

2012

þÿ — µ À - ' Á ± Ã . Ä . Â µ Æ ± Á ¼ ¿ ³ ® Â Á
þÿ ± ³ Á ¿ Ä ¹ ⁰ ¿ Í ± ½ ± ' ± Ã ¼ ¿ Í Ã Ä ¹ Â ± ³
þÿ ³ ® Â . — À µ Á - À Ä É Ã . Ä . Â ' ½ ± Á - Á

Theodorou, Marilena

þÿ Á ì ³ Á ± ¼ ¼ ± Ã Ä · ½ • ⁰ Ä - ¼ · Ä · ⁰ ± ¹ ' ½ - À Ä Å ¾ · ' ⁰ ½ ® Ä É ½ , £ Ç ¿ » ® ' Á Ç ¹ Ä µ ⁰ Ä ¿ ½ ¹ ⁰
þÿ " µ É À µ Á ¹ ² ± » » ¿ ½ Ä ¹ ⁰ Î ½ • Ä ¹ Ã Ä · ¼ Î ½ , ± ½ µ Ä ¹ Ã Ä ® ¼ ¹ ¿ • µ - À ¿ » ¹ Â - Æ ¿ Ä

<http://hdl.handle.net/11728/7038>

Downloaded from HEPHAESTUS Repository, Neapolis University institutional repository

Η ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΤΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ
ΑΓΡΟΤΙΚΟΥ ΑΝΑΔΑΣΜΟΥ ΣΤΙΣ ΑΞΙΕΣ ΓΗΣ.
Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΑΝΑΡΙΤΑΣ

της

ΜΑΡΙΛΕΝΑΣ ΘΕΟΔΩΡΟΥ

Master of Science in [Real Estate](#)

Πανεπιστήμιο Νεάπολις Πάφου

Πάφος, Κύπρος

2012

Υποβληθείσα στη Σχολή [Architecture, Land and Environmental Sciences](#)

σε μερική εκπλήρωση

των απαιτήσεων για την απόκτηση

του Πτυχίου του

MASTER OF SCIENCE

Η ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΤΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ
ΑΓΡΟΤΙΚΟΥ ΑΝΑΔΑΣΜΟΥ ΣΤΙΣ ΑΞΙΕΣ ΓΗΣ.
Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΑΝΑΡΙΤΑΣ

Μεταπτυχιακή Εργασία

Επιβλέπων Καθηγητής

Πέτρος Σιβιτανίδης

Εξεταστική Επιτροπή

Πέτρος Σιβιτανίδης

Χρίστος Βόλος

.....

Κοσμήτωρ/Διευθυντής Προγράμματος

Χρίστος Βόλος

Ευχαριστίες

Η παρούσα διπλωματική εργασία πραγματοποιήθηκε στα πλαίσια των μεταπτυχιακών σπουδών του Πανεπιστημίου Νεάπολης, για την απόκτηση του Μεταπτυχιακού Διπλώματος Εξειδίκευσης στον τομέα του Real Estate. Το θέμα που πραγματεύεται είναι η επίδραση της εφαρμογής του αγροτικού αναδασμού στις αξίες γης.

Θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά τον επιβλέπων καθηγητή της διπλωματικής αυτής κ. Σιβιτανίδα Πέτρο για τη διαρκή καθοδήγηση και επίβλεψη, καθ' όλη τη διάρκεια εκπόνησης της, που αποτέλεσαν σημαντικούς παράγοντες για την ολοκλήρωση της.

Επίσης θα ήθελα να ευχαριστήσω τους γονείς μου και το σύζυγο μου για την υποστήριξη, την ενθάρρυνση και την υπομονή που επέδειξαν κατά τη διάρκεια της συγγραφής αυτής της διπλωματικής αλλά και καθ' όλη τη διάρκεια των σπουδών μου.

Τέλος, εκφράζω τις θερμές μου ευχαριστίες προς όλους εκείνους που με το δικό τους τρόπο συνέβαλλαν στην ολοκλήρωση της διπλωματικής.

Περίληψη

Ο αναδασμός είναι ένα ανθρωποκεντρικό σχέδιο υποδομής που συμβάλλει ουσιαστικά στην επίτευξη των στόχων της αγροτικής ανάπτυξης. Μέσω του σχεδίου αναδασμού, επιλύονται πολλά και χρόνια ιδιοκτησιακά προβλήματα που πηγάζουν από το αναχρονιστικό σύστημα διακατοχής της γης και τίθενται οι ορθολογιστικές βάσεις για αποδοτική αξιοποίηση της γεωργίας. Η οικονομική θεωρία και τα εμπειρικά ευρήματα, υποδεικνύουν ότι η αποδοτικότητα της γεωργικής παραγωγής, ασκεί σημαντική επιρροή στις αξίες γης. Εντούτοις, η γεωργική παραγωγή δεν είναι ο μόνος παράγοντας που επηρεάζει τις τιμές των αγροτεμαχίων. Χαρακτηριστικά των αγροτεμαχίων, τα οποία δημιουργούνται, τροποποιούνται και βελτιώνονται με την εφαρμογή του αναδασμού, όπως το μέγεθος, η προσβασιμότητα, το ιδιοκτησιακό καθεστώς (συνιδιοκτησία), το σχήμα και η δυνατότητα άρδευσης είναι επίσης παράγοντες που πρέπει να λαμβάνονται υπόψη.

Ο κύριος στόχος της παρούσας μελέτης είναι η διερεύνηση του κατά πόσο η εφαρμογή του αγροτικού αναδασμού επηρεάζει τις αξίες γης. Για το σκοπό αυτό, εξετάζεται η εγγενής αξία των χαρακτηριστικών των τεμαχίων που εμπίπτουν στην περιοχή αναδασμού Αναρίτας, της Επαρχίας Πάφου μέσω της ανάλυσης της αξίας της αγροτικής γης, με τη μέθοδο της ωφελιμιστικής αποτίμησης. Κατά την εφαρμογή της μεθόδου αξιοποιούνται δεδομένα από αγοραπωλησίες τεμαχίων, κατά τη χρονική περίοδο 1995 – 2011, τα οποία αναλύονται με τη βοήθεια ενός ημιλογαριθμικού μοντέλου πολλαπλής παλινδρόμησης.

Τα κύρια αποτελέσματα που προέκυψαν από την παρούσα έρευνα, υποδεικνύουν ότι υπάρχει θετική συσχέτιση μεταξύ της αξίας της γης και των χαρακτηριστικών της μεγάλης έκτασης, της παρουσίας δρόμου, της δυνατότητας άρδευσης και του κανονικού σχήματος των αγροτεμαχίων, τα οποία δημιουργούνται και βελτιώνονται με την εφαρμογή του αγροτικού αναδασμού. Ως εκ τούτου, ο αγροτικός αναδασμός φαίνεται να έχει θετική επίδραση στις αξίες γης.