

Στη συγκεκριμένη εργασία μελετάται η διαδικασία της **Αγοραπωλησίας Ακινήτου**. Για την κατανόηση της παραπάνω διαδικασίας χρησιμοποιήθηκε πλήθος διαγραμμάτων και η απαραίτητη Λεκτική Ανάλυση του Συστήματος. Στα διαγράμματα αποτυπώνεται η συνεργασία μεταξύ οντοτήτων-αλλά και η σύγκρουση ρόλων στην κοινωνία, η συμβολή του μεσιτικού γραφείου και η αποτύπωση των απαραίτητων δεδομένων στα αντίστοιχα συστήματα.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

B1. ΛΕΚΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ.....	
B2.	
B3.	
B4.	
B5.	
B6..	
B7.	
B8.	
B9.	
B10.	
B11.	
B12.	

B1. Λεκτική Ανάλυση

Αντικείμενο της εργασίας αποτελεί η μελέτη του πληροφοριακού συστήματος ενός μεσιτικού γραφείου. Καταρχάς, αξίζει να αναφέρουμε την ύπαρξη διαφορετικών τμημάτων και ρόλων στο μεσιτικό γραφείο. Το συγκεκριμένο γεγονός μαρτυρά την οργάνωση του γραφείου, και ως συνέπεια την ομαλή διεξαγωγή των εκάστοτε διεργασιών. Ειδικότερα, ο πελάτης-αγοραστής έρχεται αρχικά σε επαφή με το τμήμα εξυπηρέτησης, όπου και του παρουσιάζονται τα διαθέσιμα στην αγορά ακίνητα. Κατά τη διάρκεια της παρουσίας του στο χώρο του μεσιτικού γραφείου ο πελάτης έχει υπογράψει συμφωνητικό συνεργασίας με το γραφείο, στο νομικό τμήμα. Το παρόν συμφωνητικό αποτρέπει τον πελάτη από οποιαδήποτε συνεργασία με διαφορετικό μεσιτικό γραφείο ή και προσωπική έρευνα για ακίνητο.

Στη συνέχεια, σύμφωνα με τα κριτήρια και τα χρήματα που διαθέτει ο πελάτης, οδηγείται συνοδεία υπαλλήλου του γραφείου στο επιλεγμένο από τον ίδιο ακίνητο και συζητά με τον ιδιοκτήτη του ακινήτου. Οφείλει να τονιστεί το γεγονός, πως ο μεσίτης έχει άποψη και συμβουλεύει τον αγοραστή σε όλη τη διάρκεια της διαπραγμάτευσης. Σε περίπτωση συμφωνίας μεταξύ των δύο πλευρών, η διαδικασία προχωράει με γοργούς ρυθμούς. Αναλυτικότερα, πελάτης και ιδιοκτήτης συζητούν για την τιμή πώλησης του ακινήτου, τα χρονικά όρια αλλά και τον τρόπο αποπληρωμής. Πιθανότατα, ο αγοραστής να έχει προγραμματίσει την οικονομική ενίσχυση του μέσω τραπεζικού δανείου, γεγονός που αυξάνει την πολυπλοκότητα και τους κινδύνους της διαδικασίας. Μοναδικός σκοπός του μεσιτικού γραφείου δεν είναι άλλος από την επίτευξη της συμφωνίας. Αφού, μικρής κλίμακας διακύμανση επιδέχεται η αμοιβή του γραφείου για μικρές προσauξήσεις στο τελικό ποσό πώλησης του πολυαναφερόμενου ακινήτου.

Επιπλέον, στο συγκεκριμένο σημείο εμπλέκονται τρίτα πρόσωπα και οργανισμοί με δεδομένη την επιτυχή διαπραγμάτευση πιθανού αγοραστή και ιδιοκτήτη. Αρχικά, ο δικηγόρος του αγοραστή επισκέπτεται το μεσιτικό γραφείο. Έπειτα από επικοινωνία με τους υπαλλήλους του τμήματος μεταβίβασης και γενικότερης συζήτησης για την αγορά του ακινήτου αιτείται και στη συνέχεια παραλαμβάνει τους τίτλους του ακινήτου. Ο δικηγόρος του υποψήφιου αγοραστή διεξάγει εξαντλητικό έλεγχο στα στοιχεία του ακινήτου και αν δεν υπάρχει κάποιο νομικό κενό ενημερώνει τον πελάτη του και το μεσιτικό γραφείο πως συνεχίζεται κανονικά η διαδικασία.

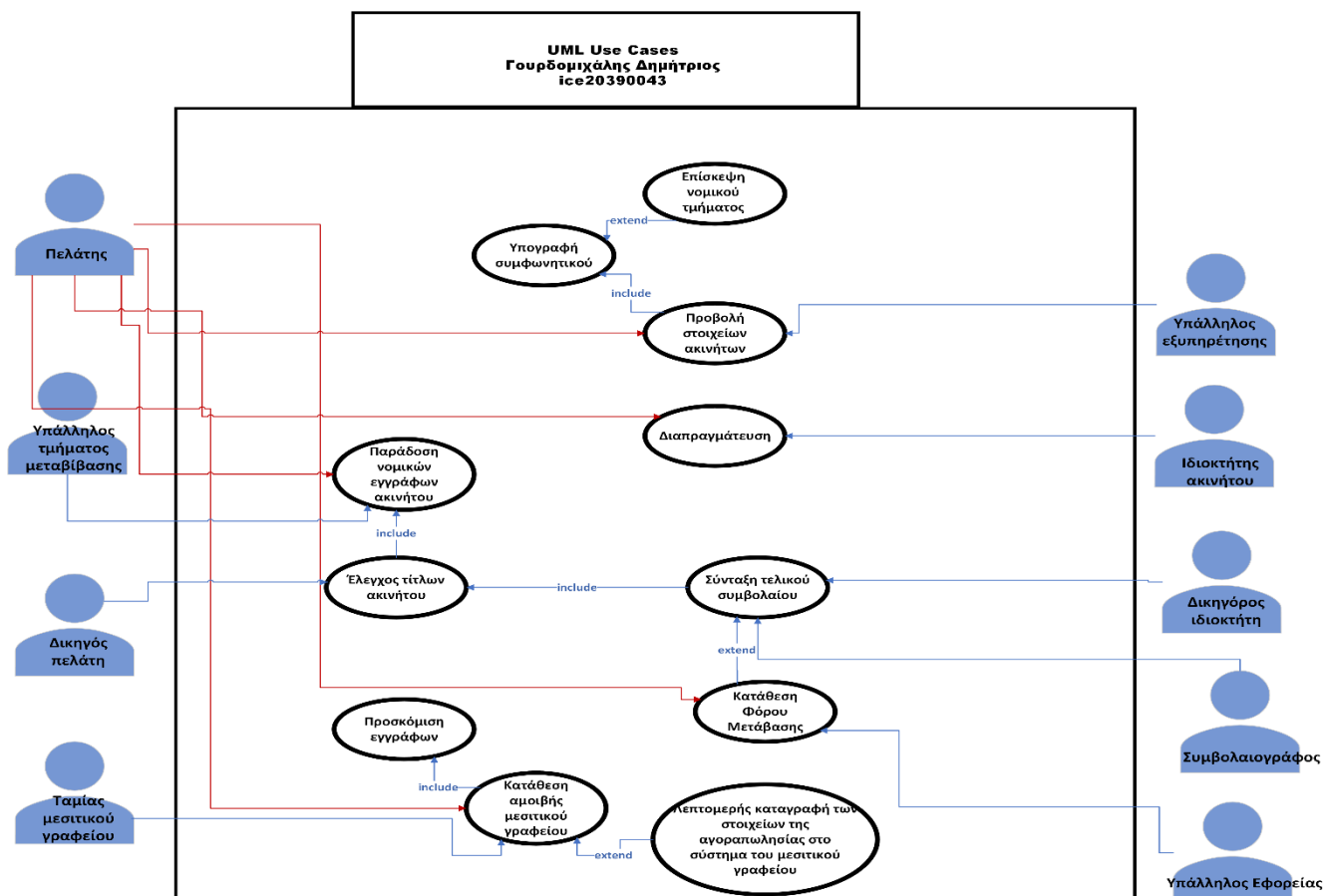
Έπειτα, λαμβάνει χώρα το πολύ σημαντικό στάδιο της υπογραφής των συμβολαίων μεταξύ όλων των εμπλεκομένων. Χαρακτηριστικά, ο δικηγόρος του ιδιοκτήτη του ακινήτου και ο συνάδελφος του οδηγούνται σε Συμβολαιογραφείο της αρεσκείας του πρώτου. Μετά από σχετική συζήτηση και έλεγχο των απαραίτητων εγγράφων, ημερομηνιών και αριθμών πρωτοκόλλου, ο Συμβολαιογράφος συντάσσει το τελικό συμβόλαιο. Σε αυτό το σημείο, η συμφωνία αγοραστή και ιδιοκτήτη έχει αποκτήσει σάρκα και οστά. Αξίζει να αναφερθεί και η έμμεση παρουσία της Εφορείας στην παραπάνω διαδικασία. Μέσω του συμβολαίου, προκύπτει το ποσό του φόρου που οφείλει να καταθέσει στο Κράτος ο αγοραστής(Φόρος Μεταβίβασης).

Τέλος, ακολουθούν οι πληρωμές από τη μεριά του αγοραστή. Ο τελευταίος πρέπει να καταβάλλει το Φόρο Μεταβίβασης, την αμοιβή του δικηγόρου του, το συμφωνημένο ποσοστό από το ποσό της πώλησης στο μεσιτικού γραφείου, την αμοιβή του

Συμβολαιογράφου και φυσικά το ποσό ή αρχικά(ανάλογα με τους όρους της συμφωνίας) κάποιο μέρος(προκαταβολή) του συμφωνημένου ποσού αγοράς του ακινήτου στον προηγούμενο ιδιοκτήτη του.

Δεν είναι πρόπον να παραλειφθεί το γεγονός ότι ο νέος ιδιοκτήτης συγκεντρώνει ορισμένα σημαντικά έγγραφα και τα παραθέτει στη γραμματεία του μεσιτικού γραφείου. Στις περισσότερες περιπτώσεις, αγοραστής και μεσιτικό γραφείο ακυρώνουν το συμφωνητικό συνεργασίας τους, εκτός και αν ο ίδιος θέλει να προχωρήσει σε νέα αγορά, όντας ευχαριστημένος από τις υπηρεσίες του γραφείου. Σε κάθε περίπτωση, στοιχεία για την περιγραφόμενη αγοραπωλησία και τους εμπλεκόμενους σε αυτή(ειδικότερα τον αγοραστή) αποθηκεύονται στη Βάση Δεδομένων του μεσιτικού γραφείου για επόμενες αγοραπωλησίες αλλά και νομική κάλυψη. Μετά την παραλαβή της προμήθειας του μεσιτικού γραφείου ακολουθεί η επιβράβευση των υπαλλήλων που εργάστηκαν για την ολοκλήρωση της αγοραπωλησίας και η εξαγωγή σημαντικών στατιστικών στοιχείων που θα βοηθήσει στη συνέχεια των επιτυχιών για το γραφείο και την πολυπόθητη αύξηση του κέρδους του.

B2. UML Use Cases

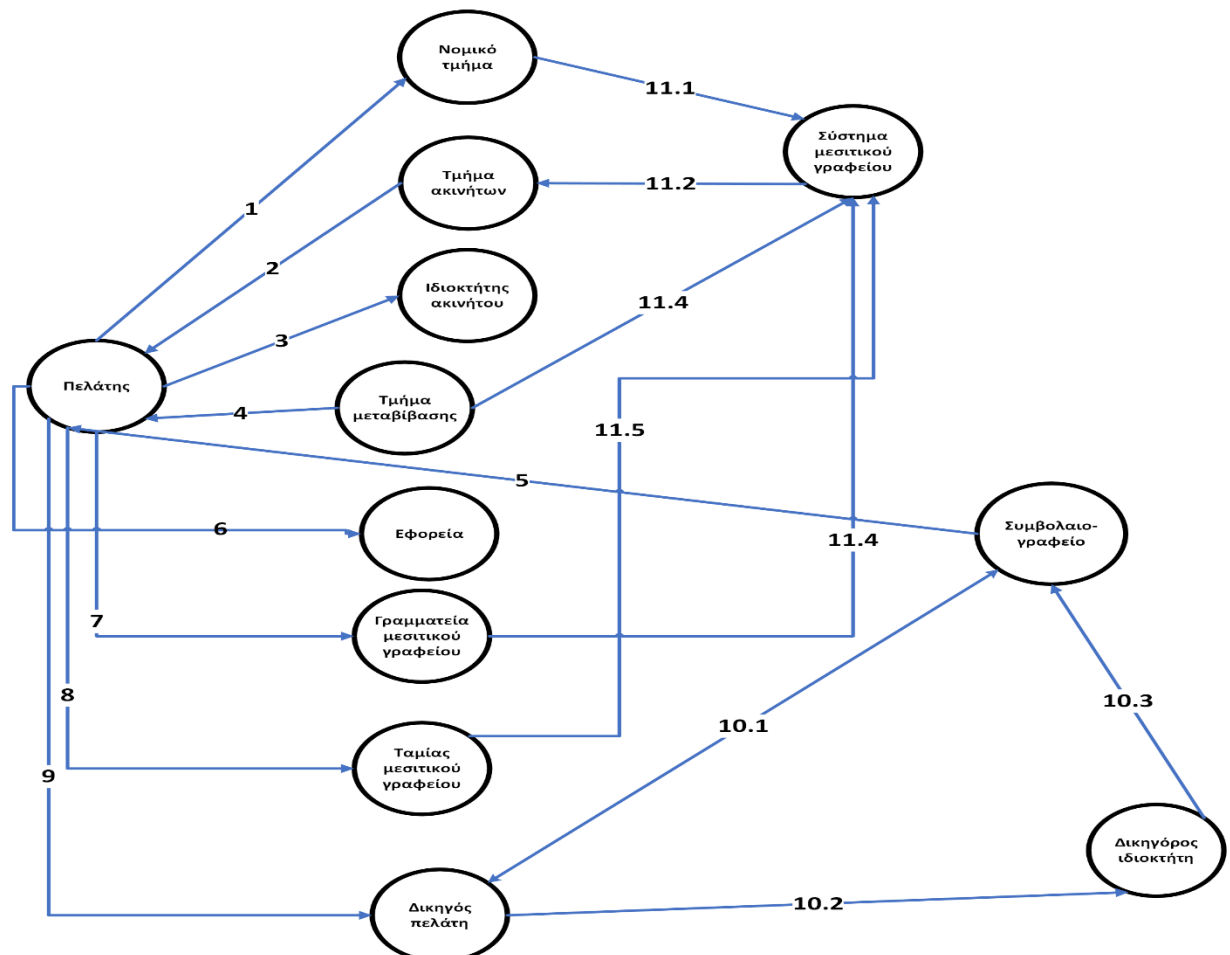


Β3. Διάγραμμα Οργανωτικών Οντοτήτων

Διάγραμμα Οργανωτικών
Οντοτήτων
Γουρδομιχάλης Δημήτριος
Ice20390043

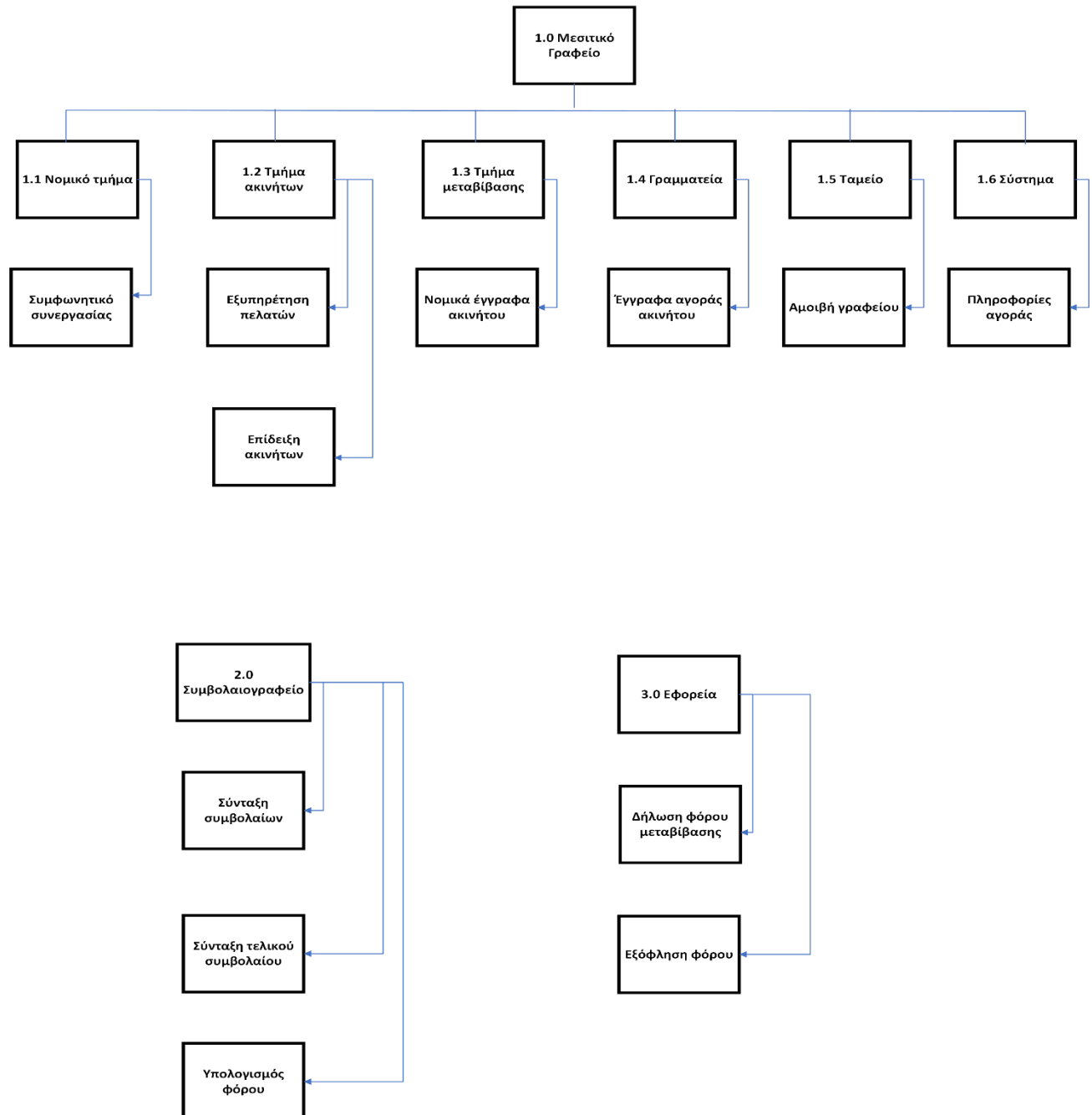
Πίνακας Δεδομένων

1	Συμφωνητικό Συνεργασίας
2	Διαθέσιμα Ακίνητα
3	Τραπεζική επιταγή
4	Νομικά έγγραφα ακινήτου
5	Τελικό Συμβόλαιο
6	Φόρος Μεταβίβασης
7	Έγγραφα
8	Αμοιβή μεσιτικού γραφείου
9	Αμοιβή
10.1,10.2,10.3	Συμβόλαια
11.1,11.2,11.3,11.4,11.5	Καταγραφή πληροφοριών

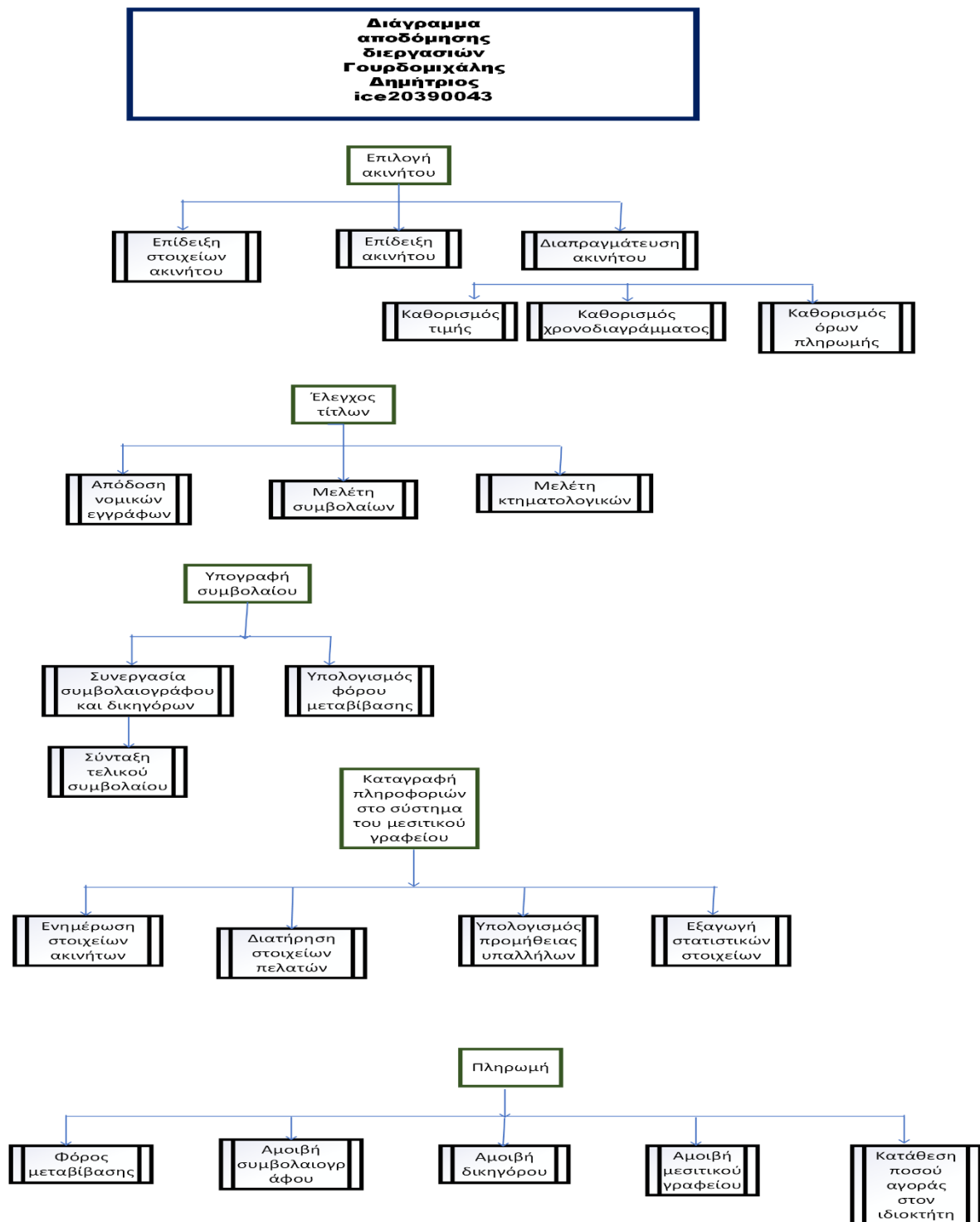


B4. Ιεραρχικό Διάγραμμα Αποδόμησης Λειτουργιών

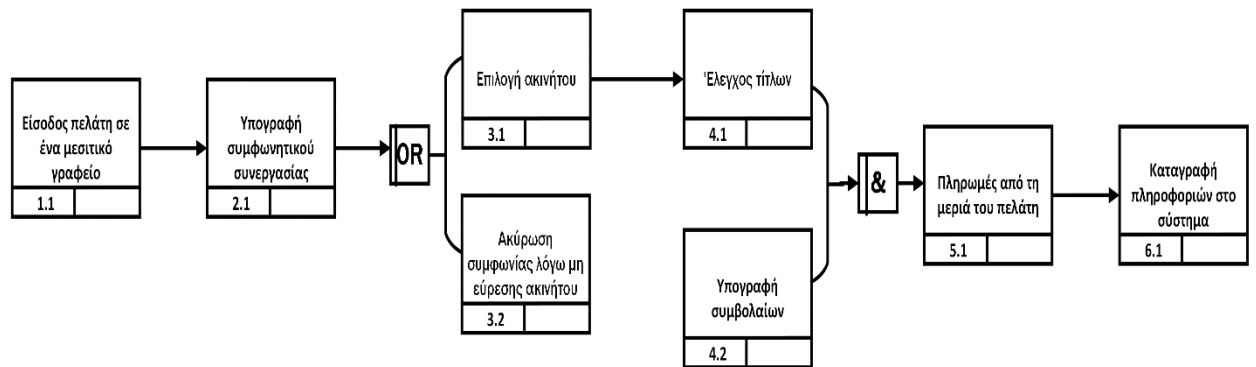
**Ιεραρχικό διάγραμμα
αποδόμησης λειτουργιών
Γουρδομιχάλης
Δημήτριος
ice20390043**



Β5.Διάγραμμα Αποδόμησης Διεργασιών



B6.IDEF3 Workflow



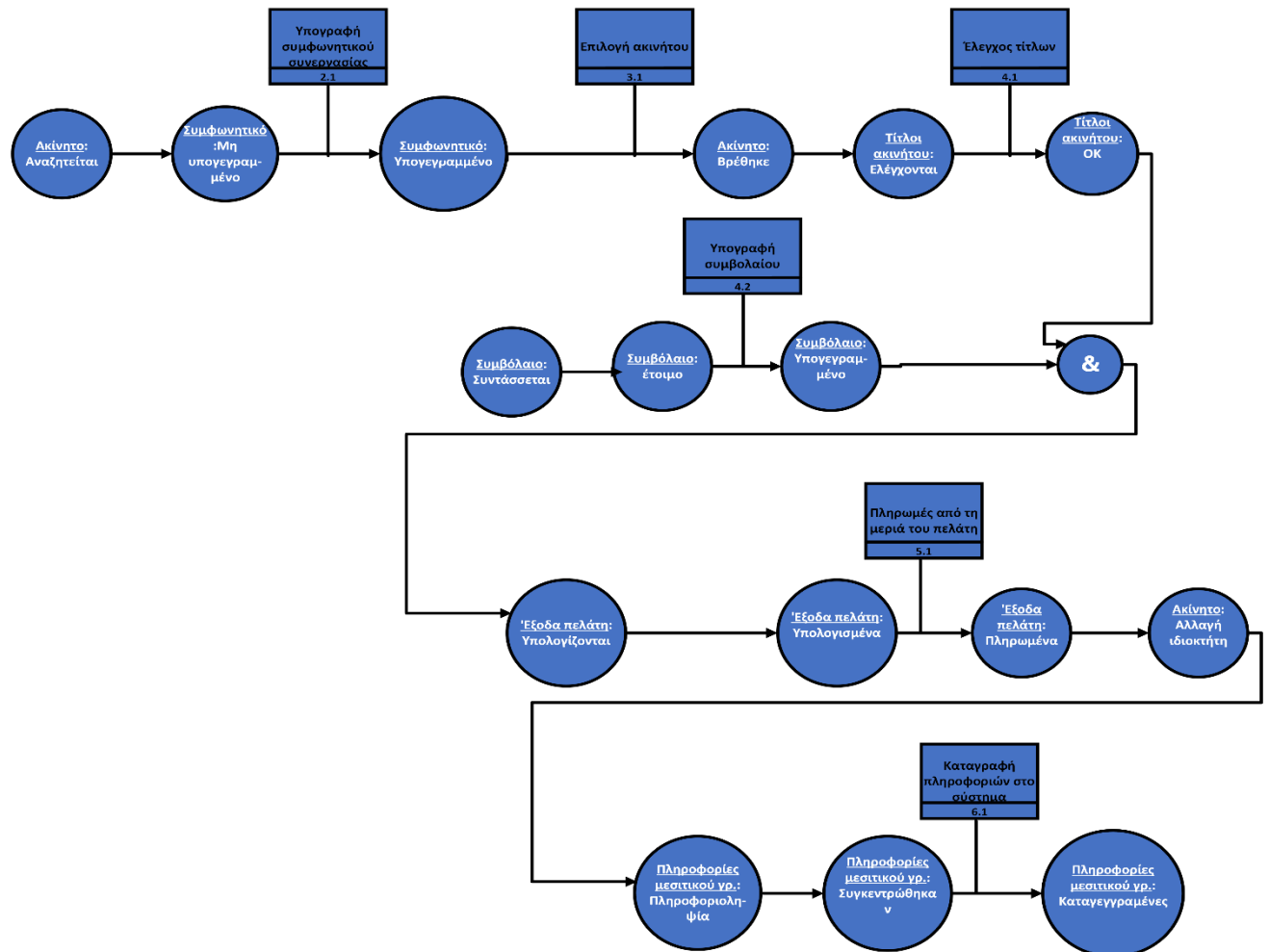
IDEF3 Workflow Diagram

**Αγοραπωλησία
Ακινήτου
Γουρδομιχάλης
Δημήτριος
ice20390043**

B7.IDEF3 State transition

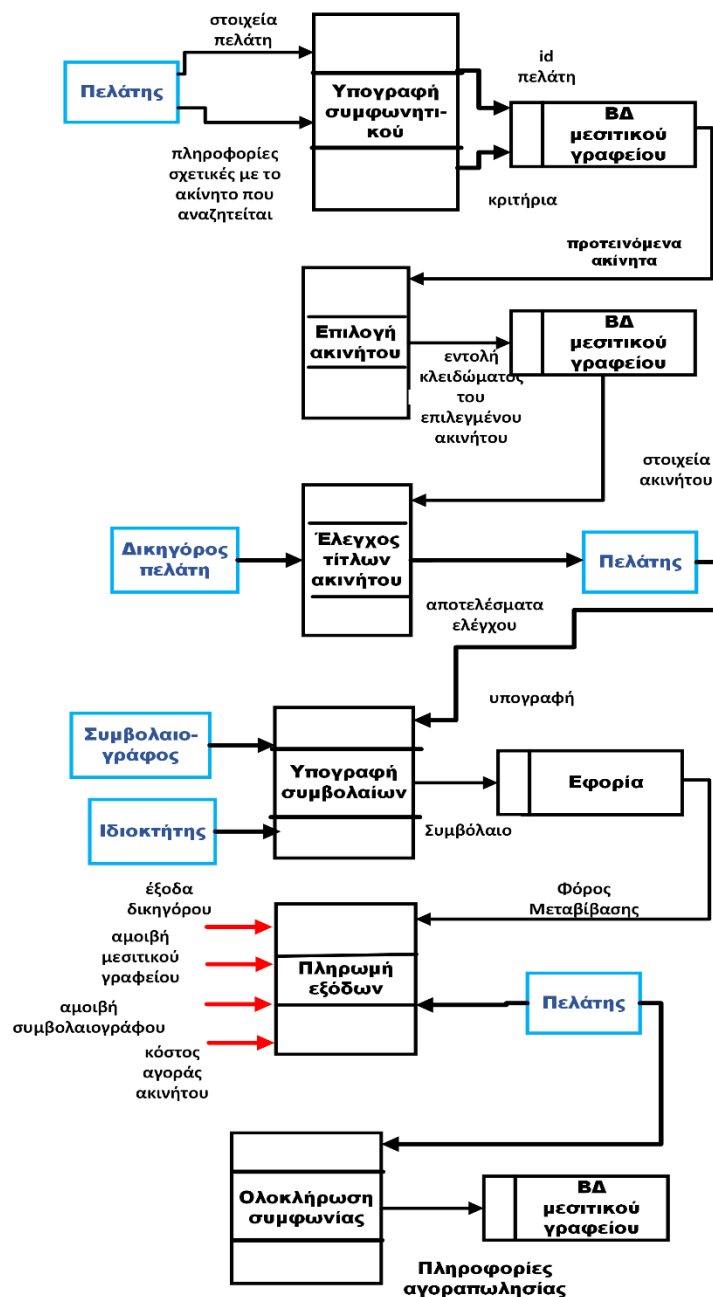
IDEF3 State Transition Diagram

Αγοραπωλησία Ακινήτου
Γουρδομιχάλης Δημήτριος
ice20390043



B8.Data Flow Diagram(Level 1)

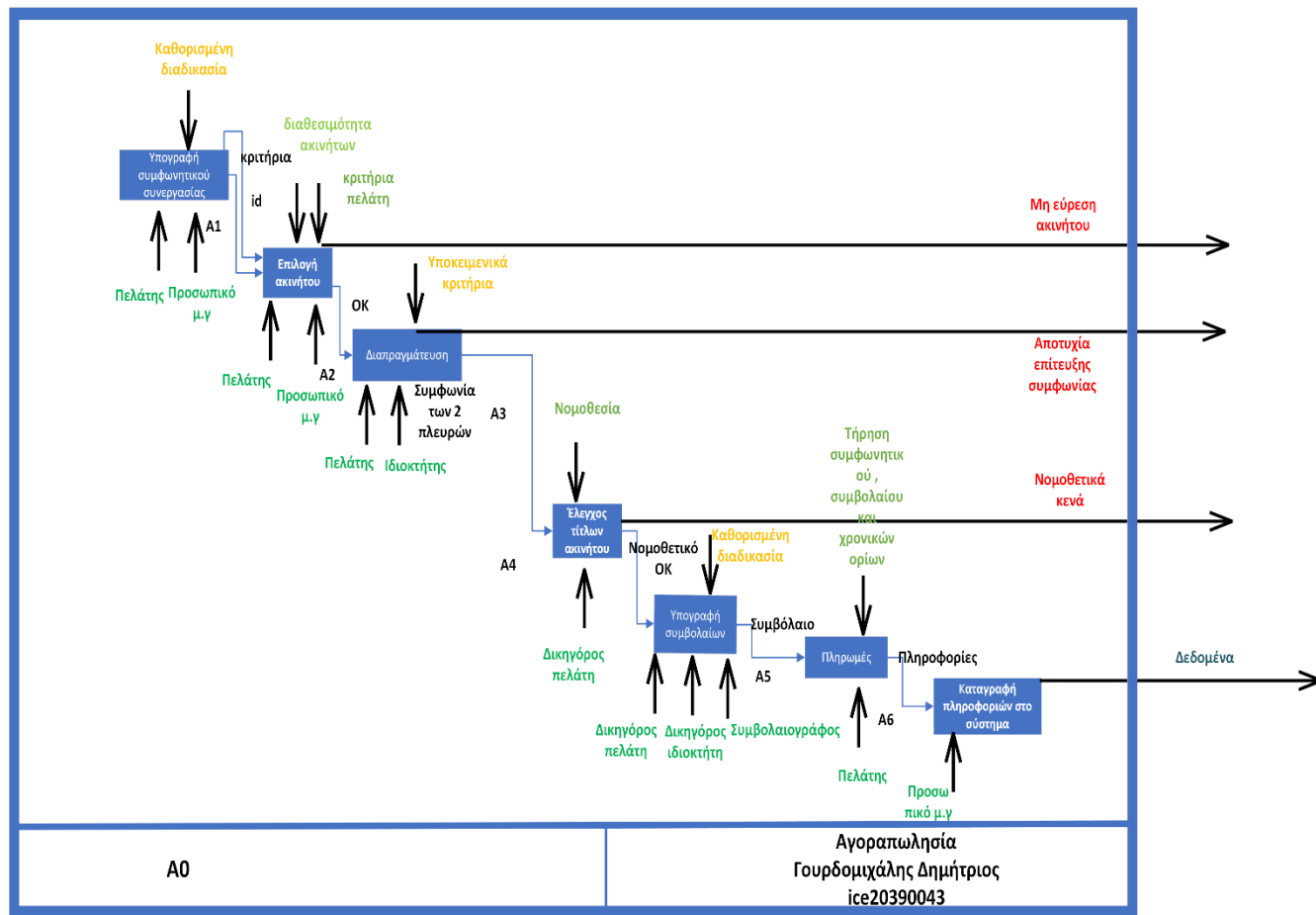
Data Flow Diagram - Level 1 (Gane and Garson notation)



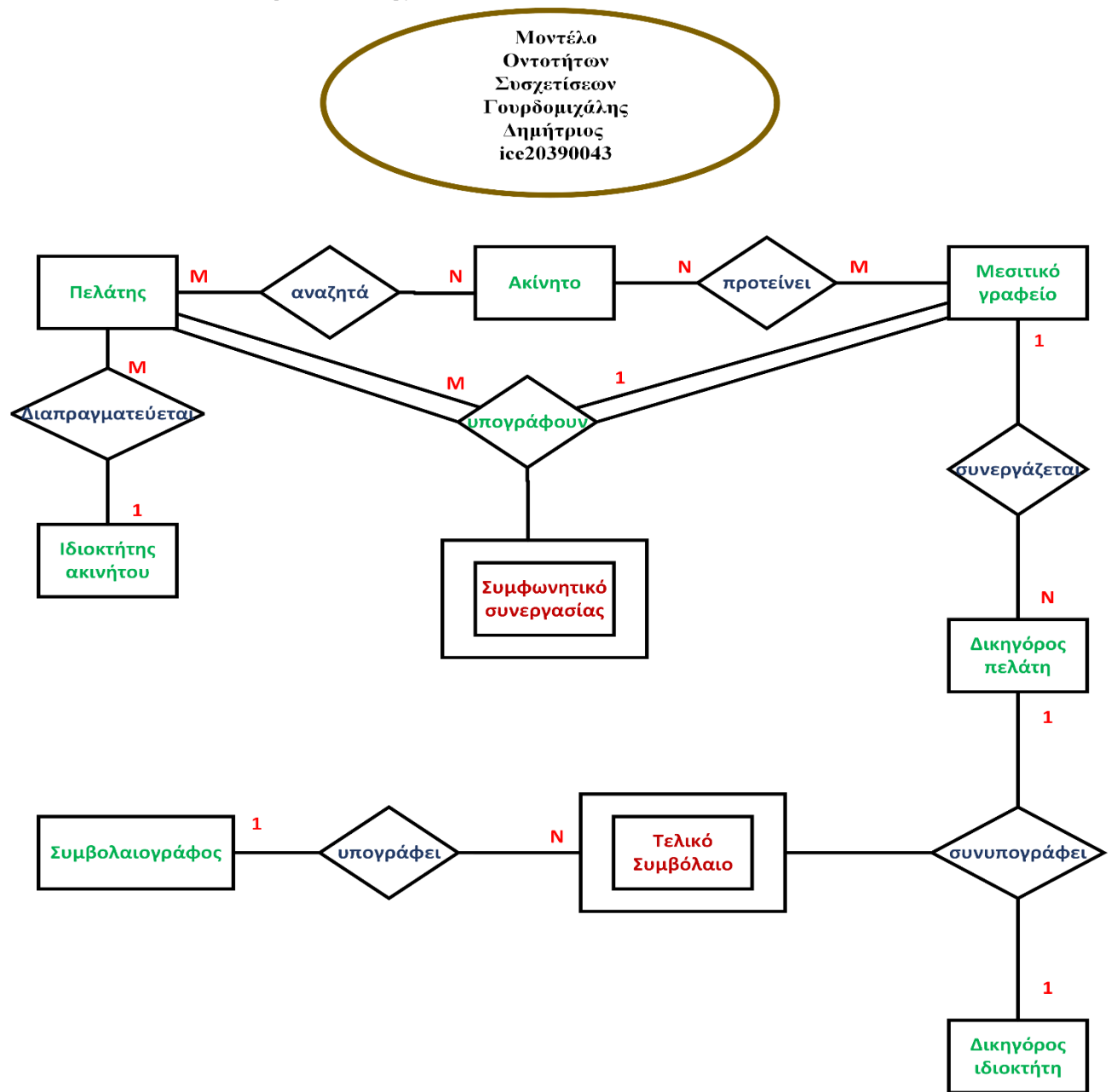
Αγοραπωλησία
Γουρδομιχάλης
Δημήτριος
ice20390043

B9.IDEF0

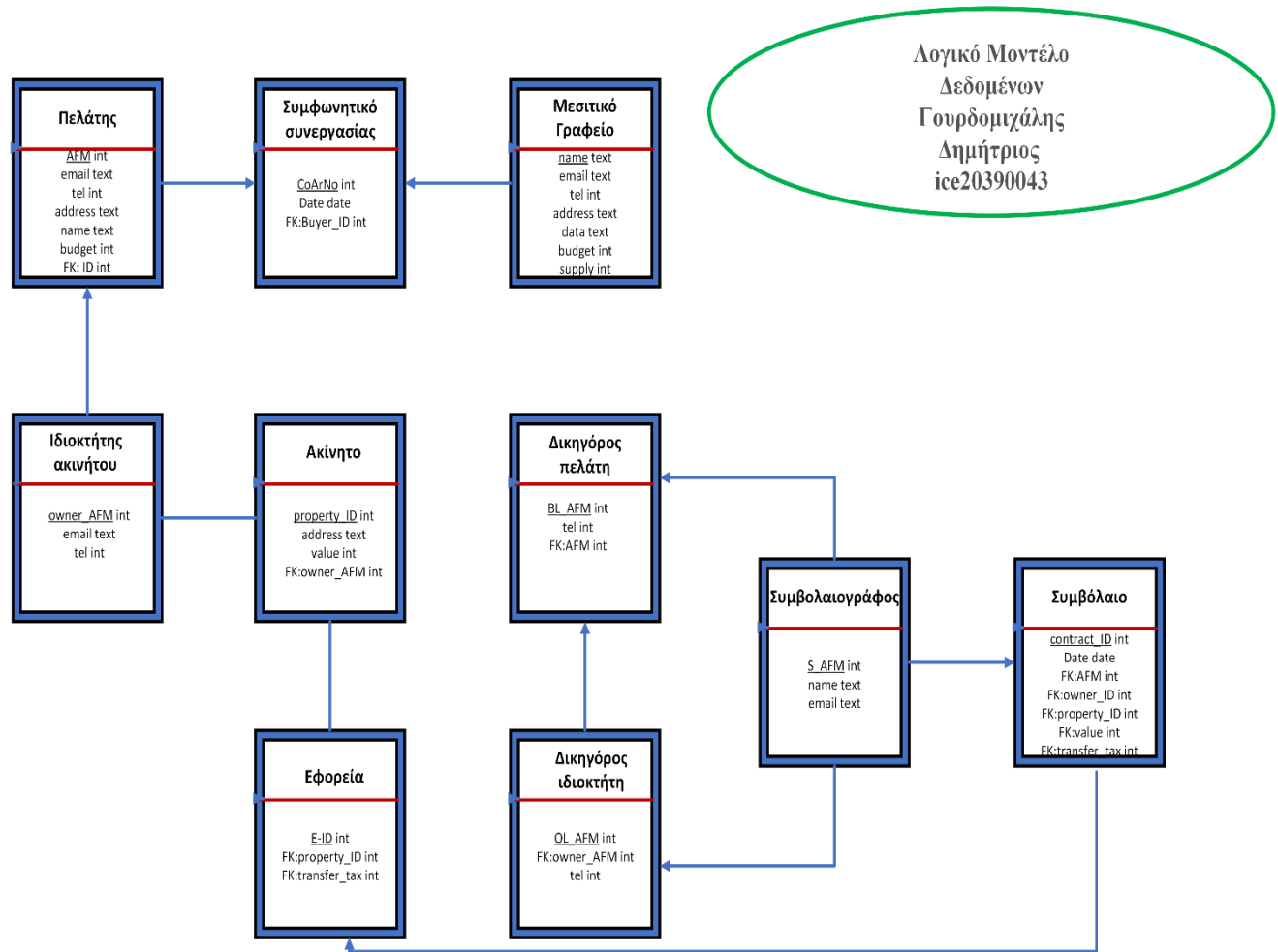
IDEF0



B10.Μοντέλο Οντοτήτων Συσχετίσεων



B11.Λογικό Μοντέλο Δεδομένων



B12. UML Class Diagram

*UML Class
Diagram
Γουρδομυχάλης
Δημήτριος
ice20390043*

