



ΑΚΑΔΗΜΑΙΚΟ ΕΤΟΣ 2014 – 2015

ΤΙΤΛΟΣ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ:

Εκτίμηση αξίας ακινήτων: μέθοδοι και ειδικά θέματα

ΣΥΓΓΡΑΦΕΑΣ: Βιολέττα Σαλονικίδου

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η συγκεκριμένη εργασία έχει ως αντικείμενό της την εκτίμηση ακινήτων και πιο συγκεκριμένα την παρουσίαση και τη σύγκριση των πιο γνωστών μεθόδων εκτίμησης της αξίας των ακινήτων ενώ στο τέλος παρουσιάζονται και δύο παραδείγματα εφαρμογής ορισμένων μεθόδων. Η συγκεκριμένη εργασία επιμερίζεται σε τρεις ενότητες. Αρχικά, στην πρώτη ενότητα, γίνεται η αναφορά σε γενικά στοιχεία που σχετίζονται με το θεωρητικό πλαίσιο του επιστημονικού πεδίου των εκτιμήσεων. Έτσι παρουσιάζονται και αναλύονται ορισμένες έννοιες, ενώ ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στον ορισμό του όρου εκτίμηση, στη διαδικασία με την οποία εξάγονται τα εκτιμητικά αποτελέσματα καθώς και στον σκοπούς για τους οποίους μπορεί να ζητηθεί μια εκτίμηση αξίας κάποιου ακινήτου. Στη συνέχεια παρουσιάζονται οι διάφορες μέθοδοι εκτίμησης, ο σκοπός για τον οποίο δημιουργήθηκε η καθεμία, τα είδη ακινήτων για τα οποία ενδείκνυται, οι βασικές σχέσεις, τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα τους. Τέλος παρουσιάζεται μια σύγκριση όλων των μεθόδων σε μορφή κειμένου και σε μορφή πίνακα. Στην δεύτερη ενότητα, δίνονται ορισμένα παραδείγματα εκτίμησης αξίας ακινήτων. Το πρώτο παράδειγμα αφορά διαμέρισμα το οποίο βρίσκεται στο κέντρο της Θεσσαλονίκης, ενώ το δεύτερο παράδειγμα αφορά κενό οικόπεδο, ανεκμετάλλευτο εντός του αστικού ιστού της πόλης των Γιαννιτσών. Για κάθε παράδειγμα παρουσιάζεται το απαιτούμενο είδος θεωρητικού υποβάθρου ανά είδος ακινήτου, αναφέρονται οι μέθοδοι οι οποίες μπορούν να χρησιμοποιηθούν και ανάλογα με τα δεδομένα και τα ζητούμενα επιλέγεται η καταλληλότερη ή οι καταλληλότερες. Έπειτα περιγράφεται όλη η διαδικασία την οποία καλείται να ακολουθήσει ο εκτιμητής έτσι ώστε να καταλήξει στην τελική εκτίμηση της αξίας του έκαστου ακινήτου. Η αξία του διαμερίσματος (πρώτο παράδειγμα) εκτιμάται μέσω της συγκριτικής μεθόδου και της μεθόδου της κεφαλαιοποίησης της προσόδου, ενώ η αξία του οικοπέδου (δεύτερο παράδειγμα) εκτιμάται μέσω της υπολειμματικής μεθόδου. Τέλος στην τρίτη ενότητα γίνεται η παρουσίαση ορισμένων συμπερασμάτων τα οποία προέκυψαν κατά την συγγραφής της συγκεκριμένης εργασίας.

ΛΕΞΕΙΣ ΚΛΕΙΔΙΑ

Ακίνητο, Εκτίμηση, Αξία, Μέθοδος, Επένδυση

