



Τεχνολογικό  
Εκπαιδευτικό  
Ίδρυμα  
Σερρών

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΣΕΡΡΩΝ  
ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ & ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ

**ΖΩΝΕΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΔΕΙΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΟΛΗ ΤΩΝ ΣΕΡΡΩΝ**



**ΑΥΓΟΥΣΤΑΤΟΣ ΣΠΥΡΟΣ**

**ΒΑΚΑΡΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ**

ΤΜΗΜΑ ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ ΚΑΙ  
ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ

136

ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2007

## ΠΡΟΛΟΓΟΣ

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ

1.1. ΑΣΙΑ ΤΗΣ ΓΗΣ .....	3
1.2. ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΣΤΙΚΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ .....	3
1.3. Η ΑΣΙΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ .....	3
1.4. ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ .....	4
1.5. ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ .....	4
1.6. ΕΝΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΟΡΙΣΜΟΙ ΑΣΙΩΝ .....	5
1.6.1. ΑΣΙΑ ΑΝΟΙΧΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ .....	5
1.6.2. ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΑΣΙΑ .....	6
1.6.3. ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗ ΑΣΙΑ .....	6
1.6.4. ΑΣΙΑ ΒΕΛΤΙΣΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ .....	7
1.6.5. ΑΣΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ .....	7
1.6.6. ΑΣΙΑ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΗΣ ΓΗΣ .....	7

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΑΣΙΩΝ

2.1. ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΣΚΟΠΟΣ .....	9
2.2. ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΗΝ ΑΑΑ .....	9
2.3. ΤΟ ΕΡΓΟ ΤΟΥ ΕΚΤΙΜΗΤΗ .....	10
2.4. Η ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ .....	10
2.5. ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ .....	11
2.6. ΜΕΘΟΔΟΙ .....	12
2.6.1. Η ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ .....	12
2.6.2. Η ΜΕΘΟΔΟΣ ΤΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ .....	14
2.6.3. Η ΜΕΘΟΔΟΣ ΤΩΝ ΚΕΡΑΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΠΡΟΣΩΔΩΝ .....	14
2.6.4. Η ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ .....	15
2.6.5. Η ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ .....	16
2.7. GIS ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΑΣΙΩΝ .....	17
2.7.1. Η ΦΥΣΗ ΤΩΝ GIS .....	17
2.7.2. ΘΕΜΑΤΙΚΟΙ ΧΑΡΤΕΣ .....	18
2.7.3. ΧΡΗΣΗ ΤΩΝ GIS ΣΤΗΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ .....	18

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

3.1. ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ ΠΡΟΣΔΟΡΙΣΜΟΥ ΑΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ .....	21
3.2. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ .....	21
3.2.1. ΠΡΟΣΔΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΣΙΑΣ .....	23
3.2.2. Η ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΤΗΣ ΠΡΟΕΚΤΙΜΗΣΗΣ .....	25

3.2.3. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΕ ΒΑΣΗ ΑΛΛΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ .....	27
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΤΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΥ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ</b>	
4.1. ΑΡΧΗ ΚΑΙ ΠΟΡΕΙΑ .....	30
4.2. ΓΕΝΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ .....	30
4.2.1. ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ .....	32
4.2.2. ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ .....	32
4.2.3. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΟΝ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ .....	33
4.2.4. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΑΥΞΟΜΕΙΩΣΗΣ ΤΗΣ (ΤΖ) .....	34
4.3. ΒΑΣΙΚΟΙ ΟΡΙΣΜΟΙ .....	34
4.4. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ .....	38
4.5. ΑΠΙΑ ΤΗΣ ΑΔΥΝΑΜΙΑΣ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ .....	39
4.6. ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ, ΛΕΠΤΟΜΕΡΕΙΕΣ, ΕΝΤΥΠΑ .....	41
4.7. ΜΕΙΚΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ .....	50
4.7.1. ΕΚΤΑΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ .....	50
4.7.2. ΑΜΦΙΣΒΗΤΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΤΑ ΤΟ ΜΕΙΚΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ .....	51
4.7.3. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ .....	52
4.8. ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ, ΛΕΠΤΟΜΕΡΕΙΕΣ, ΕΝΤΥΠΑ .....	53
4.9. ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ .....	59
4.10. ΕΝΤΥΠΑ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΥ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ .....	63
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΖΩΝΕΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΟΛΗ ΤΩΝ ΣΕΡΡΩΝ</b>	
5.1. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ .....	64
5.2. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ .....	64
5.3. ΘΕΜΑΤΙΚΟΙ ΧΑΡΤΕΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ	
5.3.1. Α ΟΜΑΔΑ .....	67
5.3.2. Β ΟΜΑΔΑ .....	76
5.3.3. Γ ΟΜΑΔΑ .....	77
<b>ΕΠΙΛΟΓΟΣ</b>	
<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ</b>	

## ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Το τεύχος αυτό αποτελεί μία μελέτη πάνω στο θέμα των εκτιμήσεων αξιών ακινήτων με απώτερο σκοπό τη δημιουργία θεματικών χαρτών για την απεικόνιση των ζωνών αντικειμενικών αξιών της πόλης των Σερρών.

Σε μια πρώτη προσέγγιση στο θέμα, παρουσιάζονται οι βασικές έννοιες που σχετίζονται με το αντικείμενο των εκτιμήσεων με τη μορφή μιας αφαιρετικής εξήγησης. Οι μέθοδοι εκτίμησης, το επάγγελμα του εκτιμητή, φορολογικά - νομοθετικά στοιχεία σχετικά με τα αστικά ακίνητα και το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού του Υπουργείου Οικονομικών (συνδυαζόμενο από τα 15 έντυπα αντικειμενικού προσδιορισμού ακινήτων) απασχολούν κυρίως το «εισαγωγικό» - «επιχειρηματικό» πρώτο μέρος του παρόντος τεύχους για να οδηγήσουν στη συνέχεια, στο ειδικό μέρος της ανάλυσης και εκπόνησης του βασικού θέματος, που υλοποιείται με τη δημιουργία θεματικών χαρτών με τις ζώνες αντικειμενικών αξιών της πόλης των Σερρών.

Η επιλογή της πόλης των Σερρών έγινε με κριτήρια την ευκολότερη πρόσβαση σε δεδομένα, το μέγεθος της, καθώς και την σχετική εξοικείωση των γραφόντων με την χωροταξία και την παλαιοδομία της. Συγκεκριμένα, παλλά από τα πρωτογενή στοιχεία συλλέχθηκαν από τον δημόσιο φορέα (Α' ΔΟΥ Σερρών) και στη συνέχεια μετά από ανάλυση και επεξεργασία έγινε η αναγωγή τους σε θεματικούς χάρτες και κείμενα. Σκοπός, η διακρίμανση των τμηών, γραμμικών και επιφανειακών ζωνών, συντελεστών εμπορικότητας και συντελεστών αξιοποίησης ακινήτου ανά τα έτη 1997 - 2006.

Η εργασία αυτή στοχεύει στην παρουσίαση μίας εφαρμογής των Γεωγραφικών συστημάτων πληροφοριών σε συνδυασμό με ένα τομέα όπου λαμβάνουν χώρα οικονομικές έννοιες πάνω στη διάσταση του χώρου και συγκεκριμένα στο πλαίσιο της γης που από την αρχαιότητα αποτελεί σταθερή αξία στις συναλλαγές και στις δραστηριότητες των ανθρώπων.

Η ολοκλήρωση της πτυχικής μας εργασίας έγινε εφικτή με την πολύτιμη βοήθεια του Κ. Καραγκόλα Νικόλαου, των Κυρίων Γιώργο και Κώστα Ζάραγκα και των δημόσιων φορέων: Α' ΔΟΥ Σερρών, Υπουργείου Οικονομικών, Βιβλιοθήκης Μετσόβιου Πολυτεχνείου, ΤΕΙ Σερρών.

Αυγουστάτος Σπύρος – Βακρός Χρήστος





