



ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΣΕΡΡΩΝ  
ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ

## ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΩΝ ΑΞΙΩΝ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ  
ΣΤΙΣ ΑΡΧΕΣ ΤΟΥ 21ου ΑΙΩΝΑ ΣΤΗΝ ΠΟΛΗ ΤΩΝ ΣΕΡΡΩΝ

ΣΕΡΡΕΣ, ΜΑΡΤΙΟΣ 2006

ΕΚΠΟΝΗΚΗ  
ΒΑΜΒΑΚΙΔΟΥ ΘΕΟΔΟΣΙΑ  
ΓΡΑΜΜΟΖΗ ΧΡΙΣΤΙΝΑ  
ΕΠ. ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ  
ΚΑΡΑΝΙΚΟΛΑΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ



## Περίληψη

Η περιοχή μελέτης και χαρτογράφησης, την οποία διαπραγματεύεται η παρούσα πτυχιακή, είναι η πόλη των Σερρών. Σκοπός αυτής της πτυχιακής εργασίας είναι η διερεύνηση της εμπορικής-αγοραίας αξίας των διαμερισμάτων της πόλης των Σερρών κατά τη χρονική περίοδο 2000-2005 και η μετέπειτα χαρτογραφική απεικόνισή της, όπου φαίνεται η διακύμανση των αξιών ανά τ.μ. των διαμερισμάτων στους δρόμους και στα οικοδομικά τετράγωνα, καταδεικνύοντας ταυτόχρονα τη χρησιμότητα των Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών στις Εκτιμήσεις Αξιών Ακινήτων.

Έχοντας συγκεντρώσει όλα περισσότερα δεδομένα ήταν εφικτό έπρεπε αρχικά να γίνει η ταξινόμηση σε πίνακες και η επεξεργασία τους για να παραχθούν κατόπιν οι χάρτες γραμμικών και επιφανειακών πληροφοριών και να καταλήξουμε σε κάποια συμπεράσματα.

Το πρώτο κεφάλαιο είναι χωρισμένο σε έξι κεφάλαια. Το πρώτο κεφάλαιο είναι το εισαγωγικό όπου αναφέρεται το αντικείμενο της μελέτης.

Στο δεύτερο κεφάλαιο γίνεται αναφορά στην έννοια της εκτίμησης των ακινήτων και περιγράφονται αναλυτικά οι μέθοδοι εκτίμησης που είναι οι: Συγκριτική, Επενδυτική, μέθοδος των Προσόδων, Υπολειμματική και η μέθοδος του Κόστους Αντικατάστασης.

Στο τρίτο κεφάλαιο γίνεται μια εισαγωγή στα Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών (ΓΣΠ) και αναφέρεται η συμβολή τους στην θεματική χαρτογραφία ενώ αναφορά γίνεται και στους επιφανειακούς χάρτες δίνοντας κάποια στοιχεία για την απεικόνιση σημειακών, γραμμικών, επιφανειακών και ογκομετρικών πληροφοριών.

Στο τέταρτο κεφάλαιο γίνεται η ανάλυση του πρακτικού μέρους της εργασίας, όπου αναφέρονται όλες οι εργασίες που πραγματοποιήθηκαν και αφορούν την συλλογή των δεδομένων, την ταξινόμηση τους σε πίνακες και την επεξεργασία τους. Αρχικά έγινε η διερεύνηση της κτηματογοράς της πόλης των Σερρών με σκοπό την συγκέντρωση δεδομένων που αφορούν πληροφορίες για τα διαμερίσματα που βρίσκονται προς πώληση την περίοδο 2000-2005. Μετά την ταξινόμηση αυτών σε πίνακες ξεκίνησε η διαδικασία της αναγωγής των τιμών ανά τ.μ. ανά όροφο και παλαιότητα.

Στο πέμπτο κεφάλαιο αναλύεται η διαδικασία χαρτογράφησης των αξιών των ακινήτων, όπως προέκυψαν από τις αναγωγές και παραθέτονται οι χάρτες που παράχθηκαν.

Το έκτο κεφάλαιο περιλαμβάνει τα συμπεράσματα που προέκυψαν απ' την όλη διαδικασία της πτυχιακής.

## Περιεχόμενα

Περίληψη.....	i
Summary.....	iii
Ευχαριστίες.....	iv
Περιεχόμενα.....	v
Κεφάλαιο 1.....	1
Εισαγωγή.....	1
Κεφάλαιο 2.....	2
2.1 Η Εκτίμηση.....	2
2.2 Μέθοδοι Εκτίμησης.....	3
2.2.1 Συγκριτική Μέθοδος.....	4
2.2.2 Επενδυτική Μέθοδος.....	6
2.2.3 Μέθοδος των Προσόδων.....	6
2.2.4 Υπολειμματική Μέθοδος.....	7
2.2.5 Μέθοδος Κόστους Αντικατάστασης.....	7
Κεφάλαιο 3.....	8
3.1 Τα Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών (ΓΣΠ).....	8
3.2 Η Συμβολή των ΓΣΠ στην Θεματική Χαρτογραφία.....	9
3.3 Χαρτοπληθής Χάρτες.....	11
3.3.1 Απεικόνιση σημειακών και γραμμικών πληροφοριών.....	11
3.3.2 Απεικόνιση επιφανειακών και ογκομετρικών πληροφοριών.....	12
Κεφάλαιο 4.....	14
4.1 Διακρίνιση της κτηματογοράς των Σερρών.....	14
4.2 Επιχειρησιακά δεδομένων.....	15
4.2.1 Αναγωγή των δεδομένων ανά όροφο.....	15
4.2.2 Αναγωγή των δεδομένων ανά παλαιότητα.....	21
Κεφάλαιο 5.....	26
Χαρτογράφηση των Αξιών Ακινήτων.....	26
5.1 Ψηφιακό χαρτογραφικό υπόβαθρο.....	26
Α. Χαρτογράφηση των Αξιών των Οδών.....	33
Β. Χαρτογράφηση σύμφωνα με την ελάχιστη αξία των οικοδομικών τετραγώνων.....	34

Γ. Χαρτογράφηση σύμφωνα με τον μέσο όρο της αξίας των οικοδομικών τετραγώνων.....	35
Δ. Χαρτογράφηση σύμφωνα με την μέγιστη αξία των οικοδομικών τετραγώνων.....	36
Κεφάλαιο 6.....	37
Συμπεράσματα.....	37
Βιβλιογραφία.....	41
Παράρτημα	

### **Λίστα Σχημάτων**

Σχήμα 4.1 Αναγωγή δεδομένων σε όλους τους ορόφους.....	21
Σχήμα 4.2 Αναγωγή των δεδομένων σε όλες τις παλαιότητες.....	24
Σχήμα 4.3 Βάση δεδομένων των οικοδομικών τετραγώνων.....	25
Σχήμα 6.1 Διακρίμανση τιμών ανά τ.μ. ανά δεκαετία.....	38
Διάγραμμα 4.1 Διαμόρφωση της τιμής ανά όροφο.....	18
Διάγραμμα 4.2 Διαμόρφωση της τιμής ανά όροφο.....	18
Διάγραμμα 4.3 Διαμόρφωση της τιμής ανά όροφο.....	19
Διάγραμμα 4.4 Διαμόρφωση της τιμής ανά όροφο.....	20
Διάγραμμα 4.5 Διαμόρφωση της τιμής ανά όροφο.....	20
Διάγραμμα 4.6 Διαμόρφωση των τιμών ανά όροφο και παλαιότητα.....	22
Διάγραμμα 4.7 Διαμόρφωση των τιμών ανά όροφο και παλαιότητα.....	23
Διάγραμμα 4.8 Διαμόρφωση των τιμών ανά όροφο και παλαιότητα.....	24
Διάγραμμα 5.1 Σύγκριση των οδών Γ. Παπανδρέου και Μασκίνομαχών.....	29
Διάγραμμα 5.2 Σύγκριση των οδών ΕΒ. Αντίστασης και Μεγ. Αλεξάνδρου.....	30
Διάγραμμα 5.3 Σύγκριση των οδών Μεραρχίας και Θεοκοδίου.....	31
Διάγραμμα 5.4 Διαμόρφωση της τιμής ανά όροφο.....	32

### **Λίστα Πινάκων**

Πίνακας 4.1 Συντελεστής ορόφου.....	16
Πίνακας 4.2 Συντελεστής παλαιότητας.....	22

### **Λίστα Χαρτών**

Χάρτης Α.1.....	33
Χάρτης Α.2.....	33
Χάρτης Α.3.....	33
Χάρτης Α.4.....	33
Χάρτης Α.5.....	33









