

REAL EXPERTS

ANALIZA RYNKU WYCENA NIERUCHOMOŚCI



Tomasz Kotrasiński, Wojtek Nurek

**Tworzenie baz danych o nieruchomościach
oraz modeli oceny wartości zabezpieczenia
i wyceny nieruchomości w oparciu o wymogi
znowelizowanej**

Rekomendacji J



Warszawa, 18 listopada 2013 r.

Wymogi nowej *Rekomendacji J*

Przyjęta przez Komisję Nadzoru Finansowego dnia 11 września 2012 r. *Rekomendacja J* dotycząca zasad gromadzenia i przetwarzania przez banki danych o nieruchomościach postawiła nowe wymogi związane z zagadnieniem oceny ryzyka wartości zabezpieczenia na nieruchomościach, wprowadzając obligatoryjność systemowego podejścia do procesu oceny i wyceny wartości przedmiotów zabezpieczeń.

Nowość: podejście modelowe

Zgodnie z przyjętą przez KNF *Rekomendacją J*:

„Rzetelna ocena ryzyka zmiany wartości zabezpieczeń na nieruchomościach wymaga stosowania modeli wykorzystujących dane zgromadzone w bazach danych. Wiarygodne, stabilne i zweryfikowane statystycznie modele, wspierające proces oceny ryzyka zmiany wartości zabezpieczeń na nieruchomościach usprawnią proces monitorowania ryzyka portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipoteką.”

Nowość: bazy danych o nieruchomościach

Zgodnie z Rekomendacją 11 pkt. 4.3.:

„dla właściwej oceny ryzyka zmiany wartości zabezpieczeń na nieruchomościach, niezbędne jest stosowanie modeli statystycznych opartych o dane pochodzące z wiarygodnych zewnętrznych (międzybankowych) lub wewnętrznych baz danych.”

Nowość: modele wartości nieruchomości

Zgodnie z Rekomendacją 11 pkt. 4.3.1.

„do oceny ryzyka zmiany wartości zabezpieczeń na nieruchomościach bank powinien wykorzystywać modele rozumiane jako matematyczne / ekonometryczne algorytmy przetwarzania danych.”

Zgodnie z Rekomendacją 11 pkt. 4.3.2.

„modele powinny być budowane w oparciu o odpowiednio długie szeregi czasowe danych pochodzących zarówno z zewnętrznych lub wewnętrznych baz danych”.

Nowość: ocena wartości zabezpieczenia

Zgodnie z pkt 6. (Słowniczek pojęć):

„Ocena wartości zabezpieczenia na nieruchomości – oszacowanie przez bank możliwej do uzyskania wartości zabezpieczenia na nieruchomości danej ekspozycji kredytowej, aktualnej na moment udzielenia kredytu, dokonane w oparciu o metody statystyczne lub na podstawie analizy rynku nieruchomości.”



WNIOSEK

Zgodnie z *Rekomendacją J*, każdy bank udzielający kredytów hipotecznych musi mieć

NARZĘDZIA

do oceny ryzyka zmiany wartości zabezpieczeń na nieruchomościach

Narzędzia oceny wartości zabezpieczenia

modele wartości nieruchomości

rozumiane jako

matematyczne / ekonometryczne algorytmy

dokonane w oparciu o metody statystyczne lub na podstawie analizy rynku nieruchomości



DEADLINE

1 kwietnia 2014 r.



**Implementacja wymogów *Rekomendacji J*
do procesu wyceny nieruchomości
w firmie RealExperts.pl sp. z o.o.**

Rekomendacja J a inne przepisy

Wymogi *Rekomendacji J* w związku z zagadnieniem wartości zabezpieczenia na nieruchomościach **w pełni konweniują z przepisami obowiązującego prawa** w zakresie wyceny nieruchomości.

- ✓ *Ustawa o gospodarce nieruchomościami;*
- ✓ *Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.*

Ustawa i Rozporządzenie

Zgodnie z art. 154. ust. 1. *Ustawy*:

„Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych”.

Ustawa i Rozporządzenie

Zgodnie z § 4.1. *Rozporządzenia:*

„W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.”



Metoda analizy statystycznej rynku (MASR)

Uwzględniając zapisy *Rekomendacji J, Ustawy i Rozporządzenia* oraz uwzględniając dostępność opartych o gromadzoną bazę danych o cenach i cechach nieruchomości, umożliwiającą analityczne wyliczenie wpływu cech rynkowych na wartość nieruchomości poprzez zbudowanie w oparciu o metody statystyczne modelu wartości nieruchomości rozumianego jako matematyczny/ekonometryczny algorytm określania wartości nieruchomości



Metoda analizy statystycznej rynku (MASR)

w firmie RealExperts.pl sp. z o.o.

stosuje się

metodę analizy statystycznej rynku (MASR)

jako najściślej i najpełniej realizującą zapisy przyjętej przez Komisję Nadzoru Finansowego Rekomendacji J.



Procedura wyceny nieruchomości metodą analizy statystycznej rynku (MASR)



**Stosowana przez RealExperts.pl
stale od 2009 r.
procedura szacowania nieruchomości
metodą analizy statystycznej rynku (MASR)
polega na:**

1. Baza danych o nieruchomościach

Zbudowaniu bazy informacji o nieruchomościach obejmującej ceny transakcyjne oraz cechy rynkowe nieruchomości oraz warunki zawarcia transakcji i dokonaniu opisu nieruchomości zawartych w bazie transakcyjnej pod względem cen i cech nieruchomości wpływających na poziom ich cen wg jednolitych, obiektywnych kryteriów opisu.

2. Analiza i model wartości nieruchomości

Wykonaniu analizy rynku nieruchomości przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych, prowadzącej do zbudowania modelu wartości nieruchomości, rozumianego jako matematyczny/ekonometryczny algorytm określania wartości nieruchomości, czyli formuły obliczeniowej określającej w jaki sposób wartość nieruchomości w jest w sposób obiektywny powiązana z poszczególnymi stwierdzalnymi cechami rynkowymi nieruchomości.



3. Wycena – określanie cech nieruchomości

Stwierdzeniu cech rynkowych charakteryzujących nieruchomość szacowaną wg tych samych kryteriów, które zostały użyte do opisu nieruchomości w bazie informacji i analizę rynku.

4. Wycena – obliczenie wartości nieruchomości

Obliczeniu wartości nieruchomości, polega na zastosowanie zbudowanego w drodze analizy statystycznej rynku modelu wartości do nieruchomości szacowanej poprzez przyjęcie jako argumentów modelu stanów cech rynkowych charakteryzujących nieruchomość szacowaną.

Specyfika wyceny w oparciu o modele wartości

1) Wycena nieruchomości w firmie RealExperts.pl dokonywana jest dla rynków funkcjonalnych i lokalizacyjnych, dla których wykonano bazę i analizę rynku oraz stworzono model wartości nieruchomości

Specyfika wyceny w oparciu o modele wartości

Efekt: wiarygodność

Wycena dokonywana jest na podstawie rzeczywistej bazy danych rynkowych. Nie istnieje więc przy wycenie nieruchomości metodą analizy statystycznej rynku (MASR) ryzyko i niebezpieczeństwo tendencyjnego doboru nieruchomości porównawczych do wyceny, czy to poprzez tendencyjny dobór ze względu na ceny (tzw. pozycjonowanie cenowe) lub nieadekwatny dobór ze względu na cechy (brak podobieństwa), ponieważ przy wycenie nieruchomości metodą analizy statystycznej rynku (MASR) wycena opiera się w sposób jednolity o ten sam zbiór transakcji, na podstawie którego dokonano analizy rynku.

Specyfika wyceny w oparciu o modele wartości

2) Analiza kształtowania się cen nieruchomości dokonywana jest na podstawie okresowego monitoringu i uwzględnienia kształtowania się trendów cenowych

Specyfika wyceny w oparciu o modele wartości

Efekt porównywalność:

Uwzględnienie zmian cen w czasie (trendów), co pozwala uchwycić zmiany wartości wycenianych nieruchomości w czasie oraz zapewnia porównywalność cen transakcyjnych oraz daje możliwość stałego przeszacowywania wartości nieruchomości w toku trwania kredytowania.

Specyfika wyceny w oparciu o modele wartości

3) Analiza kształtowania się cen dokonywana jest na podstawie obliczeń rzeczywistego wpływu poszczególnych jednolicie sformułowanych cech rynkowych tak aby uzyskać najbardziej adekwatny model wartości nieruchomości

Specyfika wyceny w oparciu o modele wartości

Efekt skuteczność:

wycena wartości dokonywana jest wyłącznie na podstawie rzeczywistych cech rynkowych nieruchomości i w ramach modelu wartości nieruchomości (modelu szacowania) dokonanie wyceny polega na zidentyfikowaniu cech rynkowych nieruchomości, z których następnie wywodzona jest wartość. Nie ma możliwości manipulowania wagami cech lub cenami nieruchomości wziętymi do porównań, bo wartość wywodzona jest z porównania ze wszystkimi nieruchomościami na raz.


Specyfika wyceny w oparciu o modele wartości

4) Wycena polega na zastosowaniu skonstruowanego jednolitego modelu wyceny nieruchomości do konkretnej nieruchomości, dla której zidentyfikowano konkretne cechy rynkowe

Specyfika wyceny w oparciu o modele wartości

Efekt szybkość i wydajność:

Ze względu na fakt, że cała analiza rynku i stworzenie modelu wartości odbywa się przed wyceną konkretnej nieruchomości i prowadzący się do zastosowania modelu dla zidentyfikowanych cech sam proces wyceny konkretnej nieruchomości jest bardzo szybki.



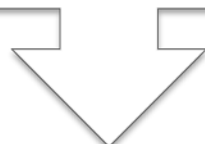
**Zarys systemu kontroli ryzyka i oceny wartości
zabezpieczeń hipotecznych dla potrzeb pełnej
implementacji „Rekomendacji J” dla
nieruchomości komercyjnych (niemieszkalnych)
przez RealExperts.pl**



ELEMENTY SKŁADOWE SYSTEMU WYCENY

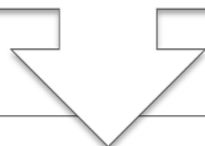
BAZA INFORMACYJNA

O TRANSAKCJACH, KTÓRA POSŁUŻYŁA DO SPORZĄDZENIA
ANALIZY



ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

W ZAKRESIE UZYSKIWANYCH CEN ORAZ WARUNKÓW ZAWARCIA
TRANSAKCJI ORAZ CECH NIERUCHOMOŚCI WPŁYWAJĄCYCH NA POZIOM
CEN



WYCENA NIERUCHOMOŚCI –

OPERATY SZACUNKOWE/OPINIE/ZESTAWIENIA



I. Baza danych rynkowych będąca podstawą dla systemu



Zakres przedmiotowy bazy danych o nieruchomościach

Baza danych o nieruchomościach obejmuje informacje transakcyjne i opisowe o wszystkich typach nieruchomości komercyjnych (tzn. wszelkich niemieszkalnych) zabudowanych, w tym: restauracyjno-hotelowych, mieszkalno-usługowych, usługowo-handlowych, biurowych, służby zdrowia, oświaty i kultury, produkcyjnych, magazynowo-składowych, warsztatowo-usługowych, gospodarczych.

Ze względu na specyfikę wyceny niektórych typów nieruchomości (np. hotelowych, stacji benzynowych itp., dla których niezbędne może być zebranie specyficznych cech) możliwe jest także tworzenie wyspecjalizowanych sub-baz.



Zakres terytorialny bazy danych o nieruchomościach

Baza obejmować będzie docelowo obszar całej Polski.

W trakcie wdrażania systemu powinny być obejmowane nią poszczególne obszary. Jako pierwsze objęte będą obszary metropolitalne wraz z otaczającymi obszarami (sąsiadujące powiaty).



Okres gromadzenia danych o nieruchomościach i przewidywana liczba danych

W związku z koniecznością posiadania odpowiednio dużej liczby wiarygodnych i kompletnych informacji o nieruchomościach (aktualnych oraz historycznych) zasadniczy horyzont historyczny gromadzonych danych przyjęty zostać powinien od roku 2007 r. czyli pełnych 5 lat wstecz.

Zakres gromadzonych informacji w bazie danych o nieruchomościach

Baza obejmie dane nieruchomościach komercyjnych:

- ✓ dane transakcyjno-identyfikacyjne i formalne nieruchomości;
- ✓ pełen opis cech rynkowych nieruchomości wymaganych przez „Rekomendację J” oraz informacje dodatkowe (cechy rynkowe nieruchomości), nie uwzględniane przez „Rekomendację J” ale przydatne do budowy statystycznych modeli wartości nieruchomości.

Zasadniczo w bazie będzie gromadzony pełen opis cech rynkowych nieruchomości oparty dane geodezyjno-mapowe i inne możliwe do uzyskania on-linowo oraz o objazd terenowy z dokumentacją zdjęciową.

Rejestrowane będą więc cechy lokalizacyjne i względem układu drogowego, typu nieruchomości, stanu techniczno-użytkowego, roku budowy, liczby kondygnacji, podpiwniczenia, technologii itd.



II. System wyceny nieruchomości

Ogólnopolski system wyceny

Wyniki analizy rynku i modelu wartości mogą zostać po odpowiednim dostosowaniu zaimplementowane na potrzeby systemu oceny/wyceny nieruchomości:

- ✓ w postaci uproszczonej (wstępna ocena wartości),
- ✓ w postaci rozwiniętej (system oceny wartości i weryfikacji operatorów szacunkowych)
- ✓ w postaci pełnej (system wyceny nieruchomości).

Ogólnopolski system wyceny

System w postaci pełnej stanowiłby ogólnopolski system wyceny oferowany m.in. afiliowanym, odpowiednio przeszkolonym w użytkowaniu systemu, rzeczoznawcom majątkowym i służącym do w pełni wystandardyzowanej wyceny nieruchomości komercyjnych z zastosowaniem pełnego zestawu cech rynkowych objętych modelem wyceny i pełnej procedury szacowania.



III. Funkcjonalności systemu oceny/wyceny oferowane bankom („wewnątrzbankowe”)

Funkcjonalności „wewnątrzbankowe”

1. System wstępnej oceny wartości nieruchomości

System wstępnej oceny poziomu wartości nieruchomości dla celów oceny poziomu wartości zabezpieczenia kredytowego. Realizowany on-linowo na podstawie wstępnych parametrów nieruchomości, takich jak: lokalizacja, typ, wielkość (budynki i grunt) oraz stan (wiek) nieruchomości.

Odbiorcy: pracownicy działów kredytów banków

Interfejs wprowadzania danych: wstępna karta informacji o nieruchomości.

Finalny rezultat: raport wstępnie oceniający poziom wartości nieruchomości.

Zawartość: wstępna przybliżona wartość ewentualnie z przedziałem ufności (\pm) ze względu na niedookreślenie cech.

Funkcjonalności „wewnątrzbankowe”

2. System oceny wartości i weryfikacji operatów szacunkowych

System oceny wartości i weryfikacji zewnętrznych, tj. sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych, operatów szacunkowych sporządzanych na zamówienie kredytobiorcy lub kredytodawcy.

Realizowany on-linowo na podstawie szczegółowego opisu parametrów nieruchomości, takich jak: lokalizacja ogólna i szczegółowa, typ (udział typów) powierzchni, stan techniczno-użytkowy i standard, wiek, liczba kondygnacji, podpiwniczenie, technologia itd.

Odbiorcy: pracownicy działów kontroli ryzyka zabezpieczeń banków.

Funkcjonalności „wewnętrzne”

Interfejs wprowadzania danych: szczegółowa, zestandaryzowana karta informacji o nieruchomości wypełniana obowiązkowo przez rzeczoznawcę majątkowego jako załącznik do operatu szacunkowego.

Finalny rezultat: raport kontrolujący i oceniający wartość określoną w operacie szacunkowym wartość nieruchomości komercyjnej.

Zawartość: wartość określona na podstawie szczegółowej karty informacji o nieruchomości wraz z określeniem prawdopodobieństwa mieszczącego się wartości określonej w operacie w przedziale zmienności wyniku i na tej podstawie dokonujący oceny: wartość wiarygodna/niewiarygodna.

Funkcjonalności „wewnątrzbankowe”

System przeszacowań wartości w trakcie życia kredytu

System okresowej aktualizacji wartości zabezpieczeń ze względu na:

- 1) upływ czasu np. corocznej oceny wartości przedmiotu zabezpieczenia (przeszacowanie wsadowe)
- 2) zmiany na nieruchomości (np. rozbudowa itp.) – jeśli zmiana przedmiotu nie powoduje zmiany wartości w granicach $\pm\%$, lub bez zmiany finansowania, co powodowałoby konieczność sporządzenia nowego operatu szacunkowego - przeszacowanie szczegółowe.

Funkcjonalności „wewnątrzbankowe”

Realizowany on-linowo na podstawie:

1) zestawu wskaźników kombinowanych dla cech lokalizacja/typ nieruchomości, tj. grupy indeksów terytorialno-branżowych opracowanych statystycznie – przeszacowanie wsadowe.

lub

2) szczegółowego opisu parametrów nieruchomości, zgodnych z kartą informacji (przeszacowanie szczegółowe).

Odbiorcy: pracownicy działów kredytów banków


Interfejs wprowadzania danych: szczegółowa, zestandaryzowana karta informacji lub karta zawierająca parametry zgodne z konstrukcją indeksu zmiany cen.

Funkcjonalności „wewnątrzbankowe”

Możliwe funkcjonalności dodatkowe:

Ocena kompletności opisu nieruchomości co do cech wpływających na wartość (w stosunku do „normatywnego” pełnego opisu) i uwzględnienia tych cech w wycenie.

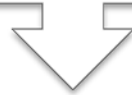
Pożądany efekt: wyeliminowanie wycen opartych na przypadkowych danych, niepełnych analizach, nie uwzględniających istotnych cech rynkowych oraz wymuszenie większej staranności w operatach szacunkowych.



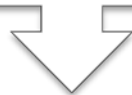
**BAZA DANYCH O NIERUCHOMOŚCIACH
KOMERCYJNYCH
FIRMY REALEXPERTS.PL
NA PRZYKŁADZIE
REGIONU WARSZAWSKIEGO**

ELEMENTY SKŁADOWE PROCESU WYCENY

UTWORZENIE BAZY INFORMACYJNEJ
O TRANSAKCJACH



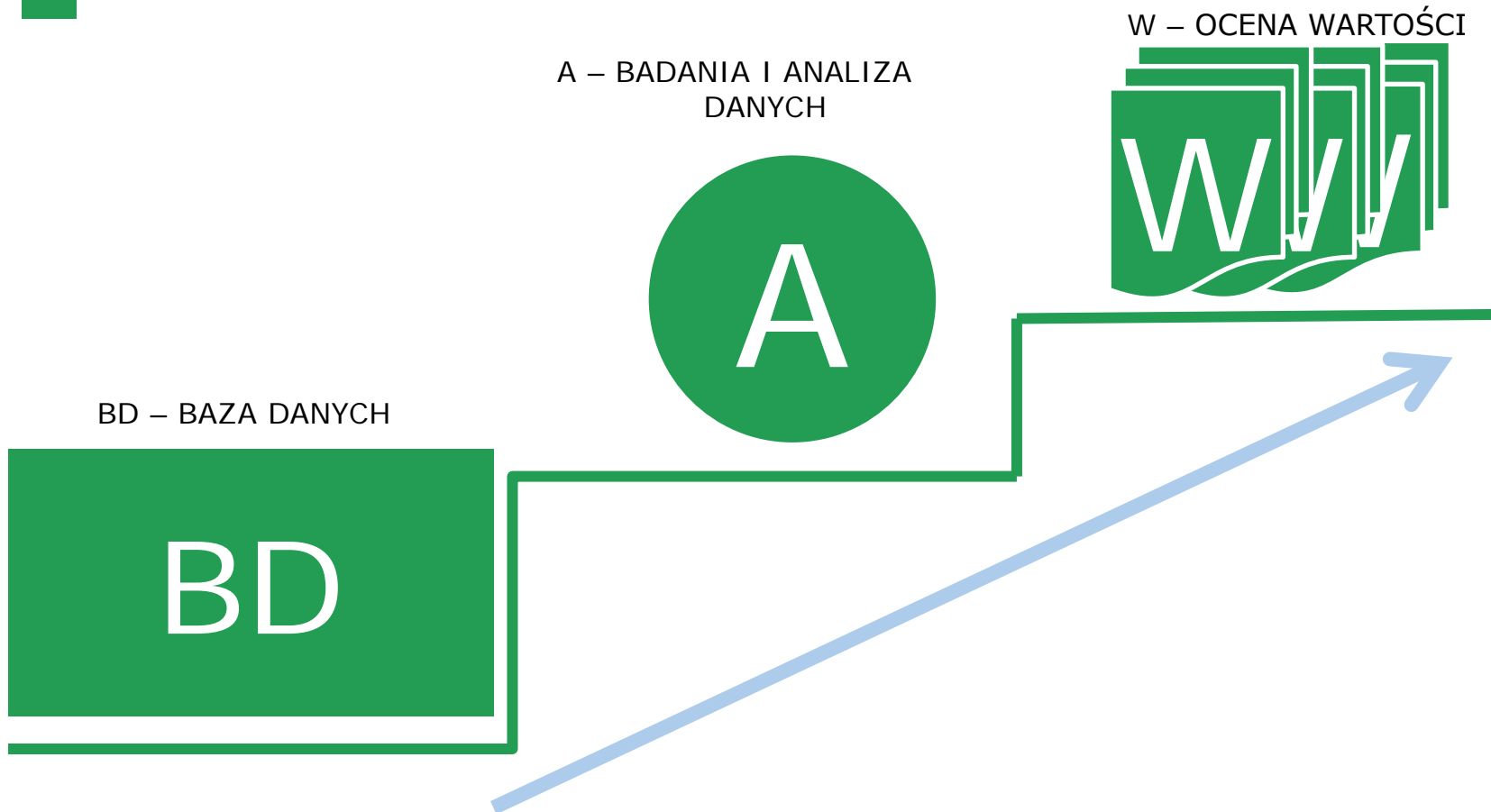
ANALIZA ZGROMADZONYCH DANYCH



OCENA WARTOŚCI



ELEMENTY SKŁADOWE PROCESU WYCENY



BAZA DANYCH



BD

BD – BAZA DANYCH



Baza informacji obejmująca ceny transakcyjne i cechy nieruchomości



Baza informacji obejmująca ceny transakcyjne i cechy nieruchomości, obejmująca opracowanie jednolitych kryteriów opisu cech rynkowych nieruchomości wpływających na poziom ich cen oraz warunków zawarcia transakcji, dotycząca nieruchomości komercyjnych.

W **bazie informacji** dokonano opisu nieruchomości zawartych w bazie transakcyjnej pod względem cen i cech nieruchomości wpływających na poziom ich cen oraz warunków zawarcia transakcji.

Baza informacji obejmuje nieruchomości będące przedmiotem obrotu na obszarze Warszawy i powiatów ościennych za okres pełnych 5 lat wstecz.

Baza informacji obejmująca ceny transakcyjne i cechy nieruchomości



DESKTOP



INSPEKTORZY



Zasób informacji pozyskanych i zgromadzonych w bazie

- » **określenie danych formalnych nieruchomości będących przedmiotem obrotu** (dane geodezyjne i wieczystoksięgowe),
- » **ceny transakcyjne,**
- » **strony i warunki transakcji,**
- » **geokodowanie szczegółowej lokalizacji wszystkich nieruchomości oraz identyfikacja otoczenia nieruchomości** (typ zabudowy, hałas drogowy, hałas lotniczy, strefy ograniczeń przyrodniczych, strefy ograniczeń użytkowania)

Zasób informacji pozyskanych i zgromadzonych w bazie



- » **komunikacja i dojazd do nieruchomości** (kategoria drogi publicznej, sposób dostępu z drogi publicznej, bocznica kolejowa, oznaczenie najbliższej drogi wojewódzkiej lub wyższej, odległość od najbliższej drogi wojewódzkiej lub wyższej, najbliższy odcinek pomiaru GPR oraz pomiar GPR (generalny pomiar ruchu),
- » **opis terenu nieruchomości** (powierzchnia, szerokość, długość, obwód, rezerwa gruntowa, ulokowanie rezerwy gruntowej, parkingi urządzone [m. kw.], place utwardzone [m. kw.], wody na terenie nieruchomości [m. kw.], ulokowanie zabudowy, przekroczenia granicy, złoża)



Zasób informacji pozyskanych i zgromadzonych w bazie


- » **opis zabudowy** (typ zabudowy – typy budynków, powierzchnie budynków – powierzchnie zabudowy, użytkowe, kubatury, sumaryczne powierzchnie zabudowań),
- » **ochrona zabytków**,
- » **klasyfikacja obiektów budowlanych (KOB)**,
- » **rodzaj nieruchomości (wg. RJ)** (Pod-Typ obiektu (wg. RJ), funkcja użytkowa (wg. RJ), strefa miasta (wg. RJ), okoliczności szczególne (wg. RJ))

Zasób informacji pozyskanych i zgromadzonych w bazie (opis desktop)

Baza komercja Warszawa (część Desktop)

Formularz wprowadzania danych do opisu transakcji i cech rynkowych nieruchomości komercyjnych.
Baza nieruchomości komercyjnych firmy RealExperts.pl sp. z o.o. dla regionu Warszawy i okolic.

*Wymagane



REAL EXPERTS
ANALIZA RYNKU WYCENA NIERUCHOMOŚCI

ID*
Oznaczenie identyfikacyjne rekordu

Odpowiedź na to pytanie jest wymagana

CZĘŚĆ A. OPIS DESKTOPOWY

Część informacji o transakcji i warunkach jej zawarcia oraz cechach nieruchomości, która jest pozyskiwana z dokumentów, map, geodezji, KW i internetu

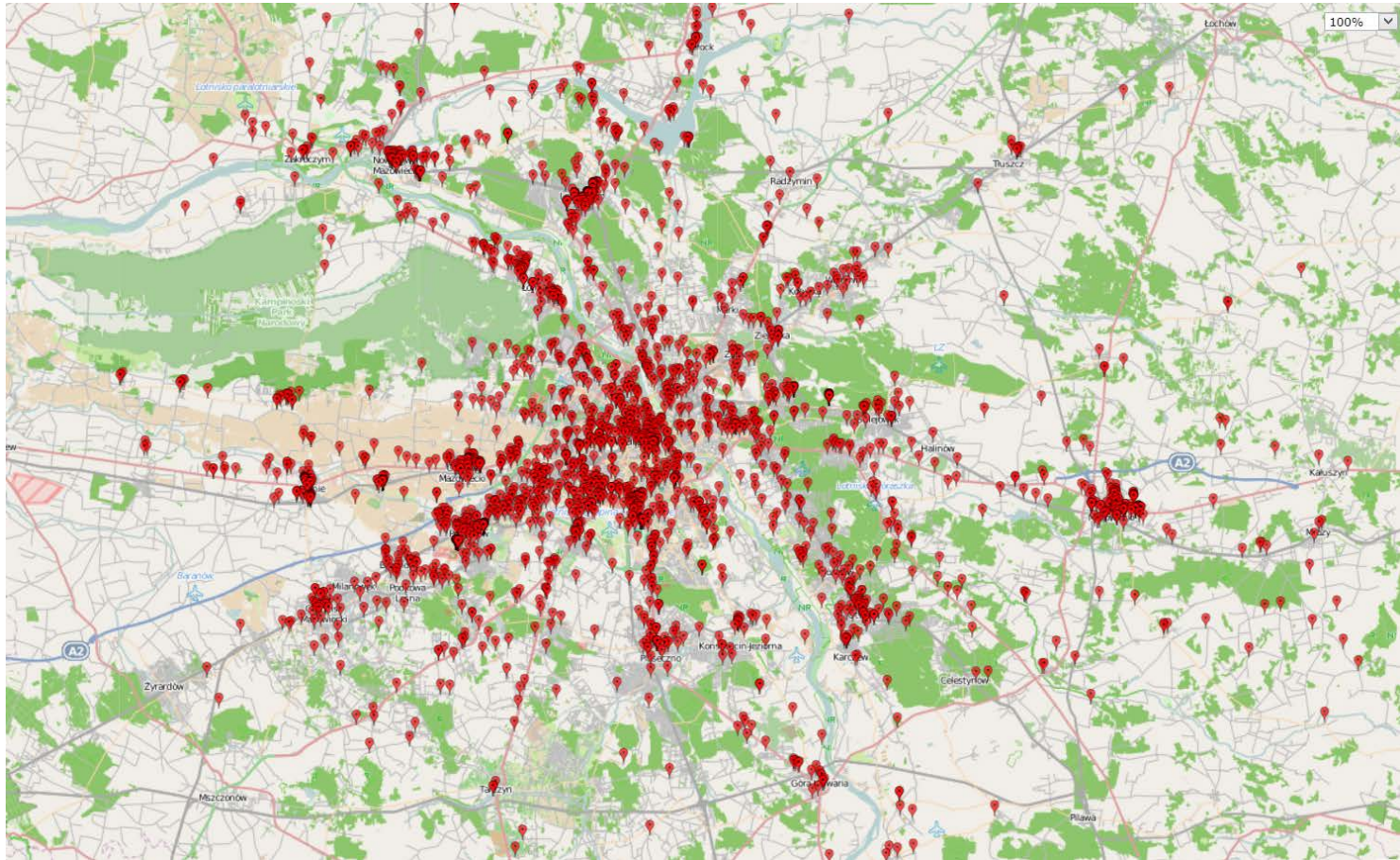
Sekcja A 1. Dane dotyczące transakcji

A 1.1. Dane formalne transakcji

Nr repertorium aktu notarialnego

KW nieruchomości

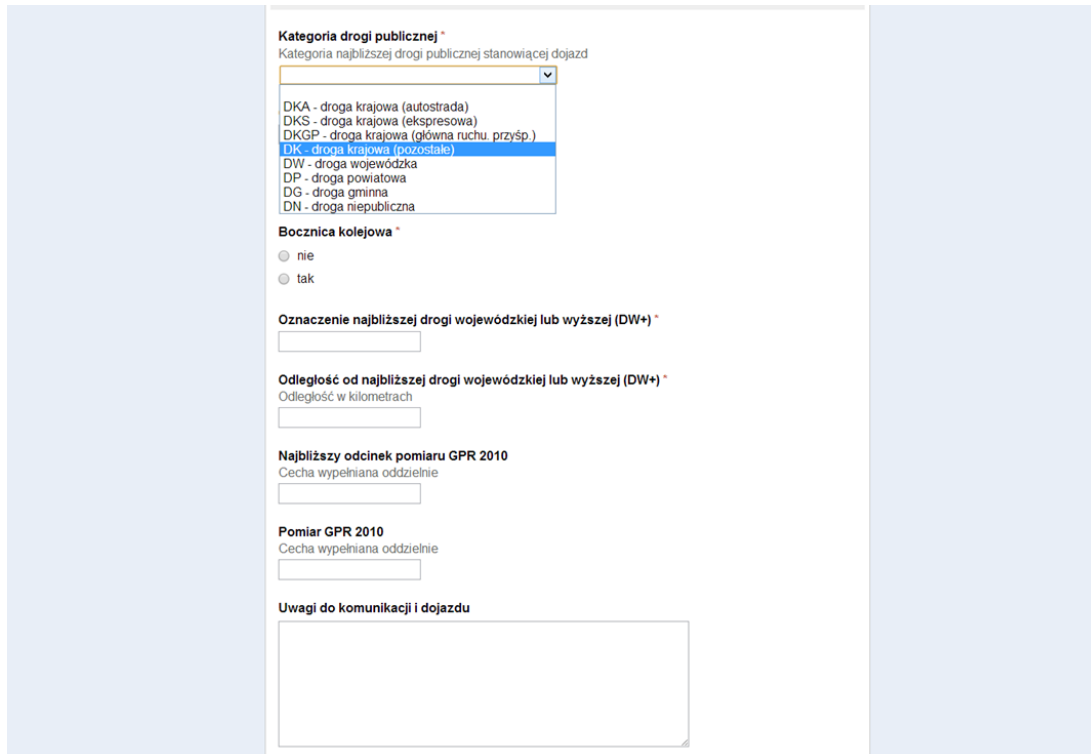
Zasób informacji pozyskanych i zgromadzonych w bazie (opis desktop)



Zasób informacji pozyskanych i zgromadzonych w bazie (opis desktop)

» lokalizacja wzgl. układu drogowego

kategoria drogi publicznej, oznaczenie drogi publicznej, sposób dostępu z drogi publicznej, odległość od najbliższej drogi wojewódzkiej lub wyższej (DW+)



The screenshot shows a web form for entering road data. The form is titled "Kategoria drogi publicznej*" and includes several fields and options:

- Kategoria najbliższej drogi publicznej stanowiącej dojazd**: A dropdown menu with a downward arrow, currently showing "DK - droga krajowa (pozostałe)". The list of options includes: DKA - droga krajowa (autostrada), DKS - droga krajowa (ekspresowa), DKGP - droga krajowa (główna ruchu, przyśp.), DK - droga krajowa (pozostałe), DW - droga wojewódzka, DP - droga powiatowa, DG - droga gminna, and DN - droga niepubliczna.
- Bocznicza kolejowa***: Two radio buttons labeled "nie" and "tak".
- Oznaczenie najbliższej drogi wojewódzkiej lub wyższej (DW+)***: A text input field.
- Odległość od najbliższej drogi wojewódzkiej lub wyższej (DW+)***: A text input field with the label "Odległość w kilometrach" above it.
- Najbliższy odcinek pomiaru GPR 2010**: A text input field with the label "Cecha wypełniana oddzielnie" above it.
- Pomiar GPR 2010**: A text input field with the label "Cecha wypełniana oddzielnie" above it.
- Uwagi do komunikacji i dojazdu**: A large text area for notes.

Zasób informacji pozyskanych i zgromadzonych w bazie



» **typ budynku** (liczba kondygnacji, % podpiwniczenia, konstrukcja, okres budowy, stan techniczny, standard etc.)

UH - usługowo-handlowy

budynek handlowy

budynek dyskontu spożywczego

budynek supermarketu

budynek hipermarketu

budynek centrum handlowego

budynek hali targowej

B1 Liczba kondygnacji

B1 % podpiwniczenia

B1 Konstrukcja

BA - biurowo-administracyjny

SB - socjalno-bytowy

OK - oświata i kultura

SZ - służba zdrowia

P - produkcyjny

W - warsztatowy

M - magazynowo-składowy

B1 % typu 1

B1 Typ powierzchni 2.

B1 % typu 2

Foto 1

Foto 2

Foto 3

Foto 4

Foto 5

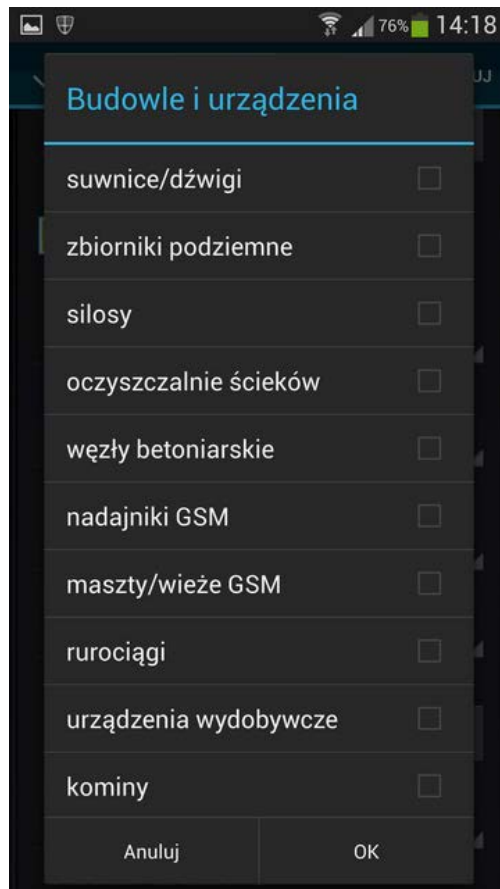
Brak obrazu

Dotknij by wybrać obraz

Zasób informacji pozyskanych i zgromadzonych w bazie



» budowle i urządzenia



Zasób informacji pozyskanych i zgromadzonych w bazie



- » lokalizacja pomiaru, standard drogi dojazdowej, oddziaływania zewnętrzne, utrudnienia inwestycyjne

75% 14:24

✓ DONE ANULUJ

Nr administracyjny
11/15

Data inspekcji
10 czerwca 2013

Godzina inspekcji
14:20

Inspektor
Inspektor 07

Hałas (dB) pomiar terenowy
62

Lokalizacja pomiaru
Komorska 11/15
Warszawa
Polska
52.2358186,21.1000275

Standard drogi dojazdowej
droga asfaltowa

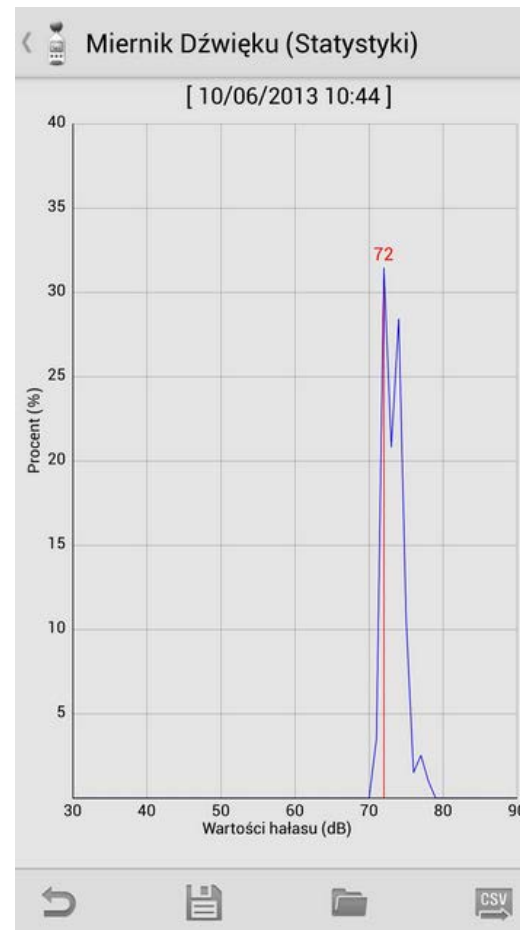
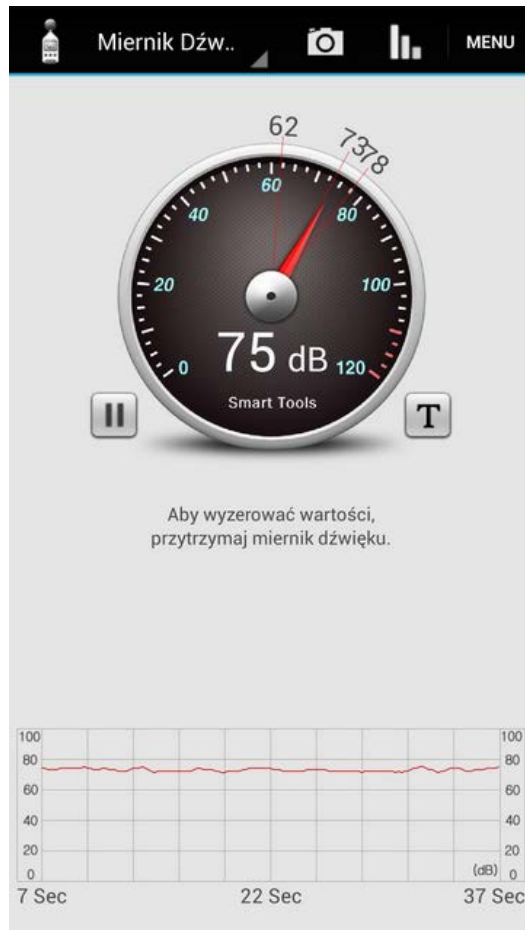
Oddziaływania zewnętrzne



Zasób informacji pozyskanych i zgromadzonych w bazie



» hałas (dB) pomiar terenowy



Zasób informacji pozyskanych i zgromadzonych w bazie



» Instruktaże RexInp dla inspektorów



Instrukcja RexInsp - BA - biurowo-administracyj...
5 zdjęcia



Instrukcja RexInsp - M - magazynowo-skl...
3 zdjęcia

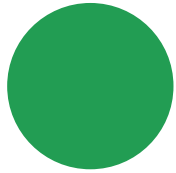


M - magazynowo-składowe, budynek magazynowy, Liczba kondygnacji - 3, Podpiwniczenie - niepodpiwniczony, Technologia - szkieletowa żelbetowa, Konstrukcja - solidna, Okres budowy - lata 80, Stan techniczny - dobry, Nowoczesność - lekko przestarzały, Architektura - brak szczególnych walorów, Zmiany zabudowy - nie stwierdzono zmian

ELEMENTY SKŁADOWE PROCESU WYCENY



A –ANALIZA DANYCH

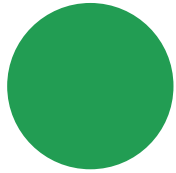


Analiza danych informacyjnych

Analiza rynku wykonana jest w oparciu o **bazę informacji** o cenach transakcyjnych i cechach nieruchomości.

Analiza zawiera:

- » statystykę rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych,
- » analizę kształtowania się cen w czasie (trendu),
- » wizualizację rozkładu cen transakcyjnych,
- » określenie wpływu poszczególnych cech określonych w bazie na poziom cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych.



Analiza danych informacyjnych

Efektem analizy rynku jest:

model * wartości nieruchomości.

*Model wartości = ustalenie na podstawie badań rynku liczbowej zależności pomiędzy cechami rynkowymi nieruchomości a wartością nieruchomości.



ZALETY ROZWIĄZANIA SYSTEMOWEGO

Efekt:

Ze względu na fakt, że cała analiza rynku i stworzenie modelu wartości odbywa się na bazie pełnego zasobu transakcji nieruchomości w pełnym zakresie ich cech, na podstawie modelu wartości można jednolicie wycenić

każda nieruchomość dla dowolnego celu

uwzględniając jego cechy rynkowe.



ZALETY ROZWIĄZANIA SYSTEMOWEGO

- » **pełna obiektywność procesu wyceny** – w oparciu o jednolity zobiektywizowany system opisu cech rynkowych nieruchomości taki sam dla całego obszaru inwestycji/regionu
- » **jednolitość systemu** - minimalizująca konflikty wynikające z nierównego traktowania różnych właścicieli przez różnych rzeczoznawców wyceniających o różne kryteria, opierających się na różnych zbiorach cen i stosujących różne założenia metodologiczne
- » **realność wyceny** – zapewniona przez stałe badanie i monitorowanie rynku przy zastosowaniu zaawansowanych metod analizy danych pozwalających na uchwycenie faktycznego wpływu różnych czynników rynkowych na kształtowanie się cen



ZALETY ROZWIĄZANIA SYSTEMOWEGO

- » **zastosowanie zaawansowanych metod analitycznych** - daje pewność i sprawdzalność metodyki szacowania, łącznie z możliwością stwierdzenia efektywności (sprawności) zastosowanego modelu szacowania
- » **wysoka jakość wycen** - pozwalająca na minimalizację skuteczności procesów odwoławczych i blokowania postępowań
- » **duża wydajność systemu** – system pozwala na jednoczesną wycenę i aktualizację całego zasobu nieruchomości związanego z planowaną inwestycją tworząc podstawę dla pojedynczych wycen stanowiących podstawę negocjacji/decyzji
- » **działający w czasie rzeczywistym system** - pozwala zasadniczo na wycenę dowolnej nieruchomości objętej systemem w dowolnym momencie bez konieczności wszczynania formalnych procedur przetargowych

Zaufali nam:



**DZIĘKUJEMY ZA
UWAGĘ**



RealExperts.pl sp. z o.o.
02-513 Warszawa
ul. Madalińskiego 20 lok. 6

tel. 22 41-20-323
email: sekretariat@realexperst.pl

» NIP: 521-356-79-34
» REGON: 142418399
» KRS: 0000357862