής υδάτων κ.λ.π.)
- **γη εγκαταστάσεων αποθηκείσεων** (αποθηκευτικοί χώροι επιχειρήσεων)

*Ο δείκτης μεταβολής βιομηχανικής και εμπορικής γης υπολογίζεται για τις τρεις πρώτες κατηγορίες χρήσης γης και για το σύνολο της γης υπηρεσιών (γη κτιρίων δημοσίων και ιδιωτικών υπηρεσιών, γη τουρισμού και αναψυχής, γη κοινωνικών εξυπηρετήσεων). Οι εκτάσεις των υπολοίπων χρήσεων γης συμπεριλαμβάνονται στη βάση δεδομένων χωρίς όμως να μετέχουν στον προσδιορισμό του δείκτη.*

Στο πεδίο δεν έγινε από τις ομάδες εργασίας ταξινόμηση της γης των επιχειρήσεων σε κλάδους επειδή απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή στην κατηγοριοποίηση αυτή. Η συγκεκριμένη εργασία πραγματοποιήθηκε στο γραφείο με βάση όλα τα διαθέσιμα στοιχεία της συλλογής, όπως περιγράφηκαν σε προηγούμενη παράγραφο.

### **Προετοιμασία περιγραφικών δεδομένων για εισαγωγή στη Βάση Δεδομένων**

Μετά το τέλος της παραπάνω διαδικασίας, έχουν πλέον συγκεντρωθεί όλα τα απαραίτητα περιγραφικά δεδομένα, με την επεξεργασία των οποίων θα είναι στη συνέχεια εφικτός ο υπολογισμός των δεικτών και έχει αποδοθεί σε όλες τις επιχειρήσεις και υπηρεσίες της περιοχής ένας κωδικός αριθμός, που τις προσδιορίζει μοναδικά τόσο στο χαρτογραφικό υπόβαθρο όσο και στους αντίστοιχους πίνακες των περιγραφικών δεδομένων.

### 3.4 Επεξεργασία δεδομένων πεδίου για τον υπολογισμό του δείκτη SET18

Η επεξεργασία των δεδομένων πεδίου για τον δείκτη SET18 περιλαμβάνει :

- Ελέγχους στοιχείων
- Επεξεργασία περιγραφικών δεδομένων και προετοιμασία τους για εισαγωγή στη Βάση Δεδομένων

Για μελλοντική χρήση από την ΕΟΑΕ, παραδίδεται στην Αναθέτουσα Αρχή, πίνακας με ονόματα, ιδιότητα και στοιχεία επικοινωνίας των επαγγελματιών της κτηματαγοράς και άλλων ειδικών, που χρησιμοποιήθηκαν για συνέντευξη .

#### **Έλεγχοι στοιχείων**

Βοηθητικά, για τον έλεγχο των συλλεγέντων στοιχείων χρησιμοποιήθηκαν:

- Α) Οι οριστικές ή προσωρινές τιμές αποζημίωσης για την απαλλοτρίωση των κόμβων και του άξονα της Εγνατίας Οδού.*
- Β) Οι Φορολογητέες Αξίες Γης 1998-2008.* Η συλλογή των Φορολογητέων Αξιών (ΑΑ Γης) 1998-2008, παρά το γεγονός ότι γενικά υπολείπονται σημαντικά των Αγοραίων Αξιών, διευκολύνει σε πολλές περιπτώσεις την κατανόηση του σχηματισμού των Αγοραίων Αξιών που ισχύουν σε μία περιοχή.

#### **A) ΤΙΜΕΣ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ ΤΩΝ ΚΟΜΒΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥ ΑΞΟΝΑ ΤΗΣ ΕΓΝΑΤΙΑΣ ΟΔΟΥ.**

##### **ΑΚ 01 Ηγουμενίτσας**

Σύμφωνα με την 261/1999 απόφαση του Εφετείου Κέρκυρας για ακίνητα που έχουν απαλλοτριωθεί με την κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και ΠΕΧΩΔΕ για την κατασκευή της Εγνατίας Οδού και τις αποφάσεις 221/1996 και 279/1997 του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσπρωτίας καθορίστηκαν οι παρακάτω τιμές μονάδος για τα απαλλοτριωμένα ακίνητα:

- Για αγρούς από την αρχή της Εγνατίας οδού (λιμάνι Ηγουμενίτσας έως και τον κόμβο) 11.000 δρχ/μ<sup>2</sup> (30.000 €/στρέμμα)
- Για αγρούς από τον κόμβο και βορειότερα 3.000 δρχ/μ<sup>2</sup> (10.000 €/στρέμμα)
- Για αγρούς πιο απομακρυσμένους από τον κόμβο 1.500 δρχ/μ<sup>2</sup> (5.000 €/στρέμμα)

##### **ΑΚ 09 Ανατολικός Γρεβενών**

Σύμφωνα με την 23/2002 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Γρεβενών για ακίνητα που έχουν απαλλοτριωθεί με την κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και ΠΕΧΩΔΕ για την κατασκευή της Εγνατίας Οδού καθορίστηκαν οι παρακάτω τιμές μονάδος για τα απαλλοτριωμένα ακίνητα:

- Για αγρούς στα αγροκτήματα των διοικητικών ορίων του Δήμου Γρεβενών και του οικισμού του Καλαμισίου 2,055 €/μ<sup>2</sup> (2.000 €/στρέμμα)
- Για αγρούς στο αγρόκτημα των διοικητικών ορίων του οικισμού της Μυρσίνης 1,468 €/μ<sup>2</sup> (1.500 €/στρέμμα)

##### **ΑΚ 11 Καλαμιάς**

Σύμφωνα με την 464/2002 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Κοζάνης για ακίνητα που έχουν απαλλοτριωθεί με την κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και ΠΕΧΩΔΕ για την

κατασκευή της Εγνατίας Οδού καθορίστηκαν οι παρακάτω τιμές μονάδος για τα απαλλοτριωμένα ακίνητα:

- Για αγρούς με πρόσωπο στην Παλαιά Εθνική Οδό Κοζάνης Ιωαννίνων 1,76 €/μ<sup>2</sup> (1.800 €/στρέμμα)
- Για αγρούς στο υπόλοιπο αγρόκτημα της περιοχής μελέτης 1,56 €/μ<sup>2</sup> (1.500 €/στρέμμα)

#### **ΑΚ 12 Κοζάνης**

Σύμφωνα με την 512/1999 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Κοζάνης για ακίνητα που έχουν απαλλοτριωθεί με την κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και ΠΕΧΩΔΕ για την κατασκευή της Εγνατίας Οδού καθορίστηκαν οι παρακάτω τιμές μονάδος για τα απαλλοτριωμένα ακίνητα:

- Για αγρούς με πρόσωπο στο δρόμο για Δρέπανο 4.500 δρχ/μ<sup>2</sup> (14.000 €/στρέμμα)
- Για αγρούς κοντά στο δρόμο για Δρέπανο και την ευρύτερη περιοχή 3.200 δρχ/μ<sup>2</sup> (10.000 €/στρέμμα)
- Για αγρούς που βρίσκονται κοντά στον οικισμό των Κοίλων 3.500 δρχ/μ<sup>2</sup> (11.000 €/στρέμμα)
- Για όλους τους υπόλοιπους αγρούς στην περιοχή μελέτης 3.000 δρχ/μ<sup>2</sup> (9.000 €/στρέμμα)

#### **ΑΚ 14 Βέροιας**

Σύμφωνα με την 57/2001 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Βέροιας για ακίνητα που έχουν απαλλοτριωθεί με την κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και ΠΕΧΩΔΕ για την κατασκευή της Εγνατίας Οδού καθορίστηκαν οι παρακάτω τιμές μονάδος για τα απαλλοτριωμένα ακίνητα στην περιοχή που σήμερα βρίσκεται ο υφιστάμενος κόμβος:

- 20.000 δρχ/μ<sup>2</sup> (60.000 €/στρέμμα)
- 17.000 δρχ/μ<sup>2</sup> (50.000 €/στρέμμα)
- 15.000 δρχ/μ<sup>2</sup> (44.000 €/στρέμμα)
- 12.000 δρχ/μ<sup>2</sup> (35.000 €/στρέμμα)

#### **ΑΚ 21 (Κ1) Καλοχωρίου**

Σύμφωνα με την 2151/2004 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης για ακίνητα που έχουν απαλλοτριωθεί με την κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και ΠΕΧΩΔΕ για την κατασκευή της Εγνατίας Οδού καθορίστηκαν οι παρακάτω τιμές μονάδος για τα απαλλοτριωμένα ακίνητα:

- Για αγρούς πάνω στον κόμβο 120,00 €/μ<sup>2</sup> (120.000 €/στρέμμα)
- Για αγρούς κοντά στον κόμβο 100,00 €/μ<sup>2</sup> (100.000 €/στρέμμα)

#### **ΑΚ 22 (Κ2) Ιωνίας - Διαβατών**

Η Εγνατία Οδός Α.Ε δεν διαθέτει στοιχεία για τις απαλλοτριώσεις στον συγκεκριμένο κόμβο, καθώς οι απαλλοτριώσεις έγιναν γύρω στο 1970.

#### **ΑΚ 23 – 23Α (Κ4) Ευκαρπίας - Γηροκομείου**

Σύμφωνα με την 27265/1998 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης για ακίνητα που έχουν απαλλοτριωθεί με την κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και ΠΕΧΩΔΕ για την κατασκευή της Εγνατίας Οδού καθορίστηκαν οι παρακάτω τιμές μονάδος για τα απαλλοτριωμένα ακίνητα:

- Για αγρούς κοντά στο TITAN 55.000 δρχ/μ<sup>2</sup> (160.000 €/στρέμμα)
- Για αγρούς κοντά στον Μαρμαρίδη 55.000 δρχ/μ<sup>2</sup> (160.000 €/στρέμμα)

### **ΑΚ 24 Λαγκαδά - Σερρών**

Σύμφωνα με την 23559/1997 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης για ακίνητα που έχουν απαλλοτριωθεί με την κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και ΠΕΧΩΔΕ για την κατασκευή της Εγνατίας Οδού καθορίστηκαν οι παρακάτω τιμές μονάδος για τα απαλλοτριωμένα ακίνητα:

- Για αγρούς κοντά στο κέντρο Αρχόντισσα 55.000 δρχ/μ<sup>2</sup> (160.000 €/στρέμμα)
- Για αγρούς στην υπόλοιπη περιοχή κατά μήκος του υφιστάμενου δρόμου 40.000 και 50.000 δρχ/μ<sup>2</sup> (120.000 και 140.000 €/στρέμμα)

### **ΑΚ 31 Αγ. Σύλλα - ΑΚ 32 Λευκής Άμμου**

Η Κτηματική Υπηρεσία του Δημοσίου του Νομού Καβάλας δεν διαθέτει στοιχεία για τις απαλλοτριώσεις στους συγκεκριμένους κόμβους, καθώς οι απαλλοτριώσεις στον συγκεκριμένο κόμβο έγιναν πολύ πριν από το 1998.

### **ΑΚ 34 Βανιάνου**

Σύμφωνα με την 137/1999 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Ξάνθης και τις αποφάσεις 98/2001, 99/2001, 102/2001, 103/2001, 104/2001, 108/2001, 113/2001, 334/2001, και 338/2001 του Εφετείου Θράκης για ακίνητα που έχουν απαλλοτριωθεί με την κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και ΠΕΧΩΔΕ για την κατασκευή της Εγνατίας Οδού και τις του καθορίστηκαν οι παρακάτω τιμές μονάδος για τα απαλλοτριωμένα ακίνητα:

- Για αγρούς στο δρόμο που συνδέει τον κόμβο με την πόλη της Ξάνθης 250 δρχ/μ<sup>2</sup> (750 €/στρέμμα)
- Για τους υπόλοιπους αγρούς στην περιοχή μελέτης 200 δρχ/μ<sup>2</sup> (600 €/στρέμμα)

### **ΑΚ 35 Βαφαίικων**

Σύμφωνα με την 137/1999 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Ξάνθης και τις αποφάσεις 98/2001, 99/2001, 102/2001, 103/2001, 104/2001, 108/2001, 113/2001, 334/2001, και 338/2001 του Εφετείου Θράκης για ακίνητα που έχουν απαλλοτριωθεί με την κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και ΠΕΧΩΔΕ για την κατασκευή της Εγνατίας Οδού και τις του καθορίστηκαν οι παρακάτω τιμές μονάδος για τα απαλλοτριωμένα ακίνητα:

- Τμήμα του εργοστασίου ΣΕΒΑΘ προς 2.500 δρχ/μ<sup>2</sup> (7.500 €/στρέμμα)
- Για τους υπόλοιπους αγρούς στην περιοχή βορείως του κόμβου προς Ξάνθη 500 δρχ/μ<sup>2</sup> (1.500 €/στρέμμα)
- Για αγρούς που ανήκουν διοικητικά στον οικισμό της Φελώνης και βρίσκονται κοντά στο εργοστάσιο ΣΕΒΑΘ 2.000 δρχ/μ<sup>2</sup> (6.000 €/στρέμμα)
- Για τους υπόλοιπους αγρούς στην περιοχή μελέτης και ανήκουν διοικητικά στον οικισμό της Φελώνης 440 δρχ/μ<sup>2</sup> (1.300 €/στρέμμα)

### **ΑΚ 37 Δυτικός Κομοτηνής**

Σύμφωνα με την 17/2003 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Κομοτηνής για ακίνητα που έχουν απαλλοτριωθεί με την κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και ΠΕΧΩΔΕ για την κατασκευή της Εγνατίας Οδού καθορίστηκε ως τιμή μονάδος για τα απαλλοτριωμένα ακίνητα στην περιοχή που σήμερα βρίσκεται ο υφιστάμενος κόμβος 20,00 €/μ<sup>2</sup> (20.000 €/στρέμμα).

### **ΑΚ 41 Αλεξανδρούπολης**

Σύμφωνα με την 375/2002 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αλεξανδρούπολης για ακίνητα που έχουν απαλλοτριωθεί με την κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και

ΠΕΧΩΔΕ για την κατασκευή της Εγνατίας Οδού καθορίστηκαν οι παρακάτω τιμές μονάδος για τα απαλλοτριωμένα ακίνητα:

- Για αγρούς με πρόσωπο στο δρόμο για Κίρκη 10.000 δρχ/μ<sup>2</sup> (30.000 €/στρέμμα)
- Για αγρούς κοντά στο δρόμο για Κίρκη και την ευρύτερη περιοχή 7.000 δρχ/μ<sup>2</sup> (23.000 €/στρέμμα)
- Για αγρούς πάνω στον κόμβο 14.000 δρχ/μ<sup>2</sup> (40.000 €/στρέμμα)
- Για αγρούς κοντά στον κόμβο 10.000 δρχ/μ<sup>2</sup> (30.000 €/στρέμμα)

Συνοπτικά για όλους τους κόμβους οι απαλλοτριώσεις που δόθηκαν για την κατασκευή της Εγνατίας φαίνονται στον πίνακα που ακολουθεί.

A/K	ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΙΣ ΕΓΝΑΤΙΑΣ (ΕΥΡΩ /ΣΤΡΕΜΜΑ)
1. Ηγουμενίτσας	30000 (από λιμάνι σε κόμβο) 10000 (από κόμβο και βορειότερα, 5000 (μακριά από κόμβο) <b>(1999)</b> )
9. Ανατ. Γρεβενών	2000 (Γρεβενά – Καλαμίτσι), 1500 (Μυρσίνη) <b>(2002)</b>
11. Καλαμιάς*	1800 (ΠΕΟ Κοζ –Ιωάν), 1500 (υπόλοιπα) <b>(2002)</b>
12. Κοζάνης	14000 (με πρόσωπο στο δρόμο για Δρέπανο), 10000 (χωρίς πρόσωπο στο δρόμο), 11000 (κοντά στον οικισμό Κοίλων), 9000 (υπόλοιπα) (1999)
14. Βέροιας	60.000, 50.000, 44.000, 35.000 <b>(2001)</b>
21. Καλοχωρίου Κ1	Για αγρούς πάνω στον κόμβο 120.000 Για αγρούς κοντά στον κόμβο 100.000 <b>(2004)</b>
22. Ιωνίας – Διαβατών Κ2	Οι απαλλοτριώσεις πραγματοποιήθηκαν πολύ πριν το 1998.
23. Ευκαρπίας Κ4	160.000 <b>(1998)</b>
24. Λαγκαδά - Σερρών	Για αγρούς κοντά στο κέντρο Αρχόντισσα 160.000 Για αγρούς στην υπόλοιπη περιοχή κατά μήκος του υφιστάμενου δρόμου 120.000 και 140.000 <b>(1997)</b>
31. Αγ. Σύλλα	Οι απαλλοτριώσεις πραγματοποιήθηκαν πολύ πριν το 1998.
32. Άσπρης Άμμου (Καβάλας)	Οι απαλλοτριώσεις πραγματοποιήθηκαν πολύ πριν το 1998.
34. Βανιάνου (Δυτ. Ξάνθης)	Για αγρούς στο δρόμο που συνδέει τον κόμβο με την πόλη της Ξάνθης 750 Για τους υπόλοιπους αγρούς στην περιοχή μελέτης 600 <b>(2001)</b>
35. Βαφαίικα (Ανατ. Ξάνθης)	Τμήμα του εργοστασίου ΣΕΒΑΘ 7.500. Για τους αγρούς στην περιοχή βορείως του κόμβου προς Ξάνθη 1.500 Για αγρούς που ανήκουν διοικητικά στον οικισμό της Φελώνης και βρίσκονται κοντά στο εργοστάσιο ΣΕΒΑΘ 6.000 Για τους υπόλοιπους αγρούς στην περιοχή μελέτης και ανήκουν διοικητικά στον οικισμό της Φελώνης 1.300 <b>(2001)</b>
37. Δυτ. Κομοτηνής	Στην περιοχή που σήμερα βρίσκεται ο υφιστάμενος κόμβος 20.000 <b>(2003)</b>
41. Αλεξανδρούπολης	Για αγρούς με πρόσωπο στο δρόμο για Κίρκη 30.000. Για αγρούς κοντά στο δρόμο για Κίρκη και την ευρύτερη περιοχή 23.000 Για αγρούς πάνω στον κόμβο 40.000 Για αγρούς κοντά στον κόμβο 30.000 <b>(2002)</b>

## **B) ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΕΣ ΑΞΙΕΣ ΓΗΣ 1998-2008**

Στα πλαίσια της μελέτης η μεταβολή των αξιών (δείκτης SET18) υπολογίζεται μόνο για τις Αγοραίες Αξίες, όπως προβλέπεται από το Τεύχος Τεχνικού Αντικειμένου. Για να διαμορφωθεί όμως μια συνολική εικόνα συλλέχθηκαν και τα συγκριτικά στοιχεία από τις ΔΟΥ για το 1998 και οι αντικειμενικές αξίες εκτός σχεδίου για το 1999 (αναπροσαρμογή σε ευρώ ΠΟΛ. 1373/19.12.2001 - ΦΕΚ 1753/19.12.2001) και το 2008. Από την αναλυτική έρευνα των στοιχείων των ΑΑ – Γης για το 2008 ([www.gsis.gr](http://www.gsis.gr)) προκύπτει ότι σε κάποιες περιοχές όπου η Εγνατία ταυτίζεται με υφιστάμενο Εθνικό Δίκτυο (ΠΑΘΕ, Εθνική Οδός Θεσσαλονίκης - Καβάλας) προβλέπονται υψηλές ΕΒΑ για τα ακίνητα, ενώ σε άλλες, όπου η χάραξή της είναι εντελώς νέα, είτε δεν έχει ληφθεί καθόλου υπ' όψη, είτε τα γήπεδα που έχουν πρόσωπο στην Εγνατία έχουν μικρότερη ΕΒΑ από εκείνα, που βλέπουν σε άλλες Εθνικές ή Επαρχιακές οδούς (επειδή η Εγνατία είναι κλειστός αυτοκινητόδρομος).

Για τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας της γης που βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλης και οικισμών και δεν έχει ειδικούς όρους δόμησης συμπληρώνεται ειδικό έντυπο ΑΑ-ΓΗΣ. Με το έντυπο αυτό υπολογίζεται η συνολική αντικειμενική αξία της γης ως άθροισμα τριών συστατικών:

- \* **Της βασικής αξίας γης (ΒΑ)**, που υπολογίζεται πάντοτε για κάθε εδαφική έκταση, με βάση την αρχική βασική αξία ή την ειδική βασική αξία γης, η οποία αφορά ειδικές περιπτώσεις (π.χ. απόσταση από θάλασσα κτλ.). Η αρχική βασική αξία (ΑΒΑ) είναι η ανά τετραγωνικό μέτρο αξία αγροτικής γης, μη αρδευομένης, με μονοετή καλλιέργεια, που δεν έχει πρόσωπο σε εθνική, επαρχιακή, δημοτική, κοινοτική οδό ή κοινόχρηστο χώρο αιγιαλού ή παραλίας και απέχει από τη θάλασσα απόσταση μεγαλύτερη από 800 μέτρα. Η ειδική βασική αξία (ΕΒΑ) είναι η ανά τετραγωνικό μέτρο αξία αγροτικής γης, μη αρδευομένης, με μονοετή καλλιέργεια και λαμβάνεται υπόψη μόνο για εδαφικές εκτάσεις που έχουν πρόσωπο σε οδό ή απέχουν ως και 800 μέτρα από τη θάλασσα.
- \* **Της οικοπεδικής αξίας γης (Α. Οικ.)** που υπολογίζεται μόνο για όσες εδαφικές εκτάσεις έχουν κτίσμα με επιφάνεια μεγαλύτερη από 15 τ.μ. και βρίσκονται μέσα σε γενικά πολεοδομικά σχέδια (ΓΠΣ) και οικισμούς για τους οποίους δεν έχουν ορισθεί όροι δόμησης και εκτός γενικών πολεοδομικών σχεδίων (ΓΠΣ) και οικισμών για τους οποίους δεν έχουν ορισθεί όροι δόμησης, αλλά έχουν πρόσωπο είτε σε εθνική ή επαρχιακή οδό είτε σε άλλη οδό για την οποία έχει ορισθεί ειδική βασική αξία (ΕΒΑ) ή είναι σε ζώνη πλάτους ως και 800 μέτρων από τη θάλασσα. Για την περίπτωση αυτή θα ληφθεί υπόψη η οικοπεδική αρχική τιμή (ΤΟ Αρχ.), η οποία προστίθεται στην αξία της εδαφικής έκτασης για κάθε τετραγωνικό μέτρο κτίσματος με χρήση κατοικίας.
- \* **Της αξίας δυνατότητας περαιτέρω αξιοποίησης (ΑΔ)**. Η *Αξία Δυνατότητας περαιτέρω αξιοποίησης (Α.Δ.)*, για δομήσιμη ακάλυπτη εδαφική έκταση προκύπτει, ως το γινόμενο της Αρχικής Οικοπεδικής Αξίας (Τ.Ο'αρχ.) επί την επιφάνεια της εδαφικής έκτασης και επί διάφορους αντίστοιχους συντελεστές ανάλογα με την θέση της (εντός/εκτός Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων, απόσταση από θάλασσα) και το μέγεθός της. Στην περίπτωση υπολογισμού της Α.Δ. ο συντελεστής μεγέθους θα ληφθεί ίσος με 1, ενώ ως συντελεστής θέσης θα ληφθεί αυτός που ισχύει για τις εδαφικές εκτάσεις εκτός ορίων Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.) δηλ. 0,05. Ο συντελεστής μεγέθους ίσος με 1 αφορά εδαφική έκταση με εμβαδόν έως 4.000τ.μ.

### Υπολογισμός Αξίας Γης Εκτός Σχεδίου Πόλης ή Οικισμών

#### **Εκτός Σχεδίου Πόλης ή Οικισμού χωρίς ειδικούς όρους δόμησης**

**Τρόπος Προσδιορισμού:** Προσδιορισμός ανά περιοχή αξίας γης, εκτός σχεδίου, χωρίς ειδικούς όρους δόμησης

**Έντυπα που Χρησιμοποιούνται:** ΑΑ-ΓΗΣ

#### **Εκτός Σχεδίου Πόλης ή Οικισμού με ειδικούς όρους δόμησης.**

Έχουν Σ.Δ. μεγαλύτερο από αυτόν των γενικών διατάξεων τουλάχιστον σε μία από τις επιτρεπόμενες χρήσεις (ΦΕΚ 439/Β□/00 ως προς τον ορισμό Ειδικό Όροι Δόμησης).

**Τρόπος Προσδιορισμού**

Συγκριτικά στοιχεία από αρμόδια Δ.Ο.Υ.

Ορίζουμε ως **Τυπικό Ακίνητο** για το οποίο θα υπολογισθούν οι Αντικειμενικές Αξίες γης (ΑΑ Γης), αγροτεμάχιο αδόμητο έκτασης 4000 τ.μ. με πρόσωπο σε εθνική οδό και σε απόσταση μεγαλύτερη από 800 μέτρα από τη θάλασσα.

#### **Παράδειγμα υπολογισμού αξίας:**

**Τυπικό Ακίνητο:** Αγροτεμάχιο αδόμητο έκτασης 4000 τ.μ. στην περιοχή του Γραικοχωρίου Ηγουμενίτσας με πρόσωπο στην εθνική οδό Ηγουμενίτσας – Πρέβεζας και σε απόσταση μεγαλύτερη από 800 μέτρα από τη θάλασσα.

ΑΒΑ = 1 (Δεν υπολογίζεται αφού υπάρχει ΕΒΑ)

ΕΒΑ = 22

ΤΟ Αρχ. = 30

Με τη χρήση των κατάλληλων εντύπων υπολογίζουμε:

ΒΑ= 88000 Ευρώ

Αοικ = 0 (επειδή είναι αδόμητο)

ΑΔ=6000

(Τα έντυπα παρέχονται σε μορφή Excel από την ιστοσελίδα [www.gsis.gr](http://www.gsis.gr) και υπολογίζουν αυτόματα τα στοιχεία της ΑΑ Γης)

**Άρα η ΑΑ Γης (= ΒΑ+ Αοικ.+ ΑΔ) για αυτό το αγροτεμάχιο είναι: 94000 ευρώ**

**Ανά στρέμμα= 23.500 ευρώ.**

Στον πίνακα που ακολουθεί φαίνονται, όπως έχουν υπολογισθεί για το **τυπικό ακίνητο**, οι αντικειμενικές αξίες του 1999, οι αντικειμενικές αξίες του 2008 σε ευρώ ανά στρέμμα και η επί τοις εκατό ποσοστιαία μεταβολή τους.



A/K	ΑΑ ΓΗΣ 1999 (Ευρώ/στρ.)	ΑΑ ΓΗΣ 2008 (Ευρώ/στρ.)	ΜΕΤΑΒΟΛΗ (%)
1. Ηγουμενίτσας	17.604	23.500	33,49
9. Ανατ. Γρεβενών	994	1.500	50,90
11. Καλαμιάς*	302	570	88,74
12. Κοζάνης* (Κοίλα)	410	670	63,41
14. Βέροιας**	1.789	10.750	500,89
21. Καλοχωρίου Κ1	3.810	21.500	464,30
22. Ιωνίας – Διαβατών Κ2	3.810	9.500	149,34
23. Ευκαρπίας Κ4	9.518	16.500	73,35
24. Λαγκαδά - Σερρών	1.760	11.000	525,00
31. Αγ. Σύλλα	5.867	6.000	2,27
32. Άσπρης Άμμου (Καβάλας)	5.867	6.000	2,27
34. Βανιάνου (Δυτ. Ξάνθης)	527	1.910	262,43
35. Βαφαίικα (Ανατ. Ξάνθης)	1.753	3.000	71,13
37. Δυτ. Κομοτηνής***	483	550	13,87
41. Αλεξανδρούπολης	4.694	6.500	38,47

\* Ο υπολογισμός αφορά σε ακίνητο χωρίς πρόσωπο σε Εθνική Οδό.

\*\* Επαρχιακή Βέροιας – Ασωμάτων

\*\*\* Ιτέα (Έχει μειωθεί η ΑΒΑ λόγω Εγνατίας).

### Επεξεργασία περιγραφικών δεδομένων

Συνοπτικά, τα βασικά στάδια της επεξεργασίας των περιγραφικών δεδομένων που έχουν συλλεγεί, σύμφωνα με τα προεκτεθέντα, προκειμένου να υπολογιστεί ο Δείκτης SET18 είναι τα παρακάτω:

#### 1. Προσδιορισμός των Αγοραίων Αξιών στο έτος βάσης 1998

Δεδομένα –Πληροφορίες	Επεξεργασία	Έλεγχος ποιότητας
1. Συγκριτικά στοιχεία από τα Βιβλία Τιμών των Δ.Ο.Υ. ετών 1996-1999 2. Στοιχεία από απογραφικά δελτία	1.Αναγωγή λόγω μεγέθους, θέσης ή Σ.Δ.. 2.Χρονική αναγωγή στο έτος βάσης 1998 συγκριτικών στοιχείων εφόσον δεν αναφέρονται στο έτος 1998 βάσει του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, ή ανατιμητικών στοιχείων στην περιοχή εφόσον είναι γνωστά, 3.Προσδιορισμός Μέσης Τιμής (Αξία γης €/στρέμμα) ανά κατηγορία ζώνης: $\bar{x} = \frac{x_1 + x_2 + \dots + x_n}{n} = \frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n x_i$	Υπολογισμός συντελεστή μεταβολής (CV) ώστε *10%.

2. Προσδιορισμός των Αγοραίων Αξιών στο έτος ελέγχου 2009

Δεδομένα – Πληροφορίες	Επεξεργασία	Έλεγχος ποιότητας
1. Επιβεβαιωμένα συγκριτικά στοιχεία πώλησης ακινήτων στην περιοχή	1. Χρονική αναγωγή στο έτος ελέγχου 2009, εφόσον κριθεί απαραίτητο 2. Αναγωγή λόγω μεγέθους ή θέσης 3. Προσδιορισμός Μέσης τιμής ανά κατηγορία ζώνης	Υπολογισμός συντελεστή μεταβολής (CV) ώστε *10%.
2. Στοιχεία από απογραφικά δελτία	$\bar{x} = \frac{x_1 + x_2 + \dots + x_n}{n} = \frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n x_i$	
3. Προσφερόμενες τιμές πώλησης (αγγελίες/ πωλητήρια)		
4. Εκτιμώμενες αγοραίες αξίες από έρευνα – συνεντεύξεις		

\* Στον έλεγχο ποιότητας ο **Συντελεστής Μεταβολής**: είναι το πηλίκο της τυπικής απόκλισης δια της μέσης τιμής. Δηλαδή:  $CV = \frac{s}{\bar{x}}$

Όπου s = τυπική απόκλιση και  $\bar{x}$  = αριθμητικός μέσος ή μέση τιμή.

\* Ο συντελεστής μεταβολής εκφράζεται επί τοις εκατό και είναι ανεξάρτητος από τις μονάδες μέτρησης. Εκφράζει ένα μέτρο σχετικής διασποράς των τιμών της μεταβλητής. Ένα δείγμα τιμών είναι **ομοιογενές** όταν ο CV είναι μικρότερος ή ίσος από το 10%.

3. Δημιουργία πίνακα συλλεχθέντων στοιχείων Αξιών Γης 1998 -2009 και Μέσων Τιμών ανά κατηγορία γραμμικής ή επιφανειακής ζώνης ή τυχόν άλλης ιδιαίτερης ζώνης αξιών γης.

Σε πολλές περιπτώσεις όπως φαίνεται και από τους σχετικούς πίνακες συλλογής δεδομένων αξιών (οι οποίοι φαίνονται στο παράρτημα 3: ΣΥΛΛΟΓΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ) παρατηρήθηκε για πολλούς κόμβους μεγάλη απόκλιση μεταξύ των τιμών για τις αξίες γης κάθε τομέα. Αυτό το πρόβλημα οδήγησε στην διαίρεση των απογραφικών τομέων σε επιμέρους πιο ομογενείς γραμμικές ή επιφανειακές ζώνες, για τις οποίες υπολογίσθηκαν οι τελικές τιμές τόσο για το 1998 όσο και για το 2009.

4. Προετοιμασία περιγραφικών δεδομένων για εισαγωγή στη Βάση Δεδομένων

Οι τελικές τιμές αξιών γης ανά ζώνη εισάγονται στην γεωβάση και αποτελούν τη βάση για τον υπολογισμό των μεταβολών και τη δημιουργία των απαιτούμενων χαρτών του δείκτη SET 18.

5. Επεξεργασία ποιοτικών πληροφοριών από απογραφικά δελτία

*Ιδιαίτερη επεξεργασία απαιτήσαν οι πληροφορίες για:*

- την επιρροή της Εγνατίας οδού στις αξίες ακινήτων
- την επιρροή της Εγνατίας Οδού στην επιλογή του τόπου εγκατάστασης των επιχειρήσεων και κατάταξη των απαντήσεων σε 3 βασικές κατηγορίες: α) ΝΑΙ, β) ΟΧΙ, γ) ΔΕΝ ΞΕΡΩ/ΔΕΝ ΑΠΑΝΤΩ.

Οι απαντήσεις στις ερωτήσεις για την επιρροή της Εγνατίας Οδού στις αξίες των ακινήτων περιλαμβάνονται στα απογραφικά δελτία τα οποία παραδίδονται σε ειδικό τεύχος στον εργοδότη.

Η επεξεργασία αυτή αφορά:

- στην επιρροή της Εγνατίας Οδού στις αξίες ακινήτων
- στην επιρροή της Εγνατίας Οδού στην επιλογή του τόπου εγκατάστασης των επιχειρήσεων και κατάταξη των απαντήσεων σε τρεις βασικές κατηγορίες: α) ΝΑΙ, β) ΟΧΙ και γ) ΔΕΝ ΓΝΩΡΙΖΩ.

Στον πίνακα της επόμενης σελίδας δίνονται τα αποτελέσματα αυτής της επεξεργασίας τόσο για κάθε κόμβο όσο και συνολικά. Εξετάζοντας τον πίνακα παρατηρείται ότι:

Από τις 2471 επιχειρήσεις που συμμετείχαν στην απογραφική διαδικασία απάντησαν στο ερώτημα για την αξία αγοράς ή τη σημερινή αξία οι 280 (ποσοστό 11%). Στο ερώτημα εάν η Εγνατία Οδός συντέλεσε στην αύξηση της αξίας των ακινήτων απάντησαν 1030 υπεύθυνοι επιχειρήσεων (ποσοστό 42%), από τους οποίους οι 583 (επιμέρους ποσοστό 57%) είχαν την άποψη ότι η κατασκευή της Εγνατίας Οδού επηρέασε θετικά τις αξίες των ακινήτων, οι 311 (ποσοστό 30%) ότι επηρέασε αρνητικά και 138 (ποσοστό 13%) απάντησαν ότι δεν γνωρίζουν.

Στο ερώτημα εάν η εγγύτητα στην Εγνατία Οδό έπαιξε ρόλο στην επιλογή του τόπου εγκατάστασης της επιχείρησης απάντησαν 1019 υπεύθυνοι επιχειρήσεων (ποσοστό 41%), από τους οποίους οι 260 (επιμέρους ποσοστό 26%) εξέφρασαν θετική άποψη, οι 699 (ποσοστό 69%) απάντησαν πως δεν επηρέασε η εγγύτητα με την Εγνατία την εγκατάσταση της επιχείρησής τους στο συγκεκριμένο χώρο ενώ 60 (ποσοστό 6%) απάντησαν ότι δεν γνωρίζουν.

ΜΕΛΕΤΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΩΝ ΓΗΣ ΣΕ ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΗΣ ΑΜΕΣΗΣ ΖΩΝΗΣ  
ΕΠΙΡΡΟΗΣ ΤΗΣ ΕΓΝΑΤΙΑΣ ΟΔΟΥ (ΚΩΔΙΚΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: 3654)

	ΑΚ001	ΑΚ009	ΑΚ011	ΑΚ012	ΑΚ014	ΑΚ021	ΑΚ022	ΑΚ023	ΑΚ024	ΑΚ031	ΑΚ032	ΑΚ034	ΑΚ035	ΑΚ037	ΑΚ041	ΣΥΝΟΛΑ	ΠΟΣΟΣΤΑ
Συνολικός αριθμός επιχειρήσεων	14	10	6	64	73	472	423	994	123	34	125	3	10	90	30	2471	
Απάντησαν για αξία αγοράς ή σημερινή αξία του ακινήτου	5	2	2	21	15	57	73	32	14	10	18		3	21	7	280	11%
Απάντησαν στο εάν η Εγνατία Οδός συντέλεσε στην αύξηση της αξίας του ακινήτου	8	5	4	43	41	257	235	212	66	23	78		5	41	12	1030	42%
NAI	6	4		36	22	128	146	134	31	13	33		2	19	9	583	57%
OXI	2	1	3	6	16	67	69	48	26	7	38		3	22	3	311	30%
ΔΓ/ΔΑ			1	1	3	62	20	30	9	3	7					136	13%
Απάντησαν στο εάν η εγγύτητα στην Εγνατία Οδό έπαιξε ρόλο στην επιλογή του τύπου εγκατάστασης της επιχείρησης	8	5	4	43	41	257	244	220	66	19	58	1	5	38	10	1019	41%
NAI	3	1		11	4	73	69	70	11	2	5		1	5	5	260	26%
OXI	5	4	4	31	34	162	165	146	39	16	52	1	3	33	4	699	69%
ΔΓ/ΔΑ				1	3	22	10	4	16	1	1		1		1	60	6%

Πίνακας επεξεργασίας ποιοτικών πληροφοριών από απογραφικά δελτία

## 4. ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΓΕΩΒΑΣΗΣ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

### 4.1 Δομή Γεωβάσης

Για τον υπολογισμό των δεικτών SET19, SET17 και SET18 δημιουργήθηκε Βάση Δεδομένων, που περιέλαβε όλα τα περιγραφικά δεδομένα και τις πληροφορίες που συλλέχθηκαν κατά την αυτοψία, καθώς και τα αντίστοιχα χωρικά δεδομένα που συνδέονται με τα περιγραφικά και τα προσδιορίζουν γεωγραφικά. Επομένως, η Βάση Δεδομένων είναι μια Γεωβάση Δεδομένων, η οποία περιλαμβάνει τα χωρικά και περιγραφικά δεδομένα, που σχετίζονται με τις επιχειρήσεις και υπηρεσίες, που εντοπίζονται στις προκαθορισμένες ζώνες γύρω από τους υπό μελέτη κόμβους. Με περαιτέρω επεξεργασία της συγκεκριμένης Γεωβάσης είναι στη συνέχεια εφικτός και ο υπολογισμός των δεικτών SET19, SET17 και SET18.

Οι οντότητες που περιλαμβάνει η συγκεκριμένη Γεωβάση είναι:

- οι προκαθορισμένες ζώνες γύρω από τους υπό μελέτη κόμβους,
- οι τομείς στους οποίους διαιρείται κάθε τέτοια ζώνη,
- τα γεωτεμάχια που περιλαμβάνουν τις σχετικές επιχειρήσεις και υπηρεσίες,
- τα κτίρια/ σύνολα κτιρίων που εντοπίζονται εντός των γεωτεμαχίων αυτών και
- οι επιχειρήσεις που εντοπίζονται εντός των κτιρίων/ γεωτεμαχίων, συνοδευόμενες από όλα τα στοιχεία που τις αφορούν και τα οποία έχουν συλλεχθεί κατά την απογραφική διαδικασία.

Κατά κύριο λόγο το πεδίο, που περιλαμβάνει κάθε οντότητα είναι ο κωδικός αριθμός, που χαρακτηρίζει μοναδικά κάθε επιμέρους χαρακτηριστικό τόσο στους πίνακες της γεωβάσης όσο και στο χαρτογραφικό υπόβαθρο. Τα πεδία που προσδιορίζουν μοναδικά κάθε οντότητα της γεωβάσης και οι ιδιότητες κάθε τέτοιου πεδίου παρατίθενται συγκεντρωτικά στον παρακάτω πίνακα.

ΔΕΔΟΜΕΝΑ	ΟΝΤΟΤΗΤΕΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΥΠΟΣ	ΠΕΔΙΟ - ΚΛΕΙΔΙ	ΙΔΙΟΤΗΤΕΣ ΠΕΔΙΟΥ
ΧΩΡΙΚΑ	AK_ZONES	Ζώνη υπό μελέτη κόμβου	<input type="checkbox"/>	AK_CODE	Text – length: 5
	SECTORS	Τμήματα /Τομείς	<input type="checkbox"/>	SEC_CODE	Text – length: 7
	PARCELS	Γεωτεμάχια	<input type="checkbox"/>	PAR_CODE	Text – length: 10
	BUILDINGS	Κτίρια / Εγκαταστάσεις	◆	BLD_CODE	Text – length: 12
	AUTOPSY	Επιχειρήσεις/Υπηρεσίες Απογραφικά Δεδομένα)	◆	COMP_CODE	Text – length: 14

Εκτός από τις παραπάνω κύριες οντότητες η Γεωβάση AUTOPSY.mdb περιλαμβάνει και τις εξής:

ΔΕΔΟΜΕΝΑ	ΟΝΤΟΤΗΤΕΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΥΠΟΣ
ΧΩΡΙΚΑ	ORIA_OIKISMON	Ισχύοντα Όρια Οικισμών	□
	MAIN_STREETS	Κύριο Οδικό Δίκτυο	—
ΠΕΡΙΓΡΑΦΙΚΑ	SET17_column	Κατηγορίες Ταξινόμησης Επιχειρήσεων / Υπηρεσιών απαιτούμενες για τον προσδιορισμό του δείκτη SET17	.dbf
	STAKOD_column	Στατιστική ταξινόμηση των Κλάδων Οικονομικής Δραστηριότητας - ΣΤΑΚΟΔ 2008	.dbf
	TOMEAS_STAKOD	Τομέας Οικονομικής Δραστηριότητας (Πρωτογενής - Δευτερογενής - Τριτογενής)	.dbf

Οι οντότητες περιγραφικών δεδομένων SET17\_column, STAKOD\_column και TOMEAS\_STAKOD συμμετέχουν βοηθητικά στην βάση ως στήλες – ευρετήρια τιμών για την συμπλήρωση των σχετικών πεδίων των οντοτήτων PARCELS και AUTOPSY. Αναλυτικότερα τα επιμέρους πεδία κάθε πίνακα της γεωβάσης δεδομένων και η περιγραφή τους φαίνονται στους πίνακες που ακολουθούν.

<b>AK_ZONES</b>	
Shape	Πεδίο Αποθήκευσης του τύπου και της γεωμετρίας των Χωρικών Δεδομένων
AK_CODE	Κωδικός Αριθμός Ζώνης Μελέτης (Πρωτεύον κλειδί του Πίνακα)
PREFECTURE	Νομός της χώρας στον οποίο υπάγεται ο υπό μελέτη κόμβος
Shape_Length	Περίμετρος Χωρικών Χαρακτηριστικών
Shape_Area	Εμβαδόν Χωρικών Χαρακτηριστικών

<b>SECTORS</b>	
Shape	Πεδίο Αποθήκευσης του τύπου και της γεωμετρίας των Χωρικών Δεδομένων
AK_CODE	Κωδικός Αριθμός Ζώνης Μελέτης (Εξωτερικό κλειδί του Πίνακα)
SEC_CODE	Κωδικός Αριθμός Τομέα Μελέτης (Πρωτεύον κλειδί του Πίνακα)
Shape_Length	Περίμετρος Χωρικών Χαρακτηριστικών
Shape_Area	Εμβαδόν Χωρικών Χαρακτηριστικών

<b>PARCELS</b>	
Shape	Πεδίο Αποθήκευσης του τύπου και της γεωμετρίας των Χωρικών Δεδομένων
SEC_CODE	Κωδικός Αριθμός Τομέα Μελέτης (Εξωτερικό κλειδί του Πίνακα)
PAR_CODE	Κωδικός Αριθμός Γεωτεμαχίου (Πρωτεύον κλειδί του Πίνακα)
SET17_CODE_PAR	Ταξινόμηση με βάση τις ζητούμενες για τον προσδιορισμό του δείκτη SET17 κατηγορίες
TOMEAS_STAKOD	Τομέας Οικονομικής Δραστηριότητας (Πρωτογενής - Δευτερογενής - Τριτογενής)
Shape_Length	Περίμετρος Χωρικών Χαρακτηριστικών
Shape_Area	Εμβαδόν Χωρικών Χαρακτηριστικών

<b>BUILDINGS</b>	
Shape	Πεδίο Αποθήκευσης του τύπου και της γεωμετρίας των Χωρικών Δεδομένων
PAR_CODE	Κωδικός Αριθμός Γεωτεμαχίου (Εξωτερικό κλειδί του Πίνακα)
BLD_CODE	Κωδικός Αριθμός Κτιρίου (Πρωτεύον κλειδί του Πίνακα)

<b>AUTOPSY</b>	
Shape	Πεδίο Αποθήκευσης του τύπου και της γεωμετρίας των Χωρικών Δεδομένων
CODE	Προσωρινός Κωδικός Αριθμός Επιχείρησης/ Υπηρεσίας κατά την επιτόπια έρευνα
PAR_CODE	Κωδικός Αριθμός Γεωτεμαχίου (Εξωτερικό κλειδί του Πίνακα)
BLD_CODE	Κωδικός Αριθμός Κτιρίου
COMP_CODE	Κωδικός Αριθμός Επιχείρησης/ Υπηρεσίας (Πρωτεύον κλειδί του Πίνακα)
ΕΠΩΝΥΜΙΑ	Επωνυμία Επιχείρησης/ Υπηρεσίας
ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ_ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ	Ιδιοκτήτης/ Υπεύθυνος της Επιχείρησης
ΕΙΔΟΣ	Είδος Επιχείρησης/ Υπηρεσίας
ΑΡΙΘΜΟΣ_ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ	Αριθμός Απασχολούμενων στην Επιχείρηση
ΤΗΛΕΦΩΝΟ	Τηλέφωνο Επιχείρησης
ΧΡΟΝΟΛΟΓΙΑ_ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	Χρονολογία εγκατάστασης και λειτουργίας της Επιχείρησης/ Υπηρεσίας
ΚΩΔΙΚΟΣ_ΧΡΟΝΟΛΟΓΙΑΣ	new ή old, για Επιχειρήσεις/ Υπηρεσίες >1998 ή <1998 αντίστοιχα
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	Κατηγοριοποίηση Επιχειρήσεων/Υπηρεσιών με βάση το αν είναι νέες(=new), παλιές(=old), υπό κατασκευή(=under_construction) ή κλειστές/ όχι πλέον σε λειτουργία(=closed)
ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΕΣ_ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ	Όταν η Επιχείρηση είναι νέα, καταγράφεται η προηγούμενη χρήση/ λειτουργία του χώρου
ΧΡΟΝΟΛΟΓΙΑ_ΑΓΟΡΑΣ	Χρονολογία αγοράς του ακινήτου / γηπέδου
ΑΞΙΑ_ΑΓΟΡΑΣ	Αξία του γηπέδου €/ στρ κατά το χρόνο αγοράς
ΕΝΟΙΚΙΑΖΕΤΑΙ	Αν το ακίνητο είναι ιδιόκτητο ή όχι
ΣΗΜΕΡΙΝΗ_ΑΞΙΑ	Αξία του γηπέδου €/ στρ σήμερα (2009)
ΕΓΝΑΤΙΑ_ΑΞΙΑ	Αν ο ερωτούμενος πιστεύει ότι η Εγνατία Οδός συντέλεσε στην αύξηση της αξίας του ακινήτου
ΕΓΓΥΤΗΤΑ_ΕΓΝΑΤΙΑ	Αν η εγγύτητα στην Εγνατία Οδό έπαιξε ρόλο στην επιλογή του τόπου εγκατάστασης της επιχείρησης
ΣΧΟΛΙΑ_ΚΑΙ_ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	Σχόλια και Παρατηρήσεις
STAKOD	Στατιστική ταξινόμηση των Κλάδων Οικονομικής Δραστηριότητας - ΣΤΑΚΟΔ 2008
STAKOD_CODE	Κωδικός ΣΤΑΚΟΔ 2008
STAKOD_LETTER	Αντιπροσωπευτικό Κωδικό Γράμμα Κατηγορίας ΣΤΑΚΟΔ 2008
SET17_CODE	Ταξινόμηση με βάση τις ζητούμενες για τον προσδιορισμό του δείκτη SET17 κατηγορίες

Για τις επιχειρήσεις / υπηρεσίες οι οποίες δεν στεγάζονται σε κάποιο κτίριο αλλά απλώς λειτουργούν εντός συγκεκριμένου γεωτεμαχίου (όπως π.χ. φυτώρια) ο κωδικός αριθμός του κτιρίου εισάγεται ως '00' στον κωδικό της επιχείρησης/ υπηρεσίας (π.χ. AK021010010001) και δεν καταχωρείται / ψηφιοποιείται κτίριο στην οντότητα BUILDINGS με αυτόν τον κωδικό.

Ο κωδικός αριθμός κτιρίου συμμετέχει στην κωδικοποίηση των επιχειρήσεων, αλλά δεν συμμετέχει στο μοντέλο Οντοτήτων – Συσχετίσεων της Γεωβάσης, καθώς οι επιχειρήσεις/ υπηρεσίες αποτελούν από μόνες τους χωρική οντότητα και μπορούν να συνδέονται απευθείας με την οντότητα των γεωτεμαχίων, χωρίς να δεσμεύονται υποχρεωτικά σε κάποιο κτίριο. Η ύπαρξη διακριτής οντότητας για τα κτίρια αντιμετωπίζει την περίπτωση του εντοπισμού διακριτών επιχειρήσεων σε διαφορετικά κτίρια ή σύνολο κτιρίων εντός του ίδιου γεωτεμαχίου και την χωρική απόδοσή τους.

<b>ORIA_OIKISMON</b>	
Shape	Πεδίο Αποθήκευσης του τύπου και της γεωμετρίας των Χωρικών Δεδομένων
NAME	Ονομασία Οικισμού / Πόλης
CATEGORY	Τύπος ορίων Οικισμού / Πόλης (Εγκεκριμένο Σχέδιο, Όριο Οικισμού με Απόφαση Νομάρχη κ.λ.π.)
AK_CODE	Κωδικός Αριθμός Ζώνης Μελέτης
OBSERVATION	Πηγή Δεδομένων
LOCATION	Τοποθεσία Οικισμού (ΔΔ / Δήμος / Νομός)
Shape_Length	Περίμετρος Χωρικών Χαρακτηριστικών
Shape_Area	Εμβαδόν Χωρικών Χαρακτηριστικών
<b>MAIN_STREETS</b>	
Shape	Πεδίο Αποθήκευσης του τύπου και της γεωμετρίας των Χωρικών Δεδομένων
NAME	Ονομασία Οδού
CATEGORY	Κατηγορία Οδού (Επαρχιακή, Αυτοκινητόδρομος κ.λ.π.)
Shape_Length	Μήκος Χωρικών Χαρακτηριστικών

<b>SET17_column</b>	
SET17_CODE	Κατηγορίες Ταξινόμησης Επιχειρήσεων / Υπηρεσιών απαιτούμενες για τον προσδιορισμό του δείκτη SET17

<b>STAKOD_column</b>	
STAKOD	Στατιστική ταξινόμηση των Κλάδων Οικονομικής Δραστηριότητας - ΣΤΑΚΟΔ 2008
STAKOD_CODE	Κωδικός ΣΤΑΚΟΔ 2008

<b>TOMEAS_STAKOD</b>	
SET17_CODE	Κατηγορίες Ταξινόμησης Επιχειρήσεων / Υπηρεσιών απαιτούμενες για τον προσδιορισμό του δείκτη SET17
TOMEAS_STAKOD	Τομέας Οικονομικής Δραστηριότητας (Πρωτογενής - Δευτερογενής - Τριτογενής)

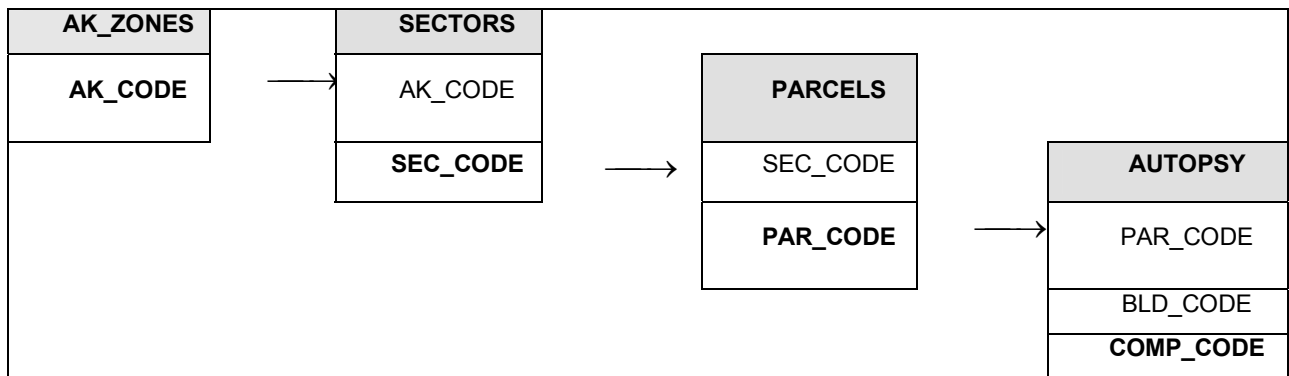


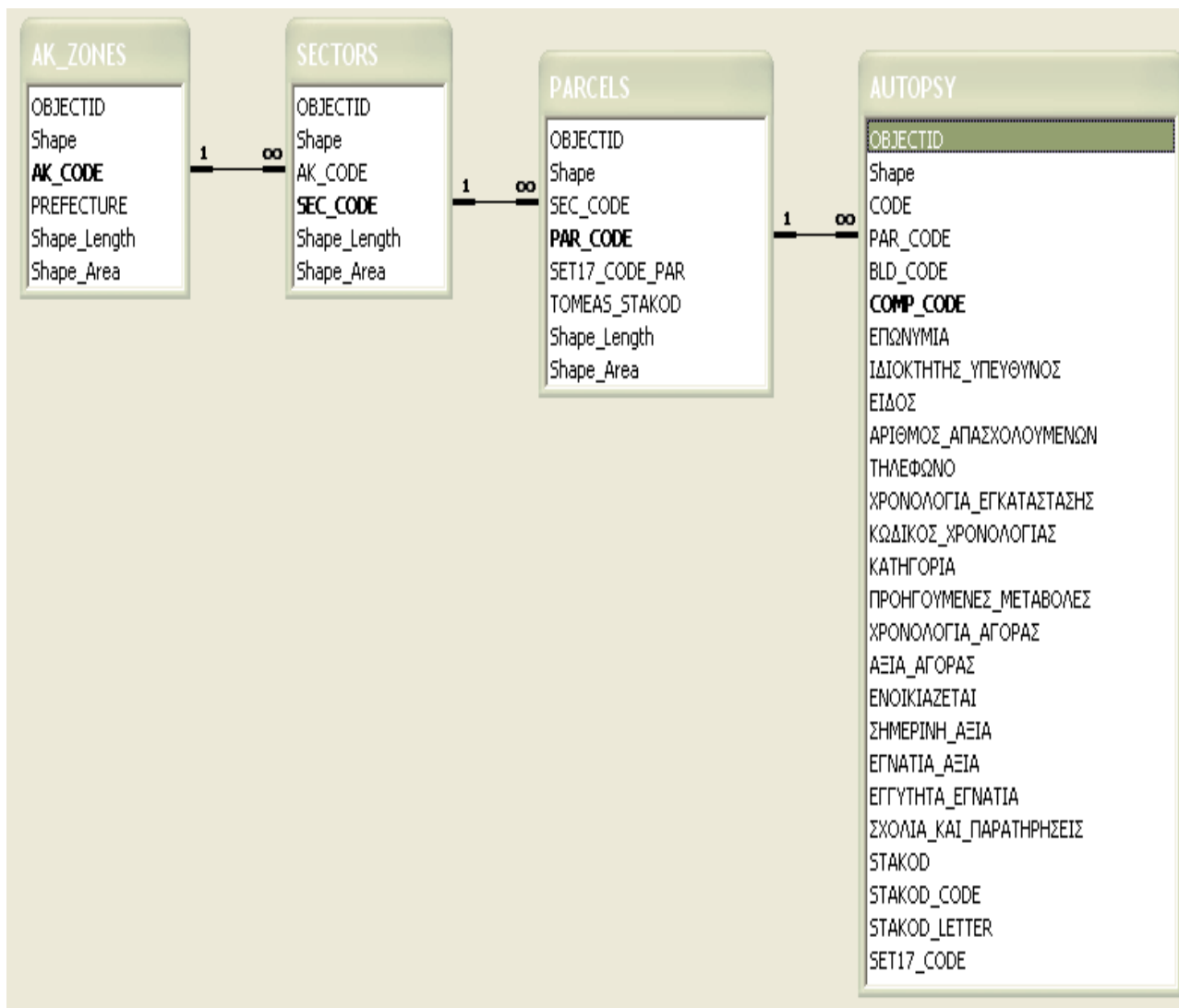
Το μοντέλο Οντοτήτων – Συσχετίσεων βοηθά στο να δημιουργούμε δομές δεδομένων οι οποίες αναπαράγουν τις δομές των συστατικών του θέματος που θέλουμε να καταγράψουμε στη βάση μας. Με τη βοήθεια του μπορούμε να δημιουργήσουμε ένα σχηματικό διάγραμμα του θέματος, το οποίο μπορεί να μας δείξει που και πως συνδέονται οι οντότητες.

Ο σχεδιασμός του μοντέλου Οντοτήτων – Συσχετίσεων είναι το πρώτο και βασικό στάδιο για την δημιουργία μιας βάσης δεδομένων και περιλαμβάνει τα εξής στάδια:

- *Δημιουργία Οντοτήτων*
- *Καθορισμός Πρωτεύοντων κλειδιών, Πεδίων τιμών και Ιδιοτήτων*
- *Καθορισμός Συσχετίσεων, Εξωτερικών κλειδιών και πληθικότητας Συσχετίσεων*

Τα στάδια δημιουργίας των οντοτήτων και καθορισμού των Πεδίων τιμών και των ιδιοτήτων τους αναφέρθηκαν στις προηγούμενες ενότητες. Επομένως, στο σημείο αυτό πρέπει να οριστούν τα Πρωτεύοντα κλειδιά, οι Συσχετίσεις, τα Εξωτερικά κλειδιά και η πληθικότητα των Συσχετίσεων. Το μοντέλο Οντοτήτων – Συσχετίσεων υλοποιείται στο σύστημα διαχείρισης βάσεων δεδομένων της Microsoft Access και τελικά έχει τη μορφή που απεικονίζει το παρακάτω σχηματικό διάγραμμα και η εικόνα που ακολουθεί.





## 4.2 Δημιουργία Γεωβάσης

Η διαδικασία ψηφιοποίησης και κωδικοποίησης των χωρικών χαρακτηριστικών και καταγραφής των περιγραφικών δεδομένων στη γεωβάση για κάθε επιμέρους κόμβο μελέτης ακολουθεί τα εξής βήματα :

### **Βήμα 1<sup>ο</sup> : Δημιουργία γεωβάσης δεδομένων**

Στο περιβάλλον του ArcGIS και συγκεκριμένα στο ArcCatalog δημιουργούμε ένα αντίγραφο της Γεωβάσης δεδομένων (AUTOPSY.mdb) για κάθε κόμβο μελέτης.

### **Βήμα 2<sup>ο</sup> : Δημιουργία/ Ψηφιοποίηση και κωδικοποίηση χωρικών δεδομένων**

Η διαδικασία προσδιορισμού των απαραίτητων χωρικών δεδομένων για τους δείκτες SET17, SET18 και SET19 στηρίζεται κατά κύριο λόγο στις πρόσφατες δορυφορικές εικόνες των υπό μελέτη περιοχών ανάλυσης 1m καθώς και στα δεδομένα που έχουν συλλεχθεί κατά την αυτοψία (κροκί και απογραφικά δελτία).

Πιο συγκεκριμένα, η δημιουργία των χωρικών δεδομένων και ταυτόχρονα η παράλληλη συμπλήρωση της γεωβάσης γίνεται με **ψηφιοποίηση και κωδικοποίηση των χωρικών χαρακτηριστικών των οντοτήτων AK\_ZONES, SECTORS, PARCELS, BUILDINGS και AUTOPSY** πάνω στο υπόβαθρο των δορυφορικών εικόνων IKONOS στο περιβάλλον του ArcMap.

Η συμπλήρωση των δεδομένων στη γεωβάση έγινε με συγκεκριμένο τρόπο. Πιο συγκεκριμένα, **οι πίνακες της γεωβάσης συμπληρώνονται με ορισμένη σειρά, ώστε να είναι γνωστός ο κωδικός αριθμός του κάθε χαρακτηριστικού.** (π.χ. πρέπει να γνωρίζουμε τον κωδικό αριθμό της ζώνης υπό μελέτη κόμβου για να αποδώσουμε κωδικό αριθμό στους τομείς στους οποίους αυτή υποδιαιρείται, στα γεωτεμάχια που αυτοί οι τομείς περιλαμβάνουν και ούτω καθεξής.)

Επομένως, η ψηφιοποίηση και κωδικοποίηση των απαραίτητων χωρικών δεδομένων της γεωβάσης ακολούθησε την εξής σειρά:

1. ψηφιοποίηση και κωδικοποίηση της προκαθορισμένης ζώνης του υπό μελέτη κόμβου (**AK\_ZONES**)
2. ψηφιοποίηση και κωδικοποίηση των τομέων στους οποίους υποδιαιρείται η ζώνη μελέτης (**SECTORS**)
3. ψηφιοποίηση και κωδικοποίηση των γεωτεμαχίων που εντοπίζονται σε κάθε τομέα (**PARCELS**)
4. ψηφιοποίηση και κωδικοποίηση των κτιρίων/ συνόλων κτιρίων που εντοπίζονται σε κάθε γεωτεμάχιο (**BUILDINGS**)
5. ψηφιοποίηση και κωδικοποίηση των επιχειρήσεων που εντοπίζονται σε κάθε γεωτεμάχιο/ κτίριο/ σύνολο κτιρίων με βάση τα απογραφικά δεδομένα (**AUTOPSY**)

### **Βήμα 3<sup>ο</sup> : Συμπλήρωση περιγραφικών δεδομένων στη Γεωβάση**

Μετά την ψηφιοποίηση και κωδικοποίηση όλων των χωρικών χαρακτηριστικών είναι πλέον γνωστός ο κωδικός αριθμός κάθε επιχείρησης που εντοπίζεται στη ζώνη μελέτης.

Στο σημείο αυτό ακολουθεί η **ψηφιακή καταγραφή όλων απογραφικών δεδομένων που συλλέγονται κατά την επιτόπια έρευνα στον πίνακα AUTOPSY της γεωβάσης μέσα από το περιβάλλον της Microsoft Access.** Για τον προσδιορισμό του δείκτη SET19, πέρα από την

δημιουργία του χάρτη συγκέντρωσης νέων επιχειρήσεων και την καταγραφή του αριθμού απασχολούμενων σε κάθε επιχείρηση, απαιτείται να υπολογιστεί και ο αριθμός των νέων επιχειρήσεων ανά κλάδο. Επομένως, απαιτείται να πραγματοποιηθεί μια κατηγοριοποίηση των επιχειρήσεων/ υπηρεσιών με βάση τον κλάδο στον οποίο κάθε μια ανήκει. Αυτή η κατηγοριοποίηση πραγματοποιείται μέσω του πεδίου ΣΤΑΚΟΔ του πίνακα AUTOPSY και οι κλάδοι καθορίζονται με βάση την Στατιστική Ταξινόμηση των Κλάδων Οικονομικής Δραστηριότητας – ΣΤΑΚΟΔ 2008 της ΕΣΥΕ.

Επίσης, για τον προσδιορισμό του δείκτη SET17, πέρα από την δημιουργία των ζητούμενων χαρτών μεταβολής, απαιτείται να υπολογιστεί και η έκταση γης που άλλαξε χρήση ανά κατηγορία και το ποσοστό μεταβολής ανά κατηγορία. Επομένως, απαιτείται και πάλι να πραγματοποιηθεί μια κατηγοριοποίηση των επιχειρήσεων/ υπηρεσιών με βάση συγκεκριμένες κατηγορίες χρήσεων γης. Αυτή η κατηγοριοποίηση πραγματοποιείται μέσω του πεδίου SET17\_CODE του πίνακα AUTOPSY και οι διαφορετικές κατηγορίες χρήσεων γης πιο συγκεκριμένα είναι οι εξής:

SET 17 (ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ)
βιομηχανική γη
εμπορική γη
γη εγκαταστάσεων μαζικών μεταφορών και διαμετακομιστικών κέντρων
γη κτιρίων δημοσίων και ιδιωτικών υπηρεσιών
γη τουρισμού και αναψυχής
γη κοινωνικών εξυπηρετήσεων
γη αγροτικών/κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων
γη ειδικών χρήσεων
γη εγκαταστάσεων υποδομών
γη εγκαταστάσεων αποθηκείσεων

### Έλεγχοι Βάσης Δεδομένων

Για την ορθή κωδικοποίηση και καταχώριση των δεδομένων καθώς επίσης για την πληρότητα και ορθότητα της Βάσης Δεδομένων, που δημιουργήθηκε, πραγματοποιήθηκαν οι παρακάτω έλεγχοι:

ΚΩΔΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΥ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΕΛΕΓΧΟΥ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΛΕΓΧΩΝ
1a	ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ	ΕΛΕΓΧΟΥΜΕ ΕΑΝ ΟΙ ΚΩΔΙΚΟΙ ΣΤΑ ΠΕΔΙΑ SEC_CODE ΚΑΙ PAR_CODE ΤΟΥ ΠΙΝΑΚΑ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΩΝ ΕΧΟΥΝ ΤΟΣΑ ΨΗΦΙΑ ΟΣΑ ΘΑ ΕΠΡΕΠΕ (7 ΚΑΙ 10 ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΑ)
1b	ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ	ΕΛΕΓΧΟΥΜΕ ΕΑΝ ΟΙ ΚΩΔΙΚΟΙ ΣΤΑ ΠΕΔΙΑ PAR_CODE ΚΑΙ BLD_CODE ΤΟΥ ΠΙΝΑΚΑ ΚΤΙΡΙΩΝ ΕΧΟΥΝ ΤΟΣΑ ΨΗΦΙΑ ΟΣΑ ΘΑ ΕΠΡΕΠΕ (10 ΚΑΙ 12 ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΑ)
1c	ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ	ΕΛΕΓΧΟΥΜΕ ΕΑΝ ΟΙ ΚΩΔΙΚΟΙ ΣΤΑ ΠΕΔΙΑ BLD_CODE ΚΑΙ COMP_CODE ΤΟΥ ΠΙΝΑΚΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΕΧΟΥΝ ΤΟΣΑ ΨΗΦΙΑ ΟΣΑ ΘΑ ΕΠΡΕΠΕ (12 ΚΑΙ 14 ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΑ)
2a	ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ	ΕΛΕΓΧΟΥΜΕ ΕΑΝ ΣΤΟΝ ΠΙΝΑΚΑ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ Ο ΚΩΔΙΚΟΣ ΤΟΥ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ ΤΑΥΤΙΖΕΤΑΙ ΜΕ ΤΟΝ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΟ ΚΩΔΙΚΟ ΤΟΥ ΠΙΝΑΚΑ ΤΩΝ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΩΝ .ΕΜΦΑΝΙΖΟΝΤΑΙ ΟΙ ΕΣΦΑΛΜΕΝΕΣ ΕΓΓΡΑΦΕΣ ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΟΙ ΕΓΓΡΑΦΕΣ ΤΩΝ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΩΝ ΧΩΡΙΣ ΚΤΙΡΙΑ. Η ΔΕΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΕΛΕΓΧΕΤΑΙ ΣΥΓΚΡΙΝΟΝΤΑΣ ΤΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΤΟΥ ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΣ 4
2b	ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ	ΑΝΤΙΣΤΡΟΦΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΟΥ 2a ΟΣΟΝ ΑΦΟΡΑ ΤΟ ΠΡΩΤΟ ΣΚΕΛΟΣ
2c	ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ	ΕΛΕΓΧΟΥΜΕ ΕΑΝ ΣΤΟΝ ΠΙΝΑΚΑ ΤΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ Ο ΚΩΔΙΚΟΣ ΤΟΥ

ΚΩΔΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΥ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΕΛΕΓΧΟΥ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΛΕΓΧΩΝ
		ΚΤΙΡΙΟΥ ΤΑΥΤΙΖΕΤΑΙ ΜΕ ΤΟΝ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΟ ΚΩΔΙΚΟ ΤΟΥ ΠΙΝΑΚΑ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ
2d	ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ	ΑΝΤΙΣΤΡΟΦΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΟΥ 2c
3a	ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ	ΕΛΕΓΧΟΥΜΕ ΕΑΝ ΣΤΟΝ ΠΙΝΑΚΑ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ Ο ΚΩΔΙΚΟΣ ΤΟΥ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ ΠΟΥ ΠΡΟΚΥΠΤΕΙ ΑΠΟ ΤΟΝ ΚΩΔΙΚΟ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ (10 ΠΡΩΤΑ ΨΗΦΙΑ) ΤΑΥΤΙΖΕΤΑΙ ΜΕ ΤΟΝ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΟ ΚΩΔΙΚΟ ΤΟΥ ΠΙΝΑΚΑ ΤΩΝ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΩΝ .
3b	ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ	ΕΛΕΓΧΟΥΜΕ ΕΑΝ ΣΤΟΝ ΠΙΝΑΚΑ ΤΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ Ο ΚΩΔΙΚΟΣ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΠΟΥ ΠΡΟΚΥΠΤΕΙ ΑΠΟ ΤΟΝ ΚΩΔΙΚΟ ΤΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (12 ΠΡΩΤΑ ΨΗΦΙΑ) ΤΑΥΤΙΖΕΤΑΙ ΜΕ ΤΟΝ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΟ ΚΩΔΙΚΟ ΤΟΥ ΠΙΝΑΚΑ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ
3c	ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ	ΕΛΕΓΧΟΥΜΕ ΕΑΝ ΣΤΟΝ ΠΙΝΑΚΑ ΤΩΝ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΩΝ Ο ΚΩΔΙΚΟΣ ΤΟΥ ΤΟΜΕΑ ΠΟΥ ΠΡΟΚΥΠΤΕΙ ΑΠΟ ΤΟΝ ΚΩΔΙΚΟ ΤΩΝ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΩΝ (7 ΠΡΩΤΑ ΨΗΦΙΑ) ΤΑΥΤΙΖΕΤΑΙ ΜΕ ΤΟΝ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΟ ΚΩΔΙΚΟ (sec_code) ΤΟΥ ΠΙΝΑΚΑ ΤΩΝ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΩΝ
4	ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ	ΕΜΦΑΝΙΖΕΤΑΙ Η ΛΙΣΤΑ ΤΩΝ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΩΝ ΧΩΡΙΣ ΚΤΙΡΙΑ (ΣΥΝΔΥΑΣΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΜΕ ΕΡΩΤΗΜΑ 2a)
5a	ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗ	ΕΛΕΓΧΟΥΜΕ ΕΑΝ ΤΟ ΠΕΔΙΟ ΧΡΟΝΟΛΟΓΙΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΕΙΝΑΙ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΕΝΟ ΝΑ ΕΧΕΙ ΣΥΜΠΛΗΡΩΘΕΙ ΚΑΙ ΤΟ ΠΕΔΙΟ ΚΩΔΙΚΟΣ ΧΡΟΝΟΛΟΓΙΑΣ
5b	ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗ	ΕΛΕΓΧΟΥΜΕ ΕΑΝ ΤΟ ΠΕΔΙΟ ΧΡΟΝΟΛΟΓΙΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΕΙΝΑΙ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΕΝΟ ΝΑ ΕΧΕΙ ΣΥΜΠΛΗΡΩΘΕΙ ΚΑΙ ΤΟ ΠΕΔΙΟ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ
6a	ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗ	ΕΛΕΓΧΟΥΜΕ ΕΑΝ ΣΤΟΝ ΚΩΔΙΚΟ ΧΡΟΝΟΛΟΓΙΑΣ ΙΣΧΥΕΙ Η ΕΠΙΛΟΓΗ OLD ΤΟΤΕ ΣΤΟ ΠΕΔΙΟ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΝΑ ΥΠΑΡΧΕΙ Η ΕΠΙΛΟΓΗ OLD Η CLOSED (ΝΑ ΔΙΟΡΘΩΝΟΝΤΑΙ ΚΑΙ ΤΑ ΚΕΝΑ)
6b	ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗ	ΕΛΕΓΧΟΥΜΕ ΕΑΝ ΣΤΟΝ ΚΩΔΙΚΟ ΧΡΟΝΟΛΟΓΙΑΣ ΙΣΧΥΕΙ Η ΕΠΙΛΟΓΗ NEW ΤΟΤΕ ΣΤΟ ΠΕΔΙΟ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΝΑ ΥΠΑΡΧΕΙ Η ΕΠΙΛΟΓΗ NEW Η UNDER_CONSTRUCTION (ΝΑ ΔΙΟΡΘΩΝΟΝΤΑΙ ΚΑΙ ΤΑ ΚΕΝΑ)
6c	ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗ	ΕΛΕΓΧΟΥΜΕ ΕΑΝ ΤΟ ΠΕΔΙΟ ΤΗΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ ΕΙΝΑΙ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΕΝΟ ΝΑ ΜΗΝ ΕΙΝΑΙ ΚΕΝΟ ΤΟ ΠΕΔΙΟ ΤΟΥ ΚΩΔΙΚΟΥ ΧΡΟΝΟΛΟΓΙΑΣ - ΕΚΤΟΣ ΕΑΝ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ = CLOSED - ΕΑΝ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ = UNDER CONSTRUCTION ΤΟΤΕ ΚΩΔΙΚΟΣ ΧΡΟΝΟΛΟΓΙΑΣ ΠΡΕΠΕΙ = NEW
7a	ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗ	ΕΛΕΓΧΟΥΜΕ ΤΗΝ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΠΟΥ Η ΧΡΟΝΟΛΟΓΙΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΕΙΝΑΙ ΜΕΓΑΛΥΤΕΡΗ Η ΙΣΗ ΤΟΥ 1998 ΤΟ ΠΕΔΙΟ ΤΟΥ ΚΩΔΙΚΟΥ ΝΑ ΕΙΝΑΙ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΕΝΟ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΙΛΟΓΗ NEW
7b	ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗ	ΕΛΕΓΧΟΥΜΕ ΤΗΝ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΠΟΥ Η ΧΡΟΝΟΛΟΓΙΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΕΙΝΑΙ ΜΙΚΡΟΤΕΡΗ ΤΟΥ 1998 ΤΟ ΠΕΔΙΟ ΤΟΥ ΚΩΔΙΚΟΥ ΝΑ ΕΙΝΑΙ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΕΝΟ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΙΛΟΓΗ OLD
8	ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗ	ΕΛΕΓΧΟΥΜΕ ΤΗΝ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΠΟΥ ΜΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΕΙΝΑΙ ΚΛΕΙΣΤΗ ΝΑ ΜΗΝ ΕΧΟΥΜΕ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΑ ΟΠΟΙΑ ΤΗΝ ΑΦΟΡΟΥΝ ΕΚΤΟΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΤΟ ΕΙΔΟΣ ΤΟ ΤΗΛΕΦΩΝΟ ΚΑΙ ΤΙΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
9a	ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗ	ΕΛΕΓΧΟΥΜΕ ΤΗΝ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΠΟΥ ΜΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΕΝΟΙΚΙΑΖΕΤΑΙ ΝΑ ΜΗΝ ΕΙΝΑΙ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΕΝΑ ΤΑ ΠΕΔΙΑ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΧΡΟΝΟΛΟΓΙΑΣ ΑΓΟΡΑΣ - ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΜΗΝ ΕΙΝΑΙ ΕΣΦΑΛΜΕΝΗ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗ - ΝΑ ΕΛΕΓΧΟΝΤΑΙ ΤΑ ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΑ
10a	ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ	ΕΛΕΓΧΟΥΜΕ ΤΗΝ ΥΠΑΡΞΗ ΔΙΠΛΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΣΤΟ ΠΕΔΙΟ ΤΩΝ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΩΝ
10b	ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ	ΕΛΕΓΧΟΥΜΕ ΤΗΝ ΥΠΑΡΞΗ ΔΙΠΛΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΣΤΟ ΠΕΔΙΟ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ
10c	ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ	ΕΛΕΓΧΟΥΜΕ ΤΗΝ ΥΠΑΡΞΗ ΔΙΠΛΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΣΤΟ ΠΕΔΙΟ ΤΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
FINAL	ΤΕΛΙΚΟΣ	ΜΕΤΑ ΤΙΣ ΔΙΟΡΘΩΣΕΙΣ ΕΠΑΝΑΛΑΜΒΑΝΟΥΜΕ ΤΟΥΣ ΕΛΕΓΧΟΥΣ - ΕΚΤΥΠΩΝΟΥΜΕ ΤΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΟΤΑΝ ΥΠΑΡΧΟΥΝ ΕΣΦΑΛΜΕΝΕΣ ΕΓΓΡΑΦΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΓΡΑΦΟΥΜΕ ΤΟΝ ΚΩΔΙΚΟ ΤΟΥ ΚΟΜΒΟΥ

## 5. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΔΕΙΚΤΩΝ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ SET19, SET 17, SET 18

### 5.1 Δείκτης SET 19 : Εγκατάσταση Επιχειρήσεων

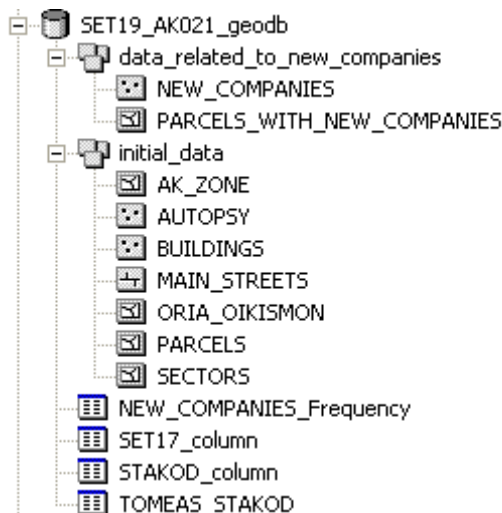
#### 5.1.1 Αναλυτική Διαδικασία Υπολογισμού του Δείκτη SET 19

Ο υπολογισμός του δείκτη SET19 στηρίζεται εξ ολοκλήρου στην επεξεργασία του ψηφιακού αρχείου της γεωβάσης AUTOPSY.mdb.

- Από τον πίνακα χωρικών και περιγραφικών δεδομένων των επιχειρήσεων/ υπηρεσιών AUTOPSY βάσει κατάλληλου ερωτήματος εξάγεται ο απαιτούμενος πίνακας χωρικών και περιγραφικών δεδομένων των νέων επιχειρήσεων με το όνομα **NEW\_COMPANIES**. Συνεπώς, ο πίνακας αυτός έχει ακριβώς την ίδια δομή με τον πίνακα AUTOPSY.
- Ομοίως, από τον πίνακα χωρικών και περιγραφικών δεδομένων των γεωτεμαχίων PARCELS βάσει κατάλληλων ερωτημάτων εξάγεται ο απαιτούμενος πίνακας χωρικών και περιγραφικών δεδομένων των γεωτεμαχίων στα οποία εντοπίζονται οι νέες επιχειρήσεις / υπηρεσίες με το όνομα **PARCELS\_WITH\_NEW\_COMPANIES**. Συνεπώς, ο πίνακας αυτός έχει ακριβώς την ίδια δομή με τον πίνακα PARCELS.

Τα δεδομένα της γεωβάσης SET19.mdb ομαδοποιούνται σε δύο διαφορετικά **datasets**:

- στο dataset των αρχικών δεδομένων (initial\_data), στο οποίο εισάγονται όλα τα δεδομένα της γεωβάσης AUTOPSY.mdb και
- στο dataset των δεδομένων που σχετίζονται με τις νέες επιχειρήσεις (**data\_related\_to\_new\_companies**), στο οποίο αποθηκεύονται οι απαιτούμενες για τον προσδιορισμό του δείκτη SET19 χωρικές οντότητες NEW\_COMPANIES και PARCELS\_WITH\_NEW\_COMPANIES.



Τέλος, στη Γεωβάση SET19.mdb δημιουργείται και ο Πίνακας περιγραφικών δεδομένων **NEW\_COMPANIES\_Frequency**, ο οποίος περιλαμβάνει μία λίστα των διαφορετικών καταχωρήσεων δεδομένων που εμφανίζονται στο πεδίο ΣΤΑΚΟΔ του πίνακα NEW\_COMPANIES και της συχνότητας των μοναδικών αυτών καταχωρήσεων. Με άλλα λόγια, περιλαμβάνει τις διαφορετικές κατηγορίες Οικονομικής Δραστηριότητας ΣΤΑΚΟΔ στις οποίες εντάσσονται οι νέες

επιχειρήσεις που εντοπίζονται στην κάθε υπό μελέτη περιοχή και τον ζητούμενο για τον υπολογισμό του δείκτη SET19 αριθμό επιχειρήσεων ανά κλάδο.

Επιπλέον, με το συγκεκριμένο εργαλείο επιλέγεται να υπολογιστεί και το άθροισμα των καταχωρήσεων του πεδίου 'Αριθμός\_απασχολουμένων' ανά κλάδο, δηλαδή ο παραγόμενος πίνακας περιλαμβάνει και τον συνολικό αριθμό απασχολουμένων ανά κλάδο Οικονομικής Δραστηριότητας - ΣΤΑΚΟΔ 2008. Σημειώνεται εδώ ότι ο αριθμός απασχολουμένων ανά κλάδο αναφέρεται στο δείγμα των επιχειρήσεων που απάντησαν στη σχετική ερώτηση.

<b>NEW_COMPANIES_Frequency</b>	
FREQUENCY	Αριθμός επιχειρήσεων ανά κλάδο Οικονομικής Δραστηριότητας - ΣΤΑΚΟΔ 2008
STAKOD	Στατιστική ταξινόμηση των Κλάδων Οικονομικής Δραστηριότητας - ΣΤΑΚΟΔ 2008
STAKOD_CODE	Κωδικός ΣΤΑΚΟΔ 2008
STAKOD_LETTER	Αντιπροσωπευτικό Κωδικό Γράμμα Κατηγορίας ΣΤΑΚΟΔ 2008
ΑΠΑΝΤΗΣΑΝ	Αριθμός επιχειρήσεων που απάντησαν στη ερώτηση σχετικά με τον αριθμό απασχολουμένων
ΑΡΙΘΜΟΣ_ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ	Αριθμός απασχολουμένων ανά κλάδο (Αναφέρεται στο δείγμα των επιχειρήσεων που απάντησαν στη σχετική ερώτηση)

Με αυτόν τον τρόπο ολοκληρώνεται η διαδικασία υπολογισμού του δείκτη SET19.

## 5.2 Δείκτης SET17 : Μεταβολή Βιομηχανικής Ανάπτυξης στη Ζώνη του Άξονα

### 5.2.1 Αναλυτική Διαδικασία Υπολογισμού του Δείκτη SET17

Ο υπολογισμός του δείκτη SET17 στηρίζεται εξ ολοκλήρου στην επεξεργασία της γεωβάσης δεδομένων AUTOPSY.mdb. Έτσι αρχικά δημιουργούνται δύο αντίγραφα της χωρικής οντότητας AUTOPSY στο περιβάλλον του GIS τα οποία ονομάζονται **SET17\_1998** και **SET17\_2009**. Στην χωρική οντότητα SET17\_2009 με βάση το πεδίο [ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ] διαγράφουμε τις επιχειρήσεις που δεν λειτουργούν κατά το έτος ελέγχου, δηλαδή εκείνες που είναι κλειστές (=‘closed’) ή υπό κατασκευή (= ‘under\_construction’), ώστε η χωρική οντότητα SET17\_2009 να περιλαμβάνει μόνο τις επιχειρήσεις/ υπηρεσίες που είναι σε λειτουργία κατά το έτος ελέγχου 2009. Στην χωρική οντότητα SET17\_1998, με βάση το πεδίο [ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ] διαγράφουμε τις επιχειρήσεις που είναι που είναι νέες ή υπό κατασκευή (=‘new’ or ‘under\_construction’) για τις οποίες δεν υπάρχει καταγεγραμμένη προηγούμενη χρήση τους στο πεδίο [Προηγούμενες Μεταβολές]. Στην συνέχεια, για όσες επιχειρήσεις είναι νέες ή υπό κατασκευή (=‘new’ or ‘under\_construction’) και περιέχονται πληροφορίες σχετικά με τις προηγούμενες χρονικά χρήσεις τους στο πεδίο [Προηγούμενες Μεταβολές], πραγματοποιείται επεξεργασία των δεδομένων που περιέχονται στα πεδία (ΣΤΑΚΟΔ, ΣΤΑΚΟΔ\_CODE, SET17\_CODE κ.λ.π.) κάθε επιχείρησης/ υπηρεσίας, ώστε αυτά να ανταποκρίνονται στην ισχύουσα το 1998 κατάσταση. Συνεπώς, οι πίνακες **SET17\_1998** και **SET17\_2009** έχουν ακριβώς την ίδια δομή με τον πίνακα AUTOPSY.

Από τον πίνακα PARCELS με κατάλληλα ερωτήματα εξάγονται οι τελικοί πίνακες χωρικών και περιγραφικών δεδομένων των γεωτεμαχίων στα οποία εντοπίζονται οι επιχειρήσεις των οντοτήτων SET17\_1998 και SET17\_2009. Οι πίνακες αυτοί ονομάζονται **PARCELS\_1998** και **PARCELS\_2009** αντίστοιχα και έχουν ακριβώς την ίδια δομή με τον πίνακα PARCELS.

Οι δύο νέες αυτές χωρικές οντότητες PARCELS\_1998 και PARCELS\_2009 που αποθηκεύονται στη Γεωβάση SET19.mdb αποτελούν τα τελικά ζητούμενα αρχεία χωρικών και περιγραφικών δεδομένων των γεωτεμαχίων για τον υπολογισμό του δείκτη SET17.

Από τις χωρικές οντότητες PARCELS\_1998 και PARCELS\_2007 της γεωβάσης μέσω κατάλληλης συνθήκης επιλογής κάθε φορά με βάση το πεδίο SET17\_CODE\_PAR, εξάγονται τελικά οχτώ νέες χωρικές οντότητες /πίνακες στην τρέχουσα Γεωβάση SET17.mdb οι οποίοι έχουν ακριβώς την ίδια δομή με τον πίνακα PARCELS και είναι οι:

ΟΝΤΟΤΗΤΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ
LAND_OF_INDUSTRIAL_USE_98	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΓΗ 1998
LAND_OF_COMMERCIAL_USE_98	ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΓΗ 1998
LAND_OF_TRANSFERS_USE_98	ΓΗ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΜΑΖΙΚΩΝ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΜΕΤΑΚΟΜΙΣΤΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ 1998
LAND_OF_SERVICES_USE_98	ΓΗ ΚΤΙΡΙΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ, ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ Κ.Λ.Π. 1998
LAND_OF_INDUSTRIAL_USE_09	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΓΗ 2009
LAND_OF_COMMERCIAL_USE_09	ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΓΗ 2009
LAND_OF_TRANSFERS_USE_09	ΓΗ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΜΑΖΙΚΩΝ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΜΕΤΑΚΟΜΙΣΤΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ 2009
LAND_OF_SERVICES_USE_09	ΓΗ ΚΤΙΡΙΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ, ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ Κ.Λ.Π. 2009



Στην συνέχεια, ακολουθεί το τελικό στάδιο προσδιορισμού των χαρτών μεταβολής, κατά το οποίο πραγματοποιείται τομή / αποκοπή των κατάλληλων αρχείων για να προκύψουν τελικά τα χωρικά χαρακτηριστικά που αντιπροσωπεύουν τις ζητούμενες μεταβολές χρήσεων γης. Η τομή πραγματοποιείται μέσω της εντολής **Intersect** και η αποκοπή μέσω της εντολής **Erase**.

Τα αρχεία των χωρικών χαρακτηριστικών μεταξύ των οποίων πραγματοποιείται τομή ή αποκοπή, καθώς και το τελικό προϊόν που προκύπτει από κάθε ενέργεια φαίνονται στον παρακάτω πίνακα.

ΧΩΡΙΚΗ ΟΝΤΟΤΗΤΑ	ΕΝΤΟΛΗ	ΧΩΡΙΚΗ ΟΝΤΟΤΗΤΑ	ΤΕΛΙΚΟ ΠΡΟΪΟΝ
LAND_OF_INDUSTRIAL_USE_98	<b>Intersect</b> →	LAND_OF_INDUSTRIAL_USE_09	INDUSTRIAL_USE_INTERSECT
LAND_OF_COMMERCIAL_USE_98		LAND_OF_COMMERCIAL_USE_09	COMMERCIAL_USE_INTERSECT
LAND_OF_TRANSFERS_USE_98		LAND_OF_TRANSFERS_USE_09	TRANSFERS_USE_INTERSECT
LAND_OF_SERVICES_USE_98		LAND_OF_SERVICES_USE_09	SERVICES_USE_INTERSECT

ΧΩΡΙΚΗ ΟΝΤΟΤΗΤΑ	ΕΝΤΟΛΗ	ΧΩΡΙΚΗ ΟΝΤΟΤΗΤΑ	ΤΕΛΙΚΟ ΠΡΟΪΟΝ
LAND_OF_INDUSTRIAL_USE_98	<b>Erase</b> →	INDUSTRIAL_USE_INTERSECT	INDUSTRIAL_USE98_INT0_ NON_INDUSTRIAL_USE09
LAND_OF_INDUSTRIAL_USE_09		INDUSTRIAL_USE_INTERSECT	NON_INDUSTRIAL_USE98_INT0_ INDUSTRIAL_USE09
LAND_OF_COMMERCIAL_USE_98		COMMERCIAL_USE_INTERSECT	COMMERCIAL_USE98_INT0_NON_ COMMERCIAL_USE09
LAND_OF_COMMERCIAL_USE_09		COMMERCIAL_USE_INTERSECT	NON_COMMERCIAL_USE98_INT0_ COMMERCIAL_USE09
LAND_OF_TRANSFERS_USE_98		TRANSFERS_USE_INTERSECT	TRANSFERS_USE98_INT0_NON_ TRANSFERS_USE09
LAND_OF_TRANSFERS_USE_09		TRANSFERS_USE_INTERSECT	NON_TRANSFERS_USE98_INT0_ TRANSFERS_USE09
LAND_OF_SERVICES_USE_98		SERVICES_USE_INTERSECT	SERVICES_USE98_INT0_NON_ SERVICES_USE09
LAND_OF_SERVICES_USE_09		SERVICES_USE_INTERSECT	NON_SERVICES_USE98_INT0_ SERVICES_USE09

ΟΝΤΟΤΗΤΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ
INDUSTRIAL_USE_INTERSECT	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΓΗ 1998-2009
COMMERCIAL_USE_INTERSECT	ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΓΗ 1998-2009
TRANSFERS_USE_INTERSECT	ΓΗ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΜΑΖΙΚΩΝ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΜΕΤΑΚΟΜΙΣΤΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ 1998-2009
SERVICES_USE_INTERSECT	ΓΗ ΚΤΙΡΙΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ, ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ Κ.Λ.Π. 1998-2009
INDUSTRIAL_USE98_INT0_NON_INDUSTRIAL_USE09	ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΓΗΣ 1998 ΣΕ ΓΗ ΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 2009
NON_INDUSTRIAL_USE98_INT0_INDUSTRIAL_USE09	ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΓΗΣ ΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 1998 ΣΕ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΓΗ 2009
COMMERCIAL_USE98_INT0_NON_COMMERCIAL_USE09	ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΓΗΣ 1998 ΣΕ ΓΗ ΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 2009
NON_COMMERCIAL_USE98_INT0_COMMERCIAL_USE09	ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΓΗΣ ΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 1998 ΣΕ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΓΗ 2009
TRANSFERS_USE98_INT0_NON_TRANSFERS_USE09	ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΓΗΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΜΑΖΙΚΩΝ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ & ΔΙΑΜΕΤΑΚΟΜΙΣΤΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ 1998 ΣΕ ΓΗ ΑΛΛΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 2009
NON_TRANSFERS_USE98_INT0_TRANSFERS_USE09	ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΓΗΣ ΑΛΛΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 1998 ΣΕ ΓΗ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΜΑΖΙΚΩΝ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ & ΔΙΑΜΕΤΑΚΟΜΙΣΤΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ 2009
SERVICES_USE98_INT0_NON_SERVICES_USE09	ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΓΗΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ, ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ Κ.Λ.Π. 1998 ΣΕ ΓΗ ΑΛΛΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 2009
NON_SERVICES_USE98_INT0_SERVICES_USE09	ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΓΗΣ ΑΛΛΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 1998 ΣΕ ΓΗ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ, ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ Κ.Λ.Π. 2009

Μετά την διαδικασία υπολογισμού του δείκτη τα δεδομένα της γεωβάσης SET17.mdb ομαδοποιούνται σε τρία διαφορετικά **datasets**:

- στο dataset των αρχικών δεδομένων (**initial\_data**), στο οποίο εισάγονται όλα τα δεδομένα της γεωβάσης AUTOPSY.mdb και
- στο dataset των θεματικών δεδομένων (**thematic\_data**), στο οποίο αποθηκεύονται οι απαιτούμενες για τον προσδιορισμό του δείκτη SET17 χωρικές οντότητες SET17\_1998, SET17\_2009, PARCELS\_1998 και PARCELS\_2009 και οι διαφορετικές κλάσεις χωρικών χαρακτηριστικών που εξάγονται με βάση το πεδίο SET17\_CODE\_PAR.
- στο dataset των θεματικών δεδομένων (**intersect\_data**), στο οποίο αποθηκεύονται τα χωρικά χαρακτηριστικά που αντιπροσωπεύουν τις ζητούμενες μεταβολές χρήσεων γης.



Με αυτόν τον τρόπο ολοκληρώνεται η διαδικασία υπολογισμού του δείκτη SET17.

### 5.3 ΔΕΙΚΤΗΣ SET 18: Μεταβολή Αξίας Γης των παρόδιων οικοπέδων στη Ζώνη του Άξονα

#### 5.3.1 Αναλυτική Διαδικασία Υπολογισμού του Δείκτη SET18

Κατά τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα (International Valuation Standards) **Αγοραία Αξία** (Market Value) είναι *‘το αποτιμηθέν ποσό με το οποίο θα έπρεπε να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημέρα της εκτίμησης, μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή, μετά από ένα εύλογο χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας, σε μία συνήθη συναλλαγή και όπου κάθε πλευρά ενήργησε με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση’.*

Η διαδικασία υπολογισμού μεταβολής του δείκτη SET 18 στηρίζεται κατά κύριο λόγο στον προσδιορισμό των Αγοραίων Αξιών με βάση την Συγκριτική Μέθοδο.

Σύμφωνα με αυτή, η Αγοραία Αξία ενός ακινήτου μπορεί να εκτιμηθεί με σύγκριση της αξίας άλλων παρεμφερών ή παρόμοιων ακινήτων που έχουν αποτελέσει αντικείμενο συναλλαγής και ύστερα από συστηματική έρευνα της κτηματαγοράς έχουν γίνει γνωστές οι αξίες αυτές στον εκτιμητή. Δηλαδή η εκτίμηση πραγματοποιείται συγκρίνοντας το προς εκτίμηση ακίνητο με άλλα ακίνητα για τα οποία υπάρχουν στοιχεία πραγματικών πράξεων αγοραπωλησίας και πληρούν τις προϋποθέσεις σύγκρισης με το προς εκτίμηση ακίνητο.

Η διαδικασία προσδιορισμού της μεταβολής των Αγοραίων Αξιών, αναλυτικά φαίνεται στη συνέχεια.

1. Προσαρμογή των συλλεχθέντων στοιχείων με χρονική αναγωγή και αναγωγή λόγω μεγέθους, θέσης κλπ..

Τα στοιχεία των αξιών ακινήτων που συλλέχθηκαν από διάφορες πηγές αναφέρονται σε διαφορετικές χρονολογίες. Η αναπροσαρμογή τους στα έτη που μας ενδιαφέρουν (1998 και 2009) υλοποιήθηκε με βάση τις σχετικές αποφάσεις του Υπουργείου Οικονομικών, οι οποίες στηρίζονται σύμφωνα με το ν. 2065/1992 στο έτος κτήσης του ακινήτου και στον πληθωρισμό.

Σύμφωνα με την **1114301/ΠΟΛ.1152/14.11.2008** απόφαση του Υπ. Οικονομίας και Οικονομικών, για την αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων, που θα πραγματοποιηθεί κατά το έτος 2008, ισχύουν τα εξής:

Η αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων ενεργείται, με την επιφύλαξη των διατάξεων της παραγράφου 3 του άρθρου 21 του ν. **2065/1992**, με πολλαπλασιασμό της αξίας κτήσης με τους πιο κάτω συντελεστές:

- α) Η αξία των ακινήτων που αποκτήθηκαν μέχρι και την **31 Δεκεμβρίου 2003**, με συντελεστή **1,40 προκειμένου για γήπεδα και 1,35 προκειμένου για κτίρια.**
- β) Η αξία των ακινήτων που αποκτήθηκαν από την **1η Ιανουαρίου 2004 μέχρι και την 31 Δεκεμβρίου 2004**, με συντελεστή **1,35 προκειμένου για γήπεδα και 1,30 προκειμένου για κτίρια.**
- γ) Η αξία των ακινήτων που αποκτήθηκαν από την **1η Ιανουαρίου 2005 μέχρι και την 31 Δεκεμβρίου 2005**, με συντελεστή **1,30 προκειμένου για γήπεδα και 1,25 προκειμένου για κτίρια.**
- δ) Η αξία των **γηπέδων** που αποκτήθηκαν από την **1η Ιανουαρίου 2006 μέχρι και την 31 Δεκεμβρίου 2006**, με συντελεστή **1,25**. Η αξία των **κτιρίων** που αποκτήθηκαν στο ίδιο χρονικό διάστημα αναπροσαρμόζεται με συντελεστή **1,20**.

ε) Η αξία των **γηπέδων** που αποκτήθηκαν από την **1η Ιανουαρίου 2007 μέχρι και την 31 Δεκεμβρίου 2007**, με συντελεστή **1,20**. Η αξία των **κτιρίων** που αποκτήθηκαν στο ίδιο χρονικό διάστημα αναπροσαρμόζεται με συντελεστή **1,15**.

Η αξία των ακινήτων που αποκτήθηκαν, από την **1η Ιανουαρίου 2008** και μετά **δεν υπόκειται** σε αναπροσαρμογή.

Πηγή: [www.pcci.gr/evep/articles/article.jsp?context=103&categoryid=2825&articleid=5701](http://www.pcci.gr/evep/articles/article.jsp?context=103&categoryid=2825&articleid=5701))

#### Συντελεστές αναπροσαρμογής ακινήτων κατά την εγκύκλιο ΠΟΛ. 1167/2004

Χρόνος κτήσης	Γήπεδα	Κτίρια
Μέχρι και το έτος 1999:	1,45	1,35
Από 1/1/2000 ως 31/12/2000:	1,40	1,35
Από 1/1/2001 ως 31/12/2001:	1,35	1,30
Από 1/1/2002 ως 31/12/2002:	1,30	1,25
Από 1/1/2003 ως 31/12/2003:	1,25	1,20

#### Συντελεστές αναπροσαρμογής ακινήτων κατά την εγκύκλιο ΠΟΛ. 1269/2000

Χρόνος κτήσης	Γήπεδα	Κτίρια
Μέχρι και το έτος 1995:	1,40	1,30
Από 1/1/1996 ως 31/12/1996:	1,30	1,20
Από 1/1/1997 ως 31/12/1997:	1,20	1,10
Από 1/1/1998 ως 31/12/1998:	1,10	1,05
Από 1/1/1999 ως 31/12/1999:	1,05	-

Πηγή: Λογιστική των Ενσώματων Πάγιων Περιουσιακών Στοιχείων & Αναπροσαρμογές  
Κωνσταντίνος Ε. Αεράκης <http://dspace.lib.uom.gr/>

2. Καθορισμός των ζωνών διαφοροποίησης αξιών γης βάσει της απόστασης από τον άξονα/κόμβο της Εγνατίας Οδού ή και άλλων χαρακτηριστικών σημείων όπου παρατηρείται διαφοροποίηση των αξιών γης. Προσδιορισμός μέσης τιμής €/στρέμμα ανά ζώνη.

Σε πολλές περιπτώσεις υπάρχουν μέσα σε κάθε περιοχή μελέτης οδικοί άξονες, οι οποίοι έχουν αποδεδειγμένα μεγαλύτερες αξίες γης από την μέση τιμή της ζώνης στην οποία ανήκουν. Σε αυτές τις περιπτώσεις δημιουργούνται επιπλέον ζώνες (π.χ. κατά μήκος Εθνικών Οδών) στις οποίες υπολογίζεται η μεταβολή της Αξίας γης. Στις περιπτώσεις εκείνες που υπάρχουν περισσότερες της μιας τιμής με μεγάλη απόκλιση μεταξύ τους οι αρχικοί τομείς διαιρούνται σε επιμέρους ζώνες αξιών. Π.χ. στον κόμβο Βαφαίκων Ξάνθης (ΑΚ35) το ποτάμι της περιοχής διαμορφώνει δύο διακριτές ζώνες ανά τομέα με μεγάλη απόκλιση τιμών λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους (20000 και 2000 ευρώ ανά στρέμμα). Ακραίες τιμές δεν λήφθηκαν υπ' όψη για τον υπολογισμό του δείκτη.

3. Ψηφιοποίηση ζωνών αξιών γης για κάθε περιοχή μελέτης

Μετά τον οριστικό καθορισμό των επιμέρους ζωνών κάθε τομέα σε κάθε μια υπό μελέτη περιοχή ψηφιοποιήθηκαν αυτές αφού εξαιρέθηκαν οι οικιστικές περιοχές, η Εγνατία οδός και οι κόμβοι της καθώς και οι δημόσιες εκτάσεις (με αναγνώριση των χαρακτηριστικών τους στις ορθοεικόνες π.χ. ορεινές εκτάσεις, δάση, ποτάμια κ.λ.π.).

4. Εισαγωγή περιγραφικών δεδομένων (€/στρ. στους αντίστοιχους πίνακες των χωρικών χαρακτηριστικών που προέκυψαν από την ψηφιοποίηση .

Στη συνέχεια συνδέθηκαν οι περιγραφικές πληροφορίες με τις χωρικές και αποδόθηκαν στο σύστημα GIS οι περιγραφικές πληροφορίες (κωδικοί και τιμές αξιών ανά ζώνη) και δημιουργήθηκε η Γεωβάση του δείκτη SET 18. Η δομή της γεωβάσης και η επεξεργασία της για τον υπολογισμό του δείκτη δίνεται στην παράγραφο 7. Στη γεωβάση εισήχθησαν για το 2009 οι σημερινές τιμές αξιών γης, όπως προέκυψαν από την έρευνα και σε διακριτό πεδίο οι τιμές των αξιών γης όπως ανάθηκαν σε τιμές 1998. Ο τύπος που τελικά προκύπτει με βάση τις ισχύουσες αποφάσεις είναι:

$$\text{Αξία Γης 1998} = (\text{Αξία Γης 2009} / 1,35 / 1,40 / 1,10)$$

5. Θεματική απόδοση των επιφανειακών και γραμμικών ζωνών με βάση την Αγοραία τους Αξία – Δημιουργία Θεματικών Χαρτών Αγοραίων Αξιών Γης 1998 και 2007.

Έχοντας ολοκληρωθεί για κάθε κόμβο η απαραίτητη χωρική και περιγραφική πληροφοριακή υποδομή σε πρώτο στάδιο με βάση τις τιμές του 1998 και τις αναπροσαρμοσμένες στο έτος 1998 τιμές αξιών γης του 2009, δημιουργήθηκαν οι αντίστοιχοι θεματικοί χάρτες. Οι τιμές των αξιών ανά κόμβο διαφοροποιούνται σημαντικά γι αυτό επιλέχθηκε η εξής κατάταξη των κόμβων η οποία οδήγησε σε διαφορετική επιλογή των επιμέρους κλάσεων απόδοσης των τιμών των ζωνών αξιών γης:

A. Κόμβοι με μέγιστες τιμές αξιών μικρότερες των 20.000 Ευρώ / στρ τόσο το 1998 όσο και το 2009

Κλάσεις 1998 – 2009 :	0-5
	5 -10
	10 – 15
	15 – 20 (χιλ. ευρώ /στρ)

Περιλαμβάνονται οι κόμβοι: Γρεβενών, Καλαμιás, Κοζάνης, Αγ. Σύλλα, Βανιάνου, Βαφαίικων.

B. Κόμβοι με μέγιστες τιμές αξιών μεγαλύτερες των 20.000 Ευρώ / στρ τόσο το 1998 όσο και το 2009

Περιλαμβάνονται οι κόμβοι: Βέροιας, Καλοχωρίου, Ιωνίας, Ευκαρπίας.

Κλάσεις 1998 - 2009:	0-10
	10-20
	20-50
	50-100
	>100 (χιλ. ευρώ /στρ)

Γ. Κόμβοι με μέγιστες τιμές αξιών μικρότερες των 20.000 Ευρώ / στρ το 1998 και μέγιστες τιμές αξιών μεγαλύτερες των 20.000 Ευρώ / στρ το 2009

Περιλαμβάνονται οι κόμβοι: Ηγουμενίτσας, Λαγκαδά, Λευκής Άμμου Καβάλας, Κομοτηνής, Αλεξανδρούπολης.

Κλάσεις 1998:	0 - 5
	5 -10
	10 – 15
	15 – 20 (χιλ. ευρώ /στρ)

Κλάσεις 2009:	0-10
	10-20
	20-50
	50-100
	>100 (χιλ. ευρώ /στρ

6. Υπολογισμός των αντίστοιχων ποσοστών μεταβολής των Αγοραίων Αξιών στις επιμέρους ζώνες ως εξής:

$$\frac{\text{ΜΕΣΗΤΙΜΗΖΩ ΝΗΣ 2007} - \text{ΜΕΣΗΤΙΜΗΖΩ ΝΗΣ 1998}}{\text{ΜΕΣΗΤΙΜΗΖΩ ΝΗΣ 1998}} \times 100$$

Με βάση τον υπολογισμό των μεταβολών μεταξύ των αναπροσαρμοσμένων τιμών του 2009 και των τιμών του 1998 δημιουργήθηκαν οι χάρτες μεταβολής αγοραίων αξιών για κάθε κόμβο. Για την απόδοση των μεταβολών των αξιών γης επιλέχθηκε ενιαία ταξινόμηση κλάσεων για όλους τους κόμβους ως εξής :

Αρνητικές τιμές:	<-50%
	-50 - -20%
	-20 – 0%
Θετικές τιμές:	0 – 20 %
	20 - 50%
	50 – 100%
	100 – 200%
	200 – 500%
	500 – 1000%
	>1000%.

7. Συγκρότηση και Επεξεργασία Γεωβάσης SET 18

Η γεωβάση που δημιουργείται για τον υπολογισμό του δείκτη SET 18, στηρίζεται αρχικά στην κοινή γεωβάση των τριών δεικτών SET 19, SET 17 και SET 18. Στη συνέχεια πραγματοποιούνται τα εξής βήματα:

- Δημιουργείται ένα αντίγραφο της οντότητας SECTORS, δηλαδή των τομέων στους οποίους διαιρείται κάθε ζώνη μελέτης, το οποίο ονομάζεται Market\_Values. Με βάση τα στοιχεία των Αξιών για το έτος βάσης 1998 και για το έτος ελέγχου 2009 πραγματοποιείται κατάλληλη επεξεργασία των χωρικών δεδομένων της οντότητας Market\_Values, ώστε να προκύψουν τα χωρικά δεδομένα που αντιπροσωπεύουν όλες τις διαφορετικές ζώνες αξιών που συναντώνται στην περιοχή μελέτης τόσο κατά το έτος ελέγχου όσο και κατά το έτος βάσης. Πιο συγκεκριμένα, ψηφιοποιούνται εφόσον υπάρχουν όλες οι επιμέρους γραμμικές και επιφανειακές ζώνες διαφορετικών αξιών που εντοπίζονται εντός κάθε τομέα της περιοχής μελέτης.
- Στην συνέχεια ψηφιοποιούνται οι κυριότερες εκτάσεις της περιοχής μελέτης που θεωρούνται εκτός συναλλαγής και γίνεται αποκοπή τους από τις παραπάνω τελικές ζώνες αξιών. Τέτοιες εκτάσεις είναι οι δασικές εκτάσεις, η Εγνατία οδός, οι ποταμοί και τα μεγάλα ρέματα κ.λ.π. Έτσι προκύπτει το τελικό αρχείο Market\_Values.

- Δημιουργούνται δύο αντίγραφα του αρχείου **Market\_Values**, τα οποία ονομάζονται **Market\_Values\_1998** και **Market\_Values\_2009**. Στις δύο νέες αυτές οντότητες προστίθενται τα κατάλληλα πεδία, ώστε να αποθηκευτούν σε αυτά όλα τα απαιτούμενα περιγραφικά δεδομένα για τον υπολογισμό του δείκτη SET18. Τα πεδία αυτά αναλυτικά παρατίθενται στους πίνακες που ακολουθούν.

<b>Market_Values_1998</b>	
Shape	Πεδίο Αποθήκευσης του τύπου και της γεωμετρίας των Χωρικών Δεδομένων
Shape_Length	Περίμετρος Χωρικών Χαρακτηριστικών
Shape_Area	Εμβαδόν Χωρικών Χαρακτηριστικών
AK_CODE	Κωδικός Αριθμός Ζώνης Μελέτης
SEC_CODE	Κωδικός Αριθμός Τομέα Μελέτης
<b>ΖΩΝΗ</b>	Κωδικός Αριθμός Επιμέρους Ζώνης Αξιών εντός κάθε τομέα μελέτης (Πρωτεύον κλειδί του Πίνακα)
AΞΙΕΣ_1998	Αγοραίες Αξίες 1998 [Κυρίως με βάση τα συγκριτικά στοιχεία από τις Δ.Ο.Υ. (1998)]
ΚΛΑΣΕΙΣ_1998	Κλάσεις Αξιών έτους βάσης 1998

<b>Market_Values_2009</b>	
Shape	Πεδίο Αποθήκευσης του τύπου και της γεωμετρίας των Χωρικών Δεδομένων
Shape_Length	Περίμετρος Χωρικών Χαρακτηριστικών
Shape_Area	Εμβαδόν Χωρικών Χαρακτηριστικών
AK_CODE	Κωδικός Αριθμός Ζώνης Μελέτης
SEC_CODE	Κωδικός Αριθμός Τομέα Μελέτης
<b>ΖΩΝΗ</b>	Κωδικός Αριθμός Επιμέρους Ζώνης Αξιών εντός κάθε τομέα μελέτης (Πρωτεύον κλειδί του Πίνακα)
AΞΙΕΣ_2009	Αγοραίες Αξίες 2009 [Εκτίμηση κυρίως με βάση τις τιμές των Ειδικών της Κτηματαγοράς]
AΞΙΕΣ_2009_ΜΕ_ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ	Αναπροσαρμογή τιμών Αξιών 2009 σε τιμές 1998 (Για την αναπροσαρμογή χρησιμοποιείται ο τύπος [AΞΙΕΣ_2009_ΜΕ_ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ] = [AΞΙΕΣ_2009] /1.35 /1.4 /1.1)
ΚΛΑΣΕΙΣ_2009	Κλάσεις Αξιών έτους ελέγχου 2009

Ο Κωδικός Αριθμός της κάθε επιμέρους Ζώνης Αξιών εντός κάθε τομέα μελέτης αποτελεί το πρωτεύον κλειδί των παραπάνω δύο οντοτήτων. Ο Κωδικός αυτός αριθμός ορίζεται από τον αριθμό του κωδικού του τομέα και από ένα γράμμα για κάθε επιμέρους ζώνη εντός του τομέα, π.χ. αν εντός του τομέα με κωδικό AK03410 εντοπίζονται τρεις διαφορετικές ζώνες αξιών, αυτές θα έχουν κωδικό αριθμό 03410A, 03410B και 03410C.

- Τέλος, πραγματοποιείται η τομή (intersect) των δύο παραπάνω οντοτήτων και η οντότητα που προκύπτει ονομάζεται **Market\_Values\_1998\_2009\_intersect**. Στην οντότητα αυτή προστίθενται τα κατάλληλα πεδία, ώστε να υπολογιστούν τα ζητούμενα για τον υπολογισμό

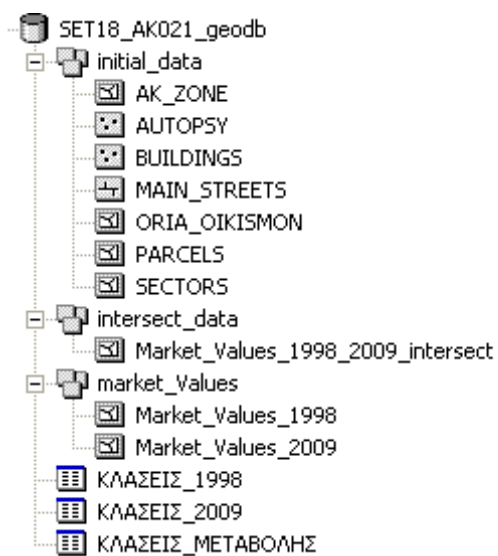


του δείκτη SET18 ποσοστά μεταβολής των Αγοραίων Αξιών. Τα πεδία αυτά αναλυτικά παρατίθενται στον πίνακα που ακολουθεί.

<b>Market_Values_1998_2009_intersect</b>	
Shape	Πεδίο Αποθήκευσης του τύπου και της γεωμετρίας των Χωρικών Δεδομένων
Shape_Length	Περίμετρος Χωρικών Χαρακτηριστικών
Shape_Area	Εμβαδόν Χωρικών Χαρακτηριστικών
AK_CODE	Κωδικός Αριθμός Ζώνης Μελέτης
SEC_CODE	Κωδικός Αριθμός Τομέα Μελέτης
<b>ΖΩΝΗ</b>	Κωδικός Αριθμός Επιμέρους Ζώνης Αξιών εντός κάθε τομέα μελέτης (Πρωτεύον κλειδί του Πίνακα)
AΞΙΕΣ_1998	Αγοραίες Αξίες 1998 [Κυρίως με βάση τα συγκριτικά στοιχεία από τις Δ.Ο.Υ. (1998)]
ΚΛΑΣΕΙΣ_1998	Κλάσεις Αξιών έτους βάσης 1998
AΞΙΕΣ_2009	Αγοραίες Αξίες 2009 [Εκτίμηση κυρίως με βάση τις τιμές των Ειδικών της Κτηματαγοράς]
AΞΙΕΣ_2009_ΜΕ_ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ	Αναπροσαρμογή τιμών Αξιών 2009 σε τιμές 1998 (Για την αναπροσαρμογή χρησιμοποιείται ο τύπος [AΞΙΕΣ_2009_ΜΕ_ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ] = [AΞΙΕΣ_2009] / 1.35 / 1.4 / 1.1)
ΚΛΑΣΕΙΣ_2009	Κλάσεις Αξιών έτους ελέγχου 2009
ΠΟΣΟΣΤΟ_ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ_ΑΞΙΩΝ_ΜΕ_ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ	Ποσοστό Μεταβολής μεταξύ των Αξιών 1998 και των Αναπροσαρμοσμένων τιμών Αξιών 2009 (χρησιμοποιείται ο τύπος [ΠΟΣΟΣΤΟ_ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ_ΑΞΙΩΝ_ΜΕ_ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ] = ([AΞΙΕΣ_2009_ΜΕ_ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ] - [AΞΙΕΣ_1998]) / [AΞΙΕΣ_1998])
ΚΛΑΣΕΙΣ_ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ	Κλάσεις Μεταβολής Αξιών

Τα δεδομένα της γεωβάσης SET18.mdb ομαδοποιούνται σε τρία διαφορετικά **datasets**:

- στο dataset των αρχικών δεδομένων (**initial\_data**), στο οποίο εισάγονται όλα τα δεδομένα της γεωβάσης AUTOPSY.mdb
- στο dataset των δεδομένων των Αγοραίων Αξιών του έτους βάσης και του έτους ελέγχου (**market\_values**), στο οποίο αποθηκεύονται οι απαιτούμενες για τον προσδιορισμό του δείκτη SET18 χωρικές οντότητες **Market\_Values\_1998** και **Market\_Values\_2009**.
- στο dataset των δεδομένων μεταβολής των Αγοραίων Αξιών (**intersect\_data**), στο οποίο αποθηκεύεται η χωρική οντότητα **Market\_Values\_1998\_2009\_intersect** που αντιπροσωπεύει τις ζητούμενες μεταβολές αξιών γης.



Με αυτόν τον τρόπο ολοκληρώνεται η διαδικασία υπολογισμού του δείκτη SET18.