

## **GeoVAL**

### **ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΕ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ GIS**

Η ακίνητη περιουσία ως μέσο για επένδυση διαφέρει σημαντικά στις αρχές και τα χαρακτηριστικά της σε σύγκριση με άλλου είδους επενδύσεις. Είναι από τη φύση της περιορισμένη σε αποθέματα ενώ θα ήταν ιδιαίτερα δύσκολο και δαπανηρό να δημιουργήσουμε πρόσθετη γη για να αντεπεξέλθουμε στις απαιτήσεις επέκτασης. Αν η ζήτηση των βιομηχανικών για παράδειγμα προϊόντων εμφανίζεται αυξημένη, μπορεί να ικανοποιηθεί αυξάνοντας την προσφερόμενη ποσότητα των προϊόντων αυτών. Κάτι τέτοιο δεν είναι δυνατό να συμβεί στην περίπτωση της γης: αν η προσφορά δεν μπορεί να ικανοποιήσει τη ζήτηση, αυτό θα έχει άμεση επίπτωση στην αύξηση των τιμών.

Οι παράγοντες που επηρεάζουν την αξία ενός ακινήτου καταγράφονται στον πίνακα που ακολουθεί:

#### **ΕΙΔΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ**

1. μέγεθος
2. σχήμα
3. θέση
4. χρήση
5. έργα και βελτιώσεις
6. ποιότητα εδάφους
7. ενοίκιο

#### **ΓΕΝΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ**

1. κυκλοφοριακό δίκτυο
2. δίκτυα κοινής ωφέλειας
3. επίδραση κυβερνητικής πολιτικής
4. πληθωριστικές τάσεις
5. ιστορικοί παράγοντες
6. κοινωνικοοικονομικό επίπεδο περιοχής

#### ***Διαχείριση Ακινήτων και εκτίμηση της αξίας τους***

Η διαδικασία της εκτίμησης της δημοτικής Περιουσίας ενός Δήμου περιλαμβάνει τα παρακάτω στάδια :

- συγκέντρωση εγγράφων, συλλογή στοιχείων
- μελέτη στοιχείων τα οποία συλλέχθηκαν κατά την πρώτη φάση
- αυτοψία, επίσκεψη στο εν λόγω ακίνητο

- διερεύνηση κτηματαγοράς στην ευρύτερη περιοχή
- πολεοδομικά στοιχεία
- γνώση κανόνων κατασκευής
- γνώση κανόνων αξιοποίησης-προώθησης.
- Συγκέντρωση όλης της πιο πάνω γνώσης σε ένα ενοποιημένο εργαλείο διαχείρισης.

Με βάση τους κανόνες που προαναφέρθηκαν και τις ανάγκες καταγραφής και εκτίμησης της ακίνητης περιουσίας των νέων Καλλικρατικών Δήμων είναι αναγκαία η υλοποίηση εξειδικευμένων εφαρμογών διαχείρισης και εκτίμησης ακινήτων σε περιβάλλον φυσικά Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών (GIS). Τα GIS παρέχουν αυτοματισμούς που διευκολύνουν την διαχείριση της θέσης, του σχήματος, του μεγέθους και άλλων σημαντικών παραμέτρων που επηρεάζουν την εκτιμώμενη αξία ενός ακινήτου και σε συνδυασμό με την σωστή συλλογή και επεξεργασία των στοιχείων των ακινήτων αποτελούν την πλέον απαραίτητη λύση.