

**E M M E R S O N**  
E V A L U A T I O N  
W Y C E N Y N I E R U C H O M O Ś C I

***System „E-VALUER”***

***Baza Danych o Rynku Nieruchomości  
Emmerson Evaluation***

***Emmerson Evaluation sp. z o.o.***

***18 listopad 2013***

***Warsztat „Tworzenie Baz Danych o Nieruchomościach”  
Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego***

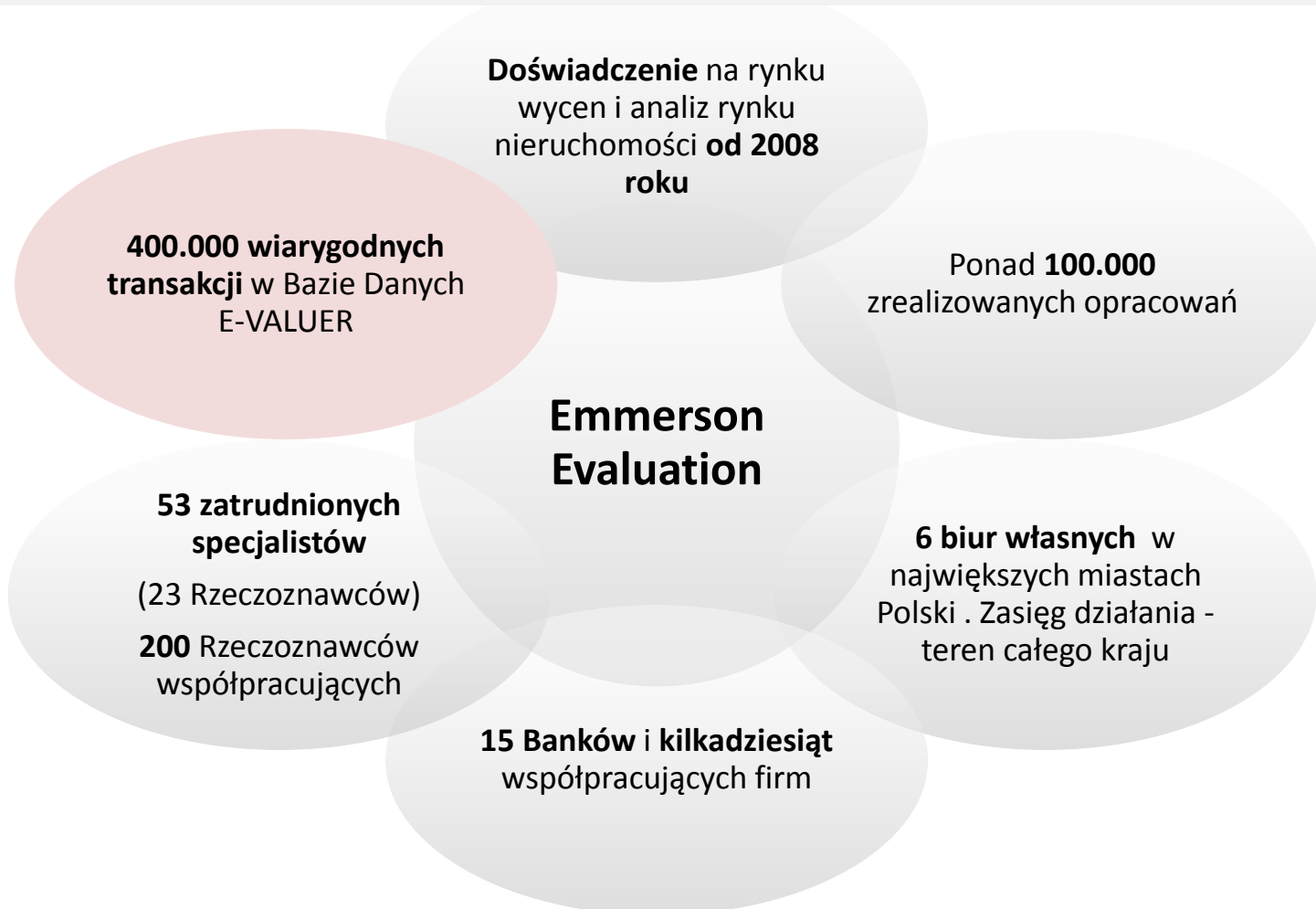
[www.emmerson-evaluation.pl](http://www.emmerson-evaluation.pl)

- **Emmerson Evaluation – podstawowe informacje o firmie**
- **„E-VALUER” – filozofia działania i funkcjonalność**
- **„E-VALUER” – opis poszczególnych funkcjonalności**
- **„E-VALUER” – główne parametry ilościowe**
- **„E-VALUER” vs. Rekomendacja J**
- **Podsumowanie**

EMMERSON  
E V A L U A T I O N  
W Y C E N Y N I E R U C H O M O Ś C I

# EMMERSON EVALUATION PODSTAWOWE INFORMACJE

## Nasza Firma w liczbach



## Nasza oferta



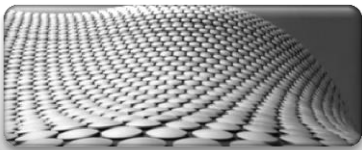
**Niezależne wyceny nieruchomości**, oszacowania wartości, analizy rynku nieruchomości oraz kontrole inwestycji dla potrzeb zabezpieczenia kredytów mieszkaniowych i komercyjnych.



**Monitoring portfela nieruchomości** - wyceny pakietowe i aktualizacje wartości dużych portfeli nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych.



**Analizy rynku nieruchomości** i opinie o wartości nieruchomości nabywanych pod planowane inwestycje dla potrzeb deweloperów, funduszy inwestycyjnych i innych podmiotów gospodarczych.



**Wycen dla innych celów – sprawozdania finansowe**, aporty do spółek celowych, opłaty adiacenckie i planistyczne oraz inne cele przewidziane Ustawą o gospodarce nieruchomościami.



**Ocena opłacalności** inwestycji w nieruchomości komercyjne, wsparcie procesu decyzyjnego oraz systematyczna ocena wartości portfela posiadanych nieruchomości.

SYSTEM  
„E-VALUER”

FUNKCJONALNOŚĆ

## System „E-VALUER” – Filozofia działania

**E-VALUER to niezależna, ogólnopolska baza cen transakcyjnych nieruchomości** zapewniająca wsparcie analiz rynku nieruchomości oraz wycen indywidualnych.

Ceny transakcyjne pozyskiwane są **wyłącznie z wiarygodnych źródeł** za jakie uznaje się akty notarialne, rejestry cen i wartości (starostwa), rejestry spółdzielni mieszkaniowych.

**Nie wymagamy zasilania Bazy Danych przez Banki** – jest to możliwość, a nie obowiązek. Dane wprowadzane są przez Rzeczoznawców Majątkowych oraz przeszkolonych specjalistów.

E-VALUER pozwala na **gromadzenie danych dla wszystkich typów nieruchomości według jednolitej klasyfikacji**, w jednym miejscu, z dostępem dla wielu użytkowników jednocześnie.

E-VALUER to nie tylko archiwizacja danych, to również możliwość **dokonywania wycen nieruchomości, analiz statystycznych i raportów rynkowych**.

**Liczba danych transakcyjnych w „E-VALUER” ulega ciągłemu przyrostowi** - dane są wykorzystywane w bieżącej działalności firmy - wycena nieruchomości, analizy i raporty rynkowe, współpraca Bankami.

## System „E-VALUER” – Funkcjonalność



Archiwizacja **wszystkich informacji o danych transakcyjnych w jednym miejscu z dostępem online** dla wszystkich użytkowników.

Zapis danych o transakcji według **usystematyzowanej formy** zgodnej z wymogami KNF – **pełna zgodność z Rekomendacją J.**

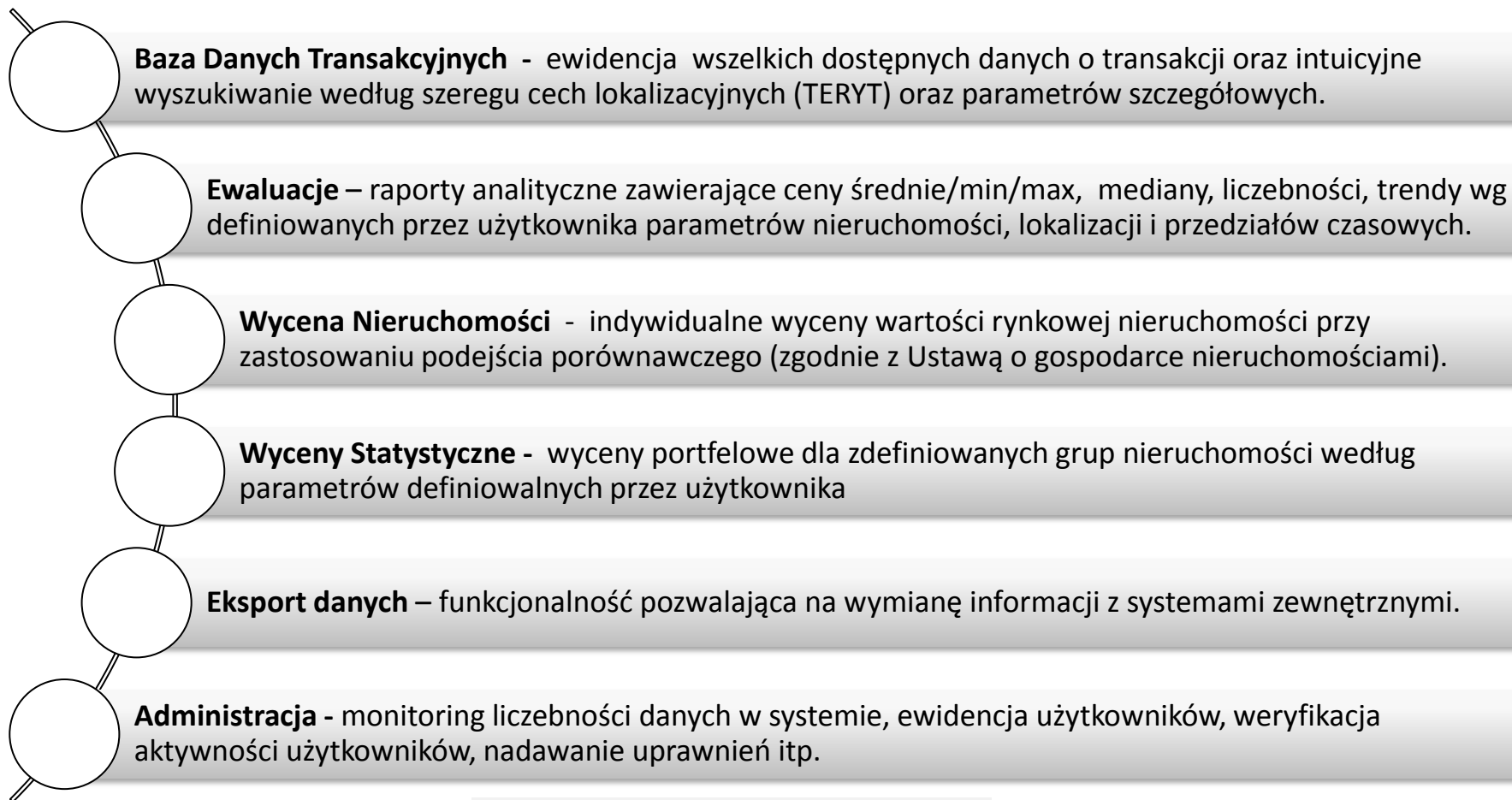
Stały monitoring rynku oraz **gotowość do generowania raportów ewaluacyjnych** w trybie natychmiastowym.

**Implementacja zasad wyceny wartości rynkowej** w podejściu porównawczym według jednolitej ścieżki postępowania na podstawie szerokiej bazy danych.

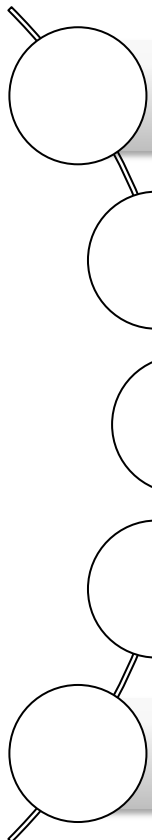
Przygotowywanie **modeli statystycznych wykorzystywanych w monitoringu wartości zabezpieczeń** portfela kredytów hipotecznych.



## System „E-VALUER” – Podstawowe Funkcjonalności



## Baza Danych Transakcyjnych

- 
- 24 podstawowe rodzaje nieruchomości zgodnie z zapisami **Rekomendacji J** Komisji Nadzoru Finansowego
  - Ewidencja informacji zgodnie z zapisami Rekomendacji J - **systematyka danych (pól) obligatoryjnych i fakultatywnych** według szczegółowego załącznika do Rekomendacji J.
  - Dane o nieruchomości są opisywane z **wykorzystaniem pełnej systematyki bazy TERYT**.
  - Intuicyjna i nowoczesna wyszukiwarka transakcji** pozwalająca na szybkie generowanie prób do analiz, raportów oraz wycen wartości
  - Dane o transakcji i nieruchomości są **weryfikowane pod względem ich obligatoryjności oraz unikalności**, co zapobiega duplikowaniu się danych w systemie.

## Baza Danych Transakcyjnych – ekran wyboru transakcji

**Intuicyjna wyszukiwarka lokalizacji**

Wybierz i dodaj lokalizację do filtrów

Szukaj transakcji Raporty

Pokaż filtry Nowa transakcja

ID	Data transakcji	Województwo	Powiat	Miejscowość	Ulica	Nr budynku	Nr lokalu	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Cena	Cena m <sup>2</sup>	Stan prawny lokalu	Źródło
46807	2010-06-29	wielkopolskie	Poznań	Poznań-Grunwald	Górki	15C	17	61,60	430.000	6.980,52	Prawo własności	Umowa
46809	2009-12-09	wielkopolskie	Poznań	Poznań-Grunwald	Górki	15C	4	62,30	375.460	6.026,65	Prawo własności	Umowa
46810	2009-09-04	wielkopolskie	Poznań	Poznań-Grunwald	Górki	15C	2	48,40	366.000	7.562,00	Prawo własności	Umowa
46811	2009-09-25	wielkopolskie	Poznań	Poznań-Grunwald	Górki	15C	10	10,00	366.000	36.600,00	Prawo własności	Umowa
46812	2009-01-09	wielkopolskie	Poznań	Poznań-Grunwald	Górki	15C	19	10,00	366.000	36.600,00	Prawo własności	Umowa
46814	2009-02-03	wielkopolskie	Poznań	Poznań-Grunwald	Jawornicka	15C	29	10,00	366.000	36.600,00	Prawo własności	Umowa
46822	2009-01-26	wielkopolskie	Poznań	Poznań-Grunwald	Górki	15D	12	10,00	366.000	36.600,00	Prawo własności	Umowa
46823	2009-01-28	wielkopolskie	Poznań	Poznań-Grunwald	Górki	15D	10	10,00	366.000	36.600,00	Prawo własności	Umowa
46825	2009-10-09	wielkopolskie	Poznań	Poznań-Grunwald	Górki	15D	8	10,00	366.000	36.600,00	Prawo własności	Umowa
46828	2009-03-16	wielkopolskie	Poznań	Poznań-Grunwald	Górki	15D	14	10,00	366.000	36.600,00	Prawo własności	Umowa
46829	2010-09-13	wielkopolskie	Poznań	Poznań-Grunwald	Jawornicka	15d	5	10,00	366.000	36.600,00	Prawo własności	Umowa
46832	2008-11-27	wielkopolskie	Poznań	Poznań-Grunwald	Jawornicka	15D	34	10,00	366.000	36.600,00	Prawo własności	Umowa
46833	2009-10-13	wielkopolskie	Poznań	Poznań-Grunwald	Jawornicka	15d	6	10,00	366.000	36.600,00	Prawo własności	Umowa
46836	2008-03-11	wielkopolskie	Poznań	Poznań-Grunwald	Żmigrodzka	15d	4	10,00	366.000	36.600,00	Prawo własności	Umowa
46843	2010-12-23	wielkopolskie	Poznań	Poznań-Grunwald	Żmigrodzka	15f	4	10,00	366.000	36.600,00	Prawo własności	Umowa
46844	2009-12-08	wielkopolskie	Poznań	Poznań-Grunwald	Górki	15G	9	10,00	366.000	36.600,00	Prawo własności	Umowa
46845	2009-03-03	wielkopolskie	Poznań	Poznań-Grunwald	Żmigrodzka	15h	4	10,00	366.000	36.600,00	Prawo własności	Umowa
46848	2009-01-20	wielkopolskie	Poznań	Poznań-Grunwald	Międzychodzka	16	15	10,00	366.000	36.600,00	Prawo własności	Umowa
46850	2010-07-12	wielkopolskie	Poznań	Poznań-Grunwald	Międzychodzka	16	10	10,00	366.000	36.600,00	Prawo własności	Umowa
46851	2010-12-17	wielkopolskie	Poznań	Poznań-Grunwald	Międzychodzka	16	8	10,00	366.000	36.600,00	Prawo własności	Umowa
46852	2011-05-09	wielkopolskie	Poznań	Poznań-Grunwald	Józefa Rogalińs...	16	2	10,00	366.000	36.600,00	Prawo własności	Umowa
46858	2010-01-27	wielkopolskie	Poznań	Poznań-Grunwald	Wieradzka	16	10	10,00	366.000	36.600,00	Prawo własności	Umowa

**Rozwijalne menu PARAMETRY**

**Rozwijalne menu TERYT**

**Wybór 24 typów nieruchomości**

www.emmerson-evaluation.pl

## Baza Danych Transakcyjnych – opis transakcji

Transakcje		Lokal mieszkalny #49307	
Edytuj Zamknij			
<b>Transakcja #49307 - Lokal mieszkalny (49762)</b>			
Wielkopolskie / Poznań / Poznań-Grunwald (delegatura) / Poznań-Grunwald / Rycerska 24 lok.9			
Powierzchnia użytkowa (m2)		53,51 m <sup>2</sup>	Data transakcji / wyceny
Cena		310.000,00 zł (5.793,31 zł/m2)	2010-04-21
Dzielnica		Poznań-Grunwald	Źródło ceny
Osiedle			transakcja
Kod pocztowy		60-344	Źródło informacji
Obręb geodezyjny		ŁAZARZ	Umowa ostateczna sprzedaży rynek wtórny
Strefa miasta		Pośrednia	Źródło danych do wpisu
Rodzaj budynku		Wielorodzinny niski	Akt notarialny
Konstrukcja budynku		Murowana (cegła - pustak)	Nr aktu notarialnego
Rok budowy		1971-1980	2054/2010
Standard techniczny budynku		Przeciętny	Nr KW
Modernizowany w ostatnich 5 latach		Nie	PO1P/00092122/6
Numer świadectwa charakterystyki energetycznej			Sąd wieczystoksięgowy
Wskaźnik zapotrzebowania na energię pierwotną (EP)		b.d.	Sąd Rejonowy w Poznaniu
Wskaźnik zapotrzebowania na energię pierwotną (EK)		b.d.	Dział III KW lokalu
Kondygnacja lokalu		3	Brak
Liczba kondygnacji		5	Dział III KW gruntu
Liczba izb		3	Stan prawny lokalu
Pomieszczenie przynależne		Piwnica (1 szt.), cena zł/szt.	Prawo własności
Miejsce postojowe		Brak ( szt.), cena zł/szt.	Stan prawny budynku
Ekspozycja lokalu			Prawo własności
Korzystna / wsch.-zach.			Stan prawny gruntu
Funkcjonalność lokalu			Arkusze mapy
Korzystna, mieszkanie "rozkładowe"			Standard lokalu
Opis			Balkon/ loggia, Wymienione okna, Zabudowa kuchenna
Brak uwag			Otoczenie
			Budynki wielorodzinne zabudowa niska
			Dostępność komunikacyjna
			Autobus komunikacji gminnej, Tramwaj
			Winda
			Wartość odtworzeniowa
			Wartość rynkowa

## Baza Danych Transakcyjnych – edycja transakcji (1)

Zapisz Reset Anuluj **Lokal mieszkalny - transakcja #49307**

**Lokalizacja**  
wielkopolskie / Poznań / Poznań-Grunwald (delegatura) / Poznań-Grunwald / Rycerska nr 24 lok. 9  
Kod pocztowy 60-344 Dzielnica Poznań-Grunwald Osiedle  
Obręb geodezyjny ŁAZARZ Strefa miasta Pośrednia

**Transakcja**  
Źródło informacji Umowa ostateczna sprzedaży rynek wtórny Data transakcji / wyceny 2010-04-21  
Nr aktu notarialnego 2054/2010  
Powierzchnia użytkowa (m2) 53,51  
Cena 310.000,00 PLN 5.793,31 PLN/m2  
Źródło ceny transakcja Źródło danych do wpisu Akt notarialny

**Prawo**  
Stan prawny lokalu Prawo własności  
Stan prawny budynku Prawo własności Stan prawny gruntu Prawo własności  
Nr KW PO1P/00092122, Arkusz mapy Sąd Sąd Rejonowy w Poznaniu  
wiczystoksięgowy  
Dział III KW lokalu Brak Dział III KW gruntu Brak

**Lokalizacja - ciąg dalszy**  
Otoczenie Budynki wielorodzinne zabudowa niska  
Dostępność komunikacyjna Tramwaj, Autobus komunikacji gminnej

Lokalizacja

Źródła danych

Stan prawny

Otoczenie,  
komunikacja

## Baza Danych Transakcyjnych – edycja transakcji (2)

Zapisz Reset Anuluj Lokal mieszkalny - transakcja #49307

**Budynek**

Rodzaj budynku: Wielorodzinny niski Konstrukcja budynku: Murowana (cegła - pustak)

Liczba kondygnacji: 5 Winda: [ ]

**Stan techniczny**

Rok budowy: 1971-1980

Powierzchnia użytkowa budynku: 1,200

Modernizowany w ostatnich 5 latach: Nie Standard techniczny budynku: Przeciętny

**Energooszczędność**

Świadectwo charakterystyki energetycznej: Nie

Wskaźnik zapotrzebowania na energię pierwotną (EP): b.d. Wskaźnik zapotrzebowania na energię pierwotną (EK): b.d.

**Lokal**

Kondygnacja lokalu: 3 Liczba izb: 3

Standard lokalu: Balkon/ loggia, Wymienione okna, Zabudowa kuchenna

**Pomieszczenie przynależne**

Typ: Piwnica Liczba: 1 Cena wliczona w cenę lokalu

**Miejsce postojowe**

Typ: Brak Liczba: [ ] Cena za szt.: [ ] Cena wliczona w cenę lokalu

**Ekspozycja lokalu**: Korzystna / wsch.-zach. **Funkcjonalność lokalu**: Korzystna, mieszkanie "rozkładowe"

**Inne**

Wartość odtworzeniowa: [ ] Wartość rynkowa: [ ]

Pozostałe obiekty: [ ]

**Opis**

Brak uwag

Opis budynku

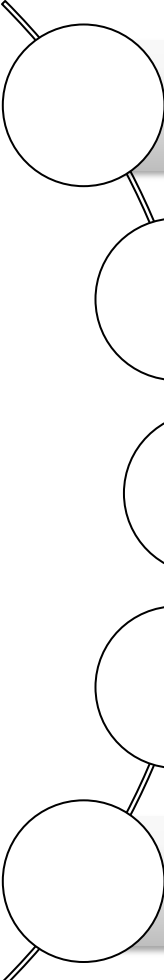
Energooszczędność

Opis lokalu

Wartość rynkowa i odtworzeniowa (jeżeli występują)

Pozostałe informacje

## Raporty Ewaluacyjne



**Średnia/mediana cen m2** dla wybranego typu nieruchomości w zależności od lokalizacji, przedziałów czasowych, powierzchni i innych definiowalnych parametrów.

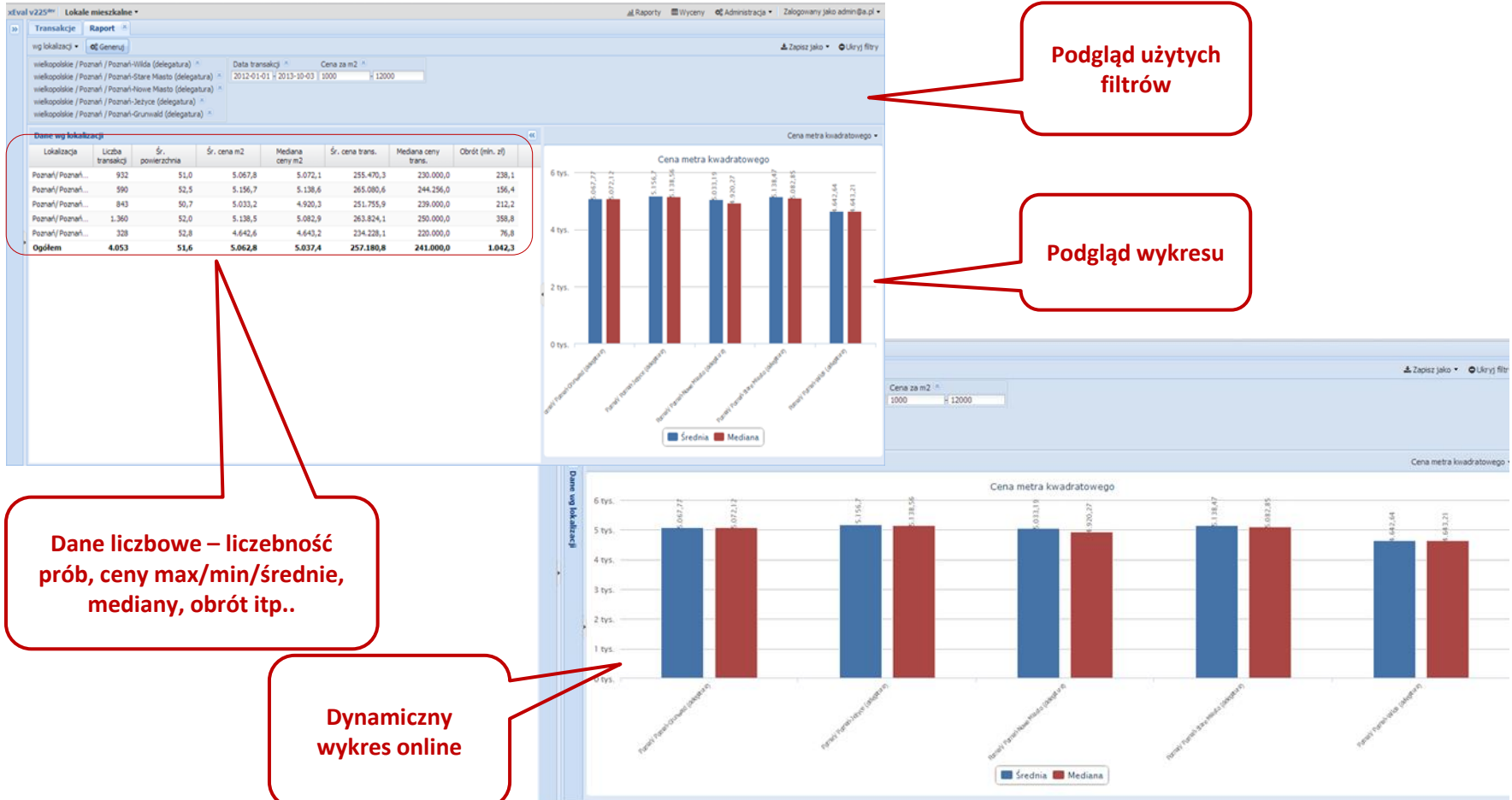
**Średnia/mediana całkowitych cen transakcyjnych** dla wybranego typu nieruchomości w zależności od lokalizacji, przedziałów czasowych, powierzchni i innych definiowalnych parametrów.

**Trend** zmiany cen dla wybranego typu nieruchomości, lokalizacji i innych definiowalnych parametrów.

**Całkowity wolumen obrotu** w zależności od lokalizacji, przedziałów czasowych, powierzchni i innych definiowalnych parametrów.

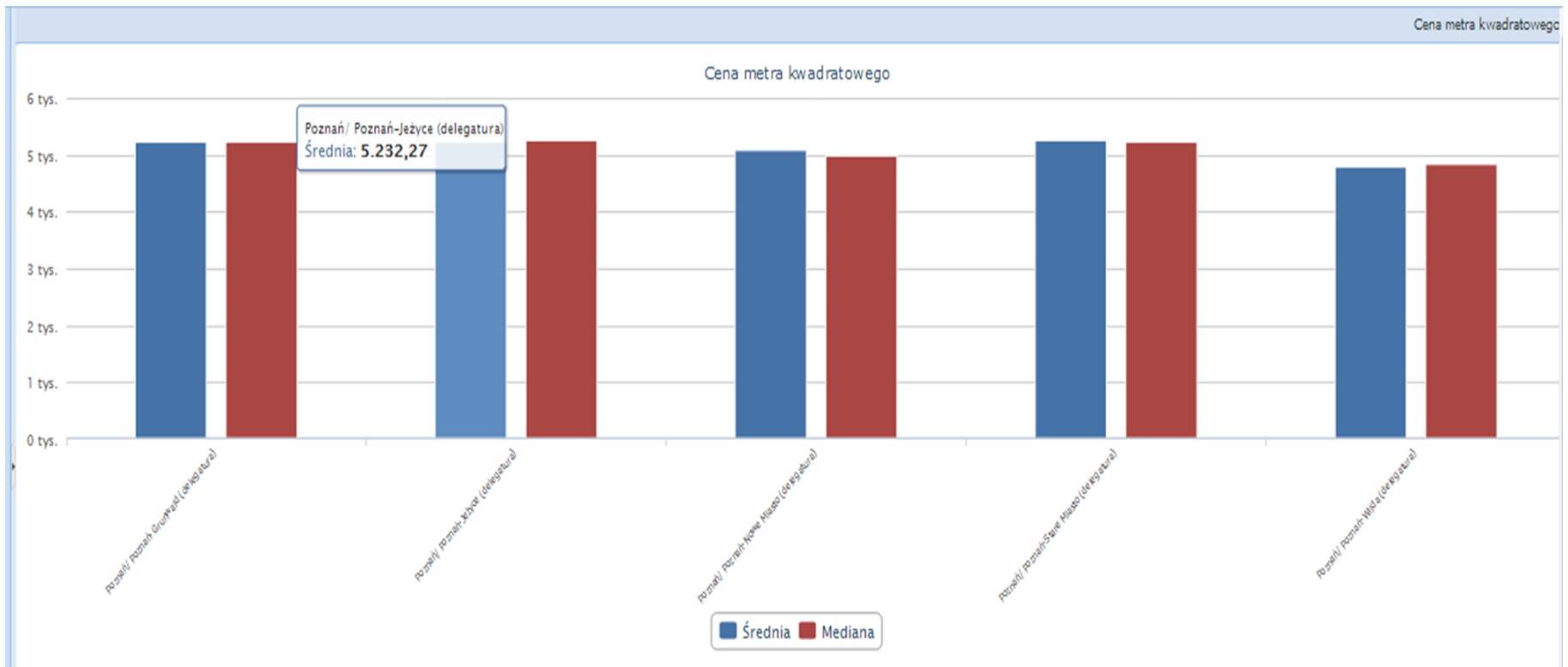
**Liczba transakcji** w zależności od lokalizacji, przedziałów czasowych, powierzchni i innych definiowalnych parametrów.

## Średnia/mediana cen m2 dla wybranego typu nieruchomości, lokalizacji i okresu czasu

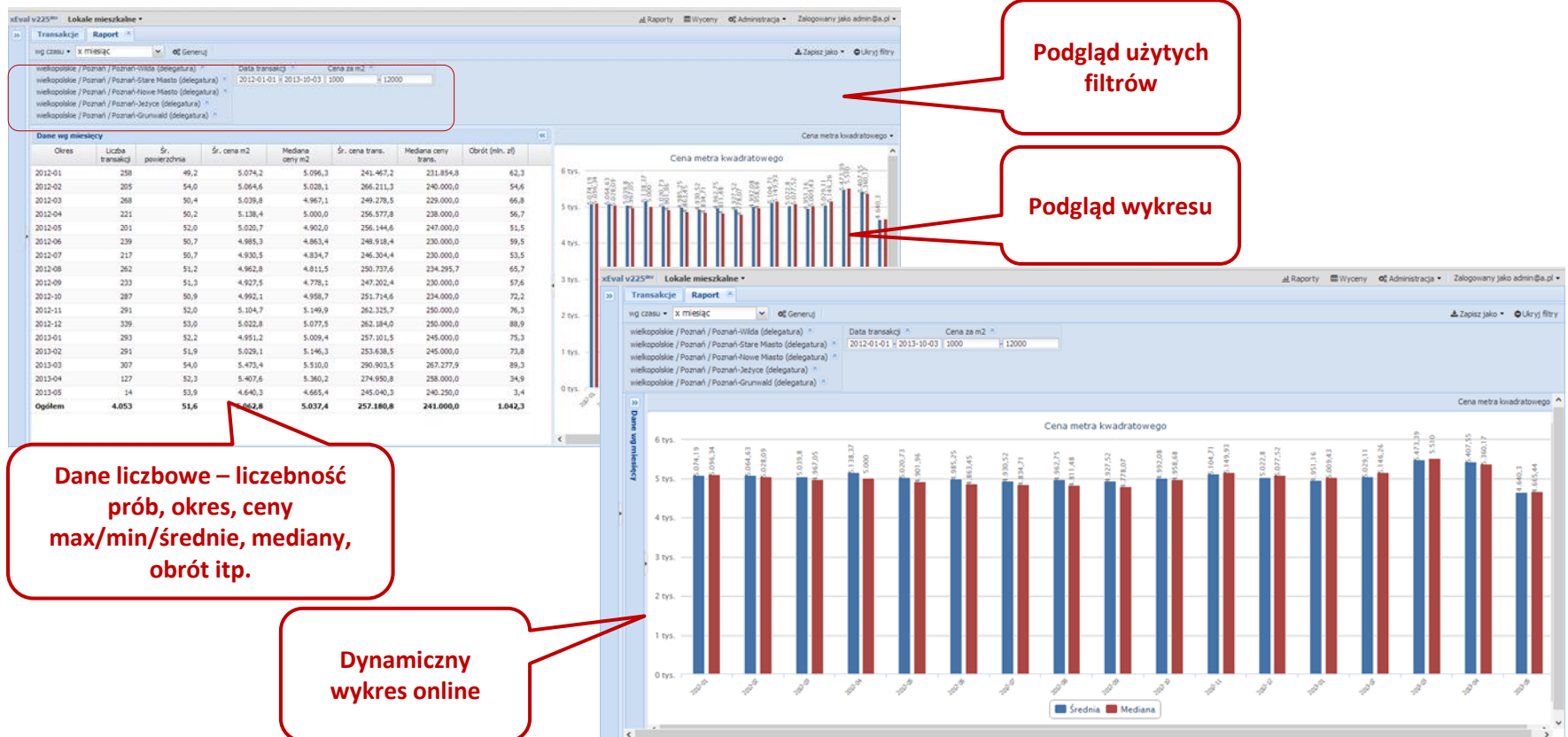




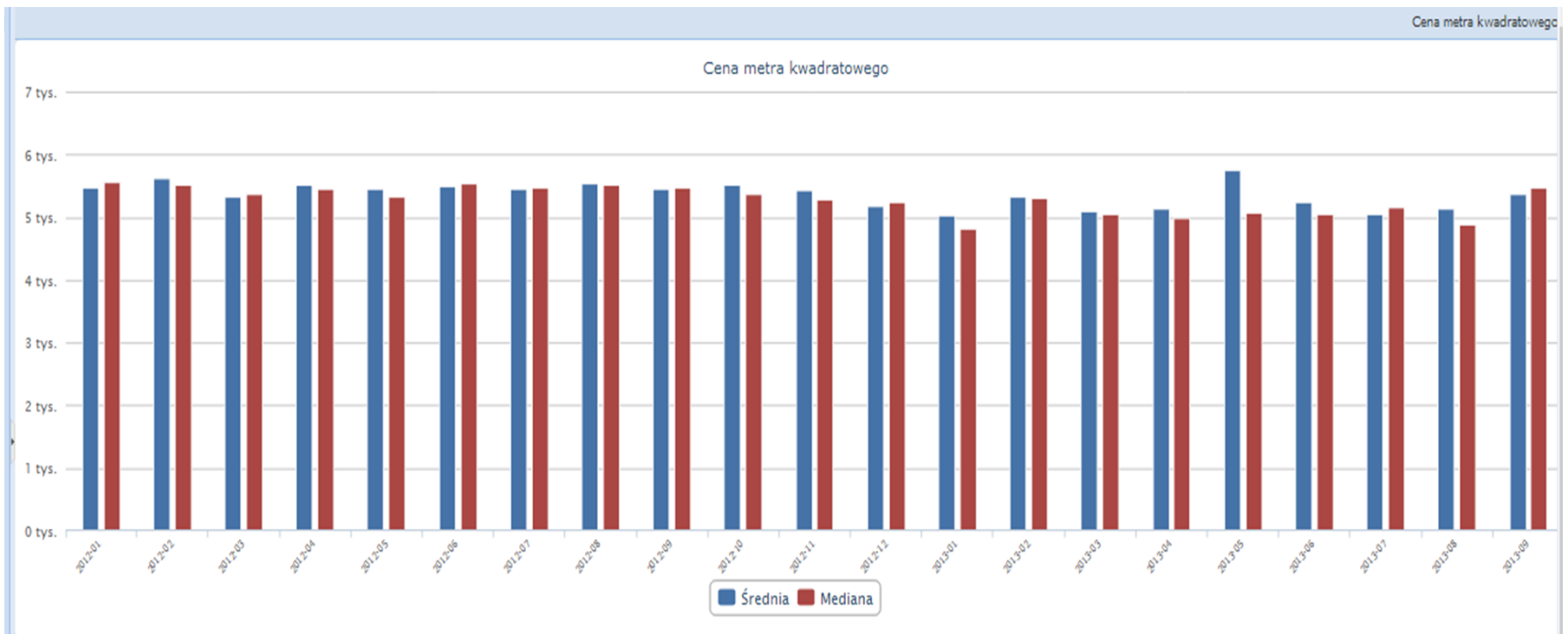
Przykład raportu - średnia/mediana cen m2 dla lokalu mieszkalnego, dzielnice  
 Poznania, okres od 01.01.2012



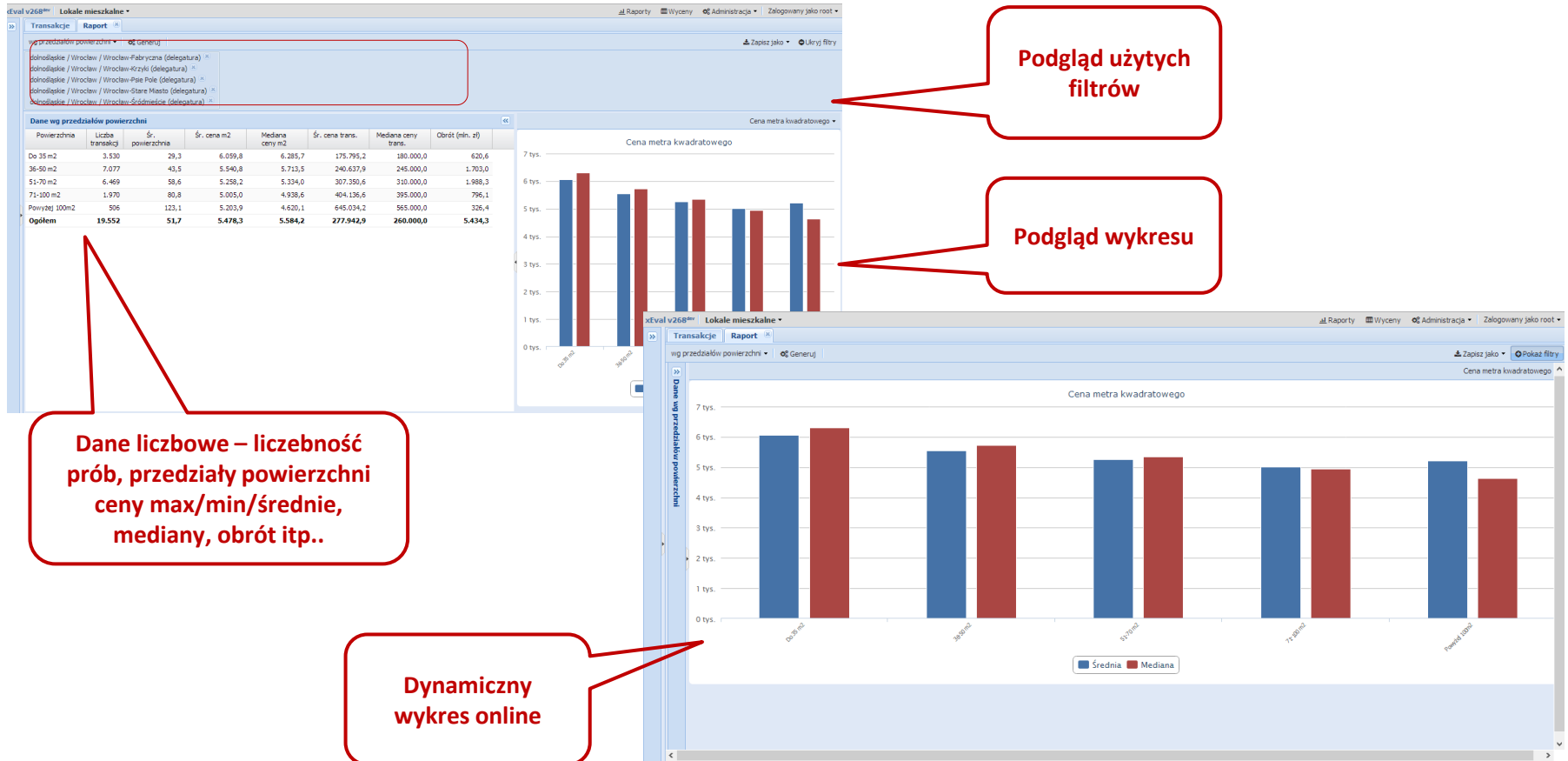
## Średnia/mediana cen m2 dla wybranego typu nieruchomości oraz lokalizacji w funkcji czasu



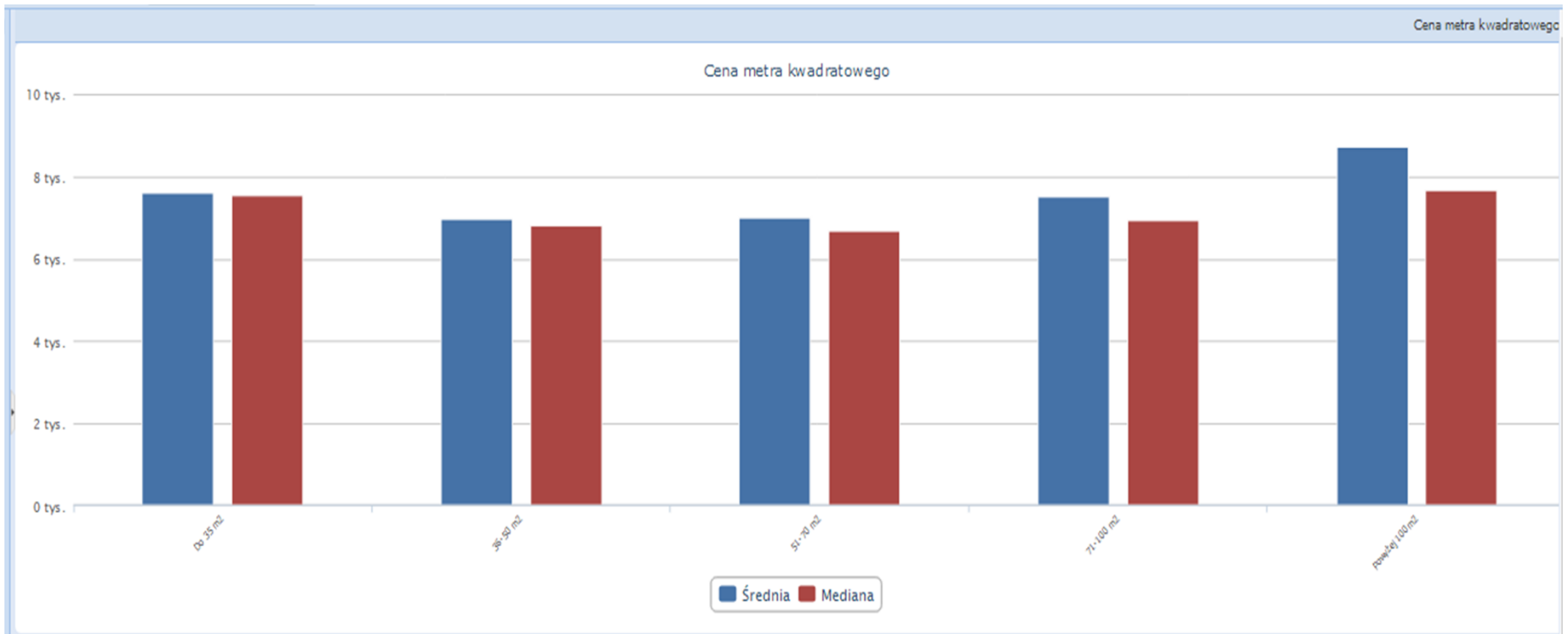
**Przykład raportu - średnia/mediana cen m2 dla lokalu mieszkalnego w ujęciu miesięcznym, miasto Wrocław, okres od 01.01.2012**



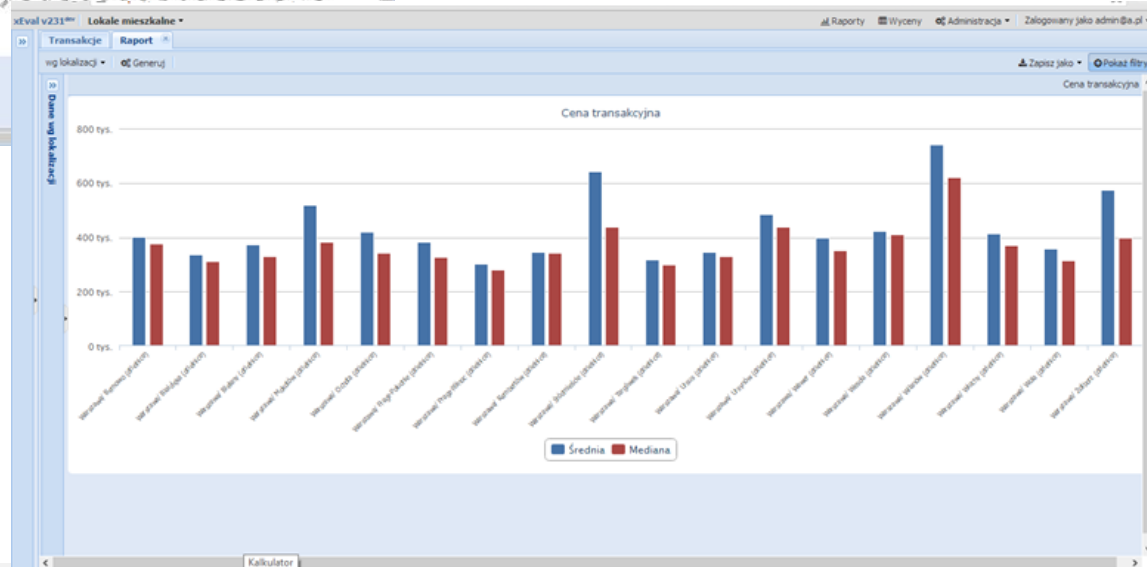
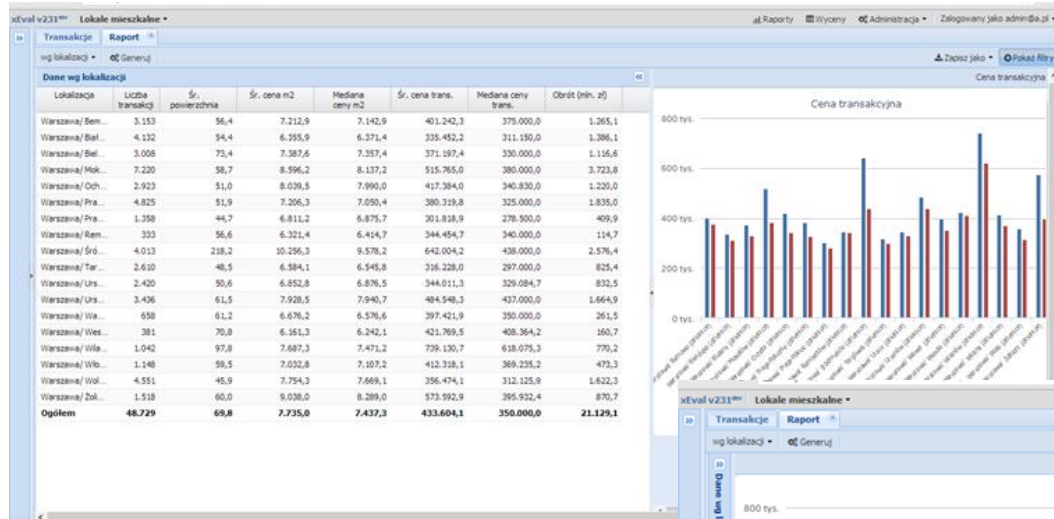
## Średnia/mediana cen m2 danego typu nieruchomości w zależności od powierzchni.



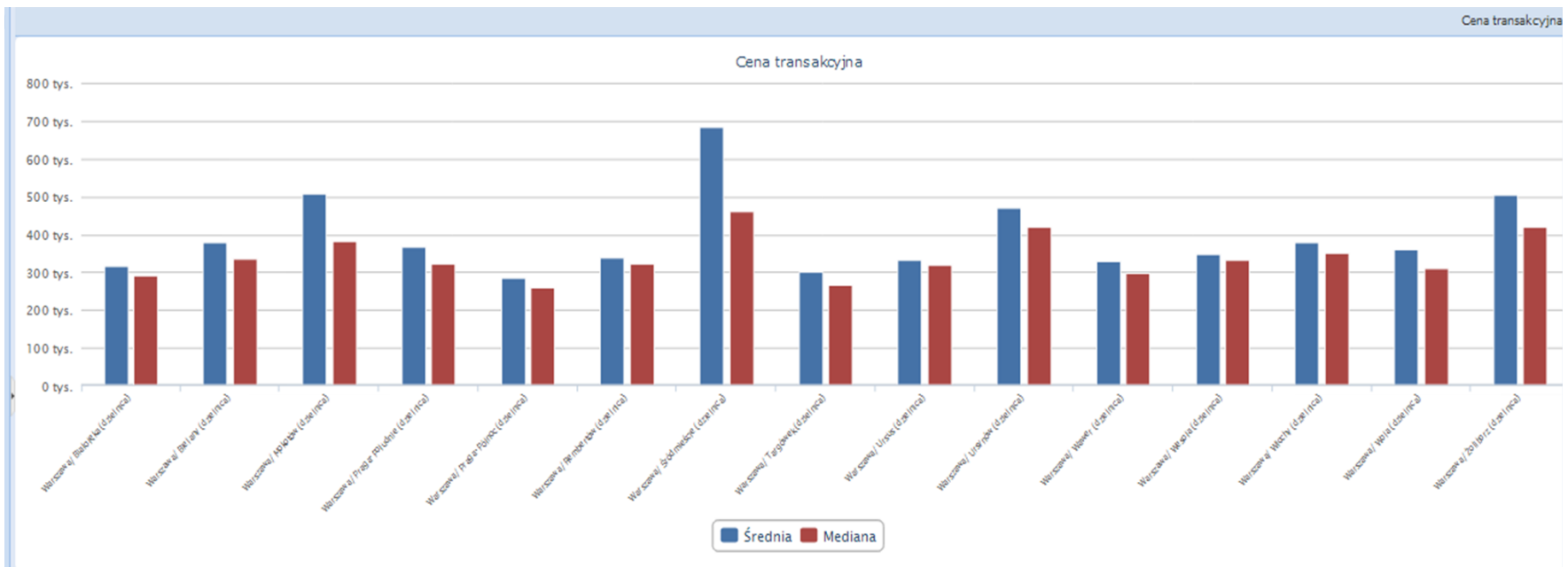
**Przykład raportu - średnia/mediana cen m2 dla lokalu mieszkalnego w zależności od powierzchni, miasto Warszawa, okres od 01.01.2012**



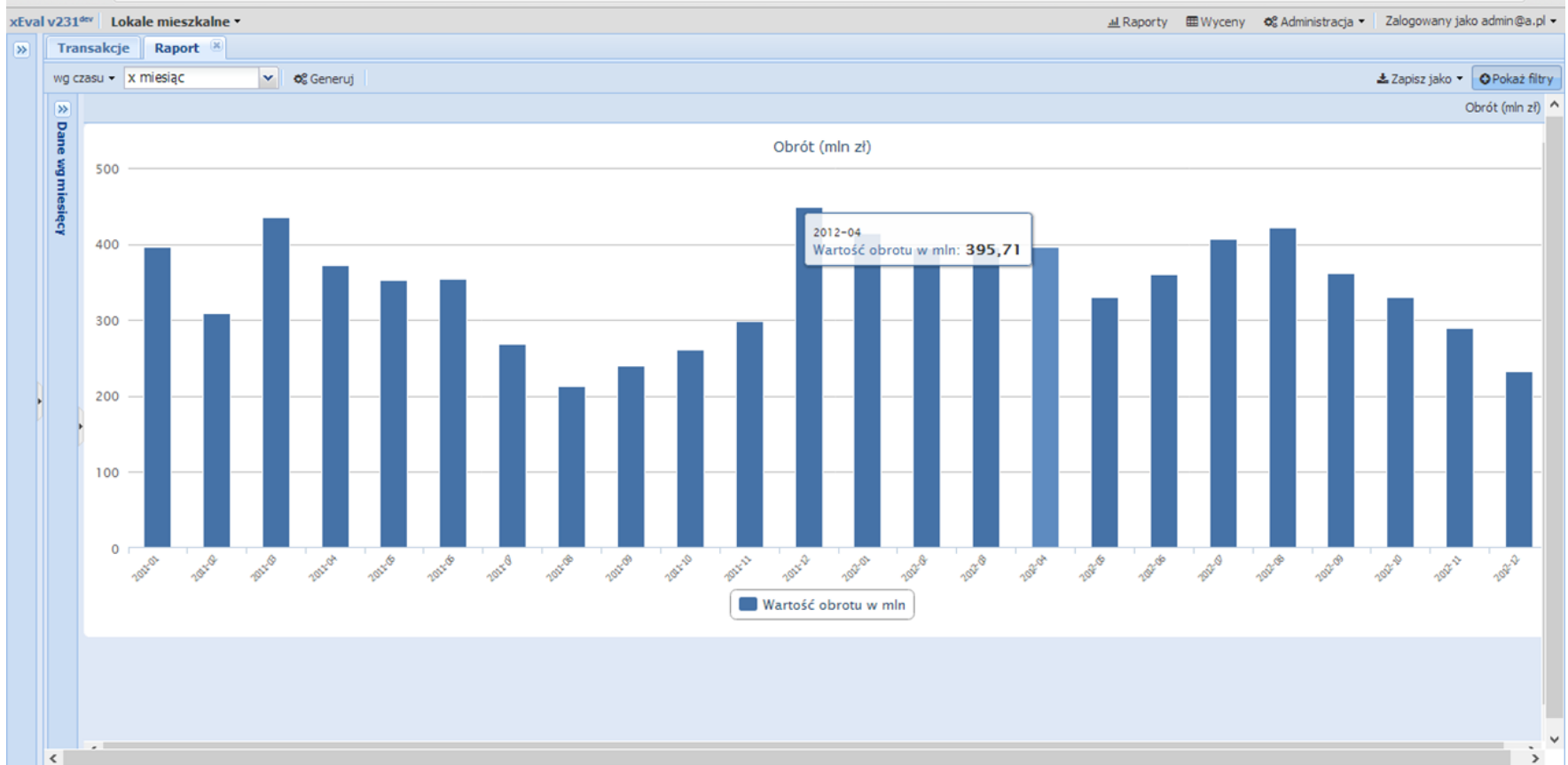
## Porównanie średnich/median cen transakcyjnych według lokalizacji



**Przykład raportu - średnia/mediana ceny transakcyjnej dla lokalu mieszkalnego w zależności od dzielnicy, miasto Warszawa, okres od 01.01.2012**

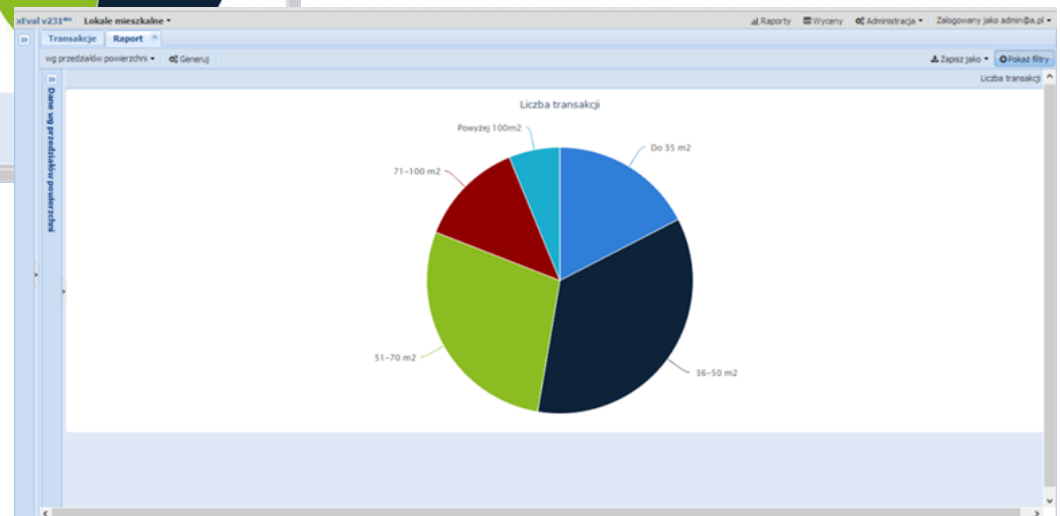
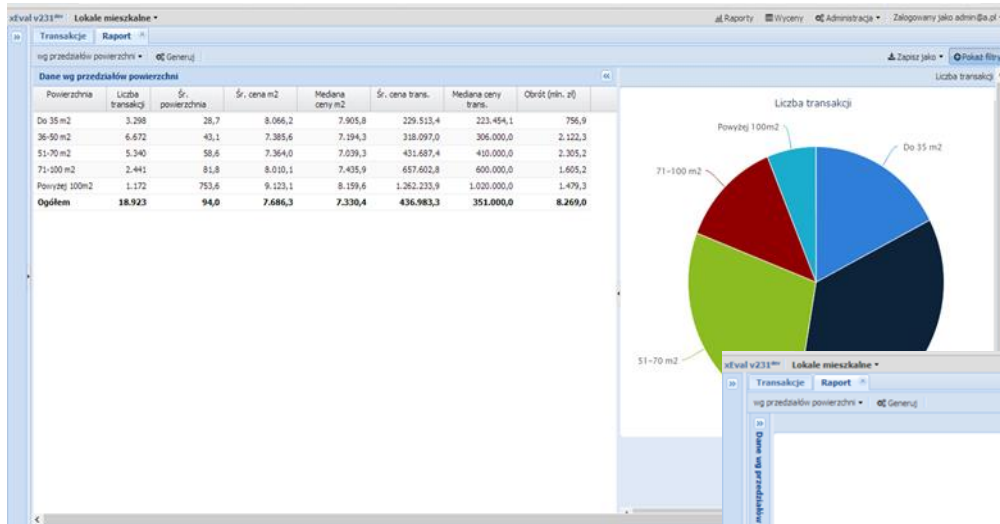


## Wartość obrotu (mln PLN) dla określonego typu nieruchomości oraz lokalizacji według przedziałów czasowych

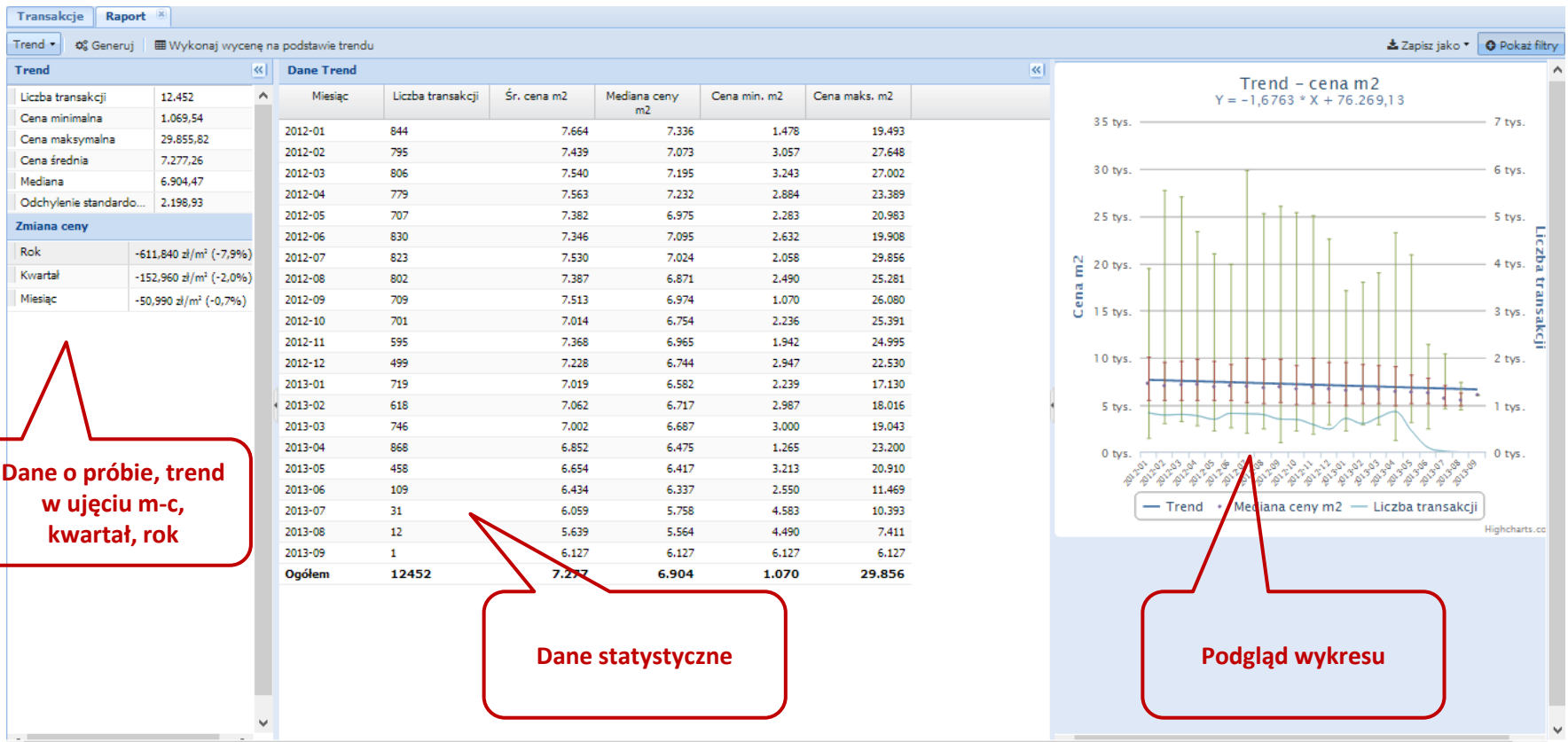




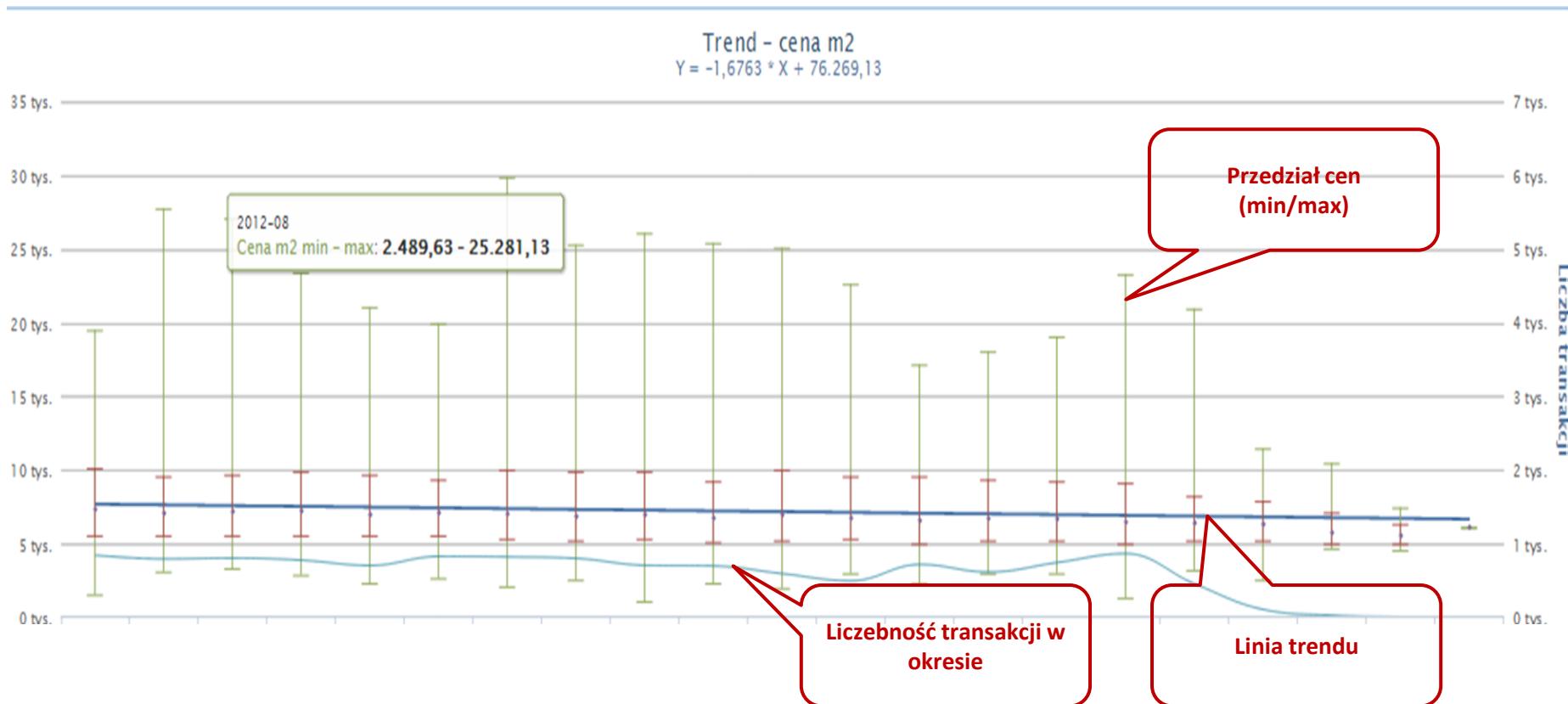
## Wielkość obrotu (liczba transakcji) dla określonego typu nieruchomości wg przedziałów powierzchni w danym okresie czasu




## Trend liniowy zmiany ceny m2 dla wybranego typu/parametrów nieruchomości w danym okresie czasu



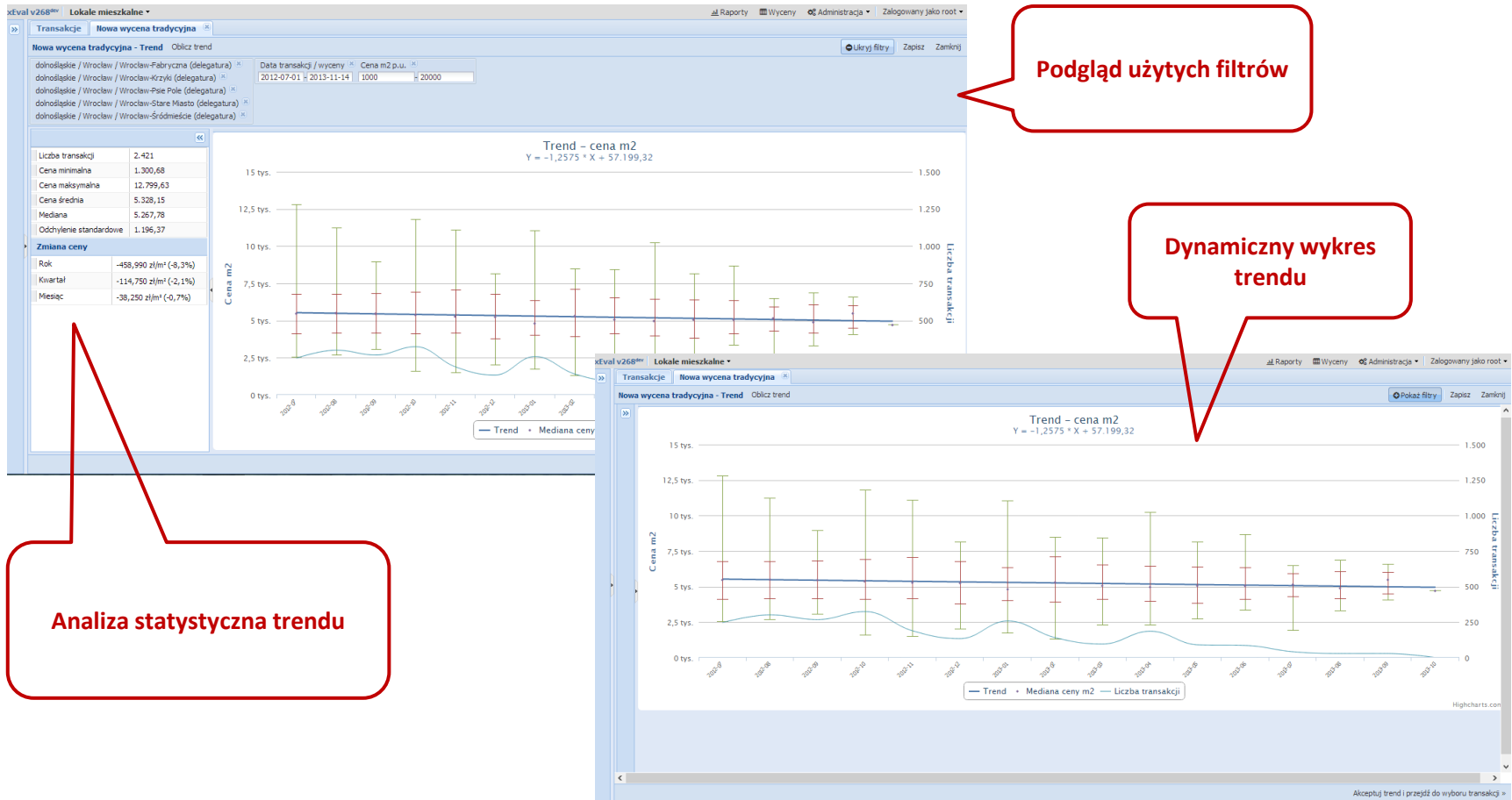
## Wykres trendu zmiany ceny m2 dla lokali mieszkalnych w Warszawie (od 01.01.2012)



## Wycena nieruchomości

- 
- Kompletny proces wyceny wartości rynkowej nieruchomości w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody porównywania parami oraz korygowania ceny średniej.**
  - Analiza rynku, wybór próby transakcji o określonych parametrach oraz zdefiniowanie trendu cenowego dla rynku będącego przedmiotem analizy.**
  - Skrócenie procesu wyceny oraz standaryzacja podejścia do wyceny przez wszystkich pracowników firmy lub Banku.**
  - Archiwizacja wykonanych wycen z możliwością późniejszego powrotu oraz dalszych obliczeń na wybranej wcześniej próbie transakcji.**
  - Proces wyceny jest zapisywany w bazie oraz dokumentowany w postaci generowanych raportów z wykonanych wycen (pdf i/lub excel).**
  - Zgodność z wymogami Ustawy o gospodarce nieruchomościami, Rozporządzeniem w sprawie wyceny nieruchomości oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny PFSRM.**

# Wycena nieruchomości – przykład ekranu analizy trendu



## Wycena nieruchomości – przykład ekranu wyceny

**Lokalizacja** | **Atrybuty**

Data transakcji / wyceny  
Powierzchnia użytkowa (m2)  
Cena  
Waluta  
Źródło ceny  
Cena m2 p.u.

Stan prawny lokalu  
 Źródło informacji  
 Źródło danych do wpiisu  
 Rok budowy  
 Rodzaj budynku  
 Konstrukcja budynku  
 Liczba kondygnacji  
 Kondygnacja lokalu  
 Standard techniczny budynku  
 Liczba izb  
 Nr aktu notarialnego  
 Nr KW  
 Sąd wieczystoksięgowy  
 Stan prawny budynku  
 Stan prawny gruntu  
 Powieszczenia inne przynależne  
 Rodzaj miejsca postojowego  
 Strona miasta  
 Otoczenie  
 Dostępność komunikacyjna  
 Wpisana przez  
 Data utworzenia  
 Data modyfikacji

**Nowa wycena tradycyjna - Wybór transakcji**

Wybierz i dodaj lokalizację do filtrów

Wyszukaj transakcji

mazowieckie / Warszawa / Wola (dzielnica) \*      Data transakcji / wyceny \*      Cena m2 p.u. \*  
2012-07-01 | 2013-09-30      5500      6000

ID	Data transakcji	Województwo	Powiat	Gmina	Miejscowość	Ulica	Nr budynku	Nr lokalu	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Cena	Cena m <sup>2</sup>	Cena m <sup>2</sup> zaktualizowana	Stan prawny lokalu	Stan prawny gruntu	
<input type="checkbox"/>	207062	2012-12-28	mazowieckie	Warszawa	Wola (dzielnica)	Wola	Smocza	16	32	26,40	205.000	7.765,15	7,176	Prawo własności	Prawo wieczyst...
<input type="checkbox"/>	228672	2013-01-03	mazowieckie	Warszawa	Wola (dzielnica)	Wola	Wolność	2	18	44,46	280.000	6.297,80	5,628	Prawo własności	Prawo wieczyst...
<input type="checkbox"/>	228679	2013-02-22	mazowieckie	Warszawa	Wola (dzielnica)	Wola	Nowolipki	23	91	16,19	90.000	5.558,99	5,206	Prawo własności	Prawo wieczyst...
<input type="checkbox"/>	228681	2013-02-12	mazowieckie	Warszawa	Wola (dzielnica)	Wola	Nowolipki	23	82	48,09	310.000	6.446,25	6,022	Prawo własności	Prawo wieczyst...
<input type="checkbox"/>	207133	2012-11-28	mazowieckie	Warszawa	Wola (dzielnica)	Wola	Nowolipki	14	13	59,00	365.000	6.186,44	5,677	Prawo własności	Prawo wieczyst...
<input type="checkbox"/>	207134	2012-11-21	mazowieckie	Warszawa	Wola (dzielnica)	Wola	Nowolipki	29	41	46,75	340.000	7.272,73	6,662	Prawo własności	Prawo wieczyst...
<input type="checkbox"/>	207135	2012-12-18	mazowieckie	Warszawa	Wola (dzielnica)	Wola	Radziwie	7	345	63,77	434.504	6.813,61	6,282	Prawo własności	Prawo własności
<input type="checkbox"/>	207136	2012-12-18	mazowieckie	Warszawa	Wola (dzielnica)	Wola	Radziwie	7	108	70,86	472.223	6.664,17	6,144	Prawo własności	Prawo własności
<input type="checkbox"/>	207137	2012-12-14	mazowieckie	Warszawa	Wola (dzielnica)	Wola	Syrany	31	2	47,90	273.000	5.699,37	5,249	Prawo własności	Prawo wieczyst...
<input type="checkbox"/>	207141	2012-12-13	mazowieckie	Warszawa	Wola (dzielnica)	Wola	Okopowa	31	63	49,05	305.000	6.218,14	5,726	Prawo własności	Prawo wieczyst...
<input type="checkbox"/>	207143	2012-12-17	mazowieckie	Warszawa	Wola (dzielnica)	Wola	Okopowa	16	35	33,07	227.000	6.864,23	6,327	Prawo własności	Prawo wieczyst...
<input type="checkbox"/>	207144	2012-12-14	mazowieckie	Warszawa	Wola (dzielnica)	Wola	Płocka	21	5	33,26	216.000	6.494,29	5,982	Prawo własności	Prawo wieczyst...
<input type="checkbox"/>	207145	2012-12-21	mazowieckie	Warszawa	Wola (dzielnica)	Wola	Wolska	78/80	28	35,75	207.500	5.804,20	5,355	Prawo własności	Prawo wieczyst...
<input type="checkbox"/>	207146	2012-12-12	mazowieckie	Warszawa	Wola (dzielnica)	Wola	Syrany	17	7	51,96	375.000	7.217,09	6,644	Prawo własności	Prawo wieczyst...
<input type="checkbox"/>	207147	2012-12-27	mazowieckie	Warszawa	Wola (dzielnica)	Wola	Młynarska	11	38	50,75	262.000	5.556,65	5,134	Prawo własności	Prawo wieczyst...
<input type="checkbox"/>	190701	2012-08-23	mazowieckie	Warszawa	Wola (dzielnica)	Wola	Zytnia	15A	8	61,20	440.000	7.189,54	6,450	Prawo własności	Prawo wieczyst...
<input type="checkbox"/>	190708	2012-08-07	mazowieckie	Warszawa	Wola (dzielnica)	Wola	Płaskowa	4	102	23,60	175.000	7.415,25	6,628	Prawo własności	Prawo wieczyst...
<input type="checkbox"/>	191508	2012-08-01	mazowieckie	Warszawa	Wola (dzielnica)	Wola	Mordzechaja An...								
<input type="checkbox"/>	190713	2012-07-11	mazowieckie	Warszawa	Wola (dzielnica)	Wola	Radziwie								
<input type="checkbox"/>	190722	2012-07-27	mazowieckie	Warszawa	Wola (dzielnica)	Wola	Radziwie								
<input type="checkbox"/>	190726	2012-08-31	mazowieckie	Warszawa	Wola (dzielnica)	Wola	Radziwie								
<input type="checkbox"/>	191514	2012-06-09	mazowieckie	Warszawa	Wola (dzielnica)	Wola	Zytnia								
<input type="checkbox"/>	190729	2012-07-04	mazowieckie	Warszawa	Wola (dzielnica)	Wola	Radziwie								

**Transakcje wybrane do wyceny**

**Nowa wycena tradycyjna - Wybrane transakcje do obliczeń**

Cmin:5.249,42 Cmax:6.662,45 Csr:6.079,10 Cmin / Csr:0,864 Cmax / Csr:1,096

ID	Data transakcji	Województwo	Powiat	Gmina	Miejscowość	Ulica	Nr budynku	Nr lokalu	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Cena	Cena m <sup>2</sup>	Cena m <sup>2</sup> zaktualizowana	Stan prawny lokalu	Stan prawny gruntu	Rok budowy	Rodzaj budynku	Konstr. bud.	
<input type="checkbox"/>	228681	2013-02-12	mazowieckie	Warszawa	Wola (dzielnica)	Wola	Nowolipki	23	82	48,09	310.000	6.446,25	6,022	Prawo własności	Prawo wieczyst...	1951...	Wielorodzinny ...	Brak infc
<input type="checkbox"/>	207133	2012-11-28	mazowieckie	Warszawa	Wola (dzielnica)	Wola	Nowolipki	14	13	59,00	365.000	6.186,44	5,677	Prawo własności	Prawo wieczyst...	1941...	Wielorodzinny ...	Murowa
<input type="checkbox"/>	207134	2012-11-21	mazowieckie	Warszawa	Wola (dzielnica)	Wola	Nowolipki	29	41	46,75	340.000	7.272,73	6,662	Prawo własności	Prawo wieczyst...	1951...	Wielorodzinny ...	Murowa
<input type="checkbox"/>	207135	2012-12-18	mazowieckie	Warszawa	Wola (dzielnica)	Wola	Radziwie	7	345	63,77	434.504	6.813,61	6,282	Prawo własności	Prawo własności	2010	Wielorodzinny ...	Mieszana
<input type="checkbox"/>	207136	2012-12-18	mazowieckie	Warszawa	Wola (dzielnica)	Wola	Radziwie	7	108	70,86	472.223	6.664,17	6,144	Prawo własności	Prawo własności	2010	Wielorodzinny ...	Mieszana
<input type="checkbox"/>	207137	2012-12-14	mazowieckie	Warszawa	Wola (dzielnica)	Wola	Syrany	31	2	47,90	273.000	5.699,37	5,249	Prawo własności	Prawo wieczyst...	1971...	Wielorodzinny ...	Przebud.
<input type="checkbox"/>	207141	2012-12-13	mazowieckie	Warszawa	Wola (dzielnica)	Wola	Okopowa	31	63	49,05	305.000	6.218,14	5,726	Prawo własności	Prawo wieczyst...	1951...	Wielorodzinny ...	Brak infc
<input type="checkbox"/>	207143	2012-12-17	mazowieckie	Warszawa	Wola (dzielnica)	Wola	Okopowa	16	35	33,07	227.000	6.864,23	6,327	Prawo własności	Prawo własności	2010	Wielorodzinny ...	Brak infc
<input type="checkbox"/>	207144	2012-12-14	mazowieckie	Warszawa	Wola (dzielnica)	Wola	Płocka	21	5	33,26	216.000	6.494,29	5,982	Prawo własności	Prawo wieczyst...	1951...	Wielorodzinny ...	Murowa
<input type="checkbox"/>	207145	2012-12-21	mazowieckie	Warszawa	Wola (dzielnica)	Wola	Wolska	78/80	28	35,75	207.500	5.804,20	5,355	Prawo własności	Prawo wieczyst...	1951...	Wielorodzinny ...	Murowa
<input type="checkbox"/>	207146	2012-12-12	mazowieckie	Warszawa	Wola (dzielnica)	Wola	Syrany	17	7	51,96	375.000	7.217,09	6,644	Prawo własności	Prawo wieczyst...	1951...	Wielorodzinny ...	Murowa
<input type="checkbox"/>	190701	2012-08-23	mazowieckie	Warszawa	Wola (dzielnica)	Wola	Zytnia	15A	8	61,20	440.000	7.189,54	6,450	Prawo własności	Prawo wieczyst...	2001	Wielorodzinny ...	Mieszana
<input type="checkbox"/>	190708	2012-08-07	mazowieckie	Warszawa	Wola (dzielnica)	Wola	Płaskowa	4	102	23,60	175.000	7.415,25	6,628	Prawo własności	Prawo wieczyst...	2004	Wielorodzinny ...	Mieszana
<input type="checkbox"/>	191508	2012-08-01	mazowieckie	Warszawa	Wola (dzielnica)	Wola	Mordzechaja Anl...	45	125	36,70	245.000	6.675,75	5,959	Prawo własności	Prawo wieczyst...	1961...	Wielorodzinny ...	Przebud.

Wybór transakcji do wyceny

Podstawowa charakterystyka próby Cmax, Cmin, Cmin/max/ Csr

## Wycena nieruchomości – przykład ekranu wyceny

Transakcje
Raport
Nowa wycena tradycyjna

**Wycena tradycyjna - Cechy**

Cecha	Gradacja	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie min	Nieruchomość o cenie max	Waga cechy %	Min	Max	Wsp. korygujący
<input checked="" type="checkbox"/> Lokalizacja	3	★★★	★★★	★★★	25	0,216	0,274	0,235
<input type="checkbox"/> Otoczenie i sąsiedztwo	3	★★★	★★★	★★★	0	0,000	0,000	0,000
<input type="checkbox"/> Lokalizacja i sąsiedztwo	3	★★★	★★★	★★★	0	0,000	0,000	0,000
<input checked="" type="checkbox"/> Standard lokalu	3	★★★	★★★	★★★	20	0,173	0,219	0,188
<input checked="" type="checkbox"/> Powierzchnia lokalu	3	★★★	★★★	★★★	20	0,173	0,219	0,188
<input type="checkbox"/> Funkcjonalność lokalu	3	★★★	★★★	★★★	0	0,000	0,000	0,000
<input type="checkbox"/> Wielkość i położenie lokalu	3	★★★	★★★	★★★	0	0,000	0,000	0,000
<input type="checkbox"/> Położenie lokalu w budynku	3	★★★	★★★	★★★	0	0,000	0,000	0,000
<input type="checkbox"/> Ekspozycja lokalu	3	★★★	★★★	★★★	0	0,000	0,000	0,000
<input type="checkbox"/> Standard budynku	3	★★★	★★★	★★★	0	0,000	0,000	0,000
<input type="checkbox"/> Stan techniczny budynku	3	★★★	★★★	★★★	0	0,000	0,000	0,000
<input checked="" type="checkbox"/> Stan techniczny i standard budynku	3	★★★	★★★	★★★	20	0,173	0,219	0,188
<input checked="" type="checkbox"/> Wiek budynku	3	★★★	★★★	★★★	15	0,130	0,164	0,141
<input type="checkbox"/> Typ zabudowy	3	★★★	★★★	★★★	0	0,000	0,000	0,000
<input type="checkbox"/> Atrakcyjność architektoniczna	3	★★★	★★★	★★★	0	0,000	0,000	0,000

**Wycena tradycyjna - Cechy**

Cecha	Gradacja	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie min	Nieruchomość o cenie max	Waga cechy %	Min	Max	Wsp. korygujący
<input checked="" type="checkbox"/> Lokalizacja	3	★★★	★★★	★★★	25	0,216	0,274	0,235
<input checked="" type="checkbox"/> Standard lokalu	4	★★★★	★★★	★★★★	20	0,173	0,219	0,196
<input checked="" type="checkbox"/> Powierzchnia lokalu	3	★★★	★★★	★★★	20	0,173	0,219	0,188
<input checked="" type="checkbox"/> Stan techniczny i standard budyn...	3	★★★	★★★	★★★	20	0,173	0,219	0,188
<input checked="" type="checkbox"/> Wiek budynku	2	★★	★★	★★	15	0,130	0,164	0,130
<b>Suma</b>					<b>100</b>	<b>0,864</b>	<b>1,096</b>	<b>0,937</b>

**Wartość nieruchomości**

Powierzchnia

Wartość m<sup>2</sup> 5.696,88

Wartość 313.328,39

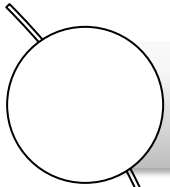
Wartość zaokrąglona 313.300,00

Zaokrąglenie (1-5)

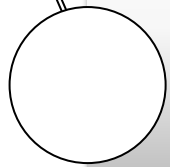
Wybór cech i ich wag

Wycena online

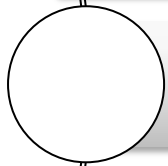
## Wyceny Statystyczne



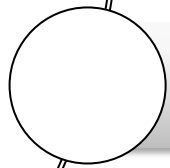
Funkcjonalność pozwala na przeprowadzenie **analizy statystycznej dla zdefiniowanej przez użytkownika grupy/segmentu nieruchomości**.



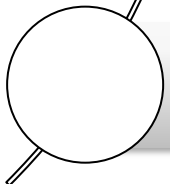
Dane do próby statystycznej mogą być dobierane według **szeregu cech lokalizacyjnych i jakościowych** (np. powierzchnia, rok budowy, piętro, przeznaczenie, rodzaj rynku itp.) nieruchomości oraz według kryteriów czasowych, **zgodnie z ustaloną z bankiem segmentacją** grup nieruchomości.



System pozwala na **prosty i elastyczny wybór parametrów nieruchomości** służących segmentacji rynku dla potrzeb określonego odbiorcy.



Wycena statystyczna pozwala na **szybką kalkulację kluczowych wskaźników** takich jak wartości minimalne i maksymalne, średnia/mediana cen, granice przedziałów zmienności, odchylenie standardowe.



Funkcjonalność pozwala na wnikliwą **analizę dużych prób statystycznych oraz ocenę podstawowych wskaźników** opisujących rynek nieruchomości dla danej „populacji”.

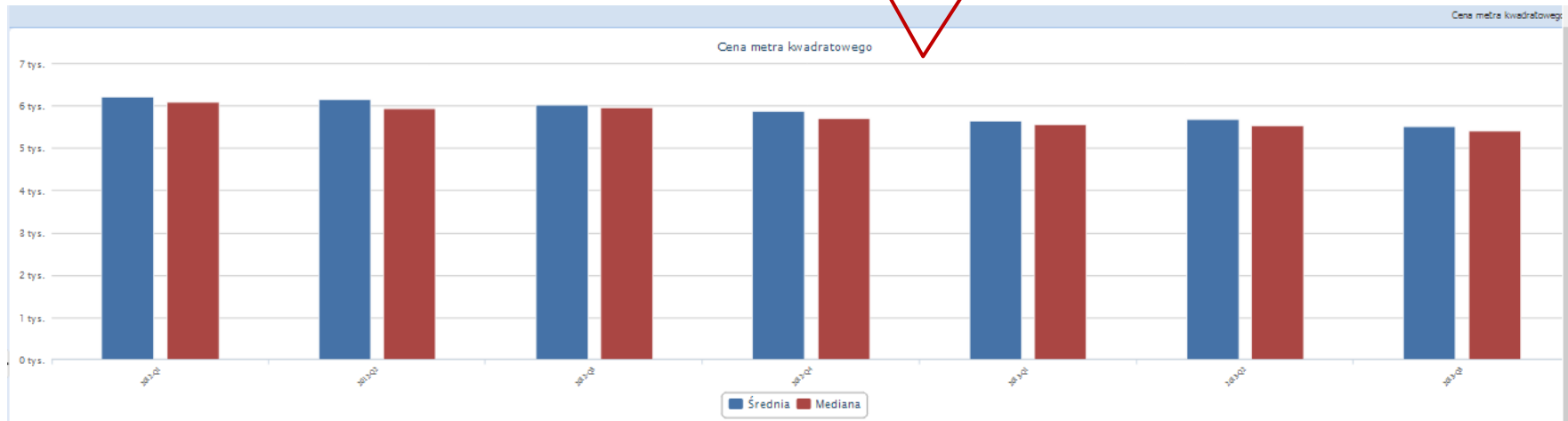


## Wycena statystyczna – przykład analizy, lokale m. Kraków

Dane wg kwartałów																
Okres	Liczba transakcji	Obrót (mln. zł)	Cena min. m2	Cena maks. m2	Śr. cena m2	Mediana ceny m2	Dolna granica zmienności ceny m2	Górna granica zmienności ceny m2	Odchylenie std. ceny m2	Cena min.	Cena maks.	Mediana ceny	Śr. cena	Dolna granica zmienności ceny	Górna granica zmienności ceny	Odchylenie std. ceny
2012-Q1	750	223,4	1,062	16,921	6,200	6,068	8,166	4,412	1,789	30,000	2,500,000	263,500	297,835	443,000	160,000	172,813
2012-Q2	678	209,4	778	17,783	6,144	5,936	7,991	4,466	1,686	40,832	1,950,000	275,000	308,799	476,852	170,000	168,178
2012-Q3	772	225,4	1,176	18,337	6,007	5,945	7,500	4,474	1,525	18,000	2,000,000	266,200	291,945	430,000	165,000	150,025
2012-Q4	641	179,9	1,063	15,641	5,859	5,685	7,473	4,245	1,508	17,000	1,325,000	252,000	280,589	410,000	157,000	135,822
2013-Q1	633	178,6	1,289	19,434	5,626	5,556	7,189	4,095	1,398	39,800	1,200,000	245,500	282,141	445,000	150,000	153,744
2013-Q2	705	197,6	1,554	17,198	5,677	5,515	7,348	4,054	1,566	48,200	2,500,000	250,000	280,262	410,000	150,000	170,601
2013-Q3	275	73,0	2,887	12,468	5,514	5,400	7,061	4,159	1,272	63,000	1,690,000	237,000	265,486	400,000	147,000	141,405
<b>Ogółem</b>	<b>4454</b>	<b>1,287,2</b>	<b>778</b>	<b>19,434</b>	<b>5,902</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,587</b>	<b>17,000</b>	<b>2,500,000</b>	<b>0</b>	<b>288,992</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>158,731</b>

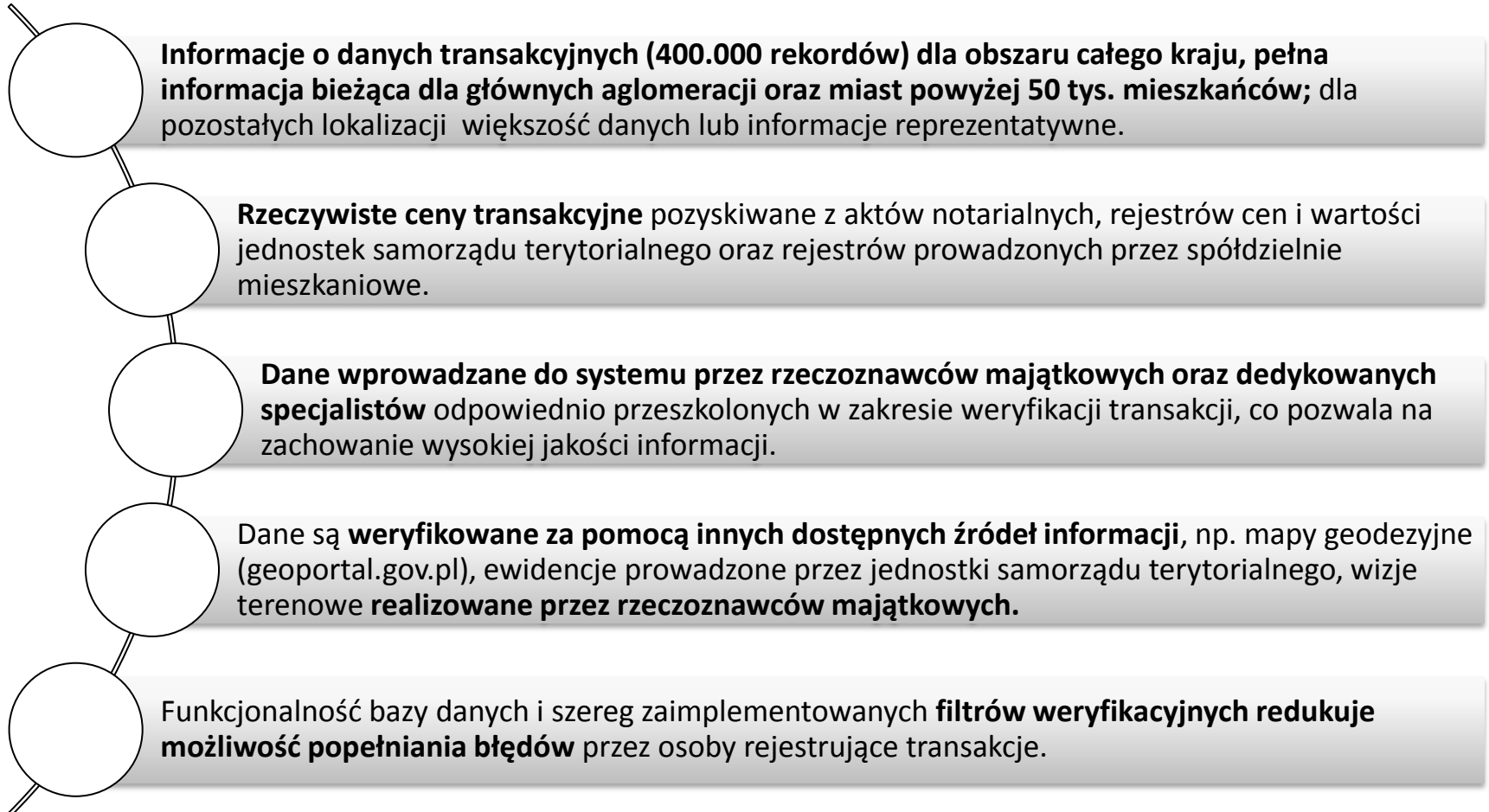
Dane statystyczne – ceny max/min/śr., mediany, przedziały zmienności, odchylenie standardowe

Wizualizacja wyceny statystycznej



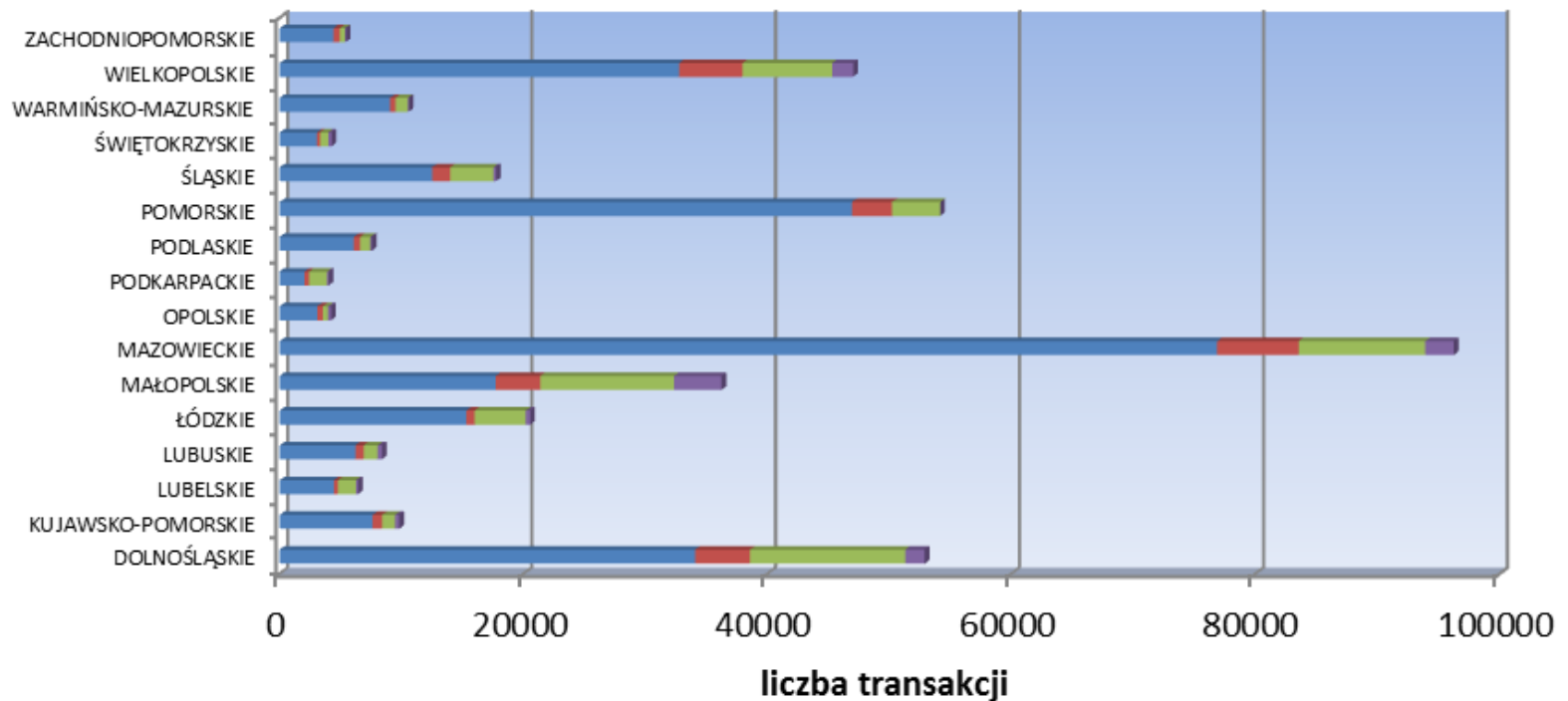
# SYSTEM „E-VALUER” GŁÓWNE PARAMETRY

## Liczebność i jakość danych

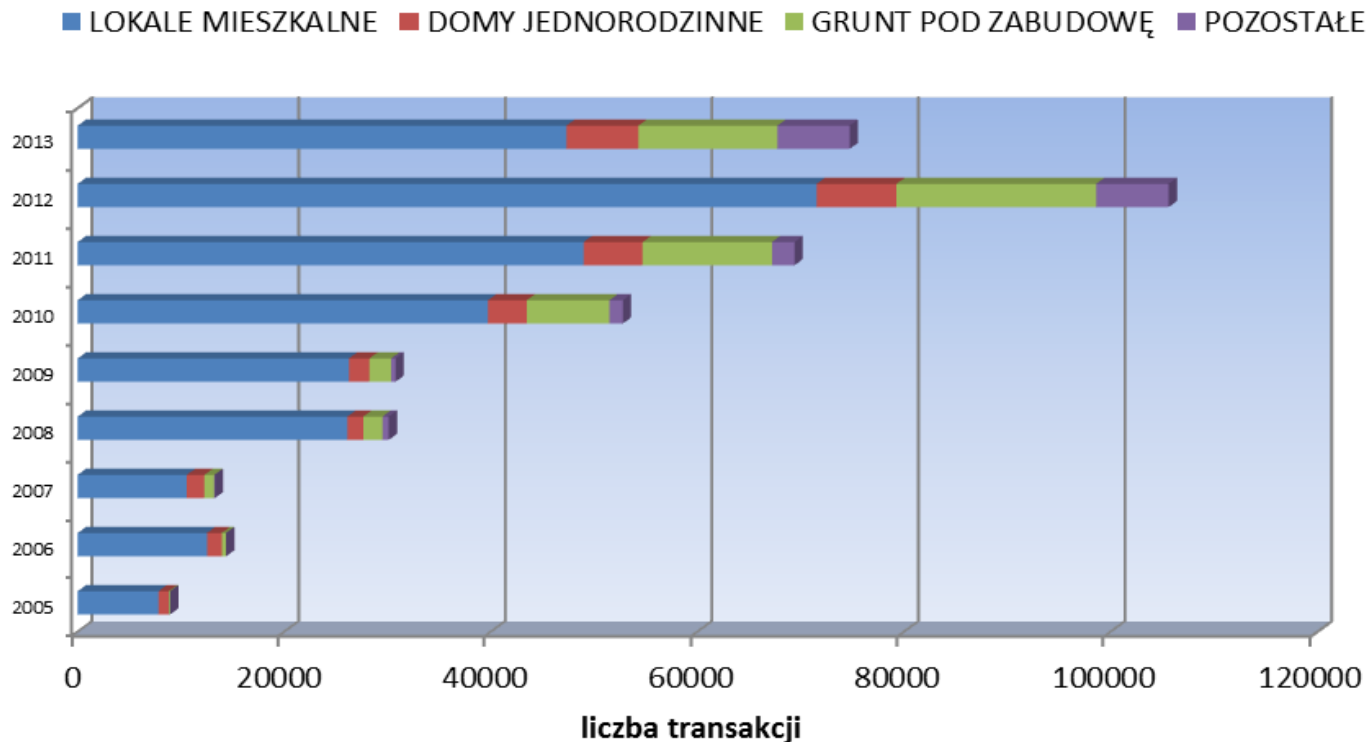


## Liczebność danych transakcyjnych według podstawowych typów nieruchomości i lokalizacji

■ LOKALE MIESZKALNE ■ DOMY JEDNORODZINNE ■ DZIAŁKI POD ZABUDOWĘ ■ POZOSTAŁE

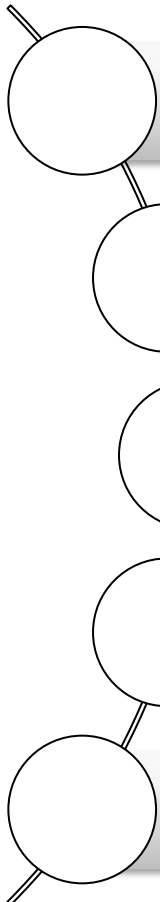


## Liczebność danych transakcyjnych według dat transakcji

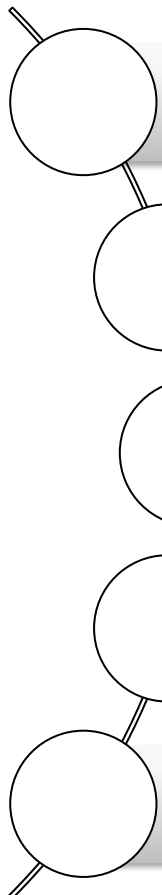


**Uwaga – aktualna liczebność bazy ok. 400.000 rekordów, dodatkowo ok. 100.000 znajduje się w trakcie uzupełniania.**

## Administracja i Zabezpieczenie

- 
- Administracja** - monitoring liczebności danych w systemie, ewidencja użytkowników, weryfikacja aktywności użytkowników, nadawanie uprawnień, definiowanie poziomów dostępu.
  - Zachowanie **niezbędnych w sektorze finansowym i nieruchomości standardów bezpieczeństwa informacji** m.in. szyfrowane połączenie, certyfikat SSL, bezpieczne centrum hostingowe.
  - Zróżnicowane poziomy uprawnień** dla definiowalnych grup użytkowników o określonym zakresie korzystania z zasobów bazy.
  - Indywidualne dane logowania (identyfikator) i hasła dostępu** nadawane przez Administratora Systemu.
  - Do **każdego konta użytkownika przypisane są indywidualne uprawnienia** do dostępu i wykonywania operacji na danych, nadawane i zarządzane przez administratora bazy.

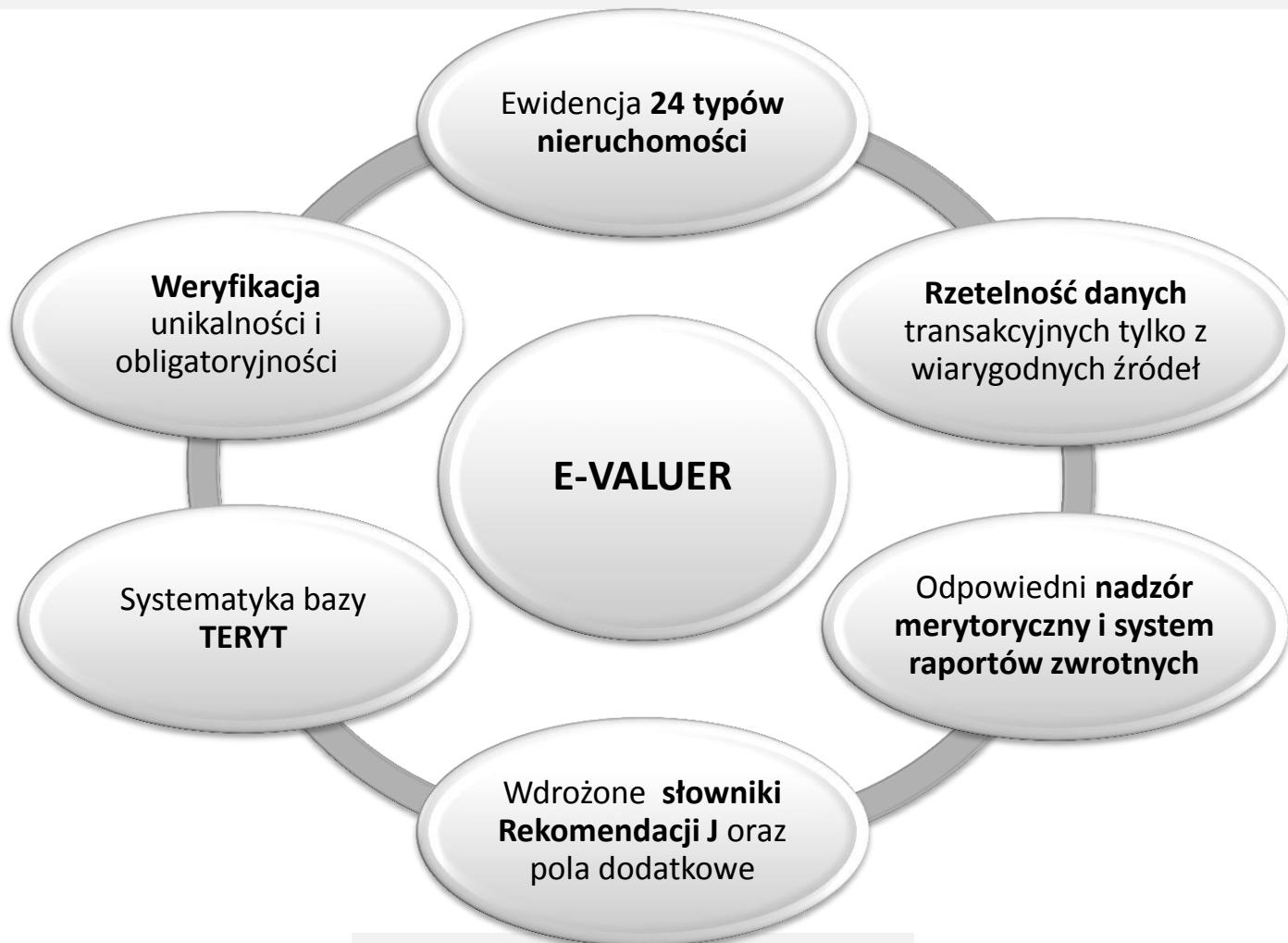
## Administracja i zabezpieczenie Bazy Danych

- 
- 1. Dostęp do bazy danych **umożliwia aplikacja uruchamiana w przeglądarce internetowej**, na komputerze użytkownika bazy. Wspierane przeglądarki to m.in. Internet Explorer, Chrome, Firefox, Safari i nowsze.
  - 2. Wspierane są aktualne wersje przeglądarek internetowych, które zapewniają odpowiedni poziom bezpieczeństwa komunikacji i posiadają bieżące aktualizacje bezpieczeństwa od producentów.
  - 3. Komunikacja przeglądarki z serwerem bazy odbywa się za pomocą szyfrowanej wersji protokołu HTTP (Hypertext Transfer Protocol Secure). Szyfrowanie odbywa się za pomocą protokołu SSL.
  - 4. Hasła użytkowników nie są przechowywane w systemie, przechowywana jest ich reprezentacja wykonana jednokierunkowym algorytmem Secure Hash Algorithm, uniemożliwiająca odtworzenie hasła.
  - 5. **Wszystkie zastosowane rozwiązania mają na celu zapewnienie użytkownikowi aplikacji, bezpieczny dostęp do najwyższej jakości usług, przy zachowaniu najlepszych znanych obecnie standardów bezpieczeństwa.**

**SYSTEM „E-VALUER”  
VS  
REKOMENDACJA J**



## Ewidencja danych o nieruchomości w systemie „E-VALUER” vs. Rekomendacja J



## Baza Danych Emmerson Evaluation vs. Rekomendacja J

Warunki wiarygodności Bazy Danych	System „E-VALUER”
<p><b>Jest na bieżąco zasilana informacjami wyłącznie ze źródeł uznanych za wiarygodne, zwłaszcza określonych w rekomendacji 1.2.3.</b></p>	<p>Baza danych jest zasilana z najbardziej wiarygodnych dostępnych źródeł, jakimi są akty notarialne, rejestry cen i wartości prowadzone przez jednostki samorządu terytorialnego i spółdzielnie mieszkaniowe.</p> <p>Nie są wprowadzane dane z „drugiego obiegu” niezweryfikowane przez naszych pracowników.</p> <p>Dane mogą być wprowadzane również przez wybrane instytucje finansowe (banki). System pozwala na archiwizację również dane z wycen nieruchomości.</p>
<p><b>Poszczególne informacje gromadzone są w sposób wystandaryzowany.</b></p>	<p>Dane transakcyjne ewidencjonowane są w ściśle wystandaryzowany sposób w aplikacji informatycznej. Zakres zapisywanych danych pozwala na uzyskanie wszystkich obligatoryjnych danych wynikających z załącznika do Rekomendacji J oraz dodatkowo wielu danych fakultatywnych, w szczególności rodzajów nieruchomości oraz kryteriów lokalizacyjnych TERYT.</p>
<p><b>Jest zagwarantowana wysoka jakość informacji zwrotnych generowanych w ramach bieżącego wykorzystania bazy danych.</b></p>	<p>Baza Danych zapewnia najwyższą możliwą jakość, ponieważ jest prowadzona przez firmę zajmującą się profesjonalnie wyceną wartości nieruchomości, w szczególności dla potrzeb banków i innych instytucji finansowych. Dane są wykorzystywane w codziennej pracy i podlegają nieustannej weryfikacji.</p> <p>Zakres i liczba posiadanych danych pozwalają na przygotowywanie raportów statystycznych dla obszaru całego kraju.</p>

## Baza Danych Emmerson Evaluation vs. Rekomendacja J

Warunki wiarygodności Bazy Danych	System „E-VALUER”
<p><b>Posiada odpowiednio duży zasób informacji (historycznych i aktualnych) o poszczególnych, lokalnych rynkach nieruchomości.</b></p>	<p>Baza Danych zawiera transakcje od roku 2005 oraz pokrywa zdecydowaną większość rynków aktywnych ze względu na akcję kredytową. Dzięki 6 biurom własnym oraz współpracy z ok. 200 rzeczoznawcami zewnętrznymi istnieje możliwość pokrycia danymi reprezentatywnymi terenu całego kraju.</p> <p>Liczba danych transakcyjnych w Bazie ulega ciągłemu przyrostowi, ze względu na fakt, że są one wykorzystywane w bieżącej działalności firmy (wycena nieruchomości), jak również udostępniania raportów dla wybranych instytucji finansowych.</p>
<p><b>System informatyczny obsługujący bazę danych charakteryzuje się odpowiednim poziomem wydajności i bezpieczeństwa, zgodnie z dobrą i uznaną praktyką w tym zakresie.</b></p>	<p>Baza Danych jest prowadzona w dedykowanym systemie informatycznym Emmerson Evaluation. Spełnia on niezbędne w sektorze finansowym i nieruchomości standardy bezpieczeństwa informacji (m.in. Szyfrowane połączenie, certyfikat SSL, umiejscowienie na serwerach jednego z najlepszych centrów hostingowych w Polsce).</p> <p>Każdy z użytkowników otrzymuje indywidualne hasła dostępu nadawane przez Administratora Systemu.</p> <p>System przewiduje zróżnicowane poziomy uprawnień dla definiowalnych grup użytkowników o określonym zakresie korzystania z zasobów bazy.</p>

## Baza Danych Emmerson Evaluation vs. Rekomendacja J

Warunki wiarygodności Bazy Danych	System „E-VALUER”
<p><b>Zgromadzone informacje pozwalają na dokonywanie oceny i monitorowania wartości zabezpieczenia na nieruchomości oraz prowadzenie analiz i generowanie raportów dotyczących zarówno rynków lokalnych jak i całego rynku nieruchomości.</b></p>	<p>Baza Danych umożliwia zarówno generowanie ewaluacyjnych raportów online oraz analiz statystycznych, według kryteriów parametryzowanych przez użytkownika. Pozwala to na analizę wartości zabezpieczenia na wszystkich etapach zabezpieczenia kredytu, analizy portfelowe, itp.</p> <p>Aplikacja w sposób elastyczny pozwala na generowanie raportów analitycznych według wielu parametrów opisujących transakcję oraz nieruchomość</p>
<p><b>Jest obsługiwana przez osoby/komórki organizacyjne o odpowiednich kompetencjach.</b></p>	<p>Baza Danych po stronie Emmerson Evaluation jest przygotowywana i nadzorowana przez osoby z wieloletnim doświadczeniem zarówno w wycenie nieruchomości, jak również pracy w sektorze bankowym. Istnieje bezpośrednia możliwość udostępnienia aplikacji wyspecjalizowanym jednostkom w bankach oraz innych instytucjach finansowych.</p> <p>Zarząd Firmy Emmerson Evaluation to osoby z wieloletnim kierowniczym doświadczeniem w sektorze bankowym w obszarach bankowości hipotecznej, a jednocześnie osoby posiadające ponad 10-letnie udokumentowane doświadczenie w wycenie nieruchomości.</p>

# PODSUMOWANIE

## System „E-VALUER” – przewaga konkurencyjna

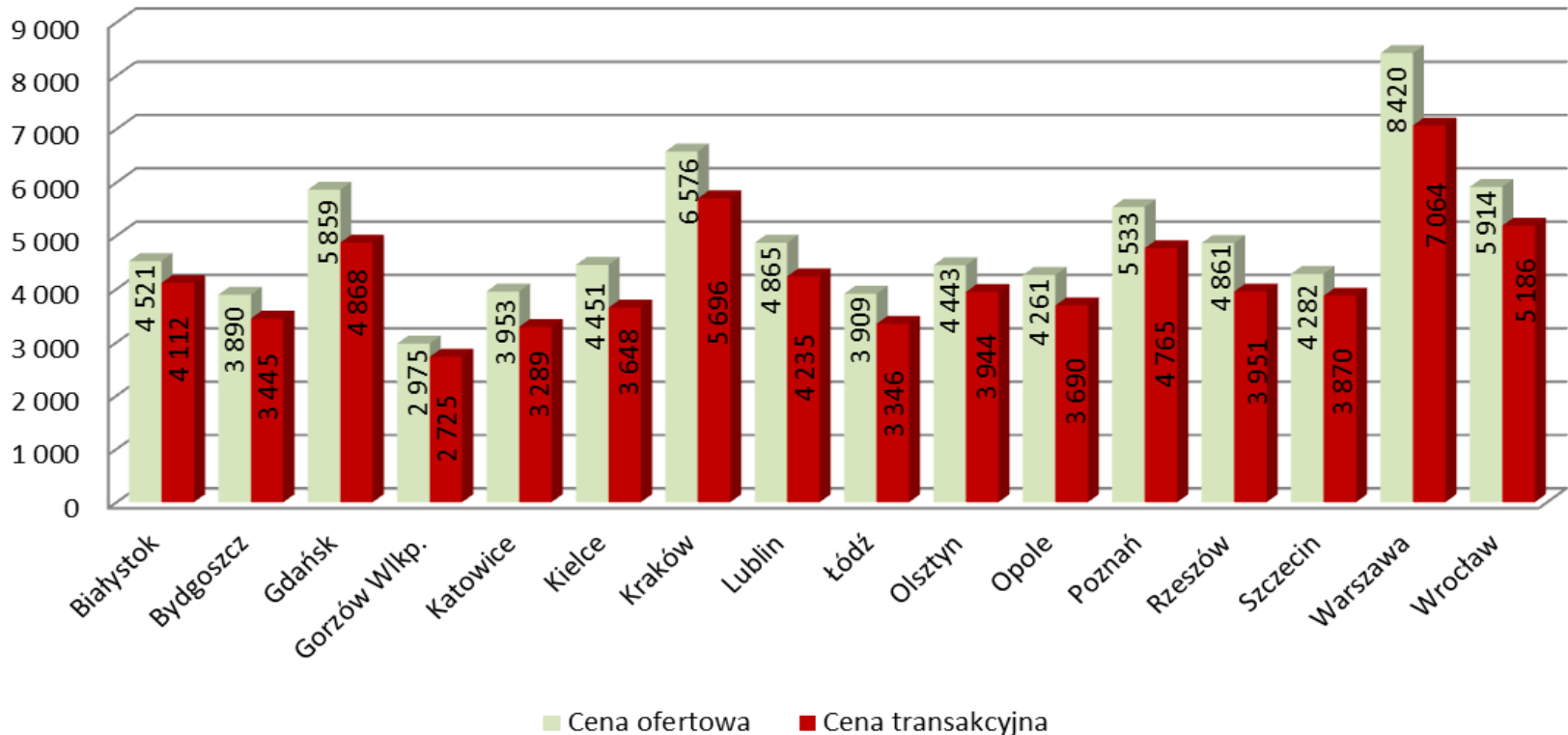
- Ponad **400.000** zgromadzonych **danych transakcyjnych o nieruchomościach**,
- System **prowadzony przez firmę zajmującą się zawodowo wyceną wartości nieruchomości** oraz analizami rynku nieruchomości,
- **Szeroki zakres danych** zarówno w ujęciu lokalizacyjnym (teren całego kraju), jak również przedmiotowym (wszystkie rodzaje nieruchomości),
- **Ewidencja danych w dedykowanej aplikacji informatycznej** zapewniającej pełną standaryzację danych,
- Parametry opisujące transakcje **zgodne z wymogami Komisji Nadzoru Finansowego (Rekomendacja J)**
- Dane **pozyskiwane i opisywane przez osoby zajmujące się wyceną nieruchomości i analizami rynku** (Rzeczoznawcy Majątkowi i dedykowani specjaliści), brak danych z „wtórnego obiegu” o niepotwierdzonym i niezweryfikowanym źródle pochodzenia,
- **Duże możliwości rozwoju Systemu**, pewność ciągłości biznesowej oraz przyrostu liczby transakcji.

## System „E-VALUER” – dalsze plany rozwoju 2013/2014

- Możliwość wyszukiwania transakcji z **wykorzystaniem geolokalizacji**,
- Wdrożenie bazy danych również dla **umów najmu**,
- Objęcie zasięgiem **wszystkich miejscowości powyżej 10.000 mieszkańców**,
- Udostępnienie możliwości **zasilania bazy danych przez Banki**,
- Wdrożenie funkcjonalności **automatycznej wyceny** dla wytypowanych rodzajów nieruchomości,
- Wdrożenie funkcjonalności **wycen w podejściu dochodowym**.

## Dlaczego dane transakcyjne są tak istotne ...

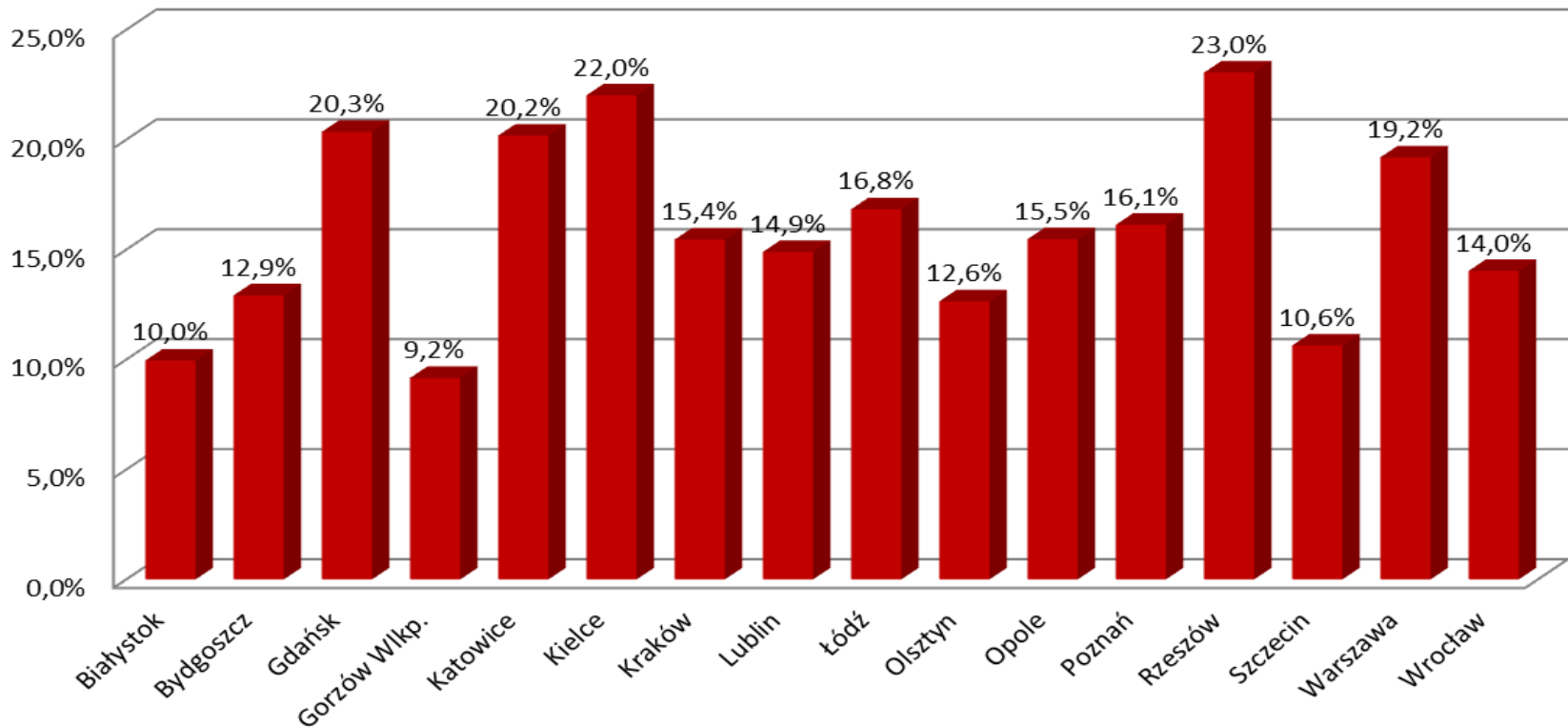
Ceny ofertowe vs. Ceny transakcyjne  
 Lokale mieszkalne 4q2012 - 3 q2013 (PLN/m<sup>2</sup>)





## O ile cena ofertowa jest wyższa od ceny transakcyjnej

O ile cena ofertowa jest wyższa od ceny transakcyjnej  
Lokale mieszkalne 4 q2012 - 3 q2013 (%)



**Biura Regionalne Emmerson Evaluation**

**Oddział Warszawa / Centrala Firmy**  
ul. Stawki 40, 01-040 Warszawa

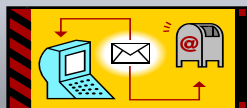
**Oddział Poznań**  
ul. Grottgera 6 lok. 1, 60-757 Poznań

**Oddział Wrocław**  
Ul. Nabycińska 19, 53-677 Wrocław

**Oddział Kraków**  
al. Pokoju 1a, 31-512 Kraków

**Oddział Trójmiasto**  
ul. Grunwaldzka 76, 81-771 Sopot

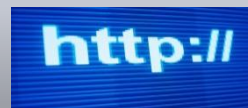
**Oddział Szczecin**  
Pl, Rodła 8, Szczecin



Składanie zleceń wyceny  
<https://zlecenia.emmerson-evaluation.pl/>



e-mail ogólny  
[wyceny@emmerson-evaluation.pl](mailto:wyceny@emmerson-evaluation.pl)



STRONA WWW  
[www.emmerson-evaluation.pl](http://www.emmerson-evaluation.pl)