

## Μεταβολή Αξίας Γής και Παρόδιων Οικοπέδων

SET18

Κοινωνικο-οικονομικός & χωροταξικός

<b>Ορισμός</b>	Ο δείκτης εκτιμά τη μεταβολή των αξιών γης ανά χρήση στην άμεση ζώνη επιρροής του άξονα και σε επιλεγμένα σημεία.	
<b>Τυπική Μορφή</b>	Πίνακας αξιών γης ανά τμήμα οδού και χρήση	Χάρτης ανά κόμβο
<b>Μονάδες Μέτρησης</b>	Έκταση	Αξία γης
	Στρέμματα	Ευρώ
<b>Χωρική αναφορά</b>	Ζώνη Ι	
<b>Συχνότητα Μέτρησης</b>	Μεσοπρόθεσμα	Μακροπρόθεσμα
	5 έτη	10 έτη
<b>Σκοπιμότητα</b>	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	
<b>Στόχοι πολιτικής</b>	Κινητικότητα-Προσπελασιμότητα, Συνοχή	
<b>Προδιαγραφές</b>	-	
<b>Δεδομένα</b>	Δεδομένα δεικτών SET17 και SET19 Έκταση γης ανά διακριτό τμήμα Τιμές γης ανά διακριτό τμήμα	
<b>Πηγές</b>	Για τον υπολογισμό του δείκτη χρησιμοποιήθηκαν: Α. Στοιχεία Αγοραίων Αξιών για τιμές αγροτεμαχίων και γηπέδων και ειδικότερα: <ul style="list-style-type: none"> <li>Από απογραφικά δελτία, προς τις επιχειρήσεις που είναι εγκατεστημένες στην περιοχή μελέτης.</li> <li>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.</li> <li>Προσφερόμενες τιμές πώλησης γηπέδων/αγροτεμαχίων από πωλητήρια στην περιοχή και αγγελίες στον τοπικό τύπο και στο Διαδίκτυο.</li> </ul> Β. Περιγραφικά και Χωρικά δεδομένα από επεξεργασία δεικτών SET 17 και SET 19	
<b>Προβλήματα</b>	Η απόκτηση δεδομένων αξιών γης για διάφορες περιοχές, χρονικές περιόδους και χρήσεις είναι ένα ιδιαίτερο δύσκολο εγχείρημα. Ο δείκτης αυτός δεν είναι ούτε αναγκαίο ούτε δυνατό να υπολογιστεί για όλο των άξονα και για αυτό ενδείκνυται ο προσδιορισμός του σε επιλεγμένα σημεία που είναι συνήθως περιοχές όπου αλλάζουν οι χρήσεις γης (οικισμοί, κόμβοι κλπ.).	
<b>Σχόλια</b>	Η εκτίμηση των επιδράσεων του άξονα στις αξίες γης απαιτεί γνώση των αξιών γης πριν από ένα έτος βάσης ώστε να προσδιορίζονται οι αξίες πριν την επίδραση του άξονα. Ο χρόνος κατασκευής ανά τμήμα της Εγνατίας οδού μπορεί να αποτελεί αυτό το έτος βάσης αν και οι επιδράσεις στις αξίες γης συχνά αρχίζουν πριν το έτος κατασκευής.	