



Είναι αλήθεια ότι πολλοί επενδυτές εδώ και χρόνια κερδίζουν υπεραξίες από αγροτεμάχια που απέκτησαν σε περιοχές εκτός σχεδίου. Οι υπεραξίες δημιουργούνται από την ένταξη των αγροτεμαχίων στα σχέδια πόλης, από αλλαγές που επιφέρουν έργα υποδομής (π.χ. ταχείες συγκοινωνιακές συνδέσεις), από την άνοδο της δημοφιλίας κάποιας περιοχής, από τουριστική ανάπτυξη κ.ο.κ. Τα αγροτεμάχια, ωστόσο, μπορεί να κρύβουν και μεγάλους κινδύνους και δεν είναι λίγοι εκείνοι που έχουν χάσει χρήματα από άστοχες ή επιπόλαιες τοποθετήσεις. Η εκτός σχεδίου δόμηση δεν είναι δικαίωμα και μπορεί να περιορίζεται με κανονιστικές διατάξεις, χωρίς την ύπαρξη δικαιώματος αποζημίωσης, θεωρείται δε πάντα παρέκκλιση και γίνεται μόνο μετά από έγκριση ειδικών όρων δόμησης, που εξαρτώνται από την χρήση των υφισταμένων ή προς ανέγερση κτιρίων. Βασικό στοιχείο για τη δόμηση των αγροτεμαχίων είναι η χρήση των επί αυτών κτιρίων, αφού η χρήση τους καθορίζει και τους όρους δόμησης τους, επηρεάζοντας προφανώς και το σενάριο της βέλτιστης αξιοποίησής τους. Πέραν, λοιπόν, της γενικής εικόνας βάσει της οποίας μπορεί ένας έμπειρος μεσίτης, να αξιολογήσει την εμπορικότητα ενός αγροτεμαχίου και των νομικών ελέγχων στους οποίους θα προβεί ο δικηγόρος, είναι απαραίτητη και η πρόσληψη ειδικού αγρονόμου - τοπογράφου μηχανικού από την περιοχή, με σαφή γνώση της οικοδομησιμότητας ή όχι των αδόμητων αγροτεμαχίων. Χρήσιμη κρίνεται επίσης και η επίσκεψη στην αρχαιολογική υπηρεσία της περιοχής. Τελικά, ο προσδιορισμός της αξίας των αγροτεμαχίων θα γίνει με βάση το βέλτιστο σενάριο αξιοποίησής τους. Άλλη αξία έχει πολύ απλά, ένα αγροτεμάχιο που προορίζεται για σιταροχώραφο, διαφορετικά το εκτιμούμε για εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων και με άλλο τρόπο υπολογίζουμε την τουριστική αξιοποίηση του