

η αγορά των γηπέδων το 2011 στην Μακεδονία

ή αλλιώς

η **ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ**
σε συνδυασμό με την **ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΡΙΣΗ**
και οι επιπτώσεις τους στην
ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΩΝ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ

ΠΑΠΩΤΗΣ ΔΡΗΣ

Αγρονόμος – Τοπογράφος Μηχανικός (Τ.Ε.Ε.)

Αναγνωρισμένος Εκτιμητής (R.E.V.)

Θέμα εισήγησης

η παρούσα εισήγηση
αναφέρεται στην αγορά των
αγροτεμαχίων στην
Μακεδονία για το έτος 2011



γενικά

Τέσσερα χρόνια μετά την τελευταία κρίση του παγκόσμιου χρηματοπιστωτικού συστήματος και

δύο χρόνια μετά την δραματική ύφεση της Ελληνικής οικονομίας,

ας αποπειραθούμε να κάνουμε :

- μία αποτίμηση της αγοράς των αγροτεμαχίων,
- των παραμέτρων που την επηρεάζουν και
- των προοπτικών αυτής.

αγροτεμάχιο – ορισμός

Πουθενά στην πολεοδομική νομοθεσία δεν παρατίθεται ορισμός για το αγροτεμάχιο, στον δε Αστικό Κώδικα τα ακίνητα διακρίνονται σε αστικά και αγροτικά με το προϊσχύσαν δίκαιο να δέχεται **τον προορισμό του ακινήτου** ως το μόνο στοιχείο της διάκρισής του.

Αποτέλεσμα, κάποια αγροτικά ακίνητα να βρίσκονται εντός σχεδίου πόλης και κάποια αστικά ακίνητα να βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλης!

αγροτεμάχιο – ορισμός

Σήμερα ο ορισμός του αγροτεμαχίου εξάγεται έμμεσα από τα άρθρα 2 του Ν.1577/85 ΦΕΚ-210Α/85 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» και 1 του Ν.674/1977 ΦΕΚ-242Α/77 «περί αναδάσμου γης».

Έτσι, ως αγροτεμάχιο εννοούμε κάθε ενιαίο και αυτοτελές γήπεδο, που ανήκει σε έναν ή διαφορετικούς ιδιοκτήτες εξ αδιαιρέτου και βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού χωρίς σχέδιο πόλης και είναι δεκτικό γεωργικής ή κτηνοτροφικής εκμετάλλευσης.

πολεοδομική παράμετρος

Ο κανονιστικός νομοθέτης επεξηγεί τους όρους **άρτιο & οικοδομήσιμο** μόνο για τα οικόπεδα στην παρ. 2, του άρθρου 6, του Ν. 1577/85 ενώ για τα αγροτεμάχια αποδέχεται μόνο την έννοια της **αρτιότητας** στην παρ. 1α, του άρθρου 1 του Π.Δ. της 24.5.1985 ΦΕΚ-270Δ/31.5.85 «*τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών*».

πολεοδομική παράμετρος

Η εκτός σχεδίου δόμηση δεν είναι δικαίωμα και μπορεί να περιορίζεται με κανονιστικές διατάξεις χωρίς την ύπαρξη δικαιώματος αποζημίωσης, θεωρείται δε πάντα παρέκκλιση, γίνεται μόνο μετά από έγκριση ειδικών όρων δόμησης, που εξαρτώνται από την χρήση των προς ανέγερση κτιρίων και απαιτείται μία πληθώρα εγκρίσεων από αρμόδιες υπηρεσίες, σύμφωνα με το άρθρο 3, παρ. 1.1.α του Π.Δ. 8.7.93 ΦΕΚ-795Δ/92 «περί τρόπου έκδοσης των οικοδομικών αδειών».

Ποια είναι η «σωστή» τιμή για τα αγροτεμάχια;

Η βασική αξία ενός αγροτεμαχίου είναι απόρροια της θέσης του και δεν είναι άλλη από την αξία της γης σαν στοιχείο του πρωτογενούς τομέα παραγωγής, με την άσκηση σε αυτό κάποιας γεωργικής καλλιέργειας (π.χ. σιτάρι, βαμβάκι, καλαμπόκι, ελαιόδεντρα κλπ) και είναι συνάρτηση της εδαφικής σύστασης, της δυνατότητας άρδευσης, των εγγειοβελτιωτικών έργων, της κλίσης και του προσανατολισμού του εδάφους, της πρόσβασης, της απόστασης από τα σημεία πώλησης, του καθεστώτος των επιδοτήσεων αλλά και της αξίας των αγροτικών προϊόντων.

Ποια είναι η «σωστή» τιμή για τα αγροτεμάχια;

Μία δεύτερη και μεγαλύτερη αξία διαμορφώνεται για το αγροτεμάχιο από την δυνατότητα της **οικοδομησιμότητάς** του που δεν είναι άλλη από την αξία της γης όπως αυτή προκύπτει μετά από την εφαρμογή ενός σεναρίου αξιοποίησής της, δηλαδή την κατασκευή ενός κτιρίου και την πώλησή του ή την απόκτησή εισοδήματος από την χρήση του.

Ποια είναι η «σωστή» τιμή για τα αγροτεμάχια;

Βασικό στοιχείο της παραπάνω οικοδομησιμότητας είναι η επιτρεπόμενη ειδική **χρήσης γης** (θεσμοθετημένης ή εγκρινόμενης μετά από έλεγχο), αφού η χρήση γης είναι ο πλέον βασικός όρος της εκτός σχεδίου δόμησης, με όλους τους υπόλοιπους (κάλυψη, συντελεστής δόμησης, ύψη, αποστάσεις από τα πλάγια όρια κλπ) να καθορίζονται από αυτήν, προσδιορίζοντας έτσι το σενάριο αξιοποίησης.

Η δυνατότητα δόμησης γενικά παρέχεται / περιορίζεται / επηρεάζεται από :

1. Τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και τις ειδικότερες ρυθμίσεις που επιβάλλουν για τις επί μέρους :
 - ◆ **Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης** (ΠΕΡΠΟ, τουρισμού – αναψυχής, αγροτουρισμού, υπερτοπικών εξυπηρέτησης αστικού πληθυσμού, οχλουσών εγκαταστάσεων, οικιστικής καταλληλότητας, ειδικού καθεστώτος, γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας κ.α.)
 - ◆ **Περιοχές Ειδικής Προστασίας** (δασικές περιοχές, υγροβιότοποι, αρχαιολογικοί χώροι και διακρίνονται σε απολύτου ΠΕΠ 1, μερικής εξειδικευμένης ΠΕΠ 2 ή λοιπές ΠΕΠ 3)

Η δυνατότητα δόμησης γενικά παρέχεται / περιορίζεται / επηρεάζεται από :

2. Τις **Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου** που αποβλέπουν στον οικιστικό έλεγχο των εκτός σχεδίου περιοχών, οι δε ρυθμίσεις τους έχουν μακροπρόθεσμη προοπτική (διηνεκές) και δεν υπόκεινται σε αναθεωρήσεις, μπορούν δε σε περιοχές στις οποίες η ιδιαίτερη φύση τους επιβάλλει την προστασία τους, να φτάσουν μέχρι και της ολοσχερή απαγόρευση της δόμησης και της απαγόρευσης κάθε δραστηριότητας, εκτός της διεξαγωγής επιστημονικής έρευνας.

Η δυνατότητα δόμησης γενικά παρέχεται / περιορίζεται / επηρεάζεται από :

3. Την ύπαρξη τυχόν υγροτόπων διεθνούς ενδιαφέροντος για την προστασία των υδρόβιων πουλιών (γνωστές σαν **Περιοχές Ramsar**).

Ο διεθνής κατάλογος υγροτόπων Ramsar περιλαμβάνει τώρα 1.708 περιοχές και η Ελλάδα έχει υποδείξει έντεκα 11 περιοχές για τις οποίες έχουν ήδη εκδοθεί οι απαραίτητες Κ.Υ.Α.

Η δυνατότητα δόμησης γενικά παρέχεται / περιορίζεται / επηρεάζεται από :

4. Την ύπαρξη Ζωνών Ειδικής Προστασίας των οικοτόπων της άγριας χλωρίδας και πανίδας του δικτύου **Natura 2000**, στις οποίες ναι μεν επιτρέπονται οι ανθρώπινες δραστηριότητες αλλά με περιορισμούς, οι οποίοι δεν έχουν ακόμα θεσμοθετηθεί.

Η δυνατότητα δόμησης γενικά παρέχεται / περιορίζεται / επηρεάζεται από :

5. Την ύπαρξη άλλων προστατευόμενων περιοχών π.χ.
 - Εθνικά Πάρκα,
 - Εθνικά Θαλάσσια Πάρκα,
 - Περιοχές Προστασίας της Φύσης,
 - Εθνικοί Δρυμοί,
 - Αισθητικά Δάση,
 - Διατηρητέα Μνημεία της Φύσης κλπ.

Η δυνατότητα δόμησης γενικά παρέχεται / περιορίζεται / επηρεάζεται από :

6. Τις ειδικές ρυθμίσεις που αφορούν :

- τα παρόδια αγροτεμάχια
- τα παραθαλάσσια αγροτεμάχια,
- τα αγροτεμάχια στους υδατοκρίτες,
- τα αγροτεμάχια στις γραμμές μεταφοράς Δ.Ε.Η.,
- τα αγροτεμάχια στις γραμμές καθόδου Α/Φ κλπ.

αναμενόμενες ρυθμίσεις

Στο υπό διαβούλευση Διάταγμα «κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» και συγκεκριμένα στο άρθρο 14, οι Π.Ε.Π.Δ. διακρίνονται σε τρεις κατηγορίες :

- Ζώνες γεωργικών εκμεταλλεύσεων
- Ζώνες διασφάλισης αστικών υποδομών
- Ζώνες εκτόνωσης αστικών επιβαρύνσεων

οι οποίες περιλαμβάνουν ολόκληρο τον περιαστικό χώρο και στις οποίες **απαγορεύεται πλήρως η χρήση κατοικίας!!**

βάσεις και μεθοδολογίες εκτίμησης αγροτεμάχια με ενδιαφέρον δόμησης

αγροτεμάχια σε γενικά ακριβές περιοχές, χωρίς όμως άμεσο ενδιαφέρον ανοικοδόμησης :

- €1,50/m² - €2,00/m² (Νέα Μεσήμβρια)
- €3,00/m² - €5,00/m² (Τρίλοφος - Επανωμή)

αγροτεμάχια εμβαδού 4στρ, σε γενικά ακριβές περιοχές, με ενδιαφέρον ανοικοδόμησης και αξία κατοικίας από €1.500/m² - €2.500/m² :

- €50.000,00/αρτιότητα - €150.000,00/αρτιότητα

βάσεις και μεθοδολογίες εκτίμησης αγροτεμάχια χωρίς ενδιαφέρον δόμησης

Ως αξία ενός αγροτικού ακινήτου θεωρείται ένα πολλαπλάσιο του ετήσιου εισοδήματός της (Άνταμ Σμιθ).

Ως ετήσιο εισόδημα ενός αγροτικού ακινήτου εννοούμε την έγγειο πρόσδοδό του, η οποία ισούται με την ακαθάριστη πρόσοδο μείον τις δαπάνες παραγωγής.

Η Ακαθάριστη Πρόσοδος είναι το γινόμενο της παραγόμενης ποσότητας ανά γεωργικό προϊόν και της αντίστοιχης τιμής πώλησης από τον παραγωγό κατά το χρόνο της συγκομιδής.

βάσεις και μεθοδολογίες εκτίμησης αγροτεμάχια χωρίς ενδιαφέρον δόμησης

Οι δαπάνες παραγωγής ή συστατικά στοιχεία του κόστους παραγωγής είναι :

- το ενοίκιο του εδάφους
- η δαπάνη εργασίας, οικογενειακή ή ξένη
- το κόστος του κεφαλαίου που επενδύεται στην εκμετάλ-λευση,
- δαπάνες υλικών, συντήρησης, επισκευής κλπ
- φόροι, ασφάλιστρα κλπ

βάσεις και μεθοδολογίες εκτίμησης αγροτεμάχια χωρίς ενδιαφέρον δόμησης

Όλα τα παραπάνω συμφωνούν και με την ανάλυση του Καρλ Μαρξ σχετικά με τον καπιταλιστικό τρόπο παραγωγής στα αγροτικά ακίνητα, ο οποίος θεώρησε ως δεδομένο ότι ο κεφαλαιοκράτης ενοικιαστής της γης, θα αποδώσει ως ενοίκιο στον γαιοκτήμονα, ένα μόνο μέρος από τα κέρδη του, έτσι που σε κάθε περίπτωση να καρπώνεται το μέσο κέρδος.

βάσεις και μεθοδολογίες εκτίμησης

αγροτεμάχια χωρίς ενδιαφέρον δόμησης

Έτσι, τα αγροτεμάχια δεν έχουν δεδομένη «οικοπεδική» αξία (αν συνέβαινε αυτό ολόκληρη η επικράτεια θα είχε οικοπεδική αξία) και η αξία τους είναι πρωτίστως αγροτική, εξάγεται δε κεφαλαιοποιώντας είτε την έγγειο πρόσοδο αυτών είτε το ενοίκιο της γης (αφού στην επόμενη συνάρτηση της προεξόφλησης των ταμειακών ροών, το δεύτερο μέρος γίνεται μονάδα για χρήση αιωνίου διάρκειας) :

$$ΑΞΙΑ = \frac{\Pi}{E} * \sum_1^v \left[1 - \frac{1}{(1 + E)^n} \right]$$

ΤΙΜΕΣ ΠΩΛΗΣΗΣ

- δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις : €0,00/m² - €0,50/m²
- ξερικά και σταροχώραφα : €0,50/m² - €1,00/m²
- αρδεύσιμα και ποτιστικά : €1,00/m² - €3,00/m²
- πολυετούς καλλιέργειας : στην προηγούμενη αξία προσθέ-
τουμε την αξία των φυτών
- φωτοβολταϊκά συστήματα : €1,20/m² - €2,20/m²

ΤΙΜΕΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

ξερικά και σταροχώραφα : €20,00/έτος - €40,00/έτος

αρδεύσιμα και ποτιστικά : €40,00/έτος - €80,00/έτος

φωτοβολταικά συστήματα : €150,00/έτος - €200,00/έτος

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΝΟΙΚΙΟΥ

ξερικά και σταροχώραφα : 4,00%

αρδεύσιμα και ποτιστικά : 3,00%

φωτοβολταϊκά συστήματα : 10,00%

παρατηρήσεις - συμπεράσματα

Οι σταθερές τιμές διαχρονικά της αγροτικής γης σε συνδυασμό με :

- την οικονομική κρίση που οδηγεί τμήματα του αστικού πληθυσμού στην επιστροφή τους στην γεωργία
- την αναζήτηση από επενδυτές του σταθερού καταφυγίου που προσφέρει η γη
- την βελτίωση των τιμών των αγροτικών προϊόντων διεθνώς **διαμορφώνουν τάσεις ανόδου των αξιών.**

Αρνητική όμως παράμετρος παραμένει η κατάργηση των αγροτικών επιδοτήσεων το 2013.

ευχαριστώ για την προσοχή σας

ΠΑΠΩΤΗΣ ΑΡΗΣ

Αγρονόμος – Τοπογράφος Μηχανικός
Αναγνωρισμένος Εκτιμητής (R.E.V.)