



CENTRUM

AMRON

INFORMATOR

System
Analiz
i Monitorowania
Rynku Obrotu
Nieruchomościami



Geneza powstania bazy danych i Systemu AMRON

System AMRON to inicjatywa sektora bankowego zainspirowana wymogami Rekomendacji J. W prace nad budową Systemu (wówczas pod roboczą nazwą Ewidencji Nieruchomości i Cen Transakcyjnych ENCT) zaangażowanych było wielu specjalistów, którzy znając specyfikę rynku nieruchomości zaprojektowali bazę danych wraz z zaimplementowanymi modelami analitycznymi. W pracach Grupy Roboczej w latach 2001 - 2003 obok ekspertów bankowych i przedstawicieli środowisk naukowych Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu i Akademii Górniczo-Hutniczej w Krakowie, uczestniczyli przedstawiciele Generalnego Inspektoratu Nadzoru Bankowego, Urzędu Głównego Geodety Kraju, Ministerstwa Sprawiedliwości oraz Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

System AMRON udostępniony został bankom we wrześniu 2004 roku, jednak dopiero dyskusja nad pierwszą Rekomendacją S w roku 2006 uświadomiła bankom potrzebę korzystania z tego typu instrumentu, przyczyniając się do znacznego wzrostu zainteresowania banków uczestnictwem w Systemie AMRON w roku 2006.

Podmioty współpracujące z AMRON

- ⇒ 28 największych banków komercyjnych, 337 banków spółdzielczych w ramach zrzeszeń oraz 17 indywidualnych banków spółdzielczych
- ⇒ od początku kwietnia 2014 r. z Systemu korzysta Urząd Komisji Nadzoru Finansowego
- ⇒ SKOK Stefczyka
- ⇒ Narodowy Bank Polski
- ⇒ Prokuratura Krajowa
- ⇒ Warszawskie Stowarzyszenie Pośredników w Obrocie Nieruchomościami
- ⇒ Polska Federacja Rynku Nieruchomości
- ⇒ Polski Związek Firm Deweloperskich
- ⇒ Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości na Wynajem „Mieszkanicznik”
- ⇒ Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań
- ⇒ indywidualni rzeczoznawcy majątkowi
- ⇒ pośrednicy w obrocie nieruchomościami
- ⇒ szkoły wyższe
- ⇒ firmy badawcze i doradcze
- ⇒ towarzystwa ubezpieczeniowe
- ⇒ organy administracji centralnej oraz samorządowej

Co nas wyróżnia?

- ▶ **SOLIDNOŚĆ** - bezpieczny System stworzony dla środowiska bankowego i szeroko rozumianych uczestników rynku nieruchomości pod patronatem Związku Banków Polskich
- ▶ **JAKOŚĆ** - AMRON jako jedyna w Polsce międzybankowa baza danych o nieruchomościach w rozumieniu Rekomendacji J spełnia najwyższe kryteria zdefiniowane przez Komisję Nadzoru Finansowego w Rekomendacjach skierowanych do banków i SKOK (Rekomendacja D, Rekomendacja J, Rekomendacja W)
- ▶ **DOSTĘPNOŚĆ** - AMRON to intuicyjna, przyjazna dla Użytkownika aplikacja internetowa dostępna on-line – nie wymaga żadnych dodatkowych nakładów technicznych
- ▶ **BEZPIECZEŃSTWO** - System spełnia najwyższe standardy bezpieczeństwa potwierdzone audytem informatycznym; dostęp do Systemu możliwy jest po zalogowaniu poprzez Indywidualne Konto Użytkownika
- ▶ **NADZÓR MERYTORYCZNY** nad zasobami bazy danych – działamy zgodnie z wewnętrzną Polityką jakości danych oraz stosujemy wewnętrzne procedury weryfikacji danych, pozytywnie ocenione przez niezależnego audytora, Deloitte Advisory
- ▶ **UNIWERSALNOŚĆ** - podjęcie współpracy z Systemem nie wymaga żadnych instalacji specjalistycznego oprogramowania ani żadnych dodatkowych nakładów technicznych - AMRON jest aplikacją internetową obsługiwaną za pomocą przeglądarki www
- ▶ **STANDARYZACJA** - uporządkowane jednolite gromadzenie danych dzięki wymogom obligatoryjnym i słownikowym opisom
- ▶ **REPREZENTATYWNOŚĆ DANYCH** - rozkład terytorialny zasobów bazy odpowiada głębokości rynków lokalnych oraz aktywności kredytowej polskiego sektora bankowego
- ▶ **WIARYGODNOŚĆ** - gromadzone i przetwarzane dane pochodzą z weryfikowalnych dokumentów – System umożliwia pełną identyfikację autora wpisu nieruchomości/ transakcji do bazy
- ▶ **MIARODAJNOŚĆ** - AMRON postrzegany jest na rynku nieruchomości jako podstawowe źródło wiarygodnej informacji i stanowi punkt odniesienia dla wielu instytucji, również komercyjnych, zajmujących się profesjonalną analizą rynku obrotu nieruchomościami



Baza danych AMRON

Baza danych AMRON gromadzi informacje dotyczące charakterystyki nieruchomości, ich lokalizacji oraz informacje dotyczące cen transakcyjnych pochodzących z aktów notarialnych, wartości z wycen, ofert lub innych wiarygodnych źródeł.

Pełen opis każdego typu nieruchomości zawiera średnio ok. 30 atrybutów, dzięki czemu możliwe jest przeprowadzanie szczegółowych analiz rynku. Większość atrybutów jest słownikowana, co eliminuje zapisywanie błędnych informacji i standaryzuje opis nieruchomości.

Baza AMRON to dane o wszystkich typach nieruchomości:

- ▶ **Nieruchomość gruntowa**
 - ▶ grunt leśny
 - ▶ grunt pod zabudowę
 - ▶ grunt rolny
- ▶ **Nieruchomość lokalowa**
 - ▶ lokal mieszkalny
 - ▶ lokal użytkowy
- ▶ **Nieruchomość budynkowa**
 - ▶ budynek mieszkalny jednorodzinny
 - ▶ budynek mieszkalny wielorodzinny
- ▶ **Nieruchomość komercyjna**
 - ▶ hotel/ motel/ pensjonat/ SPA
 - ▶ nieruchomość biurowa/ handlowa/ usługowa
 - ▶ parking/ garaż
- ▶ **Nieruchomość rolnicza i zaplecza rolniczego**
- ▶ **Nieruchomość użyteczności publicznej**
 - ▶ nieruchomość sportowa/ rekreacyjna
 - ▶ obiekt kultury i sztuki/ szkoła/ przedszkole
 - ▶ szpital/ Zakład Opieki Zdrowotnej
- ▶ **Nieruchomość komunalna**
 - ▶ oczyszczalnia ścieków
 - ▶ stacja uzdatniania wody
 - ▶ wysypisko śmieci
- ▶ **Nieruchomość przemysłowa**
 - ▶ magazyn/ centrum handlowe
 - ▶ nieruchomość przemysłowa
 - ▶ nieruchomość zaplecza motoryzacji
 - ▶ stacja paliw
- ▶ **Nieruchomość inna**
 - ▶ nieruchomość innego typu / nieruchomość o mieszanym przeznaczeniu
 - ▶ odnawialne źródła energii

Źródła danych gromadzonych w bazie AMRON:

- 🏠 przedwstępna umowa sprzedaży (rynek pierwotny/ rynek wtórny)
- 🏠 umowa sprzedaży (rynek pierwotny/ rynek wtórny)
- 🏠 umowa najmu
- 🏠 darowizna
- 🏠 oferta
- 🏠 wartość ubezpieczeniowa
- 🏠 aport do spółki
- 🏠 przetarg
- 🏠 sprzedaż przez komornika
- 🏠 sprzedaż przez syndyka
- 🏠 inne
- 🏠 bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości— wartość nieruchomości określana przez bank hipoteczny, zgodnie z przepisami ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych, która w ocenie banku odzwierciedla poziom ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia udzielonego kredytu.
- 🏠 wycena zabezpieczenia bankowego – wartość nieruchomości określona na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności
- 🏠 operat szacunkowy – informacja o wartości nieruchomości określonej w operacie sporządzonym na potrzeby kredytu - źródło pozwalające na monitorowanie jakości operatów sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych na potrzeby zabezpieczeń

Baza danych AMRON

Podstawowym elementem bazy danych AMRON jest **nieruchomość**, do której dopisywane są kolejne zdarzenia dotyczące danej nieruchomości i generujące informację o jej cenie lub wartości. Każda informacja wprowadzona do bazy danych AMRON ma zdefiniowane źródło pochodzenia, a administrator Systemu jest w stanie zidentyfikować użytkownika i ma prawo - dla weryfikacji wprowadzonych danych - zażądać przedłożenia dokumentu źródłowego, który był podstawą wpisu.

Opis każdej nieruchomości i transakcji odbywa się poprzez wprowadzenie przez użytkownika informacji kwalifikowanych jako **dane obligatoryjne** (czyli takie, bez których System nie zaakceptuje nowego rekordu) i **pozostałe dane opisowe**. Pełen zakres danych opisujący nieruchomość i transakcję obejmuje ponad 30 cech i jest zróżnicowany ze względu na typ nieruchomości. Wystandardyzowany, szczegółowy opis każdej nieruchomości i wbudowane słowniki umożliwiają precyzyjne filtrowanie zasobów bazy danych i przeprowadzanie analiz specyficznych, dokładnie sparametryzowanych segmentów rynku nieruchomości, wyodrębnionych zarówno ze względu na lokalizację, typ nieruchomości, rok budowy czy też inne, bardziej szczegółowe atrybuty bądź czynniki zewnętrzne o charakterze lokalnym.

Link do EKW - funkcjonalność Systemu AMRON umożliwiająca przejście do przeglądarki EKW na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości, dostępna na poziomie wprowadzania danych, w szczegółach nieruchomości, pod listą danych podmiotu oraz w szczegółach raportu B. Kliknięcie w przycisk spowoduje otworzenie nowego okna lub zakładki (w zależności od działania przeglądarki), w którym otwarty zostanie adres <http://ekw.ms.gov.pl/>

czarna lista – nieruchomości zarejestrowane w bazie AMRON mogą być flagowane i opisywane jako nieruchomości „podejrzane” (czyli takie, których stan faktyczny nie jest zgodny ze stanem opisanym w dokumentach, będące przedmiotem podejrzanych transakcji lub takich, których dokumenty budzą podejrzenia). Wpis na „czarną listę” dokonywany jest przez administratora Centrum AMRON na wniosek użytkowników.

Każdy bank uczestniczący w AMRON ma możliwość tworzenia w Systemie **bazy danych własnych** – zbioru informacji dotyczących nieruchomości będących zabezpieczeniem udzielonych kredytów hipotecznych bądź będących przedmiotem finansowania. Identyfikacja danych własnych oraz danych wprowadzonych przez innych uczestników umożliwia porównywanie informacji o wartościach, precyzyjne analizowanie własnego portfela zabezpieczeń w podziale na indywidualnie określone segmenty, według indywidualnie dobranych kryteriów i w porównaniu z analogicznymi podbazami danych obcych.

Baza wewnętrzna - oferta wyłącznie dla banków i SKOK-ów

Użytkownicy bankowi mają dostęp do nowej, unikalnej funkcjonalności Systemu AMRON - **bazy wewnętrznej**, umożliwiającej stworzenie indywidualnej, niedostępnej dla innych uczestników przestrzeni w Systemie AMRON, przystosowanej do gromadzenia i przetwarzania przez Bank danych dotyczących wiarytelności oraz nieruchomości stanowiących zabezpieczenie tych wiarytelności.

Baza wewnętrzna zawiera dwie kategorie atrybutów opisujących konkretną nieruchomość:

⇒ **atrybuty predefiniowane** - uzgodnione w ramach konsultacji z bankami, zawierające następujące informacje dotyczące wiarytelności:

- 🏠 moduło Klienta
- 🏠 numer umowy kredytowej
- 🏠 data umowy kredytowej
- 🏠 wartość kredytu
- 🏠 waluta kredytu
- 🏠 wartość zabezpieczenia w PLN na dzień umowy
- 🏠 poziom LTV na dzień umowy (%)
- 🏠 okres kredytowania (w miesiącach)
- 🏠 status
- 🏠 klasyfikacja wiarytelności

Tylko atrybuty oznaczone kolorem czerwonym są obowiązkowe, w przypadku korzystania z bazy wewnętrznej. W pozostałych sytuacjach bank sam decyduje, które informacje uzupełnia.

⇒ **atrybuty dodatkowe** to dane definiowane indywidualnie przez każdy bank, konfigurowane przez administratorów Centrum AMRON; istnieje możliwość określenia dodatkowych ok. 15 atrybutów. Administratorzy Centrum AMRON mogą dodatkowo na wniosek banku usuwać bądź zmieniać nazwy atrybutów.

Funkcjonalność bazy wewnętrznej umożliwia **okresową aktualizację wartości zabezpieczenia** - System zapamiętuje wartości dla ostatniej aktualizacji (data aktualizacji, zaktualizowana wartość w PLN, aktualne saldo oraz poziom LTV) oraz umożliwia porównywanie ich z danymi dla poprzedniej aktualizacji.

Baza wewnętrzna stanowi proste w działaniu i efektywne narzędzie do bieżącego monitorowania wartości nieruchomości, weryfikacji wycen nieruchomości czy aktualizacji wartości zabezpieczeń hipotecznych - każdy podmiot posiadający w bazie danych AMRON reprezentatywną część swoich zabezpieczeń hipotecznych i korzystając z bazy wewnętrznej będzie mógł cyklicznie generować zagregowany raport o stanie portfela zabezpieczeń, tzw. **raport o zabezpieczeniach hipotecznych**. Jednakże warunkiem korzystania przez banki z funkcjonalności bazy wewnętrznej jest wprowadzenie do bazy AMRON danych własnych banku o nieruchomościach stanowiących przedmiot finansowania bądź zabezpieczenie wiarytelności.



Charakterystyka Systemu AMRON

System AMRON stanowi istotne źródło informacji na temat stanu rynku nieruchomości w Polsce. Umożliwia rejestrację, przechowywanie i przetwarzanie danych o nieruchomościach.

Funkcjonalności Systemu AMRON umożliwiają:

- ⇒ gromadzenie i udostępnianie wybranych danych dotyczących nieruchomości, przeglądanie danych w postaci tabelarycznych raportów
- ⇒ przedstawianie w postaci wykresów informacji na temat kształtowania się jednostkowych cen na rynku nieruchomości
- ⇒ udostępnianie analiz prezentujących statystyki oraz aktualne trendy zmian wartości nieruchomości, budowanie modeli służących prognozowaniu wartości nieruchomości
- ⇒ możliwość aktualizowania, uzupełniania i weryfikowania danych o nieruchomościach
- ⇒ prowadzenie „baz danych własnych” dla poszczególnych Uczestników
- ⇒ wiarygodną weryfikację wartości nieruchomości - możliwość monitorowania różnego rodzaju ryzyka związanego z kredytowaniem nieruchomości, uwzględniając przy tym współczynniki ryzyka pozyskiwania szacowanej wartości rynkowej nieruchomości

Podjęcie współpracy z Systemem AMRON nie wymaga od użytkowników żadnych dodatkowych nakładów technicznych. System AMRON jest aplikacją internetową - każdy użytkownik korzystający z przeglądarki internetowej może mieć dostęp do aplikacji, przy minimalnych wymaganiach technicznych stacji roboczej.

Kompetencje użytkownika określane są indywidualnie poprzez zdefiniowanie uprawnień biznesowych i przypisanych grup uprawnień. Mogą one być dodatkowo ograniczone przez definiowanie dostępu do poszczególnych typów nieruchomości, źródeł informacji oraz zakresu terytorialnego, na którym obowiązują uprawnienia.

System AMRON to również **szereg raportów statystycznych i analitycznych** generowanych w oparciu o zasoby bazy danych – System umożliwia przeglądanie danych o nieruchomościach prezentowanych w postaci tabelarycznej oraz wykonywanie analiz statystycznych na zdefiniowanej próbie danych.

- Raporty informacyjne (A, B, H) zawierają - w zależności od typu raportu - podstawowy lub rozszerzony zakres informacji o nieruchomościach i transakcjach, z podziałem na typy nieruchomości i lokalizacje.
- Raporty statystyczne (C, N, R) umożliwiają analizę średnich ceny nieruchomości w funkcji czasu lub lokalizacji oraz analizy przekrojowe prezentujące stan rynku nieruchomości, uwzględniające dane mikro i makroekonomiczne.
- Raporty analityczne to raport trendu zmian cen jednostkowych nieruchomości (raport typu D) oraz predykcja wartości - aktualizacja wartości nieruchomości (raporty typu E).

Raporty tabelaryczne

Raport B prezentuje szczegółowy zakres informacji o transakcjach na konkretnej nieruchomości. Raport prezentowany jest w formie tabeli zawierającej wszystkie dostępne w Systemie szczegółowe dane dotyczące nieruchomości.

Zaznacz wszystkie na stronie

| Wybierz | IdT | Uwaga | Typ nieruchomości | Źródło informacji | Data transakcji / wyceny / umowy najmu | Cena PLN |
|-------------------------------------|---------|-------|-------------------|---|--|------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | 1873478 | - | Lokal mieszkalny | Wycena zabezpieczenia bankowego | 2013-09-06 | 340 000,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 1873713 | - | Lokal mieszkalny | Wycena zabezpieczenia bankowego | 2013-09-04 | 485 000,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 1873718 | - | Lokal mieszkalny | Wycena zabezpieczenia bankowego | 2013-09-10 | 490 000,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 1873805 | - | Lokal mieszkalny | Wycena zabezpieczenia bankowego | 2013-09-05 | 685 000,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 1873809 | - | Lokal mieszkalny | Wycena zabezpieczenia bankowego | 2013-09-03 | 700 000,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 1873814 | - | Lokal mieszkalny | Wycena zabezpieczenia bankowego | 2013-09-05 | 700 000,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 1885311 | - | Lokal mieszkalny | Umowa sprzedaży rynek pierwotny | 2013-09-04 | 411 440,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 1887558 | - | Lokal mieszkalny | Przedwstępna umowa sprzedaży rynek wtórny | 2013-09-01 | 335 000,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 1887604 | - | Lokal mieszkalny | Przedwstępna umowa sprzedaży rynek wtórny | 2013-09-03 | 313 000,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 1888698 | - | Lokal mieszkalny | Inne | 2013-09-18 | 235 000,00 |



Wczytano 265 danych. Strona 1 z 27.

◀ 1 2 3 4 5 6 ▶



CENY

Cena średnia wszystkich nieruchomości:

519 994,92

Cena średnia m² wszystkich nieruchomości:

7 865,10

Raport B

Wyświetl na mapie

Eksport do CSV

Eksport do PDF

Rozkład cen / wartości

Istnieje możliwość prezentacji wyników raportu A na mapie cyfrowej:

A » MAPA



Raporty tabelaryczne

Raport H prezentuje historię nieruchomości – wszystkie transakcje/zdarzenia związane z konkretną nieruchomością zarejestrowane w bazie danych AMRON wraz z opisem zmian fizycznych samej nieruchomości.

WYBÓR TYPU RAPORTU » TYP NIERUCHOMOŚCI » LOKALIZACJE I ŹRÓDŁA » PARAMETRY » DODATKOWE WARUNKI » RAPORT TYPU A » **RAPORT H - SZCZEGÓŁY**

| IdN | Typ nieruchomości | Lokalizacja |
|--------|-------------------|---|
| 231934 | Lokal mieszkalny | mazowieckie, Warszawa, Warszawa, Warszawa, Ursynów, FRANCISZKA MARIII LANCIEGO 10B/17 |

| IdT | Data transakcji / wyceny | Cena | Waluta | Cena PLN | Źródło informacji | Miejsca postojowe |
|---------|--------------------------|------------|--------|------------|---------------------------------|-------------------|
| 1152295 | 2012-01-23 | 306 489,00 | PLN | 306 489,00 | Wycena zabezpieczenia bankowego | Brak danych |
| 231934 | 2001-03-14 | 306 489,00 | PLN | 306 489,00 | Wycena zabezpieczenia bankowego | Brak danych |

| IdT | 231934 | 1152295 |
|--|--|--|
| Otoczenie | Brak danych | Brak danych |
| Liczba pokoi | 3 | 3 |
| Konstrukcja budynku | Brak danych | Brak danych |
| Rodzaj budynku | Apartamentowiec | Apartamentowiec |
| Standard lokalu | Brak danych | Brak informacji |
| Standard techniczny budynku | Brak danych | Brak danych |
| Funkcjonalność lokalu | Brak danych | Brak danych |
| Dostępność komunikacyjna | Brak danych | Brak danych |
| Numer budynku | 10B | 10B |
| Numer lokalu | 17 | 17 |
| Strefa miasta | Brak danych | Pośrednia |
| Prawo do gruntu | Brak informacji | Brak informacji |
| Prawo do wieczystego użytkowania gruntu – do kiedy | Brak danych | Brak danych |
| Prawo do lokalu | Prawo własności | Prawo własności |
| Zagęszczenie zabudowy | Brak danych | Brak danych |
| Wydatki operacyjne | Brak danych | Brak danych |
| Waluta wydatków operacyjnych | Brak danych | Brak danych |
| Stawka czynszu / najmu | Brak danych | Brak danych |
| Waluta stawki czynszu / najmu | Brak danych | Brak danych |
| Rok budowy | 2001 | 2001 |
| Piętro | 0 | 3 |
| Powierzchnia użytkowa | 71,00 m2 | 71,00 m2 |
| Liczba pięter | 3 | 3 |
| Nr KW lokalu | 342202 | WA2M/00342202/6 |
| Dział III KW lokalu | Brak danych | Brak danych |
| Typ nieruchomości | Lokal mieszkalny | Lokal mieszkalny |
| Lokalizacja | mazowieckie, Warszawa, Warszawa, Warszawa, Ursynów, FRANCISZKA MARIII LANCIEGO | mazowieckie, Warszawa, Warszawa, Warszawa, Ursynów, FRANCISZKA MARIII LANCIEGO |
| Sąd wieczystoksięgowy | Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa al. Solidarności 58 00–240 Warszawa | Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa al. Solidarności 58 00–240 Warszawa |
| Kod pocztowy | 02-792 | 02-792 |
| TERYT | 1465010918123/T146503110623 /1465130988833 | 1465010918123/T146503110623 /1465130988833 |
| Księgi wieczyste | Brak danych | Brak danych |
| Dodatkowe informacje o rekordzie | | |

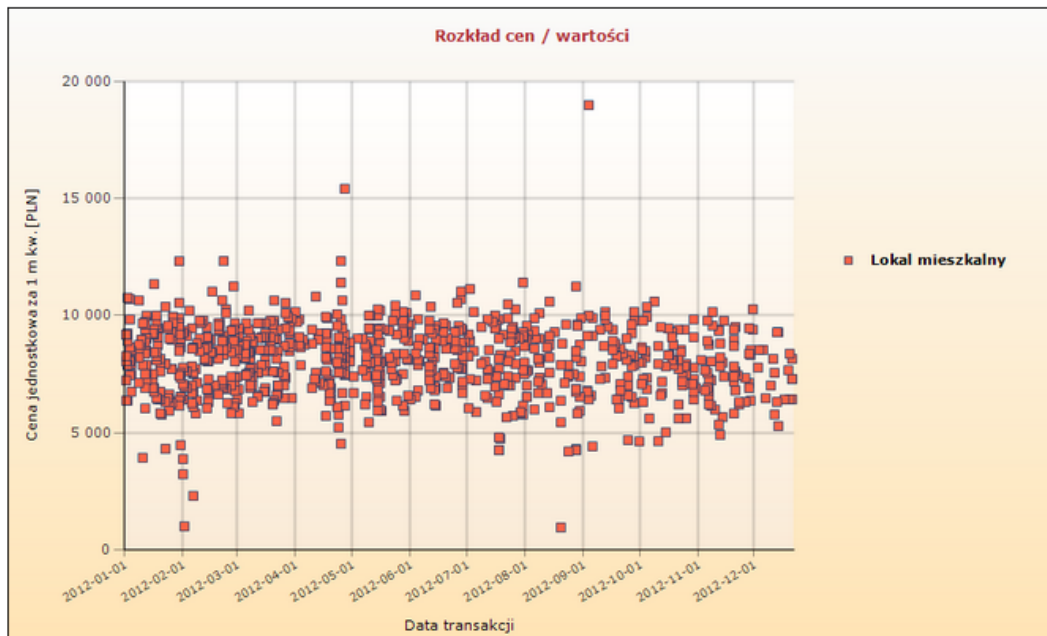


Eksport do PDF

Raporty tabelaryczne

Z poziomu utworzonego raportu B Użytkownik ma również możliwość wygenerowania wykresu prezentującego ceny nieruchomości w danych jednostkach czasu.

WYBÓR TYPU RAPORTU » TYP NIERUCHOMOŚCI » LOKALIZACJE I ŹRÓDŁA » PARAMETRY » DODATKOWE WARUNKI » RAPORT TYPU A » **ROZKŁAD CEN/WARTOŚCI**



Z poziomu utworzonego raportu B Użytkownik ma również możliwość wyszukania potrzebnych do analizy nieruchomości podobnych.

WYBÓR TYPU RAPORTU » TYP NIERUCHOMOŚCI » LOKALIZACJE I ŹRÓDŁA » PARAMETRY » DODATKOWE WARUNKI » RAPORT TYPU A » **WYSZUKIWANIE NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH**

Dodatkowe kryteria wyszukiwania nieruchomości podobnych:

Ilość rekordów do wyświetlenia:

5 10 15

Kryterium wyszukania nieruchomości podobnych:

Najnowsze transakcje
 Najbardziej podobne pod względem powierzchni
 Położone najbliżej w stosunku do wybranej nieruchomości

Dane zostaną zaprezentowane w postaci raportu:

Raport A Raport B



Wyszukaj

Po kliknięciu na przycisk „Wyszukaj”, zostaną wyświetlone wyniki wyszukiwania.

Wyszukane nieruchomości

Liczba znalezionych transakcji dla nieruchomości podobnych: 2

Wyszukiwanie nieruchomości zostało przeprowadzone według I (ogólnego) kroku algorytmu.

Nieruchomości wyszukano na podstawie poniższych kryteriów:

- Ta sama lokalizacja z dokładnością do poziomu 'Dzielnica'
- Taka sama wartość atrybutu 'Strefa miasta'
- Taka sama wartość atrybutu 'Kod pocztowy'
- Taka sama wartość atrybutu 'Liczba pokoi'
- Wartość atrybutu 'Powierzchnia użytkowa' z tolerancją +/-1/3
- Waga atrybutu 'Rodzaj budynku' z tolerancją +/-1
- Rok budowy +/-5 lat z zastrzeżeniem, że górna granica nie może być większa niż 2012
- Taka sama wartość atrybutu 'Prawo do lokalu'



Wyszukaj ponownie

Przejdź do wyników

Raporty statystyczne

Raporty C to raporty prezentujące średnie ceny nieruchomości w zależności od funkcji czasu lub lokalizacji. Użytkownik określa zakres podbazy, dla której raport zostanie wygenerowany. W ramach podbazy określa lokalizację, typ nieruchomości, źródło informacji oraz dodatkowe parametry, w zależności od typu nieruchomości. Centrum AMRON oferuje pięć typów raportu C.

Raport C1 prezentuje średnią cenę jednostkową za dany okres w funkcji lokalizacji. Jest to raport słupkowy obrazujący poziom cen ze względu na wybrane przez użytkownika lokalizacje. Pojedynczy słupek w raporcie wskazuje poziom cen dla jednej lokalizacji. Wysokość słupka to średnia arytmetyczna cen dostępnych w systemie AMRON za okres wskazany przez użytkownika. Pod każdym słupkiem wykresu widoczna jest cena średnia oraz liczba transakcji, które były wykorzystane do wyliczenia tej średniej.

WYBÓR TYPU RAPORTU » TYP NIERUCHOMOŚCI » LOKALIZACJE I ŹRÓDŁA » PARAMETRY » DODATKOWE WARUNKI » SZCZEGÓŁY
RAPORTU » RAPORT TYPU C - SZCZEGÓŁY

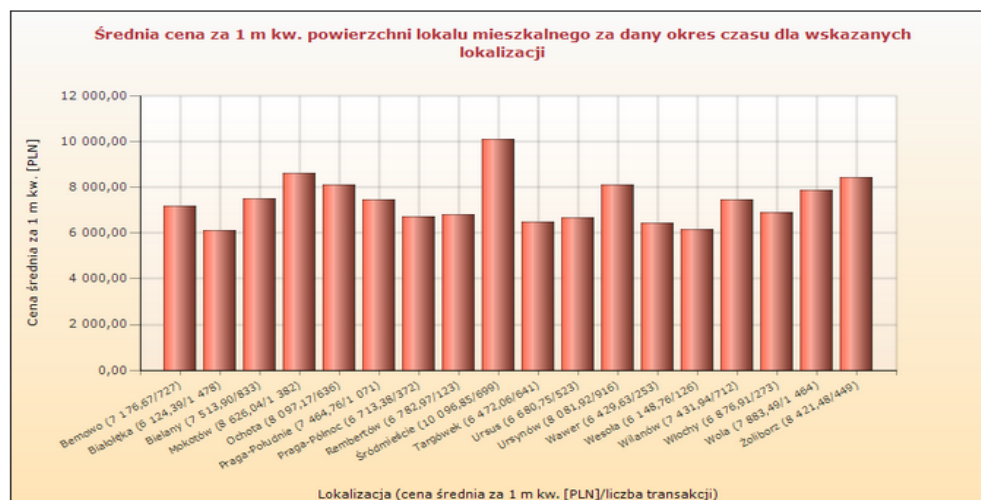


RAPORT: 'ŚREDNIA CENA M KW. POWIERZCHNI DLA WYBRANYCH LOKALIZACJI'

Wybrane lokalizacje

Wybrane typy nieruchomości i źródła danych

Pozostałe kryteria wyboru dla raportu



Liczba transakcji, poniżej której słupki mają zostać ukryte:

Zmień

Wyświetl numery zamiast nazw lokalizacji

Zmniejsz dokładność

Zwiększ dokładność

| Otrzymane wyniki | | |
|------------------|--|-------------------|
| Lokalizacja | Średnia cena za 1 m ² [PLN] | Liczba transakcji |
| Bemowo | 7 176,67 | 727 |
| Białołęka | 6 124,39 | 1 478 |
| Bielany | 7 513,90 | 833 |
| Mokotów | 8 626,04 | 1 382 |
| Ochota | 8 097,17 | 636 |
| Praga-Południe | 7 464,76 | 1 071 |
| Praga-Północ | 6 713,38 | 372 |
| Rembertów | 6 782,97 | 123 |
| Śródmieście | 10 096,85 | 699 |
| Targówek | 6 472,06 | 641 |
| Ursus | 6 680,75 | 523 |
| Ursynów | 8 081,92 | 916 |
| Wawer | 6 429,63 | 253 |
| Wesoła | 6 148,76 | 126 |
| Wilanów | 7 431,94 | 712 |
| Włochy | 6 876,91 | 273 |
| Wola | 7 883,49 | 1 464 |
| Żoliborz | 8 421,48 | 449 |



Eksport do PDF

Eksport do CSV

Raporty statystyczne

Raport C2 prezentuje zmienność cen z podziałem na wybrany przez użytkownika parametr czasowy.

WYBÓR TYPU RAPORTU » TYP NIERUCHOMOŚCI » LOKALIZACJE I ŹRÓDŁA » PARAMETRY » DODATKOWE WARUNKI » SZCZEGÓŁY RAPORTU » **RAPORT C2**

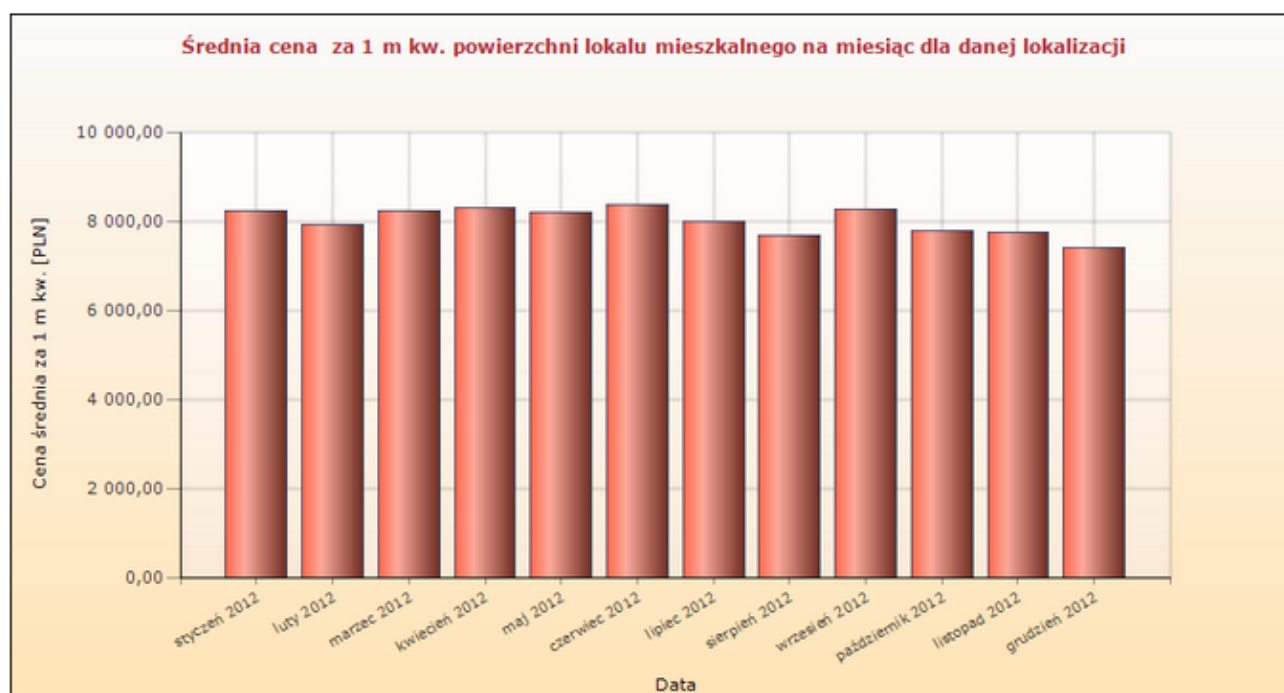


RAPORT: 'ŚREDNIA CENA M KW. POWIERZCHNI W WYBRANYM PRZEDZIALE CZASOWYM DLA WYBRANEJ LOKALIZACJI'

Wybrane lokalizacje

Wybrane typy nieruchomości i źródła danych

Pozostałe kryteria wyboru dla raportu



Liczba transakcji, poniżej której słupki mają zostać ukryte:

Zmień

Otrzymane wyniki

| Data | Średnia cena za 1 m ² [PLN] | Liczba transakcji |
|------------------|--|-------------------|
| styczeń 2012 | 8 250,20 | 125 |
| luty 2012 | 7 937,60 | 105 |
| marzec 2012 | 8 238,09 | 111 |
| kwiecień 2012 | 8 319,30 | 82 |
| maj 2012 | 8 204,32 | 94 |
| czerwiec 2012 | 8 371,48 | 77 |
| lipiec 2012 | 7 975,94 | 69 |
| sierpień 2012 | 7 679,85 | 67 |
| wrzesień 2012 | 8 259,28 | 50 |
| październik 2012 | 7 772,62 | 63 |
| listopad 2012 | 7 744,29 | 53 |
| grudzień 2012 | 7 395,70 | 20 |



Eksport do PDF

Eksport do CSV

Raporty statystyczne

Raport C3 przedstawia średnie ceny w wybranej lokalizacji w połączeniu z prezentacją wybranych wartości makroekonomicznych pozyskanych z Banku Danych Lokalnych.

Dodatkowe dane pozyskane z BDL gromadzone w Systemie AMRON:

- 🏠 mieszkania ogółem
- 🏠 ludność w miastach w % ogółu ludności
- 🏠 ludność w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym
- 🏠 budynki nowe oddane do użytkowania – mieszkalne
- 🏠 mieszkania ogółem oddane do użytkowania
- 🏠 mieszkania, na budowę których wydano pozwolenia na budowę
- 🏠 produkt krajowy brutto na 1 mieszkańca
- 🏠 gospodarstwa rolne ogółem
- 🏠 powierzchnia użytków rolnych ogółem
- 🏠 powierzchnia gruntów ornych
- 🏠 stopa bezrobocia rejestrowanego
- 🏠 przeciętne miesięczne wynagrodzenia brutto

WYBÓR TYPU RAPORTU » TYP NIERUCHOMOŚCI » LOKALIZACJE I ŹRÓDŁA » PARAMETRY » DODATKOWE WARUNKI » DANE MAKROEKONOMICZNE » SZCZEGÓŁY RAPORTU » **RAPORT TYPU C - SZCZEGÓŁY**



RAPORT: "MAPA ŚREDNICH CEN W ZESTAWIENIU Z DANymi MAKROEKONOMICZNYMI"

Wybrane lokalizacje

Wybrane typy nieruchomości i źródła danych

Pozostałe kryteria wyboru dla raportu

| Otrzymane wyniki | | | | |
|-----------------------|--|-------------------------------------|--|---|
| Lokalizacja [powiaty] | Średnia cena za 1 m ² [PLN] | Ludność w wieku produkcyjnym [2011] | Stopa bezrobocia rejestrowanego [2011] | Przeciętne miesięczne wynagrodzenia brutto [2011] |
| białobrzegi | 0,00 | 22 498,00 | 15,40 | 3 179,16 |
| ciechanowski | 2 904,34 | 62 828,00 | 17,40 | 3 266,07 |
| garwoliński | 3 891,61 | 72 084,00 | 12,50 | 3 163,48 |
| gostyniński | 2 941,35 | 31 458,00 | 20,50 | 2 861,89 |
| grodziski | 4 542,85 | 57 472,00 | 6,80 | 3 685,77 |
| grójce | 3 648,09 | 65 937,00 | 8,10 | 3 490,82 |
| kozienicki | 3 150,77 | 42 490,00 | 18,40 | 4 067,12 |
| legionowski | 5 173,33 | 73 395,00 | 12,90 | 3 535,55 |
| lipski | 0,00 | 23 891,00 | 15,80 | 3 059,71 |
| łosicki | 0,00 | 21 284,00 | 11,80 | 2 942,59 |
| makowski | 2 077,27 | 31 178,00 | 24,90 | 3 208,26 |
| miński | 4 433,45 | 98 767,00 | 9,60 | 3 100,22 |
| mławski | 3 050,33 | 50 079,00 | 13,30 | 2 663,08 |
| nowodworski | 3 994,24 | 53 405,00 | 13,40 | 4 043,25 |
| ostrołęcki | 0,00 | 58 606,00 | 18,20 | 3 114,20 |
| Ostrołęka | 3 208,44 | 37 846,00 | 15,30 | 3 638,36 |
| ostrowski | 0,00 | 49 868,00 | 17,20 | 3 088,60 |
| otwocki | 5 234,87 | 80 203,00 | 8,60 | 3 412,78 |
| piaseczyński | 5 844,71 | 111 046,00 | 7,10 | 3 673,60 |
| Płock | 3 714,07 | 84 515,00 | 11,80 | 4 428,47 |
| płocki | 3 817,99 | 74 451,00 | 20,60 | 3 035,58 |
| płoński | 3 176,68 | 59 886,00 | 17,40 | 3 148,95 |
| pruszkowski | 5 453,66 | 102 976,00 | 7,00 | 4 479,38 |
| przasnyski | 4 069,97 | 35 940,00 | 16,10 | 3 077,41 |
| przysuski | 0,00 | 28 716,00 | 26,60 | 2 971,37 |
| pułtuski | 3 195,44 | 34 504,00 | 21,40 | 2 956,09 |
| Radom | 3 155,60 | 149 132,00 | 21,70 | 3 258,68 |
| radomski | 2 207,16 | 101 969,00 | 29,60 | 2 719,60 |
| Siedlce | 3 618,52 | 52 560,00 | 10,10 | 3 364,77 |
| siedlecki | 0,00 | 53 714,00 | 10,60 | 2 818,47 |
| sierpecki | 3 459,32 | 36 125,00 | 23,20 | 2 863,24 |
| sochaczewski | 3 240,69 | 57 555,00 | 10,90 | 3 418,04 |
| sokołowski | 3 533,25 | 37 110,00 | 10,60 | 2 865,03 |
| szydłowiecki | 0,00 | 27 425,00 | 37,10 | 2 782,28 |
| Warszawa | 7 625,20 | 1 113 653,00 | 3,70 | 4 936,36 |
| warszawski zachodni | 5 661,70 | 72 483,00 | 6,20 | 3 850,65 |
| węrowski | 0,00 | 45 155,00 | 14,30 | 2 874,11 |
| wołomiński | 5 009,03 | 150 096,00 | 13,40 | 3 319,41 |
| wyszkowski | 3 834,75 | 49 751,00 | 14,90 | 2 875,51 |
| zwoleński | 2 469,60 | 24 632,00 | 20,30 | 2 915,84 |
| żuromiński | 0,00 | 26 641,00 | 22,80 | 2 792,74 |
| żyrardowski | 3 602,87 | 51 208,00 | 13,70 | 3 487,50 |

Raporty statystyczne

Raport C4 prezentuje średnią cenę w funkcji lokalizacji i źródła danych i pozwala ocenić ewentualne różnice cen/ wartości nieruchomości pochodzących z różnych źródeł danych.

WYBÓR TYPU RAPORTU » TYP NIERUCHOMOŚCI » LOKALIZACJE I ŹRÓDŁA » PARAMETRY » DODATKOWE WARUNKI » SZCZEGÓŁY RAPORTU » **RAPORT C4**

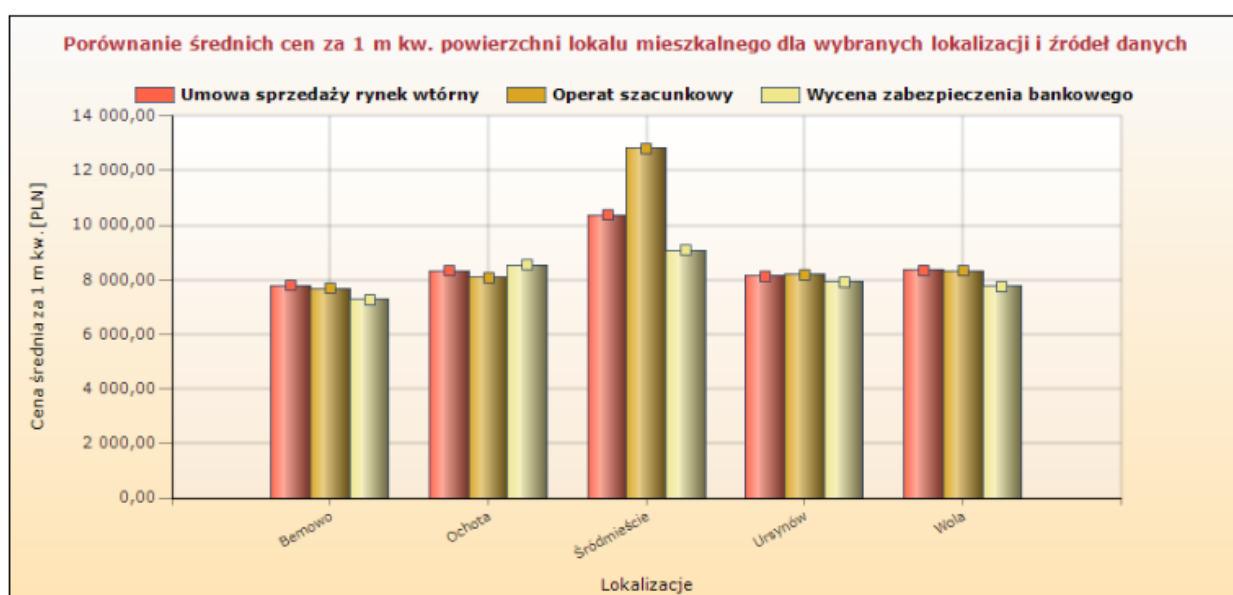


RAPORT: 'PORÓWNANIE ŚREDNIH CEN M KW. POWIERZCHNI W PODZIALE NA ŹRÓDŁA INFORMACJI W WYBRANYCH LOKALIZACJACH'

Wybrane lokalizacje

Wybrane typy nieruchomości i źródła danych

Pozostałe kryteria wyboru dla raportu



Otrzymane wyniki

| Lokalizacja | Źródło informacji | Średnia cena za 1 m ² [PLN] | Mediana cen za 1 m ² [PLN] | Liczba transakcji |
|---|---------------------------------|--|---------------------------------------|-------------------|
| mazowieckie, Warszawa, Warszawa, Warszawa, Bemowo | Umowa sprzedaży rynek wtórny | 7 776,25 | 7 782,40 | 66 |
| | Operat szacunkowy | 7 666,28 | 7 672,80 | 52 |
| | Wycena zabezpieczenia bankowego | 7 277,31 | 7 282,59 | 208 |
| mazowieckie, Warszawa, Warszawa, Warszawa, Ochota | Umowa sprzedaży rynek wtórny | 8 320,10 | 8 250,00 | 27 |
| | Operat szacunkowy | 8 081,39 | 8 040,70 | 16 |
| | Wycena zabezpieczenia bankowego | 8 544,11 | 8 546,71 | 55 |
| mazowieckie, Warszawa, Warszawa, Warszawa, Śródmieście | Umowa sprzedaży rynek wtórny | 10 381,61 | 10 313,62 | 9 |
| | Operat szacunkowy | 12 807,37 | 13 105,83 | 7 |
| | Wycena zabezpieczenia bankowego | 9 081,12 | 8 900,00 | 33 |
| mazowieckie, Warszawa, Warszawa, Warszawa, Ursynów | Umowa sprzedaży rynek wtórny | 8 135,33 | 8 280,76 | 108 |
| | Operat szacunkowy | 8 186,85 | 8 293,10 | 49 |
| | Wycena zabezpieczenia bankowego | 7 911,43 | 7 867,25 | 186 |
| mazowieckie, Warszawa, Warszawa, Warszawa, Wola | Umowa sprzedaży rynek wtórny | 8 344,19 | 8 301,89 | 73 |
| | Operat szacunkowy | 8 320,73 | 8 339,47 | 40 |
| | Wycena zabezpieczenia bankowego | 7 761,72 | 7 551,42 | 336 |



Eksport do PDF

Eksport do CSV

Raporty statystyczne

Raport C5 prezentuje wykresy zmian mediany oraz średniej ceny za m² powierzchni dla wybranych lokalizacji.

WYBÓR TYPU RAPORTU » TYP NIERUCHOMOŚCI » LOKALIZACJE I ŹRÓDŁA » PARAMETRY » DODATKOWE WARUNKI » SZCZEGÓŁY RAPORTU » **RAPORT C5**

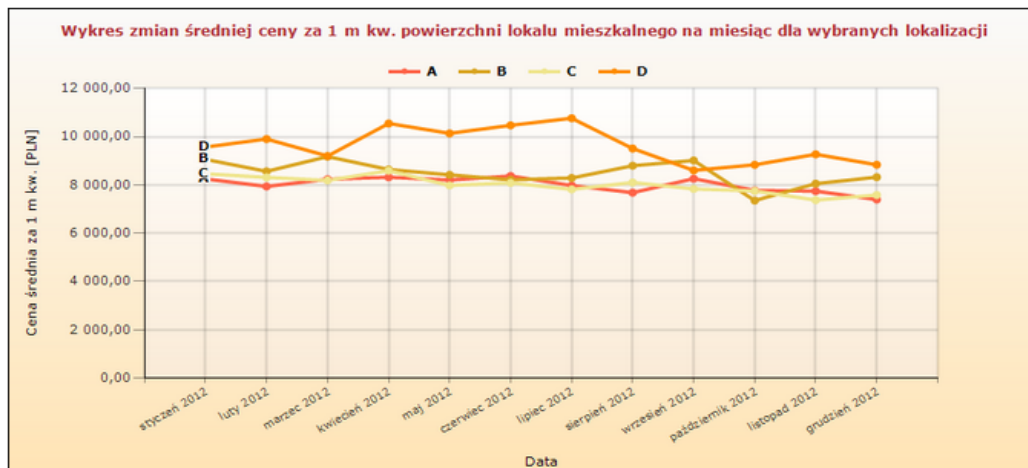


RAPORT: 'WYKRES ZMIAN MEDIANY ORAZ ŚREDNIEJ CENY POWIERZCHNI DLA WYBRANYCH LOKALIZACJI'

Wybrane lokalizacje

Wybrane typy nieruchomości i źródła danych

Pozostałe kryteria wyboru dla raportu



[Pokaż wykres mediany](#)

Otrzymane wyniki

| Data | A | | B | | C | | D | |
|------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|
| | S | M | S | M | S | M | S | M |
| styczeń 2012 | 8 250,20 | 8 444,44 | 9 058,18 | 8 695,49 | 8 462,89 | 8 292,68 | 9 571,45 | 9 340,01 |
| lutego 2012 | 7 937,60 | 8 093,53 | 8 562,94 | 8 000,00 | 8 314,12 | 8 214,74 | 9 903,74 | 9 028,41 |
| marzec 2012 | 8 238,09 | 8 438,72 | 9 173,77 | 8 391,88 | 8 189,16 | 8 214,74 | 9 198,67 | 9 090,91 |
| kwiecień 2012 | 8 319,30 | 8 235,22 | 8 641,07 | 8 168,37 | 8 590,76 | 8 186,64 | 10 548,37 | 9 582,05 |
| maj 2012 | 8 204,32 | 8 109,27 | 8 418,28 | 8 081,00 | 7 979,30 | 7 979,30 | 10 138,93 | 9 770,11 |
| czerwiec 2012 | 8 371,48 | 8 371,48 | 8 212,76 | 7 903,76 | 8 084,73 | 7 994,45 | 10 470,16 | 9 467,68 |
| lipiec 2012 | 7 975,94 | 8 030,77 | 8 287,89 | 8 122,65 | 7 815,23 | 7 744,66 | 10 764,57 | 9 251,33 |
| sierpień 2012 | 7 679,85 | 7 743,36 | 8 797,14 | 7 936,17 | 8 100,39 | 8 002,00 | 9 509,36 | 9 057,52 |
| wrzesień 2012 | 8 259,28 | 8 248,22 | 9 015,50 | 8 856,88 | 7 833,34 | 7 712,59 | 8 603,55 | 8 423,59 |
| październik 2012 | 7 772,62 | 7 836,94 | 7 352,79 | 7 025,37 | 7 751,62 | 7 345,23 | 8 835,27 | 8 835,27 |
| listopad 2012 | 7 744,29 | 7 598,17 | 8 052,74 | 7 835,81 | 7 372,45 | 7 328,99 | 9 270,00 | 8 946,73 |
| grudzień 2012 | 7 395,70 | 7 347,85 | 8 323,06 | 8 254,21 | 7 584,53 | 7 432,57 | 8 835,62 | 8 465,26 |

Liczba transakcji

| Data | A | B | C | D |
|------------------|---|-----|-----|----|
| styczeń 2012 | | 125 | 224 | 79 |
| lutego 2012 | | 105 | 199 | 59 |
| marzec 2012 | | 111 | 155 | 66 |
| kwiecień 2012 | | 82 | 196 | 70 |
| maj 2012 | | 94 | 236 | 81 |
| czerwiec 2012 | | 77 | 180 | 52 |
| lipiec 2012 | | 69 | 61 | 51 |
| sierpień 2012 | | 67 | 50 | 17 |
| wrzesień 2012 | | 50 | 20 | 76 |
| październik 2012 | | 63 | 20 | 59 |
| listopad 2012 | | 53 | 24 | 19 |
| grudzień 2012 | | 20 | 17 | 7 |

Legenda

| | |
|---|--|
| A | Ursynów, Warszawa, Warszawa, Warszawa, mazowieckie |
| B | Mokotów, Warszawa, Warszawa, Warszawa, mazowieckie |
| C | Ochota, Warszawa, Warszawa, Warszawa, mazowieckie |
| D | Śródmieście, Warszawa, Warszawa, Warszawa, mazowieckie |
| M | Mediana cen [PLN] |
| S | Średnia cena [PLN] |



[Eksport do PDF](#)

[Eksport do CSV](#)

Raporty statystyczne

Przycisk **Pokaż wykres mediany** dostępny pod wykresem średniej ceny w raporcie C5 pozwala na wyświetlenie wykresu liniowego prezentującego zmiany mediany m² wybranej nieruchomości w zadanym okresie czasu. Ilość linii na wykresie zależy od ilości wybranych lokalizacji, a punkty na linii wyznaczone są dla każdego z wybranych punktów czasowych.

WYBÓR TYPU RAPORTU » TYP NIERUCHOMOŚCI » LOKALIZACJE I ŹRÓDŁA » PARAMETRY » DODATKOWE WARUNKI » SZCZEGÓŁY RAPORTU » **RAPORT C5**

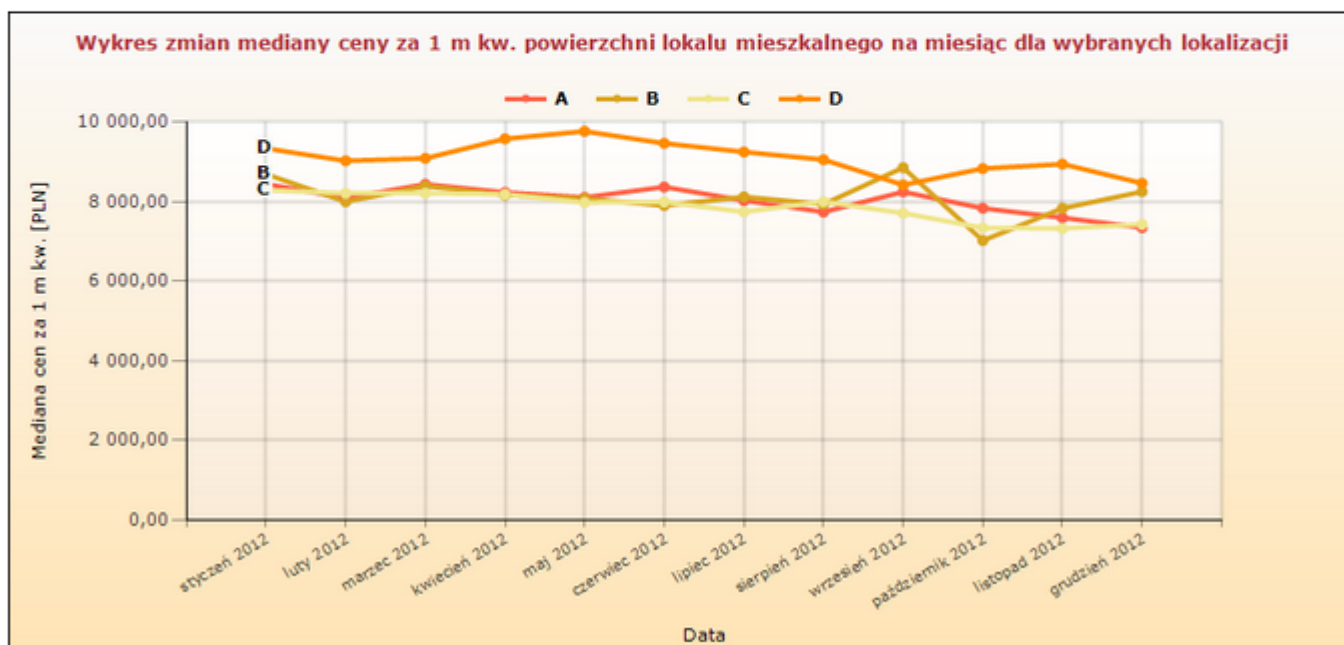


RAPORT: 'WYKRES ZMIAN MEDIANY ORAZ ŚREDNIEJ CENY POWIERZCHNI DLA WYBRANYCH LOKALIZACJI'

Wybrane lokalizacje

Wybrane typy nieruchomości i źródła danych

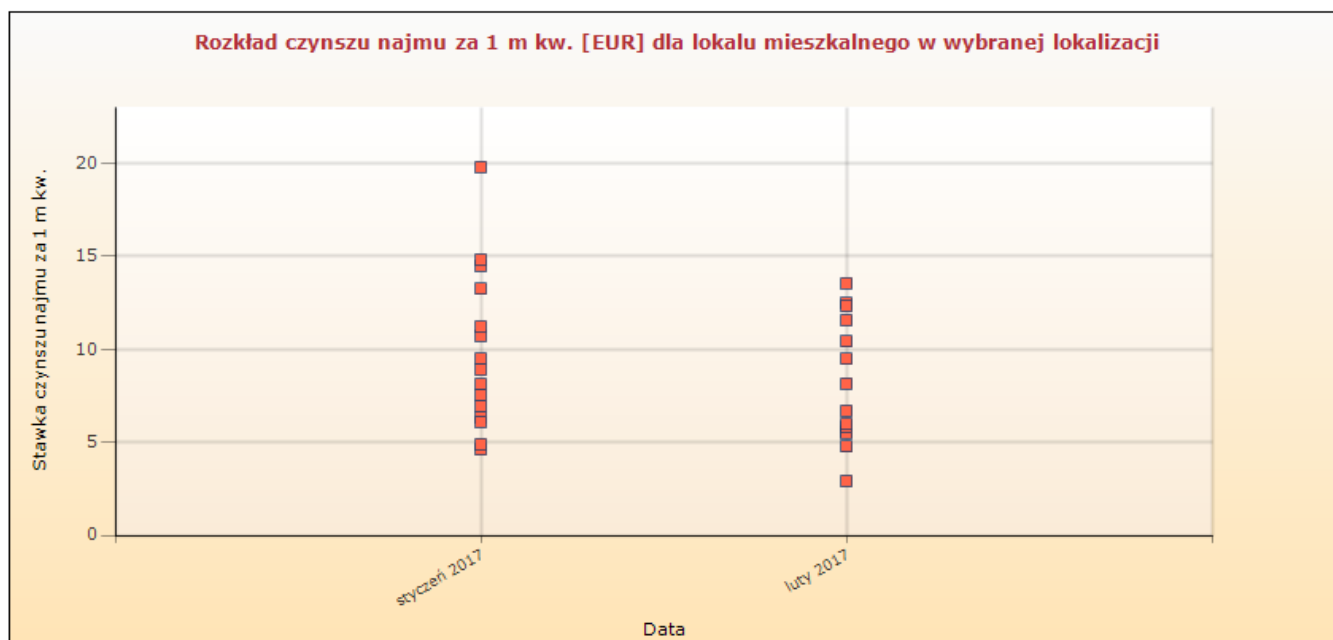
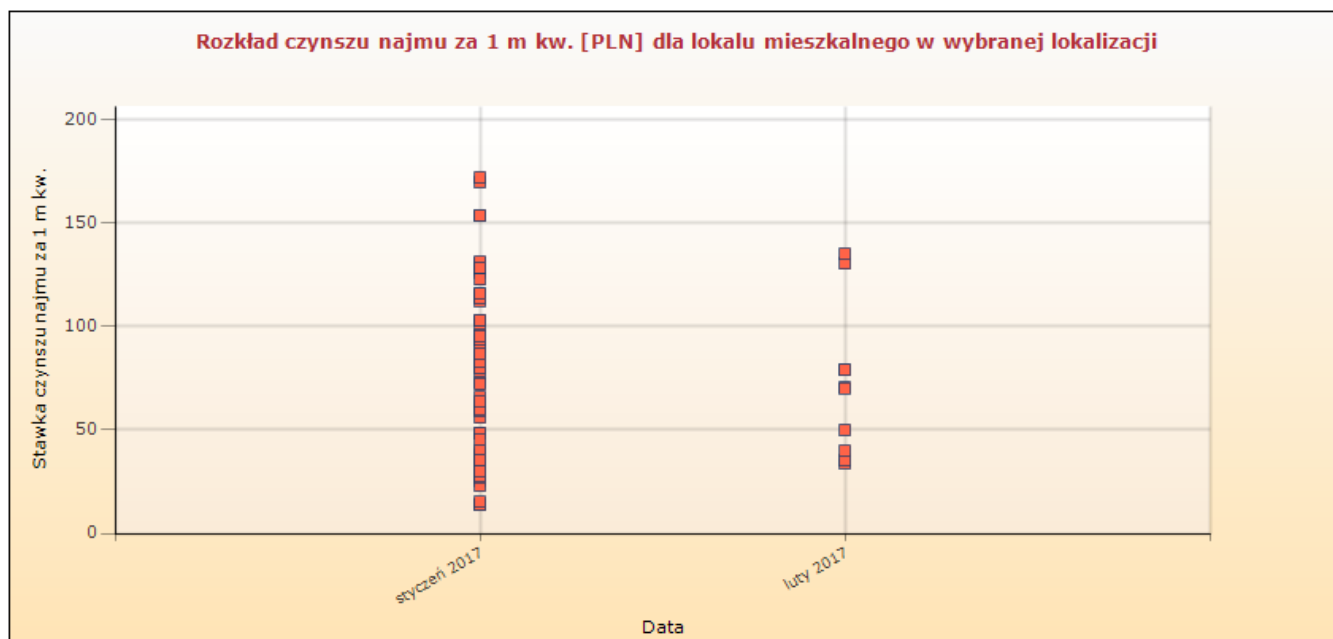
Pozostałe kryteria wyboru dla raportu



Pokaż wykres średniej

Raporty statystyczne

Raport N przedstawia rozkład stawek czynszu za m² dla dwóch typów nieruchomości (*Lokal Mieszkalny, Lokal Użytkowy*). Wyniki raportu prezentowane są w postaci tabelarycznej (średnia stawka czynszu w określonych przedziale czasowych dla trzech walut: PLN, EUR, USD wraz z informacją o ilości transakcji) oraz graficznej w postaci wykresu rozkładu stawek czynszu).



| Otrzymane wyniki | | | | | | |
|------------------|--|-------------------|--|-------------------|--|-------------------|
| Data | [PLN] | | [EUR] | | [USD] | |
| | Średnia stawka czynszu za 1 m ² | Liczba transakcji | Średnia stawka czynszu za 1 m ² | Liczba transakcji | Średnia stawka czynszu za 1 m ² | Liczba transakcji |
| styczeń 2017 | 77,29 | 60 | 9,82 | 15 | 6,96 | 16 |
| luty 2017 | 72,28 | 10 | 8,23 | 14 | 9,09 | 4 |

Raporty analityczne

Raport D1 prezentuje trend zmian cen jednostkowych nieruchomości dla zdefiniowanej przez użytkownika podbazy rynku nieruchomości. Ceny jednostkowe nieruchomości są przetwarzane na datę wykonywania analizy. Dla wygenerowanego trendu zostaje obliczona zgodność modelu z cenami jednostkowymi.

WYBÓR TYPU RAPORTU » TYP NIERUCHOMOŚCI » LOKALIZACJE I ŹRÓDŁA » PARAMETRY » DODATKOWE WARUNKI » SZCZEGÓŁY RAPORTU » **WYNIK KOŃCOWY - M. LINIOWY**



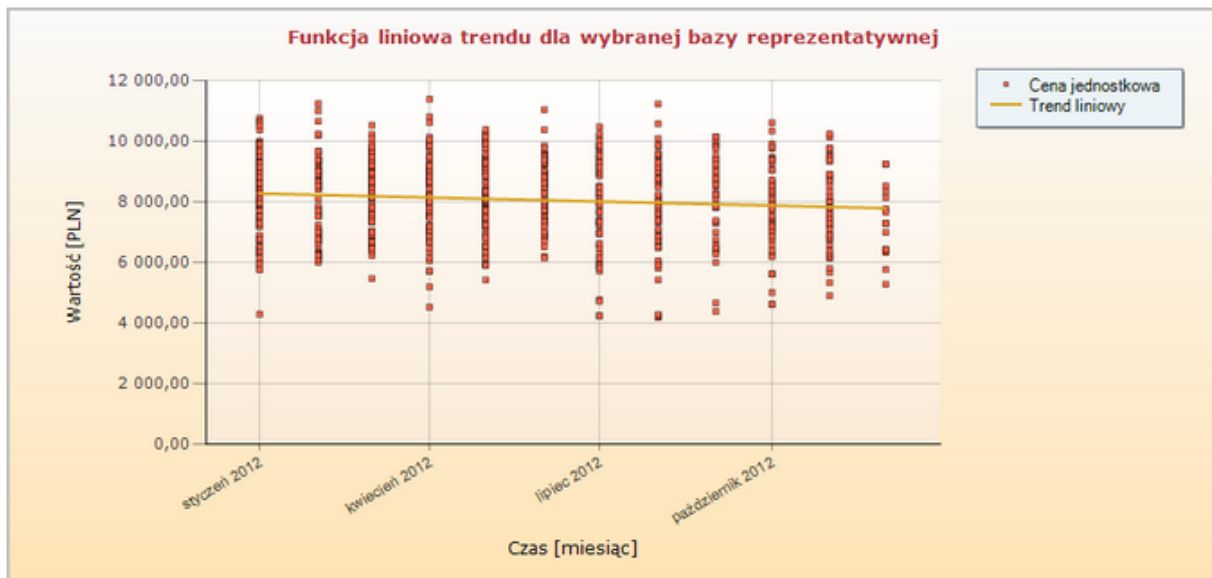
Wybrane lokalizacje

Wybrane typy nieruchomości i źródła danych

Pozostałe kryteria wyboru dla raportu

Wyniki dla wyznaczonego modelu

| | |
|--|--------------|
| Przeciętna wartość z jednostkowych cen transakcyjnych | 8 088,56 PLN |
| Odczylenie standardowe z jednostkowych cen transakcyjnych | 1 327,02 PLN |
| Ilość analizowanych nieruchomości | 710 |
| Ilość analizowanych transakcji | 769 |
| Prognozowana cena nieruchomości na datę pierwszej transakcji | 8 288,16 PLN |
| Prawdopodobny przyrost jednostkowej ceny transakcji za każdy miesiąc | -44,15 PLN |



ZGODNOŚĆ

| | |
|-----------------------------|------------------------|
| Zgodność z modelem liniowym | 0,99 |
| Opis | Zgodność bardzo wysoka |

Legenda

| Legenda - zgodność (ZG) | |
|-------------------------|------------------------|
| $ZG > 0,9$ | Zgodność bardzo wysoka |
| $0,9 \geq ZG > 0,6$ | Zgodność wysoka |
| $0,6 \geq ZG > 0,3$ | Zgodność przeciętna |
| $0,3 > ZG$ | Zgodność niska |



Eksport do PDF

Wyniki pośrednie (model liniowy) >>

Raport D2 - Zaawansowany model trendu

Zobacz także model wykładniczy

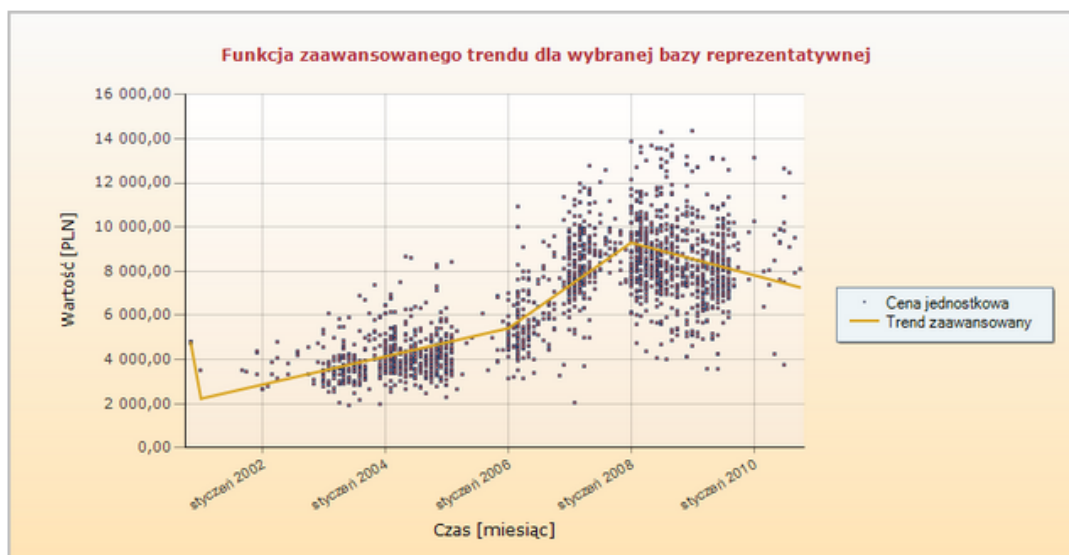
Raporty analityczne

Raport D2 to zaawansowany model trendu zmian cen jednostkowych nieruchomości dla zdefiniowanej przez użytkownika podbazy rynku nieruchomości. Ten model trendu zmiany cen w czasie może zostać wygenerowany dla 6 podstawowych typów nieruchomości: lokal mieszkalny, budynek mieszkalny jednorodzinny, budynek mieszkalny wielorodzinny, grunt rolny, grunt pod zabudowę, grunt leśny.

Linia trendu D2 uwzględnia rzeczywiste momenty wzrostu i spadku cen na rynku nieruchomości.

| Wyniki dla wyznaczonego modelu | | | | | | | |
|--------------------------------|---------------|----------|-----------------------|----------------------|-----------|-----------------------|----------------------|
| T_n | Data | Czas (t) | Liczba transakcji (n) | Cena jednostkowa (c) | B_n | Jedn. wzrost cen/m-cy | Jedn. wzrost cen/rok |
| T0 | listopad 2000 | 0 | 6 | 4 551,80 | -1 268,36 | -27,86% | -334,38% |
| T1 | styczeń 2001 | 2 | 605 | 4 161,05 | 53,14 | 1,28% | 15,32% |
| T2 | styczeń 2006 | 62 | 474 | 7 679,82 | 161,81 | 2,11% | 25,28% |
| T3 | styczeń 2008 | 86 | 719 | 8 521,65 | -61,41 | -0,72% | -8,65% |

| Legenda | |
|----------------------------------|--|
| T_n | Momenty czasowe, w których nastąpiła istotna zmiana poziomu jednostkowych cen transakcyjnych |
| Czas (t) | Liczba miesięcy, jaka upłynęła od daty (T0) pierwszej transakcji do daty rozważanej transakcji z przedziału czasowego $[T_0, T_{n+1}]$ |
| Liczba transakcji (n) | Liczba transakcji w przedziale czasowym $[T_n, T_{n+1}]$ poddanych analizie |
| Cena jednostkowa (c) | Jednostkowa cena transakcyjna nieruchomości z przedziału czasowego $[T_n, T_{n+1}]$ [PLN] |
| B_n | Estymowany parametr zmiany jednostkowych cen transakcyjnych w ciągu miesiąca z przedziału czasowego $[T_n, T_{n+1}]$ |
| Jednostkowy wzrost cen/m-cy (%m) | Wzrost jednostkowych cen w każdym miesiącu okresu |
| Jedn. wzrost cen/rok (%r) | Wzrost jednostkowych cen w roku |



ZGODNOŚĆ

| | |
|-----------------------------|-------------------------|
| Współczynnik zgodności Opis | 0,63 Zgodność wysoka |
|-----------------------------|-------------------------|

Legenda

| Legenda - zgodność (ZG) | |
|-------------------------|------------------------|
| $ZG > 0,9$ | Zgodność bardzo wysoka |
| $0,9 \geq ZG > 0,6$ | Zgodność wysoka |
| $0,6 \geq ZG > 0,3$ | Zgodność przeciętna |
| $0,3 > ZG$ | Zgodność niska |

Raporty analityczne

Raport E1 - predykcja wartości nieruchomości 1:1 raport umożliwiający określenie aktualnej wartości dla konkretnej, wskazanej przez użytkownika nieruchomości. Uproszczony sposób wykonywania predykcji polega na wskazaniu przez użytkownika konkretnego rekordu, a System sam dobiera próbę do modelu i wylicza aktualną wartość. Predykcja wartości pojedynczej nieruchomości możliwa jest z poziomu raportów A, B oraz Danych Podmiotu.

WYBÓR TYPU RAPORTU » TYP NIERUCHOMOŚCI » WYBÓR NIERUCHOMOŚCI DLA PREDYKCJI » SZCZEGÓŁY RAPORTU »
PREDYKCJE - WYNIK KOŃCOWY



Wybrane lokalizacje

| | | | | |
|--------------|-------------|-------------|-------------|----------|
| Lokalizacja: | Województwo | mazowieckie | Powiat | Warszawa |
| | Gmina | Warszawa | Miejscowość | Warszawa |
| | Dzielnica | Śródmieście | Osiedle | |
| | Ulica | FILTROWA | Bufor | 1500 m |

Wybrane typy nieruchomości i źródła danych

Pozostałe kryteria wyboru dla raportu

Wyniki dla wyznaczonego modelu

| | |
|-----------------------------------|----|
| Ilość analizowanych nieruchomości | 50 |
| Ilość analizowanych transakcji | 62 |

Indeks wartości rynkowej rozważanych nieruchomości - wyznaczony na podstawie modelu multiplikatywnego

| IDT | IdN | Przyjęta wartość nieruchomości za 1 m ² [PLN] | Prognozowana wartość nieruchomości za 1 m ² [PLN] | Odchylenie standardowe za 1 m ² [PLN] | Prognozowana wartość minimalna za 1 m ² [PLN] | Prognozowana wartość maksymalna za 1 m ² [PLN] |
|-----|-----|--|--|--|--|---|
| T1 | N1 | - | 6 578,16 | 1 719,63 | 4 858,53 | 8 297,79 |

Indeks wartości rynkowej rozważanych nieruchomości - wyznaczony na podstawie modelu multiplikatywnego

| IDT | IdN | Przyjęta wartość nieruchomości [PLN] | Prognozowana wartość nieruchomości [PLN] | Odchylenie standardowe prognozowanej wartości nieruchomości [PLN] | Prognozowana wartość minimalna nieruchomości [PLN] | Prognozowana wartość maksymalna nieruchomości [PLN] | Pole powierzchni [m ²] |
|-----|-----|--------------------------------------|--|---|--|---|------------------------------------|
| T1 | N1 | - | 526 252,91 | 137 570,64 | 388 682,27 | 663 823,55 | 80,00 |

WIARYGODNOŚĆ PROGNOZOWANIA

| | |
|----------------------------|----------------------------|
| Wiarygodność prognozowania | 1,00 |
| Opis | Wiarygodność bardzo wysoka |

Legenda

| Legenda - atrybuty | | Legenda - wiarygodność prognozowania (WG) | |
|--------------------|--------------------------------|---|----------------------------|
| A | Strefa miasta(*) | WG > 0.9 | Wiarygodność bardzo wysoka |
| B | Rodzaj miejsca postojowego | 0.9 >= WG > 0.6 | Wiarygodność wysoka |
| C | Zagęszczenie zabudowy | 0.6 >= WG > 0.3 | Wiarygodność przeciętna |
| D | Rodzaj budynku(*) | 0.3 > WG | Wiarygodność niska |
| E | Standard lokalu | | |
| F | Standard techniczny budynku(*) | | |
| G | Otoczenie | | |
| H | Funkcjonalność lokalu | | |
| I | Konstrukcja budynku(*) | | |
| J | Dostępność komunikacyjna | | |



Eksport do PDF

Eksport do CSV

Raporty analityczne

Raport E2 - raport pakietowej predykcji wartości nieruchomości prezentuje wartość nieruchomości na datę wykonywania analizy dla pakietu danych pobieranych z bazy Systemu oraz dla nieruchomości hipotetycznych, dla których szacowane cechy nieruchomości zostały podane przez Użytkownika generującego raport.

WYBÓR TYPU RAPORTU » TYP NIERUCHOMOŚCI » LOKALIZACJE I ŹRÓDŁA » PARAMETRY » DODATKOWE WARUNKI » SZCZEGÓŁY RAPORTU » WYBÓR NIERUCHOMOŚCI DLA PREDYKCJI » SZCZEGÓŁY RAPORTU » **PREDYKCJE - WYNIK KOŃCOWY**



Wybrane lokalizacje

Wybrane typy nieruchomości i źródła danych

Pozostałe kryteria wyboru dla raportu

| Wyniki dla wyznaczonego modelu | |
|-----------------------------------|-----|
| Ilość analizowanych nieruchomości | 778 |
| Ilość analizowanych transakcji | 836 |

W celu wyświetlenia szczegółów pojedynczej nieruchomości, należy wybrać IdN w tabeli wyników.

| Indeks wartości rynkowej rozważanych nieruchomości - wyznaczony na podstawie modelu multiplikatywnego | | | | | | |
|---|-------------------------|--|--|--|--|---|
| IDT | IdN | Przyjęta wartość nieruchomości za 1 m ² [PLN] | Prognozowana wartość nieruchomości za 1 m ² [PLN] | Odchylenie standardowe za 1 m ² [PLN] | Prognozowana wartość minimalna za 1 m ² [PLN] | Prognozowana wartość maksymalna za 1 m ² [PLN] |
| 1504599 | 1382309 | 8 545,87 | 7 134,41 | 179,65 | 6 954,76 | 7 314,06 |
| 1245779 | 1200104 | 8 133,49 | 6 970,03 | 99,05 | 6 870,98 | 7 069,09 |
| 1192127 | 1152852 | 8 345,68 | 6 970,03 | 99,05 | 6 870,98 | 7 069,09 |

| Indeks wartości rynkowej rozważanych nieruchomości - wyznaczony na podstawie modelu multiplikatywnego | | | | | | | |
|---|-------------------------|--------------------------------------|--|---|--|---|------------------------------------|
| IDT | IdN | Przyjęta wartość nieruchomości [PLN] | Prognozowana wartość nieruchomości [PLN] | Odchylenie standardowe prognozowanej wartości nieruchomości [PLN] | Prognozowana wartość minimalna nieruchomości [PLN] | Prognozowana wartość maksymalna nieruchomości [PLN] | Pole powierzchni [m ²] |
| 1504599 | 1382309 | 372 600,00 | 311 060,32 | 7 832,81 | 303 227,52 | 318 893,13 | 43,60 |
| 1245779 | 1200104 | 281 500,00 | 241 232,81 | 3 428,23 | 237 804,58 | 244 661,03 | 34,61 |
| 1192127 | 1152852 | 338 000,00 | 282 286,30 | 4 011,65 | 278 274,65 | 286 297,95 | 40,50 |

WIARYGODNOŚĆ PROGNOZOWANIA

| | |
|----------------------------|----------------------------|
| Wiarygodność prognozowania | 1,00 |
| Opis | Wiarygodność bardzo wysoka |

Legenda

| Legenda - atrybuty | | Legenda - wiarygodność prognozowania (WG) | |
|--------------------|--------------------------------|---|----------------------------|
| A | Strefa miasta(*) | WG > 0.9 | Wiarygodność bardzo wysoka |
| B | Rodzaj miejsca postojowego | 0.9 >= WG > 0.6 | Wiarygodność wysoka |
| C | Zagęszczenie zabudowy | 0.6 >= WG > 0.3 | Wiarygodność przeciętna |
| D | Rodzaj budynku(*) | 0.3 > WG | Wiarygodność niska |
| E | Standard lokalu | | |
| F | Standard techniczny budynku(*) | | |
| G | Otoczenie | | |
| H | Funkcjonalność lokalu | | |
| I | Konstrukcja budynku(*) | | |
| J | Dostępność komunikacyjna | | |



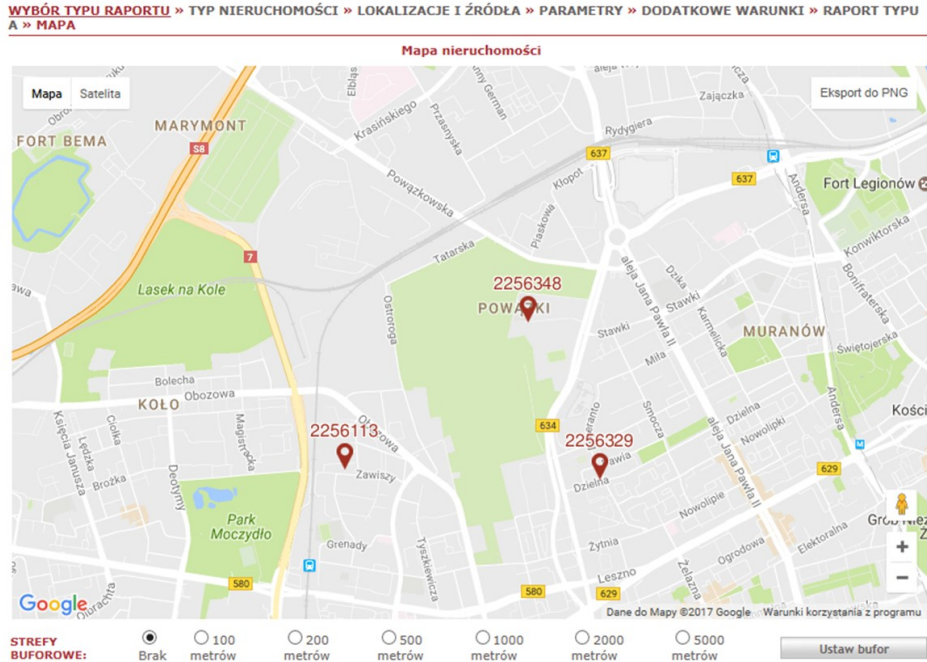
Eksport do PDF

Eksport do CSV

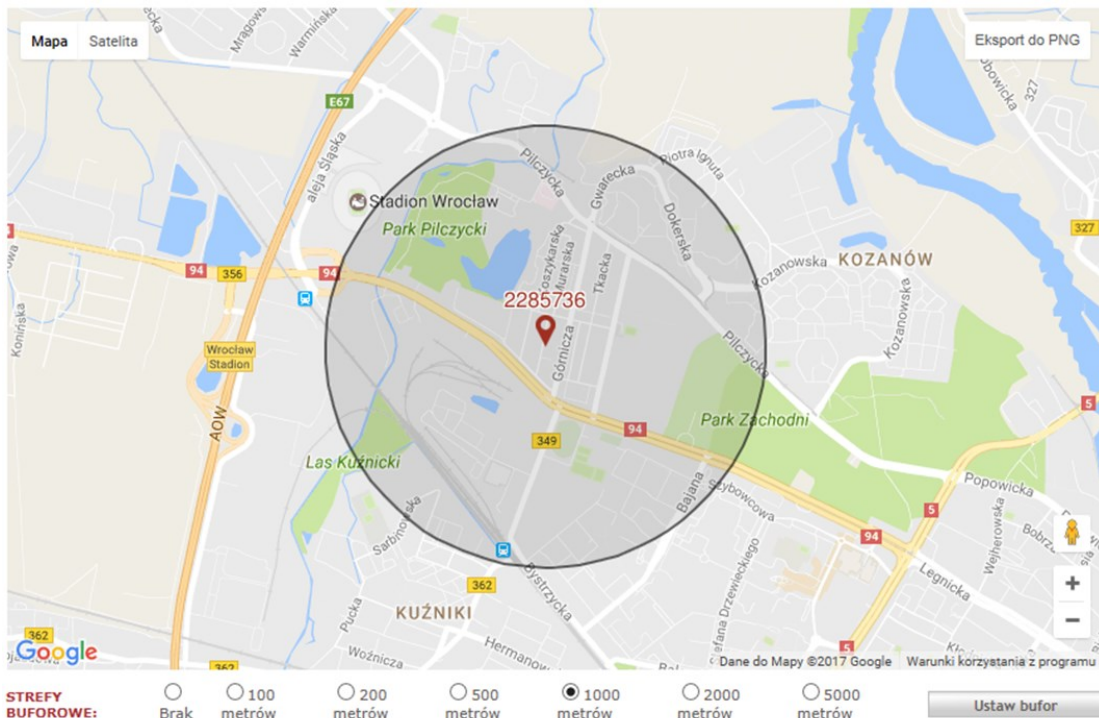
Raport G - Prognoza wartości nieruchomości

Mapy Google

Funkcjonalność map Google umożliwia wizualizację wyników wyszukiwania na mapie oraz wyświetlenie informacji o otoczeniu, dostępności komunikacyjnej, dostępu do usług i urzędów:



Mapa prezentująca nieruchomości wyposażona jest w możliwość wyświetlania widoku satelitarnego, Street View, a także wyznaczania stref buforowych wokół nieruchomości pozwalających użytkownikowi zorientować się najbliższym otoczeniu interesującej go nieruchomości i zmierzyć odległość dzielące nieruchomość od interesujących go punktów (szkoła, urzędy, ZOZ, PKS, PKP, centra usługowe itd.):



Modele prognostyczne

Rekomendacja J dotycząca dobrych praktyk w zakresie gromadzenia i przetwarzania przez banki danych o rynku nieruchomości zawartych w wewnętrznych (własnych) i zewnętrznych (międzybankowych) bazach danych obliguje banki istotnie zaangażowane w finansowanie nieruchomości do stosowania **modeli statystycznych umożliwiających ocenę ryzyka zmiany wartości zabezpieczeń na nieruchomościach**.

Centrum AMRON, dysponując najbardziej zasobnym i wiarygodnym źródłem informacji dotyczącym cen i wartości nieruchomości – Systemem AMRON oraz wiedzą ekspercką, podjęło się opracowania modeli spełniających wymogi Rekomendacji J. Modele służące do oceny ryzyka zmiany wartości zabezpieczeń na nieruchomościach są odrębnym i niezależnym narzędziem w stosunku do metod wykorzystywanych w zakresie oceny i monitorowania wartości zabezpieczenia na nieruchomości.

Celem podjętych przez Centrum AMRON działań jest przede wszystkim dostarczenie sektorowi bankowemu gotowego, optymalnego i kompleksowego narzędzia do prognozowania ryzyka zmian wartości zabezpieczeń hipotecznych, zapewnienie zgodności oferowanych modeli z wymogami Rekomendacji J, jak i uzyskanie akceptacji KNF dla modelu i jego dokumentacji.

Potencjalny zakres wykorzystania modelu przez Banki:

- 🏠 kreowanie polityki kredytowej
- 🏠 określanie „apetytu na ryzyko”
- 🏠 testy warunków skrajnych
- 🏠 polityka zarządzania ryzykiem zabezpieczeń
- 🏠 polityka limitów koncentracji
- 🏠 zarządzanie istniejącym portfelem hipotecznym
- 🏠 strategie windykacyjne

W wyniku przeprowadzonych analiz licznosci danych zgromadzonych przez Centrum AMRON, jak i dostępności informacji, będących potencjalnymi zmiennymi objaśniającymi, zdecydowano o podjęciu budowy i udostępnieniu modeli prognostycznych wartości zabezpieczeń kredytów hipotecznych dla następujących typów nieruchomości:

- ▶ lokale mieszkalne
- ▶ budynki mieszkalne jednorodzinne
- ▶ nieruchomości komercyjne

Model współpracy z bankami opiera się na założeniu świadczenia przez Centrum AMRON kompleksowych usług w zakresie budowy, udostępniania i utrzymania modeli.

Więcej informacji: Jerzy Ptaszyński, Dyrektor Działu Badań i Obsługi Rynku Nieruchomości
(e-mail: jerzy.ptaszynski@amron.pl, tel. 22/ 463 47 63)



Raporty średniej wartości i raporty trendu wartości zabezpieczeń kredytów hipotecznych

Proponowane przez Centrum AMRON rozwiązanie, będące odpowiedzią na wymogi rekomendacji S w zakresie weryfikacji i monitorowania wartości zabezpieczenia kredytu hipotecznego, polega na dostarczaniu bankom cyklicznych (kwartalnych) raportów zawierających:

- ▶ podstawowe informacje o wartości nieruchomości danego typu na rynku lokalnym (średnia cena, mediana, wartości skrajne, odchylenie standardowe);
- ▶ wskaźniki zmian wartości zabezpieczeń hipotecznych.

Rozwiązanie to zostało pozytywnie zweryfikowane zarówno w procesie monitorowania i aktualizacji wartości zabezpieczeń hipotecznych w kilku wiodących na rynku bankach komercyjnych, jak również w trakcie przeprowadzonych w tych bankach inspekcji KNF.

Raporty przygotowywane są dla trzech typów nieruchomości: lokal mieszkalny, budynek mieszkalny jednorodzinny i grunt pod zabudowę jednorodziną), przy czym istnieje możliwość indywidualnego rozszerzenia listy typów nieruchomości, dla których będą opracowywane raporty. Raporty umożliwiają analitykom bankowym skuteczne monitorowanie wartości nawet dużych portfeli zabezpieczeń hipotecznych. Raport może również stanowić wsparcie w procesie wstępnej weryfikacji wartości zabezpieczenia w początkowym etapie procesu kredytowego.

Więcej informacji: Jerzy Ptaszyński, Dyrektor Działu Badań i Obsługi Rynku Nieruchomości
(e-mail: jerzy.ptaszynski@amron.pl, tel. 22/ 463 47 63)

Raporty weryfikacyjne wartości zabezpieczeń kredytów hipotecznych

Centrum AMRON oferuje roczne raporty weryfikacji wartości z wycen z wysokością środków odzyskiwanych w drodze sprzedaży zabezpieczenia. Raporty te są odpowiedzią na wymogi rekomendacji S KNF i przygotowywane są w oparciu o analizę statystyczną różnic wartości określonych przez rzeczoznawców majątkowych i uzyskanych w transakcjach sprzedaży indywidualnych nieruchomości (z zachowaniem porządku chronologicznego i przy uwzględnieniu trendów obowiązujących na rynku w okresie między datami wyceny i sprzedaży nieruchomości).

Raporty dostępne są dla wszystkich typów nieruchomości (lokal mieszkalny, budynek mieszkalny jednorodzinny, budynek mieszkalny wielorodzinny, grunt pod zabudowę, nieruchomości komercyjne). Otrzymywany przez bank raport zawiera informacje o wysokości podstawowych miar statystycznych różnic wartości dla poszczególnych typów nieruchomości (średnia, mediana, rozkład centylowy, odchylenie standardowe).

Więcej informacji: Jerzy Ptaszyński, Dyrektor Działu Badań i Obsługi Rynku Nieruchomości
(e-mail: jerzy.ptaszynski@amron.pl, tel. 22/ 463 47 63)

Obsługa wycen nieruchomości

Centrum AMRON rozwija działalność w obszarze kompleksowej obsługi procesu wyceny nieruchomości na rzecz banków, od zlecenia wyceny rzeczoznawcy majątkowemu współpracującemu z nami na mocy odrębnej umowy, poprzez kontrolę jakości wykonanego operatu szacunkowego, weryfikację wartości oraz kontrolę wiarygodności o rzetelności założeń parametrów rynkowych przyjętych przez rzeczoznawcę, a także certyfikowanie operatu w oparciu o określone rygory merytoryczne.

Wyceniamy nieruchomości stanowiące lub mające stanowić przedmiot zabezpieczenia kredytów udzielanych przez bank. Oferujemy wyceny wszystkich typów nieruchomości stanowiących lub mających stanowić przedmiot zabezpieczenia kredytów udzielanych przez bank. Realizujemy zlecenia indywidualne, mamy też doświadczenie w realizacji zleceń pakietowych, mających na celu aktualizację wartości portfela zabezpieczeń hipotecznych.

Gwarantujemy kontrolę jakości operatów szacunkowych wykonywaną przez niezależny podmiot spoza bankowej linii analizy i podejmowania decyzji kredytowych. Weryfikacja i kontrola operatów odbywa się na podstawie wewnętrznej procedury opracowanej zgodnie z rygorami określonymi w rekomendacji szczegółowej 13.4 Rekomendacji S, tj. obejmuje m.in. weryfikację stanu prawnego nieruchomości, w tym badanie księgi wieczystej, weryfikację przedmiotu wyceny, weryfikację wyboru podejścia, metody oraz techniki wyceny, ocenę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny, w tym wiarygodności i rzetelności wybranych parametrów rynkowych przy wykorzystaniu Systemu AMRON, analizę doboru i podobieństwa nieruchomości będących przedmiotem transakcji porównawczych, opisane ryzyka, w tym możliwość zabezpieczenia kredytu a nieruchomości będącej przedmiotem wyceny weryfikację poprawności obliczeń oraz kompletności załączników.

Operaty szacunkowe zlecane za pośrednictwem Centrum AMRON wykonywane są przez osoby posiadające uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami, a wartości w nich określone wraz z opisem wycenianej nieruchomości wprowadzane są do bazy danych Systemu AMRON jako dane własne banku zlecającego, co gwarantuje stały wzrost wiarygodnych danych banku w międzybankowej bazie danych o nieruchomościach.

Więcej informacji: Agnieszka Gołębiowska-Cwenk, Dyrektor Centrum AMRON
(agnieszka.golebiowska-cwenk@amron.pl, tel. 22/ 463 47 57, kom. 723 723 786)



Platforma Wsparcia Kredytobiorców

Najważniejszą przesłanką powstania Platformy Wsparcia Kredytobiorców był coroczny, stopniowy przyrost portfela zagrożonych kredytów hipotecznych oraz doświadczenia banków, jednoznacznie wskazujące, iż proces windykacji i egzekucji komorniczej to rozwiązania czasochłonne, długotrwałe, nieprzynoszące oczekiwanych rezultatów oraz nie rozwiązujące problemów zadłużenia klientów i odzyskiwania należności.

Jednym z najważniejszych założeń projektu jest współdziałanie banków i ich klientów za pośrednictwem Platformy Wsparcia Kredytobiorców na każdym etapie procesu sprzedaży nieruchomości oraz pełna dobrowolność decyzji klientów o sprzedaży nieruchomości. Takie rozwiązanie pozwoli na transparentność procesu, który jest obecnie negatywnie postrzegany przez klientów banków.

Platforma Wsparcia Kredytobiorców ma również pełnić rolę mediatora pomiędzy bankiem a klientem i dzięki swojej neutralności powinna dodatkowo zwiększyć zaufanie kredytobiorców, wspierając zarówno banki w ich działaniach odzyskiwania wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie, jak i klientów z długotrwałymi problemami w spłacie kredytów hipotecznych.

Więcej informacji: Jakub Kaczor, Koordynator Projektu Platformy Wsparcia Kredytobiorców
(e-mail: jakub.kaczor@amron.pl, tel. 22/ 463 47 67, kom. +48 723 723 796)

System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości

System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości (SARFiN) to system wymiany informacji o wielkości sprzedaży kredytów mieszkaniowych oraz informacji z zakresu monitorowania ryzyka portfela wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie.

System prowadzony jest przy Związku Banków Polskich od lipca 2001 roku. W Systemie uczestniczy 15 banków, które zgodnie z zasadą wzajemności przekazują do Systemu własny wkład informacyjny i w zamian otrzymują raporty zawierające dane zagregowane, umożliwiające ocenę wielkości i dynamiki rynku oraz własnej na nim pozycji. Informacje gromadzone w Systemie są odzwierciedleniem ok. 90% rynku kredytów mieszkaniowych dla klientów indywidualnych. Z danych zgromadzonych w Systemie SARFiN korzysta również Narodowy Bank Polski.

Dane przetwarzane w ramach Systemu SARFiN wykorzystywane są również w raportach i analizach Centrum AMRON, zarówno tych dostępnych na stronie www.amron.pl (Raporty AMRON-SARFiN czy analizy i publikacje), jak również specjalistycznych publikacjach analitycznych opracowywanych na indywidualne zamówienie banków, inwestorów, deweloperów oraz innych podmiotów zainteresowanych rzetelną informacją o określonym segmencie rynku w wybranej lokalizacji i przedziale czasowym.

W ramach SARFiN opracowywane są nowe propozycje usług dla banków i ich klientów: budowa indeksu dostępności kredytowej, ocena i szacowanie potencjału rynku kredytowania nieruchomości oraz tworzenie tzw. map ryzyka dla poszczególnych regionów. System SARFiN stanowi cenne źródło informacji, dzięki któremu możliwa jest weryfikacja tendencji na rynku finansowania nieruchomości.

Więcej informacji: Marta Polkowska , Administrator Danych Systemu SARFiN
(e-mail: marta.polkowska@amron.pl, tel. 22/ 463 47 68)

Co robimy?

OGÓLNOPOLSKA BAZA DANYCH O NIERUCHOMOŚCIACH

Naszym celem jest budowa wiarygodnej i wystandaryzowanej bazy danych o nieruchomościach i ich cenach / wartościach, dającej możliwość analizowania zachowań rynku nieruchomości w Polsce. Zapewniamy standaryzację danych gromadzonych przez różne podmioty aktywne na rynku nieruchomości. Wszystkich uczestników rynku zapraszamy do współdziałania w tym projekcie.

SZKOLENIA Z SYSTEMU AMRON

Użytkownikom Systemu AMRON oferujemy szkolenia, których celem jest przekazanie pełnej wiedzy na temat funkcjonalności i obsługi Systemu. Szkolenia prowadzone są w Centrum AMRON przez specjalistów na co dzień zaangażowanych w obsługę użytkowników oraz rozwój Systemu.

ANALIZY RYNKOWE

Opracowujemy analizy tematyczne lub dedykowane określonej grupie uczestników Systemu – raporty takie dotyczyć mogą określonego segmentu rynku, regionu geograficznego oraz przedziału czasowego.

WERYFIKACJA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Funkcjonalność **raportu oceny wartości nieruchomości** umożliwia wyznaczenie aktualnej wartości konkretnej nieruchomości w oparciu o autorskie algorytmy predykcji wartości. Sześciopięcioletni opis konkretnej nieruchomości pozwala uzyskać informację o aktualnej wartości (w tym wartości maksymalnej i minimalnej m²) wraz z informacją o wiarygodności analizy. Funkcjonalność dostępna jest na stronie www.ROn24.pl

RAPORTY CYKLICZNE

Przygotowujemy kwartalny raport o bieżących trendach na rynku finansowania oraz obrotu nieruchomościami - „Raport AMRON – SARFiN. Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości”. Raport opracowywany jest przez Centrum AMRON w oparciu o dane gromadzone w międzybankowych systemach wymiany informacji AMRON i SARFiN, a także dane publikowane przez Bank Gospodarstwa Krajowego, Główny Urząd Statystyczny oraz Narodowy Bank Polski.

Raporty dostępne są również w angielskiej wersji językowej.

Więcej informacji - www.amron.pl



Kontakt w sprawie współpracy



AGNIESZKA GOŁĘBIOWSKA-CWENK

Dyrektor Centrum AMRON

Koordynator Systemu SARFiN

e-mail: agnieszka.golebiowska-cwenk@amron.pl

tel. 22/ 463 47 57

kom. +48 723 723 786