

ΤΕΙ ΣΕΡΡΩΝ
ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ & ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΘΕΜΑ

ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ
ΜΕ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΓΠΣ ΤΗΣ ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ



Περιεχόμενα	22
ΠΕΡΙΛΗΨΗ	2
ABSTRACT	3
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	4
1: Η πόλη της Κομοτηνής	6
1.1 Ιστορία	7
1.2 Κοινωνικά στοιχεία	8
1.3 Οικονομικά στοιχεία	9
1.4 Κλιματολογικά χαρακτηριστικά	10
2: Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών (GIS)	12
2.1 Ορισμός	12
2.2 Πως λειτουργεί ένα GIS	13
2.3 Χωρικά και Γεωγραφικά δεδομένα	14
2.4 Εφαρμογές των ΓΣΠ	14
2.5 Τα Gis στο χώρο της αγοράς ακίνητης περιουσίας	16
2.6 Τα Gis και η Ψηφιακή χαρτογραφία	17
3: Η εκτίμηση των ακινήτων	19
3.1 Η γη	19
3.2 Η εκτίμηση	20
3.3 Το έργο του εκτιμητή	21
3.4 Εκτίμηση γης	21
3.5 Ανάθεση εκτίμησης αξιών ακινήτων	22
3.5.1 Συγκέντρωση εγγραφών – συλλογή στοιχείων	22
3.5.2 Μελέτη στοιχείων	22
3.5.3 Αυτοψία – επίσκεψη στο ακίνητο	23
3.5.4 Πολεοδομικά στοιχεία	23
3.6 Η τέλεια επένδυση	24

4: Παράγοντες που επηρεάζουν την αξία ενός ακινήτου	25
4.1 Γενικοί παράγοντες	25
4.1.1 Αγροτικός χώρος	25
4.1.2 Αστικός χώρος	26
4.2 Ειδικοί παράγοντες	26
4.2.1 Αγροτικός χώρος	26
4.2.2 Αστικός χώρος	26
4.3 Πολεοδομικοί παράγοντες επί της αξίας των ακινήτων	27
4.4 Το αστικό πράσινο και οι αξίες των ακινήτων	33
4.5 Συστήματα των μεταφορών και τα δίκτυα μεταφορών	34
4.6 Άλλοι παράγοντες επί της αξίας των ακινήτων	36
4.6.1 Πληθυσμός	36
4.6.2 Πυκνότητα (οικιακή πυκνότητα)	36
4.6.3 Υγεία – Πρόνοια	37
4.6.4 Εκπαίδευση	37
4.6.5 Πράσινο	38
4.6.6 Δίκτυα κυκλοφορίας	38
4.6.7 Συντελεστής Δόμησης	38
4.6.8. Συντελεστής Εμπορικότητας	38
4.6.9 Στεγαστικές παράμετροι	39
5: Μέθοδοι εκτίμησης	40
5.1 Συγκριτική μέθοδος	40
5.2 Μέθοδος της αντιπαροχής	40
5.3 Υπολειμματική μέθοδος	41
5.4 Μέθοδος των προσόδων	41
5.5 Μέθοδος Κόστους Αντικατάστασης	42

6: Συγκριτική Μέθοδος	43
6.1 Γενικά	43
6.2 Χώροι εφαρμογής της συγκριτικής μεθόδου	44
6.3 Αξιοπιστία συγκριτικών στοιχείων	45
7: Μεθοδολογία της εργασίας	47
7.1 Πρώτη σκέψη - Σύντομη περιγραφή πορείας της εργασίας	47
7.2 Στόχος	50
7.3 Περιοχή μελέτης	51
7.4 Συλλογή και ανάλυση των δεδομένων	52
7.5 Επεξεργασία των δεδομένων (Κατοικίες)	53
7.5.1 Αναγωγή δεδομένων	55
7.5.2 Αναγωγή Ορόφου	55
7.5.3 Αναγωγή Παλαιότητας	57
7.5.4 Αναγωγή Γωνίας	58
7.6 Επεξεργασία των δεδομένων (Εμπορικοί χώροι)	59
7.7 Χαρτοσύνθεση	60
8: Συμπεράσματα	64
Βιβλιογραφία	82
Παράρτημα	87
Παράρτημα Α :Προέλευση κειμένων	87
Παράρτημα Β:Ερωτηματολόγιο εκτιμήσεις αξιών καταστημάτων Κομοτηνής	89
Παράρτημα Γ:Ερωτηματολόγιο εμπορικών χώρων	90

Ο παρών οδηγός καθοδηγεί τους ενδιαφερόμετους στην εφαρμογή της συγκριτικής μεθόδου ως μέσο αξιολόγησης των εμπορικών χώρων με σκοπό τη διερεύνηση των αιτίων που οδηγούν στη μείωση των αξιών των κτιρίων ως αποτέλεσμα της παλαιότητας της κτιριακής δομής και των ελλείψεων της κατασκευής τους. Ο οδηγός είναι ο Ε.Αρχειοθέτης της μεθοδολογίας, καθώς επίσης και οφείλει να είναι διαθέσιμο στους ενδιαφερόμετους με τον τρόπο που γίνεται στον παρόντα οδηγό συμπληρωτικό τους.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Στην εργασία αυτή πραγματοποιείται η εκτίμηση της αγοραστικής αξίας των κατοικιών αλλά και των εμπορικών χώρων, στην πόλη της Κομοτηνής και αντίστοιχα στις κεντρικές περιοχές της Κομοτηνής. Επίσης παράγωγα αποτελέσματα από τις πληροφορίες που συγκεντρώθηκαν είναι η εκτίμηση των ζωνών ενοικίασης κατοικιών αλλά και των καταστημάτων, όπως και η επίδραση που έχουν στην επιλογή και αξία των ακινήτων το αστικό πράσινο και οι εκπαιδευτικές εγκαταστάσεις. Το όλο επιχείρημα αφορά τη συγκέντρωση δεδομένων, τη χρήση της κατάλληλης μεθοδολογίας εκτίμησης για την επεξεργασία των δεδομένων αυτών, τη χωρική πληροφορία τους σε ένα ψηφιακό υπόβαθρο και την απόδοση της γεω-πληροφορίας με τη μορφή χάρτη.

Η χωρική πληροφορία 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 η αγορά ή πώληση διαμερισμάτων, χορήγηση δανείου, 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 στην περιοχή των ΚΤΕΛ. Γενικά παρατηρείται ότι, όσο απομακρυνόμαστε από το κέντρο της Κομοτηνής υπάρχει μια κλιμακωτή πτώση των αξιών. Όσο αφορά τους εμπορικούς χώρους, παρατηρείται ότι η Πλατεία Ειρήνης είναι η ακριβότερη για αγορές και η πιο φθηνή είναι η περιοχή της Δημοπικής αγοράς. Ωστόσο όλες οι υπόλοιπες περιοχές κυμαίνονται περίπου στην ίδια αξία.

Λέξεις κλειδιά: Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών, Εκτιμήσεις αξίας ακινήτων, Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο.

