



ΤΕΙ Σερρών
Σχολή Τεχνολογικών Εφαρμογών
Τμήμα Γεωπληροφορικής και Τοπογραφίας

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΘΕΜΑ

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΣΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Επιβλέπων
ΝΙΚΟΛΑΣ ΚΑΡΑΝΙΚΟΛΑΣ

ΣΕΒΑΣΤΑΣ ΓΡΗΓΟΡΙΟΣ 996
ΣΚΑΠΕΡΔΑΣ ΑΣΤΕΡΙΟΣ 1004

Σέρρες Ιούλιος 2011

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ	3
ABSTRACT	4
1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ	5
2. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	7
2.1 Γεωγραφία	8
2.2 Κλίμα	9
2.3 Πληθυσμός	10
2.4 Η σημερινή Θεσσαλονίκη	11
2.4.1 Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης	11
2.4.2 Περιοχές του Πολεοδομικού Συγκροτήματος	13
2.4.3 Πολιτισμός	21
2.4.4 Οικονομία	22
2.4.5 Τουρισμός	24
2.4.6 Τα Μεγάλα Έργα Της Θεσσαλονίκης	25
3. ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ (GIS)	28
3.1 Ορισμός	28
3.2 Συστατικά μέρη ενός GIS	29
3.3 Τα Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών στην Ελλάδα	31
3.4 Τα GIS και η Ψηφιακή Χαρτογραφία	33
3.5 Η Χαρτογραφία σήμερα	34
3.6 Λογισμικό ArcMap – Σύνθεση Θεματικού Χάρτη	36
3.6.1 Τα δεδομένα	37
3.6.2 Σύνθεση θεματικού χάρτη μέσω του ArcMap	38
4. ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΑΞΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	39
4.1 Βασικές έννοιες	39
4.1.1 Γη	39
4.1.2 Εκτίμηση	39
4.1.3 Αγοραία αξία	40
4.1.4 Αντικειμενική αξία	41
4.1.4 Η αξία ενός ακινήτου γενικά	43
4.2 Παράγοντες που επηρεάζουν την αξία ενός ακινήτου	43
4.3 Η διαδικασία της εκτίμησης	45
4.4 Το έργο του εκτιμητή	46
4.5 Λόγοι που οδηγούν στην εκτίμηση της αξίας ακινήτων	46
Η σημασία της εκτίμησης στην οικονομία	48
5. ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	49
5.1 Συγκριτική Μέθοδος	49
6. ΣΥΝΘΗΚΕΣ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	61
6.1 Έρευνα αγοράς	61
6.2 Κατοικίες με την υψηλότερη ζήτηση	62
6.3 Οι τιμές των ακινήτων στη Θεσσαλονίκη σήμερα	64
6.4 Λόγοι που οδηγούν στην υποχώρηση των τιμών	68
6.4.1 Η μεγάλη προσφορά	68
6.4.2 Η οικονομική κρίση	68
7. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	69
7.1 Περιοχή μελέτης	70

7.2 Συλλογή δεδομένων	71
7.3 Επεξεργασία δεδομένων.....	72
7.3.1 Αναγωγή δεδομένων	73
7.3.2 Αναγωγή ορόφου	74
7.3.3 Αναγωγή Παλαιότητας.....	76
7.3.4 Αναγωγή Γωνίας	77
7.3.5 Χαρτσύνθεση	78
8. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	81
Βιβλιογραφία.....	85

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΕΙΚΟΝΩΝ

Εικόνα 1. Μ.Ο. θερμοκρασίας και υγρασίας στη διάρκεια του έτους.....	9
Εικόνα 2. Οι Δήμοι σύμφωνα με τον Καλλικράτη	12
Εικόνα 3. Οι τρεις διεπαφές του ArcGis. (Πηγή : Σημειώσεις Θεματικής Χαρτογραφίας ΤΕΙ Σερρών)	36
Εικόνα 4. Τύποι χωρικών δεδομένων (Πηγή : Σημειώσεις Θεματικής Χαρτογραφίας ΤΕΙ Σερρών)	37
Εικόνα 5. Η περιοχή μελέτης	70
Εικόνα 6. Βάση Δεδομένων	73
Εικόνα 7. Αναγωγή ορόφου	75
Εικόνα 8. Αναγωγή παλαιότητας.....	76
Εικόνα 9. Συγκέντρωση τιμών υψηλής αξίας	83

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Στην εργασία αυτή πραγματοποιείται η εκτίμηση της αγοραστικής αξίας των διαμερισμάτων σε μια ορισμένη περιοχή του κέντρου της Θεσσαλονίκης. Το όλο επιχείρημα αφορά τη συγκέντρωση δεδομένων πώλησης, τη χρήση της κατάλληλης μεθοδολογίας εκτίμησης για την επεξεργασία των δεδομένων αυτών, τη χωρική αναφορά τους σε ψηφιακό υπόβαθρο και τη απόδοση της γεω-πληροφορίας με τη μορφή ενός χάρτη.

Η χωρική απόδοση των δεδομένων ολοκληρώθηκε με τη βοήθεια των Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών (GIS), ενός εργαλείου με σημαντικά πλεονεκτήματα στη διαχείριση ευμετάβλητων στοιχείων, όπως οι αγοραίες αξίες.

Η εκτίμηση της αξίας των ακινήτων εξυπηρετεί πλήθος σκοπών, όπως αγορά ή πώληση διαμερισμάτων, χορήγηση δανείου (στεγαστικού ή επαγγελματικού), φορολογία ακινήτων, απαλλοτριώσεις, αποζημιώσεις, αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας, αποφυγή κερδοσκοπικών φαινομένων κ.α.

Η χαρτογράφηση της αγοραίας αξίας των ακινήτων οδήγησε στο συμπέρασμα ότι υψηλής σχετικά αξίας διαμερίσματα συγκεντρώνονται σε περιοχές κοντά στον Θερμαϊκό κόλπο και σε όλο το μήκος της παραλιακής Λεωφόρου Νίκης. Γενικά παρατηρείται ότι, όσο πλησιάζουμε προς τη θάλασσα, η τιμή πώλησης των κατοικιών συνεχώς αυξάνεται. Ακόμη, παρουσιάζεται με τη μορφή διαγράμματος, η διακύμανση των τιμών σε διάφορους δρόμους του κέντρου της πόλης, όπως η Αλεξάνδρου Σβώλου, η Εθνικής Αμύνης, η Αριστοτέλους κλπ.

Λέξεις κλειδιά: **Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών, Εκτιμήσεις αξίας ακινήτων**