Neapolis University Pafos

MSc REAL ESTATE

ΣΕ ΠΟΙΟ ΒΑΘΜΟ ΤΑ ΕΠΙΤΕΥΓΜΑΤΑ ΤΟΥ ΑΝΑΔΑΣΜΟΥ

ΕΧΟΥΝ ΟΦΕΛΗΣΕΙ ΤΟΥΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

ΚΑΙ ΣΕ ΠΟΙΟ ΒΑΘΜΟ ΤΟ ΔΗΜΟΣΙΟ

ΜΑΡΙΟΣ ΔΗΜΟΣΘΕΝΟΥΣ

NUP ID: 11331038

SEPTEMBER 2015

ΣΕ ΠΟΙΟ ΒΑΘΜΟ ΤΑ ΕΠΙΤΕΥΓΜΑΤΑ ΤΟΥ ΑΝΑΔΑΣΜΟΥ

ΕΧΟΥΝ ΟΦΕΛΗΣΕΙ ΤΟΥΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

ΚΑΙ ΣΕ ΠΟΙΟ ΒΑΘΜΟ ΤΟ ΔΗΜΟΣΙΟ

ΜΑΡΙΟΣ ΔΗΜΟΣΘΕΝΟΥΣ

MSc in REAL ESTATES

Neapolis University Paphos

Πάφος- Κύπρος

2015

ΔΗΛΩΣΗ ΑΥΘΕΝΤΙΚΟΤΗΤΑΣ

Δια του παρόντος βεβαιώνω ότι εργασία είναι πρωτότυπη και εκπονήθηκε από εμένα για την απόκτηση μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών στο πρόγραμμα Real Estates του Πανεπιστημίου Νεάπολης στην Πάφο.

Όλες οι πληροφορίες που χρησιμοποιήθηκαν στην έρευνα για την ολοκλήρωση της εργασίας αναφέρονται ρητά.

Πάφος

09 Σεπτεμβρίου 2015

Μάριος Δημοσθένους

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Τα προβλήματα που αφορούν θέματα ιδιοκτησίας γης ,από τα πιο παλιά χρόνια προκαλούσαν το ενδιαφέρον τόσο των κατοίκων μιας περιοχής όσο και του κράτους. Η Κύπρος σαν νεοσύστατο κράτος το 1961 ,και μετά την Αγγλική αποικιοκρατία από το 1878 μέχρι το 1960 και παρά το γεγονός ότι γενικά είχε ικανοποιητικό κτηματολογικό σύστημα λόγω Αγγλικού συστήματος, είχε να αντιμετωπίσει και πολλά άλλα προβλήματα. Οι μη εγγεγραμμένες περιουσίες, οι κληρονομιές, οι συνιδιοκτησίες, οι διασυνοριακές διαφορές, ο πολυκερματισμός της γης ,η έλλειψη οδικού δικτύου , τα διάσπαρτα τεμάχια, οι προσβάσεις και τα δικαιώματα σε φυσικές πηγές νερού , η έλλειψη οργωμένου αρδευτικού συστήματος , οι τουρκοκυπριακές περιουσίες, ήταν από τα βασικά θέματα που το κράτος έπρεπε να επιλύσει με οργανωμένη παρέμβαση.

Έχοντας υπόψη τις εμπειρίες άλλων κρατών κυρίως ευρωπαίων η Κυπριακή Δημοκρατία ξεκίνησε τις διαδικασίες εισαγωγής και εφαρμογής του αναδασμού το1969 με νομοθετική ρύθμιση. Το 1970 τέθηκε σε εφαρμογή το πρώτο σχέδιο αναδασμού στην κοινότητα Κισσόνεργα στην Πάφο. Ακολούθησαν και άλλες κοινότητες.

Βασικοί στόχοι της εφαρμογής του αναδασμού ήταν μεν να επιλύσει κατά τον καλύτερο δυνατό τρόπο τα πιο πάνω προβλήματα, αλλά ταυτόχρονα να βοηθήσει την ανάπτυξη της γεωργίας που διαχρονική αποτελούσε σημαντικό τομέα της οικονομίας αφού μέχρι το 1970 το ένα τρίτο του πληθυσμού ασχολείτο παραδοσιακά με την γεωργία.

Στην παρούσα μελέτη διατριβή θα καταβληθεί προσπάθεια να επισημανθούν τα επιτεύγματα του αναδασμού τόσο σε Παγκύπρια βάση ,όσο και σε τοπική βάση . Επίσης θα γίνει προσπάθεια να επισημανθούν τα οφέλη που είχε το δημόσιο ,σαν κύριος φορέας ,αλλά και βασικός χρηματοδότης των έργων του αναδασμού.

Για την μελέτη αυτή ,και για τα τελικά της αποτελέσματα και συμπεράσματα θα χρησιμοποιηθούν άρθρα , μελέτες, ανακοινώσεις, καθώς και κάθε αρχείο που αφορούν την εφαρμογή του αναδασμού από 1970 μέχρι και σήμερα. Θα χρησιμοποιηθούν επίσης τα αποτελέσματα ειδικού ερωτηματολογίου το οποίο δόθηκε και συμπληρώθηκε σε άτομα που γνωρίζουν τα θέματα του αναδασμού και η άποψη τους θα έχει ιδιαίτερη βαρύτητα.

Contents

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. Εισαγωγή 7

1.1 Σκοπός της διατριβής 8

1.2 Ο Αναδασμός στην Κύπρο 10

1.2.1 Μέθοδος Εκτίμησης Ακινήτου 12

Νομικό Πλαίσιο 15

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 - Επισκόπηση Βιβλιογραφίας 16

2.1 Αναδασμός στη Γερμανία 16

2.2 Αναδασμός στη Σουηδία 17

2.3 Αναδασμός στη Μολδαβία 22

2.3 Αναδασμός στην Ελλάδα 25

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. 29

3.1Μεθοδολογία 29

Κεφάλαιο 4 . Ανάλυση και Έρευνα 31

4.1 Οφέλη από την εφαρμογή του Αναδασμού για τους ιδιοκτήτες γης. 31

4.1 Οφέλη από τον Αναδασμό προς τους ιδιοκτήτες γης 33

4.2 Οφέλη προς το Δημόσιο 34

4. 3 Αποτελέσματα ερωτηματολογίου 36

4.4 Αναλύσεις και Σχόλια στις απαντήσεις του ερωτηματολογίου 49

Κεφάλιο.5 51

5.1 Συζήτηση και Συμπεράσματα 51

5.2 Οφέλη για τους ιδιοκτήτες γης 53

5.3 Οικονομικά οφέλη για το Δημόσιο 54

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ 56

Παράρτημα 1- Τοπογραφικό Περιοχής Κισσόνεργας ΠΡΙΝ τον Αναδασμό 57

Παράρτημα-2 Τοπογραφικό Περιοχής Κισσόνεργας ΜΕΤΑ τον Αναδασμό 58

ΠΙΝΑΚΕΣ 59

Κατάσταση περιοχών Αναδασμού στην Επαρχία Πάφου 59

Συγκριτικές Τιμές από πωλήσεις Τεμαχίων - 2002 60

Πίνακας συγκριτικών πωλήσεων - 2004 61
Συγκριτικός πίνακας πωλήσεων – 2008 62
Αριθμός Τεμαχίων και ιδιοκτητών πριν και μετά τον Αναδασμό 63
Δημιουργία νέου οδικού δικτύου. 65
Κατάργηση δυαδικής και πολλαπλής ιδιοκτησίας καθώς και της συνιδιοκτησίας 67
Φόροι ακίνητης ιδιοκτησίας για το κράτος το 2016 68
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ 69