

ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΔΕΙΚΤΩΝ

SET18: ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΑΞΙΑΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΠΑΡΟΔΙΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

ΟΡΙΣΜΟΣ - ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ

Ο δείκτης εκτιμά την μεταβολή των αξιών γης στην άμεση ζώνη επιρροής του άξονα και σε επιλεγμένα σημεία. Ως έτος βάση για την εκτίμηση του αριθμού των επιχειρήσεων, που εγκαθίστανται γύρω από τον άξονα λαμβάνεται το πλησιέστερο στην έναρξη κατασκευής του έργου έτος για το οποίο διατίθενται στοιχεία για τους νέους κόμβους και το έτος ελέγχου (2007/2009) των προηγούμενων καταγραφών.

Η σκοπιμότητα υπολογισμού του δείκτη έγκειται στη διερεύνηση των επιδράσεων λειτουργίας του οδικού άξονα στις αξίες γης και εκτίμηση μοντέλων που συσχετίζουν τις αξίες γης με λειτουργικά χαρακτηριστικά της οδού και τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις από τη λειτουργία της.

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ -ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Στο παρόν Δελτίο Αποτελεσμάτων παρουσιάζονται τα βασικά αποτελέσματα του δείκτη SET18 για 22 περιοχές περίξ των ακόλουθων κόμβων της Εγνατίας Οδού: Α/Κ01 Ηγουμενίτσας, Α/Κ05 Ιωαννίνων, Α/Κ09 Γρεβενών, Α/Κ11 Καλαμιάς, Α/Κ12 Κοζάνης, Α/Κ12 Βέροιας, Α/Κ21 Καλοχωρίου, Α/Κ22 Ιωνίας-Διαβατών, Α/Κ23-23Α Ευκαρπίας-Γηροκομείου, Α/Κ24 Λαγκαδά, Α/Κ31 Αγίου Σύλλα, Α/Κ32 Λευκής Άμμου, Α/Κ34 Βανιάνου, Α/Κ35 Βαφαίκων, Α/Κ37 Δυτ. Κομοτηνής, Α/Κ38 Ανατ. Κομοτηνής, Α/Κ41 Αλεξανδρούπολης, Αγίου Ανδρέα Καβάλας, Λευκώνα Σερρών, Μανιάκων Καστοριάς και Φλώρινας. Οι τιμές των αξιών ανά κόμβο διαφοροποιούνται σημαντικά και προκύπτει, λαμβάνοντας υπ' όψη τα συλλεχθέντα δεδομένα, η ακόλουθη ταξινόμηση των κόμβων, όπως προέκυψε το 2009, με την προσθήκη των μη ταξινομηθέντων τότε κόμβων Ιωαννίνων και Ανατολικού Κομοτηνής και των νέων υπό μελέτη κόμβων Αγίου Ανδρέα Καβάλας, Λευκώνα Σερρών, Μανιάκων Καστοριάς και Φλώρινας.

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Α

Περιλαμβάνονται οι κόμβοι: Γρεβενών, Καλαμιάς, Κοζάνης, Αγ. Σύλλα, Βανιάνου, Βαφαίκων και οι νέοι υπό μελέτη κόμβοι Αγ. Ανδρέα, Λευκώνα, Φλώρινας, Μανιάκων.

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Β

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

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Γ

Περιλαμβάνονται οι κόμβοι: Ιωαννίνων, Βέροιας, Καλοχωρίου, Ιωνίας, Ευκαρπίας - Γηροκομείου.

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΩΝ ΓΗΣ ΤΩΝ ΖΩΝΩΝ ΑΝΑ ΚΟΜΒΟ

A. ΚΟΜΒΟΙ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Α

1. ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΟΜΒΟΥ Α/Κ 09 ΑΝΑΤΟΛΙΚΟΣ ΓΡΕΒΕΝΩΝ

Ο κόμβος είναι κυρίως μέσα στα όρια Δημοτικών και Δημόσιων εκτάσεων. 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 και απέχει από το όριο του οικισμού των Γρεβενών τρία χιλιόμετρα.

Σήμερα δεν υπάρχει ιδιαίτερο ενδιαφέρον για αγορά γης στην περιοχή, οι αγοραπωλησίες είναι ελάχιστες. Σημειώνεται ότι στην περιοχή μελέτης δεν εντοπίστηκαν καθόλου αγγελίες. Ο χαρακτήρας τις περιοχής σύμφωνα με τους τοπικούς κτηματομεσίτες παραμένει πλέον ως επί το πλείστο αγροτικός στις περιορισμένες εκτάσεις ιδιωτικής κυριότητας αγροτεμάχια καθώς στην περιοχή εντοπίζονται πολλές δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις.

Οι αξίες γης στην περιοχή έχουν μειωθεί. Ειδικότερα οι επιμέρους μειώσεις σε κάποιες περιοχές είναι ιδιαίτερα σημαντικές. Έτσι ενώ το 2009 οι αξίες κυμαίνονταν από 5.000 έως 12.500 ευρώ το στρέμμα σήμερα αυτή η διακύμανση είναι μεταξύ 1.500 και 7.000 ευρώ ανά στρέμμα. Η ελάχιστη μεταβολή αξιών γης που καταγράφεται μεταξύ των ζωνών είναι -40% (ζώνη ΑΚ00906 από 10.000 € σε 6.000 €) και η μέγιστη -70% (από 5.000 € σε 1.500 €). Η μέση μεταβολή αξίας γης στον κόμβο ανέρχεται σε -54%.

Χωρικά, οι μεταβολές των αξιών γης φαίνεται ότι είναι μεγαλύτερες στις ζώνες που δεν είναι σε άμεση επαφή με τον κόμβο καθώς στις ζώνες αυτές το ενδιαφέρον για επαγγελματική γη είναι πλέον ελάχιστο και ο χαρακτήρας τους παραμένει αμιγώς αγροτικός.

Σημειώνεται ότι οι απαλλοτριώσεις της Εγνατίας το 2002 στην περιοχή του κόμβου ανέρχονταν σε 1.500 € ανά στρέμμα.

2. ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΟΜΒΟΥ Α/Κ 11 ΚΑΛΑΜΙΑΣ

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.

Σύμφωνα με ειδικούς της κτηματαγοράς στην περιοχή μελέτης δεν υπάρχει ιδιαίτερη κίνηση όσον αφορά τις αγοραπωλησίες. Ενδεικτικό είναι ότι δεν εντοπίστηκε κανένα πωλητήριο, που αφορά σε αγροτεμάχια στην περιοχή. Η περιοχή παραμένει αμιγώς αγροτική με μικρή έως ανύπαρκτη επιχειρηματική δραστηριότητα.

Οι αξίες γης στην περιοχή έχουν μειωθεί. Ειδικότερα οι επιμέρους μειώσεις σε κάποιες περιοχές είναι ιδιαίτερα σημαντικές. Έτσι ενώ το 2009 οι αξίες κυμαίνονταν γύρω στα 2.500 ευρώ το στρέμμα σήμερα διακυμαίνονται μεταξύ 600 και 1.200 ευρώ ανά στρέμμα. Η ελάχιστη μεταβολή αξιών γης που καταγράφεται μεταξύ των ζωνών είναι -52% (από 2.500 € σε 1.200 €)

και η μέγιστη -76% (από 2.500 € σε 600. Η μέση μεταβολή αξίας γης στον κόμβο ανέρχεται σε -64%.

Χωρικά, οι μεταβολές των αξιών γης φαίνεται ότι είναι μεγαλύτερες στις ζώνες που δεν είναι σε άμεση επαφή με τον κόμβο καθώς στις ζώνες αυτές το ενδιαφέρον για επαγγελματική γη είναι πλέον ελάχιστο και ο χαρακτήρας τους παραμένει αμιγώς αγροτικός.

Σημειώνεται ότι οι απαλλοτριώσεις της Εγνατίας το 2002 στην περιοχή του κόμβου ανέρχονταν σε 1.650 € ανά στρέμμα.

3. ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΟΜΒΟΥ Α/Κ 12 ΚΟΖΑΝΗΣ

Ο κόμβος της Κοζάνης (ΑΚ12) βρίσκεται στην ανατολική είσοδο αυτής, σε απόσταση τεσσάρων χιλιομέτρων από τον οικισμό της Κοζάνης και ενός χιλιόμετρου από τους οικισμούς Δρεπάνου και Κοίλων. Σε άμεση επαφή με το κόμβο εντοπίζεται η βιομηχανική ζώνη της Κοζάνης.

Σύμφωνα με ειδικούς της κτηματαγοράς στην περιοχή μελέτης δεν υπάρχει ιδιαίτερη κίνηση όσον αφορά τις αγοραπωλησίες. Ενδεικτικό είναι ότι δεν εντοπίστηκε κανένα πωλητήριο, που αφορά σε αγροτεμάχια στην περιοχή. Η περιοχή μελέτης εντός της βιομηχανικής ζώνης όπως είναι φυσικό έχει επαγγελματική και βιομηχανική δραστηριότητα ενώ το υπόλοιπο τμήμα αυτής και εκτός των οδικών αξόνων που διατρέχουν την περιοχή παραμένει αμιγώς αγροτικό με μικρή έως ανύπαρκτη επιχειρηματική δραστηριότητα.

Οι αξίες γης στην περιοχή έχουν μειωθεί. Ειδικότερα οι επιμέρους μειώσεις σε κάποιες περιοχές είναι ιδιαίτερα σημαντικές. Έτσι ενώ το 2009 οι αξίες κυμαίνονταν από 4.000 έως 35.000 ευρώ το στρέμμα σήμερα αυτή η διακύμανση είναι μεταξύ 1.000 και 20.000 ευρώ ανά στρέμμα. Η ελάχιστη μεταβολή αξιών γης που καταγράφεται μεταξύ των ζωνών είναι -43% (από 35.000 € σε 20.000 €) και η μέγιστη -87% (από 15.000 € σε 2.000. Η μέση μεταβολή αξίας γης στον κόμβο ανέρχεται σε -64%.

Χωρικά, οι μεταβολές των αξιών γης φαίνεται ότι είναι μεγαλύτερες στις ζώνες που δεν είναι σε άμεση επαφή με τον κόμβο καθώς στις ζώνες αυτές το ενδιαφέρον για επαγγελματική γη είναι πλέον ελάχιστο και ο χαρακτήρας τους παραμένει αμιγώς αγροτικός, ενώ στις ζώνες εντός βιομηχανικής περιοχής οι μεταβολές είναι σαφώς μικρότερες.

Σημειώνεται ότι οι απαλλοτριώσεις της Εγνατίας το 1999 στην περιοχή του κόμβου ανέρχονταν σε 11.000 € ανά στρέμμα.

4. ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΟΜΒΟΥ Α/Κ 29 ΑΓ.ΑΝΔΡΕΑ

Ο κόμβος του Αγ. Ανδρέα (ΑΚ 29) συνδέει τις παραλιακές περιοχές της Περιφερειακής Ενότητας Καβάλας (Νέα Ηρακλείτσα και Νέα Πέραμο) και με την Εγνατία οδό. Μεγάλο τμήμα της περιοχής μελέτης (βορείως του κόμβου βρίσκεται εντός δασικών και χορτολιβαδικών εκτάσεων εντός των οποίων εντοπίζονται ελάχιστες εκτάσεις ιδιωτικής κυριότητας κι έτσι δεν καταγράφεται αξία γης στα τμήματα αυτά. Τμήμα της περιοχής μελέτης (βόρεια και ανατολικά της Νέας Ηρακλείτσας) σύμφωνα με το υπό εκπόνηση ΓΠΣ εντάσσεται στο σχέδιο

ως περιοχή κατοικίας. Στο τμήμα αυτό η κυρίαρχη χρήση είναι η παραθεριστική κατοικία ενώ στο τμήμα της περιοχής μελέτης κοντά στον Αγ. Ανδρέα επικρατεί η χρήση της αγροτικής καλλιέργειας.

Σύμφωνα με ειδικούς της κτηματαγοράς στην περιοχή μελέτης δεν υπάρχει ιδιαίτερη κίνηση όσον αφορά τις αγοραπωλησίες. Εντοπίστηκαν λίγα πωλητήρια, που αφορούν αγροτεμάχια στην περιοχή μελέτης με μεγάλη διακύμανση όμως μεταξύ των τιμών τους ακόμη και στην ίδια ζώνη, και σίγουρα οι τιμές έχουν μειωθεί σε σχέση με το 2009. Έτσι ενώ το 2009 οι αξίες κυμαίνονταν από 30.000 έως 50.000 ευρώ το στρέμμα σήμερα αυτή η διακύμανση είναι μεταξύ 15.000 και 30.000 ευρώ ανά στρέμμα. Η ελάχιστη μεταβολή αξιών γης που καταγράφεται μεταξύ των ζωνών είναι -40% (από 50.000 € σε 30.000 €) και η μέγιστη -50% (από 30.000 € σε 15.000). Η μέση μεταβολή αξίας γης στον κόμβο ανέρχεται σε -44%.

Σημειώνεται ότι οι απαλλοτριώσεις της Εγνατίας το είχαν ξεκινήσει στην περιοχή του κόμβου από 2.500 € ανά στρέμμα και στο πρωτοδικείο το 2008 καθορίστηκαν τιμές 25.000 έως 40.000 ανά στρ.

5. ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΟΜΒΟΥ Α/Κ 31 ΑΓ. ΣΥΛΛΑ

Ο κόμβος του Αγ. Σύλλα (ΑΚ 31) συνδέει την πόλη της Καβάλας (Δυτική είσοδος) με την Εγνατία οδό καθώς και την Εθνική οδό Καβάλας - Δράμας.

Μεγάλο τμήμα της περιοχής μελέτης βρίσκεται εντός δασικής περιοχής κι έτσι δεν καταγράφεται αξία γης στα τμήματα αυτά. Επιπλέον τμήμα της περιοχής μελέτης είναι και σε περιοχή προστασίας. Στις υπόλοιπες περιοχές κοντά στον κόμβο προς την Καβάλα και στην περιοχή του Σταυρού της Δημοτικής Ενότητας Φιλίππων, σύμφωνα με ειδικούς της κτηματαγοράς στην περιοχή μελέτης δεν υπάρχει ιδιαίτερη κίνηση όσον αφορά τις αγοραπωλησίες. Εντοπίστηκαν λίγα πωλητήρια, που αφορούν αγροτεμάχια στην περιοχή μελέτης με μεγάλη διακύμανση όμως μεταξύ των τιμών τους.

Οι αξίες γης στην περιοχή έχουν μειωθεί.. Έτσι ενώ το 2009 οι αξίες κυμαίνονταν από 18.000 έως 30.000 ευρώ το στρέμμα σήμερα αυτή η διακύμανση είναι μεταξύ 12.500 και 20.000 ευρώ ανά στρέμμα. Η ελάχιστη μεταβολή αξιών γης που καταγράφεται μεταξύ των ζωνών είναι -20% (από 20.000 € σε 25.000 €) και η μέγιστη -33% (από 30.000 € σε 20.000). Η μέση μεταβολή αξίας γης στον κόμβο ανέρχεται σε -26%.

6. ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΟΜΒΟΥ Α/Κ 34 ΒΑΝΙΑΝΟΥ

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 περιοχή. Σημειώνεται ότι στα τμήματα της περιοχής νοτίως του κόμβου δεν υπάρχει καλή πρόσβαση, καθώς από τον κόμβο η κατεύθυνση είναι μόνο προς Πετροχώρι και στη συνέχεια προς Ξάνθη.

Σύμφωνα με κτηματομεσίτες στην περιοχή της Ξάνθης οι αξίες γης στον κόμβο του Βανιάνου έχουν αλλάξει από την δημιουργία του κόμβου και μετά παρόλα αυτά τα τελευταία χρόνια

στην περιοχή μελέτης δεν υπάρχει ιδιαίτερη κίνηση όσον αφορά τις αγοραπωλησίες. Ενδεικτικό είναι εντοπίστηκε μόνο ένα πωλητήριο, που αφορά σε αγροτεμάχια στην περιοχή. Η περιοχή παραμένει αμιγώς αγροτική με μικρή έως ανύπαρκτη επιχειρηματική δραστηριότητα.

Οι αξίες γης στην περιοχή έχουν μειωθεί. Ειδικότερα οι επιμέρους μειώσεις σε κάποιες περιοχές είναι ιδιαίτερα σημαντικές. Έτσι ενώ το 2009 οι αξίες κυμαίνονταν γύρω στα 3.000 με 15.000 ευρώ το στρέμμα σήμερα διακυμαίνονται μεταξύ 600 και 1.200 ευρώ ανά στρέμμα. Η ελάχιστη μεταβολή αξιών γης που καταγράφεται μεταξύ των ζωνών είναι -42% (από 3.000 € σε 1.750 €) και η μέγιστη -80% (από 15.000 € σε 3.000). Η μέση μεταβολή αξίας γης στον κόμβο ανέρχεται σε -74%.

Χωρικά, οι μεταβολές των αξιών γης φαίνεται ότι είναι μεγαλύτερες στις ζώνες που δεν είναι σε άμεση επαφή με τον κόμβο καθώς στις ζώνες αυτές το ενδιαφέρον για επαγγελματική γη είναι πλέον ελάχιστο και ο χαρακτήρας τους παραμένει αμιγώς αγροτικός.

Σημειώνεται ότι οι απαλλοτριώσεις της Εγνατίας το 2001 στην περιοχή του κόμβου ανέρχονταν σε 675 € ανά στρέμμα.

7. ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΟΜΒΟΥ Α/Κ 35 ΒΑΦΑΪΪΚΩΝ

Ο κόμβος των Βαφαϊϊκών (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 Βαφαϊϊκά της Δημοτικής Ενότητας Βιστωνίδας καθώς και σε τμήμα της ευρύτερης περιοχής του οικισμού των Πηγαδιών σε μια κυρίως αγροτική περιοχή.

Γενικά οι αξίες γης στην περιοχή έχουν επηρεαστεί από την κατασκευή του κόμβου. Σημειώνεται ότι λόγω του ποταμού Κόσινθου το 2009 είχαν εντοπιστεί μεγάλες διαφορές στις αξίες γης καθώς η πρόσβαση στις περιοχές ανατολικά του ποταμού έχουν πρόβλημα πρόσβασης και για το λόγω αυτό κάποιοι τομείς είχαν χωριστεί.

Σύμφωνα με ειδικούς της κτηματαγοράς στην περιοχή μελέτης δεν υπάρχει ιδιαίτερη κίνηση όσον αφορά τις αγοραπωλησίες. Ενδεικτικό είναι ότι δεν εντοπίστηκε κανένα πωλητήριο, που αφορά σε αγροτεμάχια στην περιοχή. Η περιοχή παραμένει αμιγώς αγροτική με μικρή επιχειρηματική δραστηριότητα κύριως επί του οδικού άξονα Ξάνθη - Πόρτο Λάγος.

Οι αξίες γης στην περιοχή έχουν μειωθεί. Ειδικότερα οι επιμέρους μειώσεις σε κάποιες περιοχές είναι ιδιαίτερα σημαντικές. Έτσι ενώ το 2009 οι αξίες κυμαίνονταν γύρω στα 2.000 με 25.000 ευρώ το στρέμμα σήμερα διακυμαίνονται μεταξύ 1.000 και 6.000 ευρώ ανά στρέμμα. Η ελάχιστη μεταβολή αξιών γης που καταγράφεται μεταξύ των ζωνών είναι -25% (από 4.000 € σε 3.000 €) και η μέγιστη -80% (από 15.000 € σε 3.000). Η μέση μεταβολή αξίας γης στον κόμβο ανέρχεται σε -70%.

Χωρικά, οι μεταβολές των αξιών γης φαίνεται ότι είναι μεγαλύτερες στις ζώνες που δεν είναι σε άμεση επαφή με τον κόμβο καθώς στις ζώνες αυτές το ενδιαφέρον για επαγγελματική γη είναι πλέον ελάχιστο και ο χαρακτήρας τους παραμένει αμιγώς αγροτικός.

Σημειώνεται ότι οι απαλλοτριώσεις της Εγνατίας το 2001 στην περιοχή του κόμβου ανέρχονταν σε 4.075 € ανά στρέμμα.

8. ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΟΜΒΟΥ Α/Κ 2508 ΛΕΥΚΩΝΑ

Ο κόμβος του Λευκώνα συνδέει την πόλη των Σερρών με τον κάθετο άξονα της Εγνατίας Οδού «Θεσσαλονίκη-Σέρρες-Προμαχώνας», που αποτελεί απόληξη του Πανευρωπαϊκού Διαδρόμου IV (Βερολίνο - Πράγα- Βουδαπέστη - Σόφια - Ελληνο-βουλγαρικά σύνορα) και βασική σύνδεση του οδικού δικτύου της χώρας μας με τη Βουλγαρία.

Ο κόμβος βρίσκεται σε απόσταση 7 χλμ περίπου από την πόλη των Σερρών σε μια περιοχή αμιγώς αγροτική. Μεταξύ του κόμβου και του οικισμού Λευκώνα (και εκτός περιοχής μελέτης) εντοπίζεται η βιομηχανική περιοχή των Σερρών. Χαμηλή επαγγελματική δραστηριότητα εντοπίζεται επί της εθνικής οδού Θεσσαλονίκης - Σερρών η οποία συνδέεται πλέον και με τον κόμβο. Σύμφωνα με ειδικούς της κτηματαγοράς στην περιοχή μελέτης δεν έχουν αλλάξει τα χαρακτηριστικά της περιοχής από την κατασκευή του κόμβου κι έπειτα καθώς ο χαρακτήρας της περιοχής παραμένει αγροτικός ενώ επαγγελματικές δραστηριότητες καταγράφονται εκατέρωθεν του οδικού άξονα Θεσσαλονίκης - Σερρών.

Όσον αφορά την κτηματαγορά τα τελευταία χρόνια δεν υπάρχει ιδιαίτερη κίνηση όσον αφορά τις αγοραπωλησίες Ενδεικτικό είναι ότι δεν εντοπίστηκε κανένα πωλητήριο, που αφορά σε αγροτεμάχια στην περιοχή.

Οι αξίες γης στην περιοχή σε σύγκριση με το 2009 έχουν μειωθεί, αν και όχι σε μεγάλο βαθμό καθώς οι αγοραπωλησίες αφορούν αγροτεμάχια καθαρά για αγροτική χρήση, όπως και το 2009. Έτσι ενώ το 2009 οι αξίες κυμαίνονταν γύρω στα 2.000 με 5.000 ευρώ το στρέμμα σήμερα διακυμαίνονται μεταξύ 1.250 και 4.500 ευρώ ανά στρέμμα. Η ελάχιστη μεταβολή αξιών γης που καταγράφεται μεταξύ των ζωνών είναι -10% (από 5.000 € σε 4.500 €) και η μέγιστη -40% (από 5.000 € σε 3.000€). Η μέση μεταβολή αξίας γης στον κόμβο ανέρχεται σε -28%.

Σημειώνεται ότι οι απαλλοτριώσεις της Εγνατίας του κόμβου σύμφωνα με την υπ.αρ. 36/2008 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Σερρών και την υπ.αρ. 17/2009 διορθωτική του Μονομελούς Πρωτοδικείου Σερρών ανέρχονταν μεταξύ 6.000 € και 8.000 € ανά στρέμμα.

9. ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΟΜΒΟΥ Α/Κ 2712 ΦΛΩΡΙΝΑΣ

Ο κόμβος της Φλώρινας συνδέει την πόλη της Φλώρινας με τον κάθετο άξονα της Εγνατίας Οδού "Κοζάνη-Φλώρινα-Νίκη" (άξονας 50) που αποτελεί τμήμα του Πανευρωπαϊκού Άξονα Χ, και προβλέπεται να συνδέει την Εγνατία Οδό από τη θέση του Α/Κ Κοζάνης, με το Συνοριακό σταθμό Νίκης στα σύνορα με την ΠΓΔΜ.

Ο κόμβος βρίσκεται σε απόσταση 2,5 χλμ ανατολικά από την πόλη της Φλώρινας στην περιοχή μεταξύ των οικισμών Φλώρινας και Αρμενοχωρίου σε μια περιοχή αμιγώς αγροτική. Η μόνη επαγγελματική δραστηριότητα εντοπιζόταν επί της εθνικής οδού Φλώρινας - Εδέσσης η οποία συνδέεται πλέον και με τον κόμβο. Σύμφωνα με ειδικούς της κτηματαγοράς στην περιοχή μελέτης δεν έχουν αλλάξει τα χαρακτηριστικά της περιοχής από την κατασκευή του κόμβου κι

έπειτα καθώς ο χαρακτήρας της περιοχής παραμένει αγροτικός ενώ επαγγελματικές δραστηριότητες καταγράφονται εκατέρωθεν του οδικού άξονα Φλώρινας - Εδέσσης.

Όσον αφορά την κτηματαγορά τα τελευταία χρόνια δεν υπάρχει ιδιαίτερη κίνηση όσον αφορά τις αγοραπωλησίες Ενδεικτικό είναι ότι δεν εντοπίστηκε κανένα πωλητήριο, που αφορά σε αγροτεμάχια στην περιοχή.

Οι αξίες γης στην περιοχή σε σύγκριση με το 2009 έχουν μειωθεί, αν και όχι σε μεγάλο βαθμό καθώς οι αγοραπωλησίες που αφορούν αγροτεμάχια για επαγγελματική χρήση είναι λιγοστές, καθώς λίγα είναι αυτά επί του οδικού άξονα Φλώρινας - Εδέσσης που πληρούν τις προϋποθέσεις για δόμηση (αρτιότητα, πρόσωπο, βάθος οικοπέδου) κι έτσι διατηρούν κατά κάποιο τρόπο την αξία τους ενώ τα υπόλοιπα αγροτεμάχια είναι καθαρά για αγροτική χρήση, όπως και το 2009. Έτσι ενώ το 2009 οι αξίες κυμαίνονταν γύρω στα 2.000 με 15.000 ευρώ το στρέμμα σήμερα διακυμαίνονται μεταξύ 1.500 και 10.000 ευρώ ανά στρέμμα. Η ελάχιστη μεταβολή αξιών γης που καταγράφεται μεταξύ των ζωνών είναι -25% (από 2.000 € σε 1.500 €) και η μέγιστη -33% (από 15.000 € σε 10.000€). Η μέση μεταβολή αξίας γης στον κόμβο ανέρχεται σε -32%.

Σημειώνεται ότι οι απαλλοτριώσεις της Εγνατίας του κόμβου μετά την απόφαση του Εφετείου Δυτικής Μακεδονίας το 2017 ανέρχονταν μεταξύ 350 € και 850 € ανά στρέμμα αναλόγως αν το αγροτεμάχιο ήταν στο αγρόκτημα Φλώρινας ή Αρμενοχωρίου αντίστοιχα, ενώ σε αυτά με πρόσωπο στην Εθνική Οδό η τιμή ανερχόταν στα 2.000 € ανά στρέμμα.

10. ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΟΜΒΟΥ Α/Κ 2905 ΜΑΝΙΑΚΟΙ

Ο κόμβος στους Μανιάκους συνδέει τον κάθετο άξονα της Εγνατίας Οδού Α29 Σιάτιστα - Κρυσταλλοπηγή με την πόλη της Καστοριάς και βρίσκεται σε απόσταση περίπου 3 χιλιομέτρων από αυτή. Ο κόμβος κατασκευάστηκε σε μια περιοχή αμιγώς αγροτική. Η μόνη επαγγελματική δραστηριότητα εντοπιζόταν επί της επαρχιακής οδού Καστοριάς- Νεστορίου. Σύμφωνα με ειδικούς της κτηματαγοράς στην περιοχή μελέτης δεν έχουν αλλάξει τα χαρακτηριστικά της περιοχής από την κατασκευή του κόμβου κι έπειτα καθώς ο χαρακτήρας της περιοχής παραμένει αγροτικός. Σημειώνεται ότι τμήμα της περιοχής μελέτης είναι χαρακτηρισμένο ως γη υψηλής παραγωγικότητας.

Όσον αφορά την κτηματαγορά τα τελευταία χρόνια δεν υπάρχει ιδιαίτερη κίνηση όσον αφορά τις αγοραπωλησίες Ενδεικτικό είναι ότι δεν εντοπίστηκε κανένα πωλητήριο, που αφορά σε αγροτεμάχια στην περιοχή.

Οι αξίες γης στην περιοχή σε σύγκριση με το 2009 έχουν μειωθεί, αν και όχι σε μεγάλο βαθμό καθώς όπως προαναφέρθηκε οι περισσότερες αγοραπωλησίες αφορούν αγροτεμάχια για αγροτική χρήση. Έτσι ενώ το 2009 οι αξίες κυμαίνονταν γύρω στα 2.000 με 15.000 ευρώ το στρέμμα σήμερα διακυμαίνονται μεταξύ 1.500 και 10.000 ευρώ ανά στρέμμα. Η ελάχιστη μεταβολή αξιών γης που καταγράφεται μεταξύ των ζωνών είναι -20% (από 2.500 € σε 2.000 €) και η μέγιστη -50% (από 10.000 € σε 5.000€). Η μέση μεταβολή αξίας γης στον κόμβο ανέρχεται σε -34%.

Σημειώνεται ότι οι απαλλοτριώσεις της Εγνατίας του κόμβου μετά την απόφαση του Πρωτοδικείου Καστοριάς ανέρχονταν μεταξύ 5.280 € και 7.040 € ανά στρέμμα αναλόγως αν το αγροτεμάχιο ήταν ξηρικό ή ποτιστικό.

B. ΚΟΜΒΟΙ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Β

1. ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΟΜΒΟΥ Α/Κ 01 ΗΓΟΥΜΕΝΙΤΣΑΣ

Η ολοκλήρωση της Εγνατίας οδού καθιστά την περιοχή κομβικό πλέον σημείο λόγω του λιμανιού και της άμεσης πρόσβασης σε αυτό. Παρόλα αυτά, ενώ οι τιμές των αξιών γης είχαν αυξητική τάση έως και μετά την κατασκευή του κόμβου, με την κρίση οι τιμές μειώθηκαν σε μεγάλο ποσοστό.

Σήμερα δεν υπάρχει ιδιαίτερο ενδιαφέρον για αγορά γης στην περιοχή, οι αγοραπωλησίες είναι ελάχιστες ενώ αναφέρθηκε ότι οι επιτρεπόμενες χρήσεις και δεσμεύσεις λόγω ΓΠΣ επηρέασαν σημαντικά τις αξίες. Σημειώνεται ότι στην περιοχή μελέτης δεν εντοπίστηκαν καθόλου αγγελίες. Ο χαρακτήρας τις περιοχής σύμφωνα με τους τοπικούς κτηματομεσίτες παραμένει πλέον ως επί το πλείστο αγροτικός με την καλλιέργεια ελαιόδεντρων να κυριαρχεί. Λιγοστό ενδιαφέρον για επαγγελματικά ακίνητα παρατηρείται επί του παράπλευρου οδικού άξονα της Εγνατίας Οδού καθώς και σε κάποια ακίνητα με πρόσωπο σε οδικό άξονα μεταξύ των οικισμών Λαδοχωρίου και Γραικοχωρίου. Ακόμη και στις περιπτώσεις αυτές οι τιμές των ακινήτων είναι αρκετά μειωμένες σε σχέση με τις αντίστοιχες τιμές του 2009.

Οι επιμέρους μειώσεις σε κάποιες περιοχές είναι ιδιαίτερα σημαντικές. Έτσι ενώ το 2009 οι αξίες κυμαίνονταν από 40.000 έως 150.000 ευρώ το στρέμμα σήμερα αυτή η διακύμανση είναι μεταξύ 5.000 και 50.000 ευρώ ανά στρέμμα. Η ελάχιστη μεταβολή αξιών γης που καταγράφεται μεταξύ των ζωνών είναι -50% (ζώνη ΑΚ00106 από 100.000 € σε 50.000 €) και η μέγιστη -90% (ζώνη ΑΚ00115 από 50.000 € σε 5.000 €). Η μέση μεταβολή αξίας γης στον κόμβο ανέρχεται σε -67%.

Χωρικά, οι μεταβολές των αξιών γης φαίνεται ότι είναι μεγαλύτερες στις ζώνες που δεν είναι σε άμεση επαφή με τον κόμβο καθώς στις ζώνες αυτές το ενδιαφέρον για επαγγελματική γη είναι πλέον ελάχιστο και ο χαρακτήρας τους παραμένει αμιγώς αγροτικός.

Σημειώνεται ότι οι απαλλοτριώσεις της Εγνατίας το 1999 στην περιοχή του κόμβου ανέρχονταν από 5.000 € έως 30.000 € ανά στρέμμα.

2. ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΟΜΒΟΥ Α/Κ 24 ΛΑΓΚΑΔΑ

Ο κόμβος Λαγκαδά - Σερρών (ΑΚ 24) βρίσκεται σε αγροτική περιοχή κυρίως κοντά στους οικισμούς Λαγυνά και Λητή του Δήμου Λαγκαδά. Ο κόμβος συνδέει την Εγνατία οδό με τον κάθετο άξονα της Εγνατίας Οδού «Θεσσαλονίκη-Σέρρες-Προμαχώνας» (αυτοκινητόδρομος Α25), που αποτελεί απόληξη του Πανευρωπαϊκού Διαδρόμου IV (Βερολίνο - Πράγα-Βουδαπέστη - Σόφια - Ελληνο-βουλγαρικά σύνορα) και βασική σύνδεση του οδικού δικτύου

της χώρας μας με τη Βουλγαρία, καθώς επίσης και με την Εθνική Οδό Θεσσαλονίκης- Κιλκίς και την Παλαιά Εθνική Οδό Θεσσαλονίκης - Καβάλας.

Στην περιοχή όπου έχει κατασκευαστεί ο κόμβος, λόγω και της υψομετρικής διαφοράς του ανισόπεδου κόμβου με την γύρω περιοχή, κυρίαρχη χρήση παραμένει η αγροτική δραστηριότητα. Επιχειρηματική δραστηριότητα του δευτερογενή και του τριτογενή τομέα καταγράφεται εκατέρωθεν των οδικών αξόνων που διατρέχουν την περιοχή μελέτης και κυρίως νοτίως του κόμβου κοντά στην Παλαιά Εθνική Οδό Θεσσαλονίκης - Καβάλας, καθώς και επί της Παλαιάς Εθνικής οδού Θεσσαλονίκης Σερρών στο ανατολικό τμήμα της περιοχής μελέτης.

Σύμφωνα με ειδικούς της κτηματαγοράς τα τμήματα αυτά της περιοχής μελέτης αποτέλεσαν και τις πρωταρχικές επιλογές για εξεύρεση γης για επαγγελματικά ακίνητα αν και τα τελευταία χρόνια η ζήτηση είναι σχετικά περιορισμένη καθώς δεν υπάρχει ιδιαίτερη κίνηση όσον αφορά τις αγοραπωλησίες. Ενδεικτικό είναι ότι δεν εντοπίστηκαν καθόλου πωλητήρια, που αφορούν αγροτεμάχια στην περιοχή μελέτης του κόμβου. Οι τιμές έχουν μειωθεί σε σχέση με το 2009. Έτσι ενώ το 2009 οι αξίες κυμαίνονταν από 30.000 έως 70.000 ευρώ το στρέμμα σήμερα αυτή η διακύμανση είναι μεταξύ 3.000 και 30.000 ευρώ ανά στρέμμα. Η ελάχιστη μεταβολή αξιών γης που καταγράφεται μεταξύ των ζωνών είναι -25% (από 40.000 € σε 30.000 €) και η μέγιστη -90% (από 30.000 € σε 3.000). Η μέση μεταβολή αξίας γης στον κόμβο ανέρχεται σε -70%.

Σημειώνεται ότι οι απαλλοτριώσεις της Εγνατίας το 1997 στην περιοχή του κόμβου ανέρχονταν σε 120.000 με 140.000 € ανά στρέμμα.

3. ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΟΜΒΟΥ Α/Κ 32 ΛΕΥΚΗΣ ΑΜΜΟΥ

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. Ο κόμβος συνδέει επίσης το εμπορευματικό λιμάνι της Καβάλας με τη Εγνατία Οδό. Η απόσταση του λιμένα από τον κόμβο είναι γύρω στο 1 χλμ.

Όπως συμβαίνει και στον κόμβο του Αγ. Σύλλα έτσι και σε αυτό τον κόμβο της Καβάλας μεγάλο τμήμα της περιοχής μελέτης είναι δασικές και χορτολιβαδικές κυρίως εκτάσεις με ελάχιστες ιδιωτικές εκτάσεις. Στις υπόλοιπες περιοχές, σύμφωνα με ειδικούς της κτηματαγοράς στην περιοχή μελέτης δεν υπάρχει ιδιαίτερη κίνηση όσον αφορά τις αγοραπωλησίες. Εντοπίστηκαν λίγα πωλητήρια, που αφορούν αγροτεμάχια στην περιοχή μελέτης με μεγάλη διακύμανση όμως μεταξύ των τιμών τους ακόμη και στην ίδια ζώνη.

Οι αξίες γης στην περιοχή έχουν μειωθεί με μόνη εξαίρεση τη ζώνη πλησίον του λιμανιού της οποίας η αξία γης παραμένει αμετάβλητη. Ειδικότερα οι επιμέρους μειώσεις σε κάποιες περιοχές είναι ιδιαίτερα σημαντικές. Έτσι ενώ το 2009 οι αξίες κυμαίνονταν από 20.000 έως 100.000 ευρώ το στρέμμα σήμερα αυτή η διακύμανση είναι μεταξύ 3.000 και 30.000 ευρώ ανά στρέμμα. Η ελάχιστη μεταβολή αξιών γης που καταγράφεται μεταξύ των ζωνών (εάν εξαιρέσουμε αυτή στην οποία δεν υπάρχει μεταβολή της αξίας είναι -20% (από 25.000 € σε

20.000 €) και η μέγιστη -90% (από 30.000 € σε 3.000. Η μέση μεταβολή αξίας γης στον κόμβο ανέρχεται σε -58%.

Χωρικά, οι μεταβολές των αξιών γης φαίνεται ότι είναι μεγαλύτερες στις ζώνες που δεν είναι σε άμεση επαφή με τον κόμβο καθώς στις ζώνες αυτές το ενδιαφέρον για επαγγελματική γη είναι πλέον ελάχιστο και ο χαρακτήρας τους παραμένει αμιγώς αγροτικός, ενώ στις ζώνες πλησίον του κόμβου και κοντά στο λιμάνι η μεταβολή είναι μικρότερη.

4. ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΟΜΒΟΥ Α/Κ 37 ΔΥΤ. ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ

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 Μεσοχώριο 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, εκατέρωθεν της οποίας καταγράφεται έντονη επιχειρηματική δραστηριότητα τόσο του δευτερογενή όσο και του τριτογενή τομέα.

Σύμφωνα με ειδικούς της κτηματαγοράς οι αξίες γης στην περιοχή έχουν επηρεαστεί από την κατασκευή του κόμβου μονομερώς και πιο συγκεκριμένα στην περιοχή βορείως του κόμβου, καθώς στη νότια πλευρά η πρόσβαση δεν είναι εύκολη και για το λόγο αυτό κυριαρχεί εξολοκλήρου η αγροτική δραστηριότητα. Μικρή επιχειρηματική δραστηριότητα καταγράφεται επί της Επαρχιακής οδού Κομοτηνής - Παγούριας που διασχίζει την περιοχή. Σημειώνεται επίσης ότι ανατολικά του κόμβου το ρέμα χιονόρεμα διασχίζει την περιοχή μελέτης καθιστώντας δύσκολη την πρόσβαση στην περιοχή αυτή με αποτέλεσμα να παραμένει και αυτή αμιγώς αγροτική.

Τα τελευταία χρόνια δεν υπάρχει ιδιαίτερη κίνηση όσον αφορά τις αγοραπωλησίες. Ενδεικτικό είναι εντοπίστηκαν μόνο τρία πωλητήρια, που αφορούν αγροτεμάχια στην περιοχή μελέτης. Οι αξίες γης στην περιοχή έχουν μειωθεί. Ειδικότερα οι επιμέρους μειώσεις σε κάποιες περιοχές είναι ιδιαίτερα σημαντικές. Έτσι ενώ το 2009 οι αξίες κυμαίνονταν μεταξύ των 2.000 με 100.000 ευρώ το στρέμμα, σήμερα διακυμαίνονται μεταξύ 1.000 και 30.000 ευρώ ανά στρέμμα. Η ελάχιστη μεταβολή αξιών γης που καταγράφεται μεταξύ των ζωνών είναι -25% (από 2.000 € σε 1.500 €) και η μέγιστη -90% (από 50.000 € σε 5.000. Η μέση μεταβολή αξίας γης στον κόμβο ανέρχεται σε -70%.

Χωρικά, οι μεταβολές των αξιών γης φαίνεται ότι είναι μεγαλύτερες στις ζώνες των οποίων ο χαρακτήρας παραμένει αμιγώς αγροτικός και η πρόσβαση στις ζώνες αυτές είναι δύσκολη.

Σημειώνεται ότι οι απαλλοτριώσεις της Εγνατίας το 2003 στην περιοχή του κόμβου ανέρχονταν σε 20.000 € ανά στρέμμα.

5. ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΟΜΒΟΥ Α/Κ 38 ΑΝ. ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ

Ο Κόμβος της Κομοτηνής (ΑΚ 38) βρίσκεται μεταξύ της πόλης της Κομοτηνής και της Βιομηχανικής Περιοχής αυτής. Ειδικότερα, βρίσκεται σε απόσταση 3,5 χιλιομέτρων από τον οικισμό της Κομοτηνής και αποτελεί την ανατολική είσοδο στην πόλη, ενώ ανατολικά του

κόμβου και σε απόσταση 5,5 χλμ εντοπίζεται η βιομηχανική περιοχή της Κομοτηνής. Ο κόμβος αποτελεί επίσης είσοδο του Κάθετου Άξονα «Κομοτηνή-Νυμφαία-Ελληνο-Βουλγαρικά Σύνορα», μήκους 23 χλμ. ο οποίος αποτελεί τμήμα του Πανευρωπαϊκού Διαδρόμου ΙΧ και η κατασκευή του αποφασίστηκε στο πλαίσιο διακρατικής συμφωνίας για την ανάπτυξη των οδικών συνδέσεων μεταξύ Ελλάδας-Βουλγαρίας.

Ο κόμβος βρίσκεται σε αμιγώς αγροτική περιοχή, παρόλα αυτά καταγράφεται κάποια επιχειρηματική δραστηριότητα τόσο του δευτερογενή όσο και του τριτογενή τομέα εκατέρωθεν της Παλαιάς Εθνικής Οδού Κομοτηνής - Αλεξανδρούπολης που διασχίζει την περιοχή μελέτης βορείως του κόμβου. Και στην περίπτωση του κόμβου αυτού όπως και στον Δυτικό Κομοτηνής (ΑΚ 37) οι αξίες γης στην περιοχή έχουν επηρεαστεί από την κατασκευή του κόμβου μονομερώς και πιο συγκεκριμένα στην περιοχή βορείως του κόμβου, καθώς στη νότια πλευρά η πρόσβαση δεν είναι εύκολη. Την περιοχή νοτίως του κόμβου διατρέχει η Επαρχιακή Οδός Κομοτηνής - Κρωμβύλης η οποία αναπτύσσεται παράλληλα με τον άξονα της Εγνατίας Οδού χωρίς όμως να ενώνεται με τον κόμβο. Ως αποτέλεσμα στην περιοχή μελέτης νοτίως του κόμβου κυριαρχεί εξολοκλήρου η αγροτική δραστηριότητα με εξαίρεση κάποια επιχειρηματική δραστηριότητα στο δυτικό τμήμα αυτής και επί της Επαρχιακής οδού Κομοτηνής - Μαρώνειας.

Τα τελευταία χρόνια δεν υπάρχει ιδιαίτερη κίνηση όσον αφορά τις αγοραπωλησίες. Εντοπίστηκαν κάποια πωλητήρια, που αφορούν αγροτεμάχια στην περιοχή μελέτης η πλειονότητα των οποίων αφορά αγροτεμάχια κατά μήκος της Παλαιάς Εθνικής Οδού Κομοτηνής - Αλεξανδρούπολης και επί της Επαρχιακής οδού Κομοτηνής - Μαρώνειας. Οι αξίες γης στην περιοχή έχουν μειωθεί. Ειδικότερα οι επιμέρους μειώσεις σε κάποιες περιοχές είναι ιδιαίτερα σημαντικές. Έτσι ενώ το 2009 οι αξίες κυμαίνονταν γύρω στα 3.000 με 70.000 ευρώ το στρέμμα σήμερα διακυμαίνονται μεταξύ 1.000 και 30.000 ευρώ ανά στρέμμα. Η ελάχιστη μεταβολή αξιών γης που καταγράφεται μεταξύ των ζωνών είναι -57% (από 70.000 € σε 30.000 €) και η μέγιστη -75% (από 20.000 € σε 5.000€ και από 4.000€ σε 1.000€. Η μέση μεταβολή αξίας γης στον κόμβο ανέρχεται σε -66%.

Χωρικά, οι μεταβολές των αξιών γης φαίνεται ότι είναι μεγαλύτερες στις ζώνες των οποίων ο χαρακτήρας παραμένει αμιγώς αγροτικός και η πρόσβαση στις ζώνες αυτές είναι δύσκολη.

Σημειώνεται ότι οι απαλλοτριώσεις της Εγνατίας του κόμβου σύμφωνα με την υπ.αρ. 1119/ΑΠ277/23-09-1994 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Ροδόπης ανέρχονταν μεταξύ 8.800 €, 13.500€ και 14.500 € ανά στρέμμα αναλόγως τα χαρακτηριστικά των αγροτεμαχίων.

6. ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΟΜΒΟΥ Α/Κ 41 ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗΣ

Ο κόμβος της Αλεξανδρούπολης (ΑΚ 41) βρίσκεται σε απόσταση περίπου 2 χιλιομέτρων από τον οικισμό της Αλεξανδρούπολης και αποτελεί την δεύτερη έξοδο για την πόλη της Αλεξανδρούπολης. Ο κόμβος βρίσκεται σε αγροτική περιοχή και μεταξύ του κόμβου και της πόλης παρεμβάλλονται εκτάσεις στρατοπέδων.

Στην περιοχή μελέτης είναι γενικά αποδεκτό από τους κτηματομεσίτες της Αλεξανδρούπολης, ότι οι αξίες γης στην περιοχή έχουν επηρεαστεί από την κατασκευή του κόμβου αν και τα

τελευταία χρόνια δεν υπάρχει ιδιαίτερη κίνηση όσον αφορά τις αγοραπωλησίες. Εντοπίστηκαν σχετικά λίγα πωλητήρια, που αφορούν αγροτεμάχια στην περιοχή μελέτης.

Η μεγαλύτερη ζήτηση για επαγγελματικά ακίνητα φαίνεται να είναι επί της επαρχιακής οδού Αλεξανδρούπολης - Σαπών (προέκταση της εξόδου του κόμβου), αλλά και στη ζώνη αυτή οι αξίες γης έχουν μειωθεί αρκετά. Γενικά τα ακίνητα για επαγγελματική χρήση περιορίζονται στις ζώνες νορίως της Εγνατίας Οδού ενώ οι ζώνες βορείως αυτής παραμένουν αμιγώς αγροτικές περιοχές. Σημειώνεται ότι κοντά στη βορειοδυτική ζώνη της περιοχής μελέτης υπάρχει εν ενεργεία πεδίο βολής.

Οι αξίες γης στην περιοχή έχουν μειωθεί. Ειδικότερα οι επιμέρους μειώσεις σε κάποιες περιοχές είναι ιδιαίτερα σημαντικές. Έτσι ενώ το 2009 οι αξίες κυμαίνονταν γύρω στα 25.000 με 90.000 ευρώ το στρέμμα σήμερα διακυμαίνονται μεταξύ 5.000 και 25.000 ευρώ ανά στρέμμα. Η ελάχιστη μεταβολή αξιών γης που καταγράφεται μεταξύ των ζωνών είναι -33% (από 30.000 € σε 20.000 €) και η μέγιστη -89% (από 90.000 € σε 10.000€). Η μέση μεταβολή αξίας γης στον κόμβο ανέρχεται σε -79%.

Σημειώνεται ότι οι απαλλοτριώσεις της Εγνατίας το 2002 στην περιοχή του κόμβου ανέρχονταν σε 31.000 € ανά στρέμμα.

Γ. ΚΟΜΒΟΙ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Γ

1. ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΟΜΒΟΥ Α/Κ 05 ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ

Ο κόμβος είναι κυρίως μέσα στα όρια των Δημοτικών Ενοτήτων Ανατολής και Μπιζανίου και συγκεκριμένα εντός των διοικητικών ορίων των τοπικών κοινοτήτων Μπάφρας, και Πεδινής αντίστοιχα. Ο κόμβος απέχει από την πόλη των Ιωαννίνων περί τα 7,5 χλμ. Η περιοχή μελέτης μπορεί να θεωρηθεί περιιαστική καθώς καταγράφεται σημαντική συγκέντρωση εμπορικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων (δευτερογενής - τριτογενής τομέας) χωρίς να λείπει βέβαια και η αγροτική δραστηριότητα.

Σήμερα δεν υπάρχει τόσο έντονο ενδιαφέρον για αγορά γης στην περιοχή όσο το 2009 και οι αγοραπωλησίες είναι σχετικά περιορισμένες. Σύμφωνα με τους ειδικούς της κτηματαγοράς η μείωση των αξιών γης σε σχέση με το 2009 ξεπερνά το 50%. Σημειώνεται ότι στην περιοχή μελέτης εντοπίστηκαν αρκετές αγγελίες με μεγάλη διακύμανση όμως μεταξύ των τιμών τους, ακόμη και για ακίνητα με ίδια χαρακτηριστικά.

Οι αξίες γης στην περιοχή έχουν μειωθεί. Ειδικότερα οι επιμέρους μειώσεις σε κάποιες περιοχές είναι ιδιαίτερα σημαντικές. Έτσι ενώ το 2009 οι αξίες κυμαίνονταν από 40.000 έως 150.000 ευρώ το στρέμμα σήμερα αυτή η διακύμανση είναι μεταξύ 20.000 και 80.000 ευρώ ανά στρέμμα. Η ελάχιστη μεταβολή αξιών γης που καταγράφεται μεταξύ των ζωνών είναι -35% (ζώνη ΑΚ00505 από 100.000 € σε 65.000 €) και η μέγιστη -67% (από 60.000 € σε 20.000 €). Η μέση μεταβολή αξίας γης στον κόμβο ανέρχεται σε -53%.

Χωρικά, οι μεταβολές των αξιών γης φαίνεται ότι είναι μεγαλύτερες στις ζώνες που δεν είναι σε άμεση επαφή με τον κόμβο καθώς στις ζώνες αυτές το ενδιαφέρον για επαγγελματική γη είναι πλέον ελάχιστο και ο χαρακτήρας τους τείνει να γίνει αμιγώς αγροτικός. Το ενδιαφέρον για επαγγελματική γη παραμένει σχετικά έντονο κυρίως εκατέρωθεν της Ε.Ο. Άρτας Ιωαννίνων.

Σημειώνεται ότι οι απαλλοτριώσεις της Εγνατίας το 1999 στην περιοχή του κόμβου ανερχόταν σε 20.000 με 35.000 δρχ/τ.μ. δηλαδή μεταξύ 60.000€ και 100.000€ το στρέμμα.

2. ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΟΜΒΟΥ Α/Κ 14 ΒΕΡΟΙΑΣ

Ο κόμβος της Βέροιας (ΑΚ 14) βρίσκεται σε απόσταση 2 χιλιομέτρων από τον οικισμό της Βέροιας και η περιοχική μελέτης βρίσκεται εντός των διοικητικών ορίων των οικισμών Αγία Βαρβάρα, Ασώματα, Βέροια, Προφήτης Ηλίας και Κυδωνοχώρι του Δήμου Βέροιας. Επιπλέον τμήμα της περιοχικής μελέτης είναι εντός Ζ.Ο.Ε.

Στην περιοχική μελέτης λόγω διαφόρων συνθηκών που επικρατούν (ύπαρξη Ζ.Ο.Ε. υψομετρική διαφορά κτλ), υπάρχει μεγάλη διακύμανση στις αξίες της γης. Το 2009 είχε παρατηρηθεί στην γραμμική ζώνη του περιφερειακού της Βέροιας αύξηση τιμών σε υπερβολικά υψηλά επίπεδα (250.000 - 350.000 ευρώ ανά στρέμμα) ενώ σε καθαρά αγροτικές περιοχές η αξία περιοριζόταν στα 4.000 ευρώ το στρέμμα.

Σύμφωνα με ειδικούς της κτηματαγοράς στην περιοχική μελέτης δεν υπάρχει ιδιαίτερη κίνηση όσον αφορά τις αγοραπωλησίες. Η περιοχική που περιγράφηκε παραπάνω (εκατέρωθεν του περιφερειακού τείνει να αλλάξει χαρακτήρα καθώς πολλοί πλέον την επιλέγουν για κατοικία. Εντοπίστηκαν σχετικά λίγα πωλητήρια, που αφορούν αγροτεμάχια στην περιοχική μελέτης με μεγάλη διακύμανση όμως μεταξύ των τιμών τους ακόμη και στην ίδια ζώνη.

Οι αξίες γης στην περιοχική έχουν μειωθεί, εκτός από τις ζώνες πάνω από την περιφερειακή οδό στην οποία σημειώνεται αύξηση λόγω της αλλαγής του χαρακτήρα της περιοχής, καθώς λόγω των χαρακτηριστικών της περιοχής (κλίση, θέα κλπ) υπάρχει πλέον ζήτηση για κατοικία. Σε γενικές γραμμές πάντως σημειώνεται μείωση των αξιών γης. Ειδικότερα οι επιμέρους μειώσεις σε κάποιες περιοχές είναι ιδιαίτερα σημαντικές. Έτσι ενώ το 2009 οι αξίες κυμαίνονταν από 4.000 έως 250.000 ευρώ το στρέμμα σήμερα αυτή η διακύμανση είναι μεταξύ 3.000 και 100.000 ευρώ ανά στρέμμα. Η ελάχιστη μεταβολή αξιών γης που καταγράφεται μεταξύ των ζωνών είναι -20% (ζώνη ΑΚ01405 από 5.000 € σε 4.000 €) και η μέγιστη -80% (ζώνη ΑΚ014011 από 50.000 € σε 10.000. Η μέση μεταβολή αξίας γης στον κόμβο ανέρχεται σε -63%.

Όπως αναφέρθηκε στις ζώνες ΑΚ01401 και ΑΚ1402 σημειώνεται αύξηση της αξίας γής η οποία όμως δεν επηρεάζει τη γενική μείωση στις αξίες γης του κόμβου (μεταβολή -63% υπολογίζοντας και τις αξίες γης

Σημειώνεται ότι οι απαλλοτριώσεις της Εγνατίας το 2001 στην περιοχική του κόμβου ανέρχονταν σε 47.250 € ανά στρέμμα.

3. ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΟΜΒΟΥ Α/Κ 21 ΚΑΛΟΧΩΡΙΟΥ (Κ1)

Ο κόμβος του Καλοχωρίου (ΑΚ 21) είναι ο κόμβος που συνδέει την Εγνατία Οδό με τον ΠΑΘΕ. Στα όρια της υπό μελέτη περιοχής και δυτικά του ανισόπεδου κόμβου ΑΚ21 εντοπίζεται και ο ανισόπεδος κόμβος ΑΚ20 της Σίνδου που συνδέει τον ΠΑΘΕ με την Βιομηχανική Περιοχή της Θεσσαλονίκης και τον οικισμό της Σίνδου.

Η περιοχή μελέτης του κόμβου ΑΚ 21 περιλαμβάνει τμήματα της βιομηχανικής περιοχής (μη θεσμοθετημένες περιοχές, πρόκειται για συγκεντρώσεις βιοτεχνιών - βιομηχανιών και επαγγελματικών χώρων), Καλοχωρίου και Σίνδου, αμιγώς αγροτικές περιοχές, εκτάσεις του Αγροκτήματος ΤΕΙ Θεσσαλονίκης (στο βόρειο και ανατολικό τμήμα του ΑΚ20 και σε άμεση επαφή με τον κόμβο), καθώς και εκτάσεις εκατέρωθεν του Γαλλικού ποταμού και του Δέλτα αυτού (προστατευόμενες περιοχές).

Αυτό έχει ως αποτέλεσμα οι αξίες γης στην περιοχή να είναι αρκετά διαφοροποιημένες από περιοχή σε περιοχή. Οι αξίες γης είναι χαμηλές στα αγροτεμάχια δυτικά του κόμβου της Σίνδου (ΑΚ20) και κυρίως σε αυτά που είναι για αγροτική χρήση, ενώ τα αγροτεμάχια με πρόσωπο στον ΠΑΘΕ έχουν μεγαλύτερη αξία. Η αξία αυτή μεγαλώνει όσο πλησιάζουμε στον κόμβο ΑΚ 21 Καλοχωρίου, όπου εντοπίζονται κατά κύριο λόγο δραστηριότητες του δευτερογενή και του τριτογενή τομέα, με τα αγροτεμάχια κοντά στον κόμβο και με πρόσωπο στον ΠΑΘΕ να έχουν την υψηλότερη αξία. Βορείως του κόμβου και δυτικά, σε μια ακτίνα 1,5 χλμ από αυτόν (έως και την οδό Πόντου) εντοπίζονται πάλι επαγγελματικές δραστηριότητες, ενώ από την οδό Πόντου και βορειότερα είναι πιο έντονη η αγροτική δραστηριότητα. Στο ανατολική πλευρά της περιοχής μελέτης βορείως του κόμβου εντοπίζονται προστατευόμενες περιοχές του Γαλλικού ποταμού καθώς επίσης και ο βιολογικός καθαρισμός Θεσσαλονίκης.

Σύμφωνα με ειδικούς της κτηματαγοράς παρά τις διαφοροποιήσεις στις αξίες γης ανά περιοχή είναι αποδεκτό ότι οι αξίες γης την τελευταία δεκαετία έχουν μεταβληθεί αρκετά, εμφανίζοντας μείωση. Τα τελευταία χρόνια η ζήτηση είναι σχετικά περιορισμένη καθώς δεν υπάρχει ιδιαίτερη κίνηση όσον αφορά τις αγοραπωλησίες ακόμη και για ακίνητα υψηλής προβολής (πρόσωπο έτι του ΠΑΘΕ). Εντοπίστηκαν λίγα πωλητήρια, που αφορούν αγροτεμάχια στην περιοχή μελέτης με μεγάλη διακύμανση όμως μεταξύ των τιμών τους ακόμη και στην ίδια ζώνη.

Οι αξίες γης στην περιοχή μελέτης του κόμβου ΑΚ21 Καλοχωρίου έχουν μειωθεί. Έτσι ενώ το 2009 οι αξίες κυμαίνονταν από 40.000 έως 130.000 ευρώ το στρέμμα σήμερα αυτή η διακύμανση είναι μεταξύ 15.000 και 75.000 ευρώ ανά στρέμμα. Η ελάχιστη μεταβολή αξιών γης που καταγράφεται μεταξύ των ζωνών είναι -25% (από 80.000 € σε 60.000 €) και η μέγιστη -63% (από 40.000 € σε 15.000). Η μέση μεταβολή αξίας γης στον κόμβο ανέρχεται σε -49%.

Σημειώνεται ότι οι απαλλοτριώσεις της Εγνατίας το 2004 στην περιοχή του κόμβου ανέρχονταν σε 110.000 € ανά στρέμμα.

4. ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΟΜΒΟΥ Α/Κ 22 ΔΙΑΒΑΤΩΝ

Ο κόμβος της Ιωνίας - Διαβατών (ΑΚ 22) βρίσκεται σε μικρή απόσταση από τον οικισμό της Μαγνησίας και τον οικισμό των Διαβατών (Δήμου Δέλτα). Από την περιοχική μελέτης διέρχεται η Εθνική Οδός Θεσσαλονίκης- Έδεσσας, καθώς επίσης και η Εθνική Οδός Θεσσαλονίκης Κιλκίς. Σε περιοχική πλησίον της περιοχικής μελέτης προς τα δυτικά εντοπίζεται η Βιομηχανική Περιοχή Θεσσαλονίκης (ΒΙΠΕ Σίνδου). Μεταξύ της Εγνατίας Οδού και της ΒΙΠΕ Σίνδου εντοπίζονται αγροτεμάχια με αγροτική κυρίως χρήση πλησίον του Γαλλικού ποταμού που αποτελεί το δυτικό όριο της περιοχικής μελέτης.

Στην περιοχική του κόμβου Ιωνίας - Διαβατών οι αξίες γης των αγροτεμαχίων, σύμφωνα με τους κτηματομεσίτες της περιοχικής και την έρευνα βάσει πωλητηρίων που εντοπίστηκαν στην ευρύτερη περιοχική, 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 περιοχικής (Εθνική οδός Θεσσαλονίκης - Έδεσσας, Εθνική οδός Θεσσαλονίκης - Κιλκίς, Συμμαχική οδός, δρόμος προς Νεοχωρούδα), καθώς επίσης και την θέση των αγροτεμαχίων ανάλογα με τη χρήση τους (αγροτικές περιοχές με θερμοκήπια - βιοτεχνικές και βιομηχανικές συγκεντρώσεις).

Οι αξίες γης των αγροτεμαχίων είναι υψηλότερες εκατέρωθεν του άξονα της Εγνατίας οδού, με τα αυτά που έχουν υψηλή προβολή να έχουν ακόμη μεγαλύτερη αξία. Τα αγροτεμάχια που εντοπίζονται επί των προαναφερθέντων οδικών αξόνων έχουν μεγαλύτερη αξία γης από αυτά που δεν έχουν τόσο καλή πρόσβαση, καθώς αποτελούν πρώτη επιλογή για εγκατάσταση επαγγελματικών δραστηριοτήτων. Χαμηλότερη αξία γης έχουν τα αγροτεμάχια που εντοπίζονται πλησίον του Γαλλικού ποταμού καθώς η κυρίαρχη χρήση που επικρατεί και καταγράφεται είναι η αγροτική δραστηριότητα. Γενικά, τα αγροτεμάχια που βρίσκονται ανατολικά του άξονα της Εγνατίας Οδού έχουν μεγαλύτερη αξίας γης από αυτά που βρίσκονται δυτικά του άξονα.

Σύμφωνα με ειδικούς της κτηματαγοράς παρά τις διαφοροποιήσεις στις αξίες γης ανά περιοχική είναι αποδεκτό ότι οι αξίες γης την τελευταία δεκαετία έχουν μεταβληθεί αρκετά, εμφανίζοντας μείωση. Τα τελευταία χρόνια η ζήτηση είναι σχετικά περιορισμένη καθώς δεν υπάρχει ιδιαίτερη κίνηση όσον αφορά τις αγοραπωλησίες ακόμη και για ακίνητα υψηλής προβολής. Εντοπίστηκαν λίγα πωλητήρια, που αφορούν αγροτεμάχια στην περιοχική μελέτης με μεγάλη διακύμανση όμως μεταξύ των τιμών τους ακόμη και στην ίδια ζώνη. Τα περισσότερα πωλητήρια εντοπίζονται βορειώς του άξονα της Εγνατίας οδού μεταξύ αυτής και της Συμμαχικής Οδού.

Οι αξίες γης στην περιοχική μελέτης του κόμβου ΑΚ22 Διαβατών έχουν μειωθεί. Έτσι ενώ το 2009 οι αξίες κυμαίνονταν από 25.000 έως 120.000 ευρώ το στρέμμα σήμερα αυτή η διακύμανση είναι μεταξύ 10.000 και 60.000 ευρώ ανά στρέμμα. Η ελάχιστη μεταβολή αξιών γης που καταγράφεται μεταξύ των ζωνών είναι -27% (από 55.000 € σε 40.000 €) και η μέγιστη -60% (από 25.000 € σε 10.000. Η μέση μεταβολή αξίας γης στον κόμβο ανέρχεται σε -42%.

5. ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΟΜΒΟΥ Α/Κ 22-23Α ΕΥΚΑΡΠΙΑΣ - ΓΗΡΟΚΟΜΕΙΟΥ

Ο κόμβος της Ευκαρπίας (ΑΚ 23) βρίσκεται σε μικρή απόσταση από τον οικισμό της Ευκαρπίας και συνδέει την Εγνατία Οδό με την πόλη της Θεσσαλονίκης μέσω της προέκτασης της οδού Λαγκαδά. Ο κόμβος του Γηροκομείου (ΑΚ 23Α) είναι σε μικρή απόσταση βορειότερα από τον κόμβο ΑΚ 23 και χρησιμοποιείται κυρίως για τη εξυπηρέτηση παρόδιων εγκαταστάσεων.

Η περιοχή μελέτης του κόμβου ΑΚ 23 και ΑΚ23Α περιλαμβάνει τμήματα στα οποία καταγράφεται μεγάλες συγκεντρώσεις βιοτεχνιών - βιομηχανιών και επαγγελματικών χώρων, κυρίως επί των υφιστάμενων οδικών αξόνων (προέκταση οδού Λαγκαδά προς Ωραιόκαστρο και Συμμαχική οδό). Πριν την κατασκευή της Εγνατίας Οδού, η Συμμαχική οδός ήταν ο δρόμος ως πρώτη επιλογή όπου για την εγκατάσταση κάποια βιοτεχνίας ή επαγγελματικού χώρου. Μετά τη κατασκευή της Εγνατίας Οδού, πλέον βιομηχανίες- βιοτεχνίες και επαγγελματικοί χώροι επιλέγουν ως χώρους εγκατάστασης, αγροτεμάχια εκατέρωθεν του άξονα αυτής καθώς έχουν μεγάλη προβολή.

Οι αξίες γης στην περιοχή να είναι αρκετά διαφοροποιημένες από περιοχή σε περιοχή. Οι αξίες γης είναι υψηλότερες κοντά στον κόμβο ΑΚ23 όπως επίσης και τα πρώτα αγροτεμάχια εκατέρωθεν του άξονα της Εγνατίας Οδού. Τα αγροτεμάχια που είναι δεύτερα και τρίτα, όπως είναι φυσικό έχουν χαμηλότερη τιμή η οποία είναι έτσι κι αλλιώς χαμηλότερη όσο απομακρυνόμαστε από τον κόμβο. Μεγάλες αξίες γης σημειώνονται επίσης και στους παράδρομους της Εγνατίας Οδού βορείως του κόμβου ΑΚ23 έως τον κόμβο ΑΚ23Α. οι τιμές μετά τον κόμβο ΑΚ23Α είναι σαφώς μικρότερες.

Σύμφωνα με ειδικούς της κτηματαγοράς παρά τις διαφοροποιήσεις στις αξίες γης ανά περιοχή είναι αποδεκτό ότι οι αξίες γης την τελευταία δεκαετία έχουν μεταβληθεί αρκετά, εμφανίζοντας μείωση. Τα τμήματα που είναι πολύ κοντά στον κόμβο και κυρίως τα "πρώτα" αγροτεμάχια διατηρούν ακόμη υψηλή αξία γης, πάντως σε κάθε περίπτωση μικρότερη σε σχέση με το 2009. Τα τελευταία χρόνια η ζήτηση είναι σχετικά περιορισμένη καθώς δεν υπάρχει ιδιαίτερη κίνηση όσον αφορά τις αγοραπωλησίες ακόμη και για ακίνητα υψηλής προβολής. Εντοπίστηκαν λίγα πωλητήρια, που αφορούν αγροτεμάχια στην περιοχή μελέτης με μεγάλη διακύμανση όμως μεταξύ των τιμών τους ακόμη και στην ίδια ζώνη.

Οι αξίες γης στην περιοχή μελέτης των κόμβων ΑΚ23 Ευκαρπίας και ΑΚ23Α Γηροκομείου έχουν μειωθεί. Έτσι ενώ το 2009 οι αξίες κυμαίνονταν από 700.000 έως 200.000 ευρώ το στρέμμα σήμερα αυτή η διακύμανση είναι μεταξύ 30.000 και 100.000 ευρώ ανά στρέμμα. Η ελάχιστη μεταβολή αξιών γης που καταγράφεται μεταξύ των ζωνών είναι -29% (από 140.000 € σε 100.000 €) και η μέγιστη -63% (από 80.000 € σε 30.000. Η μέση μεταβολή αξίας γης στον κόμβο ανέρχεται σε -49%.

Σημειώνεται ότι οι απαλλοτριώσεις της Εγνατίας το 1998 στην περιοχή του κόμβου ανέρχονταν σε 160.000 € ανά στρέμμα.

ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΙ ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Στους πίνακες που ακολουθούν φαίνονται τα αποτελέσματα του Δείκτη SET 18. Πιο συγκεκριμένα υπάρχουν δύο κατηγορίες συγκεντρωτικών πινάκων αποτελεσμάτων:

1. ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΛΑΧΙΣΤΩΝ - ΜΕΓΙΣΤΩΝ ΑΞΙΩΝ ΖΩΝΩΝ 2009 ΚΑΙ 2018 ΑΝΑ ΚΟΜΒΟ
2. ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΛΑΧΙΣΤΩΝ, ΜΕΓΙΣΤΩΝ ΚΑΙ ΜΕΣΩΝ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΑΞΙΩΝ 2009 ΚΑΙ 2018 ΑΝΑ ΚΟΜΒΟ

**ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΛΑΧΙΣΤΩΝ - ΜΕΓΙΣΤΩΝ ΑΞΙΩΝ ΖΩΝΩΝ
 2009 ΚΑΙ 2018 ΑΝΑ ΚΟΜΒΟ**

Α/Α κόμβου	Όνομα κόμβου	Ελάχιστη αξία ζώνης 2009 (ευρώ/στρ)	Μέγιστη αξία ζώνης 2009 (ευρώ/στρ)	Ελάχιστη αξία ζώνης 2018 (ευρώ/στρ)	Μέγιστη αξία ζώνης 2018 (ευρώ/στρ)
001	Ηγουμενίτσας	40.000,00	150.000,00	5.000,00	50.000,00
005	Ιωαννίνων	40.000,00	150.000,00	20.000,00	80.000,00
009	Ανατ. Γρεβενών	5.000,00	12.500,00	1.500,00	7.000,00
011	Καλαμιάς	2.500,00	2.500,00	600,00	1.200,00
012	Κοζάνης	4.000,00	35.000,00	1.000,00	20.000,00
014	Βέροιας	4.000,00	250.000,00	3.000,00	100.000,00
021	Καλοχωρίου Κ1	40.000,00	130.000,00	15.000,00	75.000,00
022	Ιωνίας - Διαβατών Κ2	25.000,00	120.000,00	10.000,00	60.000,00
23-23Α	Ευκαρπίας Κ4- Γηροκομείου	70.000,00	200.000,00	30.000,00	100.000,00
024	Λαγκαδά - Σερρών	30.000,00	70.000,00	3.000,00	30.000,00
029	Αγ. Ανδρέα	30.000,00	50.000,00	15.000,00	30.000,00
031	Αγ. Σύλλα	18.000,00	30.000,00	12.500,00	20.000,00
032	Λευκής Άμμου	20.000,00	100.000,00	3.000,00	30.000,00
034	Βανιάνου (Δυτ. Ξάνθης)	3.000,00	15.000,00	1.750,00	3.000,00
035	Βαφαίκων (Ανατ. Ξάνθης)	2.000,00	25.000,00	1.000,00	6.000,00
037	Δυτικός Κομοτηνής	2.000,00	100.000,00	1.000,00	30.000,00
038	Ανατολικός Κομοτηνής	3.000,00	70.000,00	1.000,00	30.000,00
041	Αλεξανδρούπολης	25.000,00	90.000,00	5.000,00	25.000,00
2905	Μανιάκοι	2.000,00	15.000,00	1.500,00	10.000,00
2712	Φλώρινας	2.000,00	15.000,00	1.500,00	10.000,00
2508	Λευκώνα	2.000,00	5.000,00	1.250,00	4.500,00

**ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΛΑΧΙΣΤΩΝ, ΜΕΓΙΣΤΩΝ ΚΑΙ ΜΕΣΩΝ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΑΞΙΩΝ
2009 ΚΑΙ 2018 ΑΝΑ ΚΟΜΒΟ**

A/A κόμβου	Όνομα κόμβου	Ελάχιστη Μεταβολή αξιών	Μέγιστη Μεταβολή αξιών	Μέση Μεταβολή αξιών
001	Ηγουμενίτσας	-50%	-90%	-67%
005	Ιωαννίνων	-35%	-67%	-53%
009	Ανατ. Γρεβενών	-40%	-70%	-54%
011	Καλαμιάς	-52%	-76%	-64%
012	Κοζάνης	-43%	-87%	-64%
014	Βέροιας	-20%	-80%	-63%
021	Καλοχωρίου Κ1	-25%	-63%	-49%
022	Ιωνίας - Διαβατών Κ2	-27%	-60%	-42%
23-23A	Ευκαρπίας Κ4- Γηροκομείου	-29%	-63%	-49%
024	Λαγκαδά - Σερρών	-25%	-90%	-70%
029	Αγ. Ανδρέα	-40%	-50%	-44%
031	Αγ. Σύλλα	-20%	-33%	-26%
032	Λευκής Άμμου	-20%	-90%	-58%
034	Βανιάνου (Δυτ. Ξάνθης)	-42%	-80%	-74%
035	Βαφαίκων (Ανατ. Ξάνθης)	-25%	-80%	-70%
037	Δυτικός Κομοτηνής	-25%	-90%	-70%
038	Ανατολικός Κομοτηνής	-57%	-75%	-64%
041	Αλεξανδρούπολης	-33%	-89%	-79%
2905	Μανιάκοι	-20%	-50%	-34%
2712	Φλώρινας	-25%	-33%	-32%
2508	Λευκώνα	-10%	-40%	-28%

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Όπως προαναφέρθηκε και όπως φαίνεται και από τους παραπάνω πίνακες οι αξίες γης των αγροτεμαχίων σε όλες τις περιοχές των μελετώμενων κόμβων μειώθηκαν. Οι ελάχιστες αξίες ζώνης το 2009 εμφανιζόταν στους κόμβους ΑΚ035 Βαφαίικων, ΑΚ037 Κομοτηνής με τιμή 2.000 € ανά στρέμμα καθώς και στους κόμβους των κάθετων αξόνων Λευκώνα, Φλώρινας και Μανιάκοι πάλι με τιμή 2.000 €. Οι μέγιστες τιμές ζώνης το 2009 εμφανιζόταν στους κόμβους ΑΚ014 Βέροιας και ΑΚ023 Ευκαρπίας με τιμές 250.000 και 200.000 € ανά στρέμμα. Αντιστοίχως για το 2018 η ελάχιστη τιμή ζώνης σημειώνεται στον κόμβο ΑΚ11 Καλαμιάς με τιμή 600 € (διαφοροποίηση σε σχέση με το 2009) ανά στρέμμα και η μέγιστη παραμένει στους κόμβους ΑΚ014 Βέροιας και ΑΚ023 Ευκαρπίας με τιμές 100.000 € ανά στρέμμα.

Οι μεταβολές στις αξίες γης παρουσιάζουν συνολικά αρνητικά πρόσημα μεταξύ του έτους αναφοράς (2009) και του έτους ελέγχου (2018). Η ελάχιστη μεταβολή ανά ζώνη σημειώνεται στον κόμβο ΑΚ014 Βέροιας (-20%) όσον αφορά τους κόμβους της Εγνατίας οδού ενώ στους κόμβους των κάθετων αξόνων σημειώνεται στον κόμβο του Λευκώνα (-10%). Η μέγιστη μεταβολή ανά ζώνη στους κόμβους της Εγνατίας Οδού σημειώνεται στους κόμβους ΑΚ024 Λαγκαδά, ΑΚ032 Λευκής Άμμου και ΑΚ037 Δυτικού Κομοτηνής με μεταβολή -90% ενώ στους κάθετους άξονες η μέγιστη μεταβολή ανά ζώνη καταγράφεται στον κόμβο Μανιάκοι με μεταβολή -50%.

Η μέση μεταβολή αξίας γης για όλες τις ζώνες των κόμβων είναι -55%. Ειδικότερα, όσον αφορά τους κόμβους της Εγνατίας οδού η μέση μεταβολή είναι -59% και όσον αφορά τους κόμβους των κάθετων αξόνων η μέση μεταβολή είναι -31%. Η μικρότερη μέση μεταβολή αξιών γης σημειώνεται στον κόμβο ΑΚ031 Αγ Σύλλα (-21%) και η μέγιστη στον κόμβο ΑΚ041 Αλεξανδρούπολης (-79%). Σημειώνεται ότι η μέση μεταβολή των αξιών γης είναι μεγαλύτερη του -50% σε όλους του κόμβους εκτός των κόμβων ΑΚ021 Καλοχωρίου, ΑΚ022 Ιωνίας Διαβατών και του κόμβου ΑΚ23 και ΑΚ23Α Ευκαρπίας καθώς και των κόμβων των κάθετων αξόνων (Λευκώνα, Φλώρινας Μανιάκοι).

Στους κόμβους των κάθετων αξόνων Λευκώνα, Φλώρινας και Μανιάκοι η μέση μεταβολή αξιών γης των αγροτεμαχίων που καταγράφεται είναι -28%, -32% και -34% αντίστοιχα και είναι σαφώς μικρότερη από τη μεταβολή στους υπόλοιπους κόμβους που μελετώνται. Το γεγονός αυτό εξηγείται από το ότι οι κόμβοι αυτοί είναι προσφάτως κατασκευασμένοι και τα χαρακτηριστικά των περιοχών τους δεν έχουν αλλάξει σε σχέση με το 2009, καθώς έχουν κατασκευαστεί σε περιοχές με κυρίαρχη χρήση την αγροτική δραστηριότητα και λόγω της κρίσης των τελευταίων ετών δεν υπάρχει ιδιαίτερη ζήτηση για επαγγελματικά ακίνητα.

Αντίθετα μεγάλη μέση μεταβολή των αξιών γης, άνω του -60%, σημειώνεται σε κόμβους της Εγνατίας Οδού η οποίοι είχαν κατασκευαστεί πριν το 2009 πάλι σε αγροτικές κατά κύριο λόγω περιοχές (ΑΚ011 Καλαμιάς, ΑΚ014 Βέροιας, ΑΚ034 Βανιάνου, ΑΚ035 Βαφαίικα, ΑΚ037 Δυτικός Κομοτηνής και ΑΚ041 Αλεξανδρούπολης) και οι οποίες θεωρητικά το 2009 και σύμφωνα πάντα με τις αξίες γης που σημειωνόταν το 2009, λόγω της κατασκευής του κόμβου είχαν αλλάξει τα χαρακτηριστικά τους από αγροτικές περιοχές σε δυνητικούς υποδοχής βιομηχανικών - βιοτεχνικών - επιχειρηματικών εγκαταστάσεων και επαγγελματικών εργαστηρίων. Η

οικονομική κρίση από το 2008 και μετά είναι σίγουρο ότι δυσχέρανε τη μετατροπή αυτή καθώς το ενδιαφέρον για επιχειρηματική δραστηριότητα ήταν πλέον ελάχιστο.

Όσον αφορά τους κόμβους της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης (ΑΚ021 Καλοχωρίου, ΑΚ022 Ιωνίας Διαβατών, ΑΚ23 και ΑΚ23Α Ευκαρπίας και ΑΚ24 Λαγκαδά) παρατηρείται ότι μόνο στον κόμβο ΑΚ24 Λαγκαδά η μέση μείωση των αξιών γης είναι πάνω από το 50% (για την ακρίβεια 70%) πολύ πιθανόν γιατί και ο κόμβος αυτός σε μεγάλο τμήμα του έχει τα χαρακτηριστικά που περιγράφηκαν παραπάνω. Στους υπόλοιπους κόμβους η μέση μείωση κυμαίνεται μεταξύ -25% και -63% (ελάχιστη και μέγιστη μεταβολή). Η μεταβολή των αξιών γης σε αγροτεμάχια υψηλής προβολής με πρόσωπο επί σημαντικών οδικών αξόνων είναι πολύ μικρότερη σε σχέση με αγροτεμάχια με όχι και τόσο καλά χαρακτηριστικά και τα οποία προορίζονται μόνο για αγροτική χρήση.

Όσον αφορά τώρα τα στοιχεία των απογραφικών δελτίων, από τις 3110 επιχειρήσεις που συμμετείχαν στην απογραφική διαδικασία απάντησαν στο ερώτημα για την αξία αγοράς ή τη σημερινή αξία οι 310 (ποσοστό 10%). Στο ερώτημα εάν η Εγνατία Οδός συντέλεσε στην αύξηση της αξίας των ακινήτων απάντησαν 1188 υπεύθυνοι επιχειρήσεων (ποσοστό 38%), από τους οποίους οι 703 (επιμέρους ποσοστό 59%) είχαν την άποψη ότι η κατασκευή της Εγνατίας Οδού επηρέασε θετικά τις αξίες των ακινήτων, οι 485 (ποσοστό 41%) ότι επηρέασε αρνητικά.

ΜΕΤΑΔΕΔΟΜΕΝΑ

Πηγές

Για τον υπολογισμό του δείκτη χρησιμοποιήθηκαν:

A. Στοιχεία Αγοραίων Αξιών για τιμές αγροτεμαχίων και γηπέδων και ειδικότερα:

- Από απογραφικά δελτία, προς τις επιχειρήσεις που είναι εγκατεστημένες στην περιοχή μελέτης, κατά τη φάση συλλογής στοιχείων για τους δείκτες SET 17 και SET 19 συλλέγονται ποσοτικά στοιχεία τιμών αγοράς γηπέδων και εκτιμώμενων αγοραίων αξιών και ποιοτικά στοιχεία για την επιρροή της Εγνατίας Οδού στις αξίες των ακινήτων και την επιλογή του τόπου εγκατάστασης της επιχείρησης.
- Από συνεντεύξεις και έρευνα αγοράς σε επαγγελματίες των τοπικών κτηματαγορών (μηχανικοί, μεσίτες, κατασκευαστές) και επαγγελματικούς φορείς (Διευθύνσεις Γεωργίας, Επιμελητήρια κ.α.) πληροφορίες για εκτιμώμενες αγοραίες αξίες και τιμές αγοραπωλησιών στην περιοχή.
- Προσφερόμενες τιμές πώλησης γηπέδων/αγροτεμαχίων από πωλητήρια στην περιοχή και αγγελίες στον τοπικό τύπο και στο Διαδίκτυο.

B. Περιγραφικά και Χωρικά δεδομένα από επεξεργασία δεικτών SET 17 και SET 19

Μεθοδολογία

1. Συλλογή Αγοραίων Αξιών Γης για το έτος βάσης και το έτος ελέγχου
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 κατηγορία ζώνης ή μέσης ανώτατης και μέσης κατώτατης τιμής ανά ζώνη. Η τελική τιμή που αναγράφεται ανά ζώνη σε ζώνες με μεγάλες διακυμάνσεις στις αξίες γης, λόγω ιδιαίτερων χαρακτηριστικών, αντικατοπτρίζει την κυρίαρχη χρήση - τάση στην περιοχή. Η τιμή αυτή θεωρήθηκε ως μέση τιμή των επιμέρους ζωνών.
3. Ψηφιοποίηση ζωνών αξιών γης για κάθε περιοχή μελέτης.
4. Εισαγωγή περιγραφικών δεδομένων στους αντίστοιχους πίνακες των χωρικών χαρακτηριστικών που προέκυψαν από την ψηφιοποίηση
5. Θεματική απόδοση των επιφανειακών και γραμμικών ζωνών με βάση την Αγοραία τους Αξία - Δημιουργία Θεματικών Χαρτών Αγοραίων Αξιών Γης 2009 και 2018.
6. Υπολογισμός και Θεματική απόδοση των αντίστοιχων ποσοστών μεταβολής των Αγοραίων Αξιών στις επιμέρους ζώνες.
7. Ο υπολογισμός των αντίστοιχων ποσοστών μεταβολής των Αγοραίων Αξιών στις επιμέρους ζώνες, έγινε ως εξής: $((\text{ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ 2018} - \text{ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ 2007}) / \text{ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ 2007}) \times 100$.

ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΔΕΙΚΤΗ
 ΣΕΤ18: ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΑΞΙΑΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΠΑΡΟΔΙΩΝ
 ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

Δεκέμβριος 2018



