



**«ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΤΗΣ
ΝΕΑΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΓΙΝΕ
ΣΤΗΝ ΚΥΠΡΟ ΣΕ ΤΙΜΕΣ 01.01.2013 ΓΙΑ ΤΗΝ
ΕΠΑΡΧΙΑ ΛΑΡΝΑΚΑΣ»**

Η πτυχιακή υποβλήθηκε στο Πανεπιστήμιο ΝΕΑΠΟΛΙΣ στην Πάφο για την απόκτηση πτυχίου (BSc) στην Εκτίμηση και Ανάπτυξη Ακινήτων στη Σχολή Αρχιτεκτονικής και Γεωπεριβαλλοντικών Επιστημών

2015

Πάυλος Σιταρένος

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ	i
ΛΙΣΤΑ ΠΙΝΑΚΩΝ ΚΑΙ ΓΡΑΦΙΚΩΝ ΠΑΡΑΣΤΑΣΕΩΝ	iii
ΠΕΡΙΛΗΨΗ.....	iv
ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ.....	v
ΔΗΛΩΣΗ	vi
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	1
Εισαγωγή.....	1
Σκοπός της Έρευνας	1
Υπόβαθρο.....	2
Δομή της Πτυχιακής	2
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΑΝΑΣΚΟΠΗΣΗ.....	4
Ορισμός μαζικής εκτίμησης.....	4
Μέθοδοι εκτίμησης ενός ακινήτου	4
Συστήματα CAMA (Computer Assisted Mass Appraisal).....	4
Ανάλυση Πολλαπλής Παλινδρόμησης (MRA).....	6
Προσαρμοστική Εκτίμηση (Adaptive Estimation Procedure) (AEP).....	7
Συγκριτική Ανάλυση Πωλήσεων (Comparable Sales Analysis) (CSA).....	7
Έμπειρα συστήματα (Expert Systems).....	7
Τεχνητά Νευρωνικά Δίκτυα (ΤΝΔ)	8
Παραδείγματα χωρών.....	9
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ	12
Ερευνητικός Σκοπός	12
Στόχοι	12
Σχεδιασμός Έρευνας	12
Στρατηγική έρευνας	12
Ερευνητικές μέθοδοι.....	13
Συλλογή δεδομένων	13
1 ^{ος} Στόχος: εξέταση της μεθοδολογίας που ακολούθησε το Κτηματολόγιο για τη γενική επανεκτίμηση	14
2 ^{ος} Στόχος: υπολογισμός στατιστικού σφάλματος μεταξύ των τιμών πώλησης και των εκτιμώμενων αξιών των ακινήτων	14
3 ^{ος} Στόχος: σφυγμομέτρηση της κοινής γνώμης για τα αποτελέσματα της επανεκτίμησης	15
Ηθικά Ζητήματα	16
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ	17
1 ^{ος} Στόχος: Παρουσίαση μεθοδολογίας γενικής επανεκτίμησης Κτηματολογίου	17

2 ^{ος} Στόχος: υπολογισμός στατιστικού σφάλματος μεταξύ των τιμών πώλησης και των εκτιμώμενων αξιών των ακινήτων.....	19
3 ^{ος} Στόχος: Σφυγμομέτρηση της κοινής γνώμης για τα αποτελέσματα της επανεκτίμησης	30
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	37
Περίληψη	37
Περιορισμοί.....	37
Επίλογος.....	38
ΠΑΡΑΠΟΜΠΕΣ	39
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ	42

ΛΙΣΤΑ ΠΙΝΑΚΩΝ ΚΑΙ ΓΡΑΦΙΚΩΝ ΠΑΡΑΣΤΑΣΕΩΝ

ΛΙΣΤΑ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας I: Πίνακας σύγκρισης των τιμών δήλωσης και των τιμών αποδοχής

Πίνακας II: Πίνακας σύγκρισης των τιμών αποδοχής και των εκτιμώμενων αξιών σε τιμές 01.01.2013

Πίνακας 1: Πίνακας από τα πρότυπα του ΙΑΑΟ (2013), που φαίνονται τα όρια του συντελεστή διασποράς για κάθε τύπο ακινήτου.

Πίνακας 2: Πίνακας στατιστικών αναλύσεων για την κατηγορία των κτιρίων

Πίνακας 3: Πίνακας στατιστικών αναλύσεων για το ratio στην κατηγορία των κτιρίων

Πίνακας 4: Αποτελέσματα στατιστικής ανάλυσης για την κατηγορία των κενών οικοπέδων

Πίνακας 5: Πίνακας στατιστικών αναλύσεων για το ratio στην κατηγορία των κενών οικοπέδων

Πίνακας 6: Αποτελέσματα στατιστικής ανάλυσης για την κατηγορία των χωραφιών

Πίνακας 7: Πίνακας στατιστικών αναλύσεων για το ratio στην κατηγορία των χωραφιών

Πίνακας 8: Αποτελέσματα στατιστικής ανάλυσης για την κατηγορία των εμπορικών

Πίνακας 9: Πίνακας στατιστικών αναλύσεων για το ratio στην κατηγορία των εμπορικών

ΛΙΣΤΑ ΓΡΑΦΙΚΩΝ ΠΑΡΑΣΤΑΣΕΩΝ

Γραφική Παράσταση 1: Απόκλιση των τιμών από τη μέση τιμή στην κατηγορία των κτιρίων

Γραφική Παράσταση 2: Απόκλιση των τιμών από τη μέση τιμή στην κατηγορία των κενών οικοπέδων

Γραφική Παράσταση 3: Απόκλιση των τιμών από τη μέση τιμή στην κατηγορία των χωραφιών

Γραφική Παράσταση 4: Απόκλιση των τιμών από τη μέση τιμή στην κατηγορία των γραφείων-καταστημάτων

Γραφικές Παραστάσεις Ερωτηματολογίων

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα εργασία σκοπό έχει την αξιολόγηση των αποτελεσμάτων της Νέας Γενικής Εκτίμησης που διενεργήθηκε από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας σε τιμές 01.01.2013, εξετάζοντας τη μεθοδολογία που ακολουθήθηκε και εφαρμόζοντας στατιστική ανάλυση των αξιών των ακινήτων υιοθετώντας τα πρότυπα του International Association of Assessing Officers. Επιπρόσθετα, η παρούσα εργασία επιδιώκει να σφυγμομετρήσει τη γνώμη των Κύπριων πολιτών για τα αποτελέσματα της επανεκτίμησης.

Προς επίτευξη των πιο πάνω στόχων, η παρούσα εργασία επιστρατεύει συνδυασμό ερευνητικών μεθόδων. Συγκεκριμένα, για τη μεθοδολογία που εφαρμόστηκε από το Τ.Κ.Χ., έχουν επιλεγεί ως μέθοδοι συλλογής πληροφοριών η συνέντευξη σε συνδυασμό με την προσωπική εμπειρία και παρατήρηση. Για τη στατιστική ανάλυση, ζητήθηκαν όλες οι πωλήσεις από το 2012 μέχρι το πρώτο τρίμηνο του 2015 για την επαρχία Λάρνακας. Τέλος, τα ερωτηματολόγια προς τους πολίτες της Κυπριακής Δημοκρατίας επιλέγηκαν ως το καταλληλότερο μέσο για τη σφυγμομέτρηση της κοινής γνώμης αναφορικά με τα αποτελέσματα της επανεκτίμησης.

Η στατιστική ανάλυση οδήγησε στο συμπέρασμα ότι για τα κενά οικόπεδα και για τα χωράφια έγινε μια πιο ορθή εκτίμηση, λόγω του ότι αυτά τα ακίνητα αυτών των κατηγοριών παρουσιάζουν περισσότερα κοινά χαρακτηριστικά, παρά τα κτίρια και τα εμπορικά ακίνητα. Η εν λόγω έρευνα κατέληξε επίσης στο πόρισμα ότι τα εμπορικά ακίνητα παρουσίασαν τη μεγαλύτερη διαφορά της εκτιμώμενης αξίας από την τιμή αποδοχής σε σχέση με τις άλλες κατηγορίες ακινήτων. Τέλος, η παρούσα έρευνα έδειξε ότι η εκτίμηση του Κτηματολογίου σε τιμές 01.01.2013 για την επαρχία Λάρνακας ήταν κατά μέσον όρο για όλα τα είδη ακινήτων ελαφρώς ψηλότερη από την τιμή πώλησής τους, γεγονός που πιθανό δικαιολογεί και το αίσθημα της πλειοψηφίας του δείγματος που τείνει να μην είναι ευχαριστημένο από τα αποτελέσματα της επανεκτίμησης.

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Κατ' αρχάς, θα ήθελα να εκφράσω τη βαθύτατη εκτίμησή μου στο σύμβουλό μου, καθηγητή κύριο Θωμά Δημόπουλο για την πολύτιμη καθοδήγηση, ενθάρρυνση και τις συμβουλές που μου παρείχε για την ολοκλήρωση της παρούσας πτυχιακής. Είμαι πολύ τυχερός που είχα ένα σύμβουλο που να νοιάζεται τόσο πολύ για τη δουλειά μου και που ήταν πρόθυμος να απαντά σε ερωτήσεις και απορίες μου. Επιπλέον, θα ήθελα να ευχαριστήσω το προσωπικό της σχολής στο Πανεπιστήμιο Νεάπολις Πάφου, και πιο συγκεκριμένα, τον Δόκτορα Πέτρο Συβιτανίδη που με βοήθησε να καταλήξω σε αυτό το ενδιαφέρον θέμα, το οποίο συζητήθηκε πολύ στις μέρες μας.

Πιο συγκεκριμένα, θα ήθελα να ευχαριστήσω τα παρακάτω άτομα:

1. Τον κο. Βαρνάβα Πασιουλή, (Ανώτερο Κτηματολογικό Λειτουργό Εκτιμήσεων του Κτηματολογίου) για τη συνέντευξη που δέχτηκε να μου δώσει,
2. Τον πατέρα μου, Δημήτρη Σιταρένο (Υπεύθυνο Εκτιμήσεων του Επαρχιακού Κτηματολογίου Λάρνακος), για τη συνέντευξη και τις πληροφορίες που μου έδωσε γύρω από το θέμα, και
3. Την αδελφή μου, για τη διόρθωση κειμένου.

Ένα ιδιαίτερο ευχαριστώ στην οικογένειά μου, που με στήριζε και μου έδινε κουράγιο μέχρι το τέλος της παρούσας έρευνας, καθώς και για την οικονομική υποστήριξη που μου παρείχαν για την ολοκλήρωση των σπουδών μου.

ΔΗΛΩΣΗ

Δηλώνω ότι κανένα κομμάτι της εν λόγω εργασίας ή ο τίτλος αυτής δεν έχει υποβληθεί για τις ανάγκες άλλου πτυχίου ή από οποιοδήποτε άλλο πανεπιστήμιο ή εκπαιδευτικό ίδρυμα.