

ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΤΩΝ ΑΓΟΡΑΙΩΝ ΑΞΙΩΝ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.  
ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΤΡΙΚΑΛΩΝ



258

ΕΡΡΩΝ  
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ  
ΕΓΚΛΗΜΑΤΩΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ

ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2008

## Περιεχόμενα

Περίληψη.....	i
Ευχαριστίες.....	iii
Περιεχόμενα.....	
Κεφάλαιο 1.....	1
Εισαγωγή.....	1
Κεφάλαιο 2.....	2
Κεφάλαιο 3.....	3
3.1 Η Εκτίμηση.....	3
3.2 Μέθοδοι Εκτίμησης.....	5
3.2.1 Συγκριτική Μέθοδος.....	5
3.2.2 Επενδυτική Μέθοδος.....	7
3.2.3 Μέθοδος των Προσόδων.....	8
3.2.4 Υπολειμματική Μέθοδος.....	8
3.2.5 Μέθοδος Κόστους Αντικατάστασης.....	9
Κεφάλαιο 4.....	10
4.1 Τα Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών (ΓΣΠ).....	10
4.2 Η Συμβολή των ΓΣΠ στην Θεματική Χαρτογραφία.....	11
4.3 Επιφανειακοί Χάρτες.....	13
4.3.1 Απεικόνιση σημειακών και γραμμικών πληροφοριών.....	13
4.3.2 Απεικόνιση επιφανειακών και ογκομετρικών πληροφοριών.....	14
Κεφάλαιο 5.....	16
5.1 Διερεύνηση της κτηματαγοράς των Τρικάλων.....	16
5.2 Επεξεργασία δεδομένων.....	16
5.2.1 Αναγωγή των δεδομένων ανά όροφο.....	17
5.2.2 Αναγωγή των δεδομένων ανά παλαιότητα.....	19
5.2.3 Αναγωγή των δεδομένων ανά δεκαετίες.....	25
Κεφάλαιο 6.....	26
Χαρτογράφηση των Αξιών Ακινήτων.....	26
6.1 Ψηφιακό χαρτογραφικό υπόβαθρο.....	26
Κεφάλαιο 7.....	29
Συμπεράσματα.....	29

## Περίληψη

Η περιοχική μελέτη και χαρτογράφηση, την οποία διαπραγματεύεται η παρούσα πτυχιακή, είναι η πόλη των Τρικάλων. Σκοπός αυτής της πτυχιακής εργασίας είναι η διερεύνηση της εμπορικής-αγοραίας αξίας των διαμερισμάτων της πόλης των Τρικάλων για το 2008 και η μετέπειτα χαρτογραφική απόδοσή της, όπου φαίνεται η διακόμηση 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 όσα 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 τεύχος είναι χωρισμένο σε εφτά κεφάλαια. Το πρώτο κεφάλαιο είναι το εισαγωγικό όπου αναφέρεται το αντικείμενο της μελέτης.

Στο δεύτερο κεφάλαιο αναφερόμαστε για την πόλη των Τρικάλων.

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

Στο τέταρτο 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 πέμπτο 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 κτηματαγοράς της πόλης των Τρικάλων με σκοπό την συγκέντρωση δεδομένων που αφορούν πληροφορίες για τα διαμερίσματα που βρίσκονται προς πώληση την περίοδο 2008. Μετά την ταξινόμηση αυτών σε πίνακες ξεκίνησε η διαδικασία της αναγωγής των τιμών ανά τ.μ. ανά όροφο και παλαιότητα.

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

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





