



” System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami INFORMATOR

styczeń 2024



System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami (System AMRON) to wystandaryzowana baza danych o cenach i wartościach nieruchomości, wyposażona w zaawansowane modele statystyczne i analityczne. W bazie gromadzone są dane dotyczące charakterystyki nieruchomości, ich lokalizacji oraz informacje dotyczące cen transakcyjnych z aktów notarialnych, wartości z wycen i innych wiarygodnych źródeł. Ideą główną Systemu AMRON jest wzajemność – Uczestnicy współtworzą bazę danych zasila ją posiadanyimi informacjami o nieruchomościach i transakcjach oraz korzystają z danych wprowadzonych przez inne podmioty uczestniczące w Systemie. Usługi administrowania Systemem i obsługa użytkowników realizowana jest przez Centrum AMRON w imieniu i na rzecz Związku Banków Polskich, właściciela Systemu.

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy specjalizujący się w zagadnieniach związanych z rynkiem nieruchomości. Od blisko 20 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywy rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego.

Centrum AMRON jest jednostką organizacyjną Centrum Procesów Bankowych i Informacji Sp. z o.o. - spółki będącej własnością Związku Banków Polskich.



GENEZA 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 we wrześniu 2004 roku początkowo wyłącznie bankom, a później również pozabankowym uczestnikom rynku nieruchomości. W minionych latach System był na bieżąco poddawany modyfikacjom, a w latach 2009-2010 został gruntownie przebudowany. Zmieniła się struktura bazy danych, przebudowane i udoskonalone zostały modele analityczne zaimplementowane w Systemie.

Konsekwentnie realizujemy nasz cel stworzenia kompleksowej bazy danych o rynku nieruchomości, zapewniającej szybki i bezpośredni dostęp do wiarygodnych informacji niezbędnych wszystkim uczestnikom tego rynku.

PODMIOTY WSPÓŁPRACUJĄCE Z AMRON

- 26 największych banków komercyjnych, 45 banków spółdzielczych uczestniczących w Systemie na indywidualnych warunkach i 334 banki spółdzielcze w ramach zrzeczeń
- od początku kwietnia 2014 r. z Systemu korzysta Urząd Komisji Nadzoru Finansowego
- SKOK Stefczyka
- Narodowy Bank Polski
- Prokuratura Krajowa i Policja
- 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
- pośrednicy kredytowi i firmy pożyczkowe
- 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 S, 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 systematycznie przeprowadzanymi audytami 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 i 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 budynekowa**
 - ▶ 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.



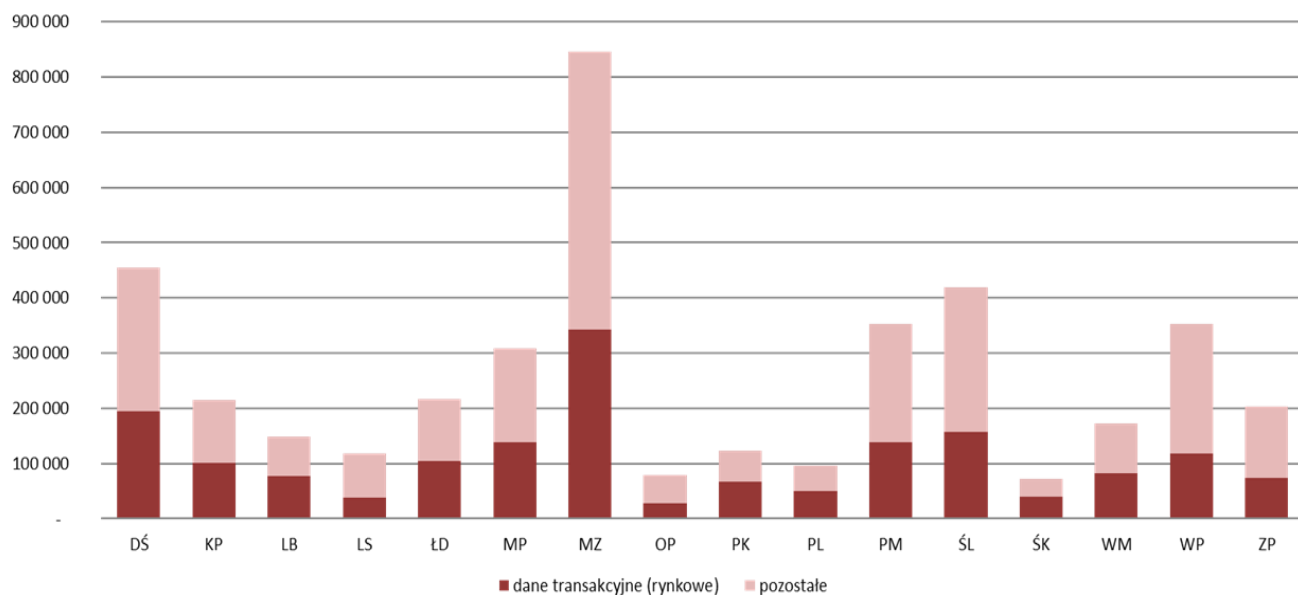
CHARAKTERYSTYKA BAZY AMRON

- 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.
- **Słownik pojęć i definicji** dostępny w Systemie w części dedykowanej zasilaniu bazy stanowi zbiór definicji pojęć wykorzystywanych w Systemie AMRON do opisu cech i atrybutów nieruchomości i transakcji i pozwala na weryfikację pojęć budzących wątpliwość.
- **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 otwarcie 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.

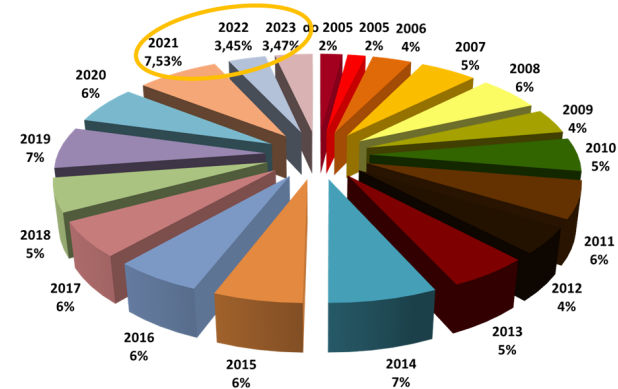
STRUKTURA BAZY DANYCH AMRON

STAN NA 31 GRUDNIA 2023 R.

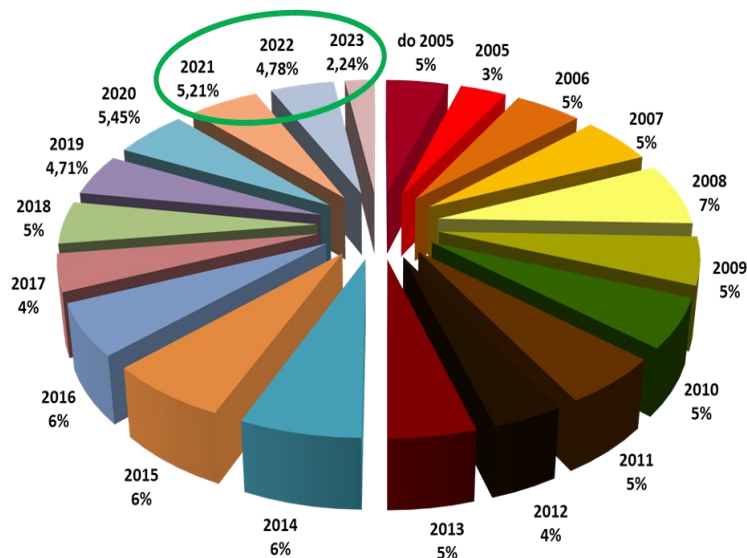
DANE TRANSAKCYJNE VS INNE ŹRÓDŁA INFORMACJI W PODZIALE NA WOJEWÓDZTWA (BAZA ŁĄCZNIE)



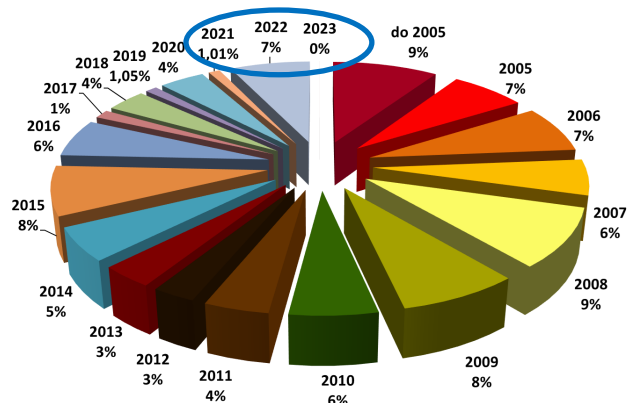
DANE BANKOWE W BAZIE AMRON



DANE W BAZIE AMRON (ŁĄCZNIE) W PODZIALE NA DATĘ TRANSAKЦИИ



DANE POZABANKOWE W BAZIE AMRON

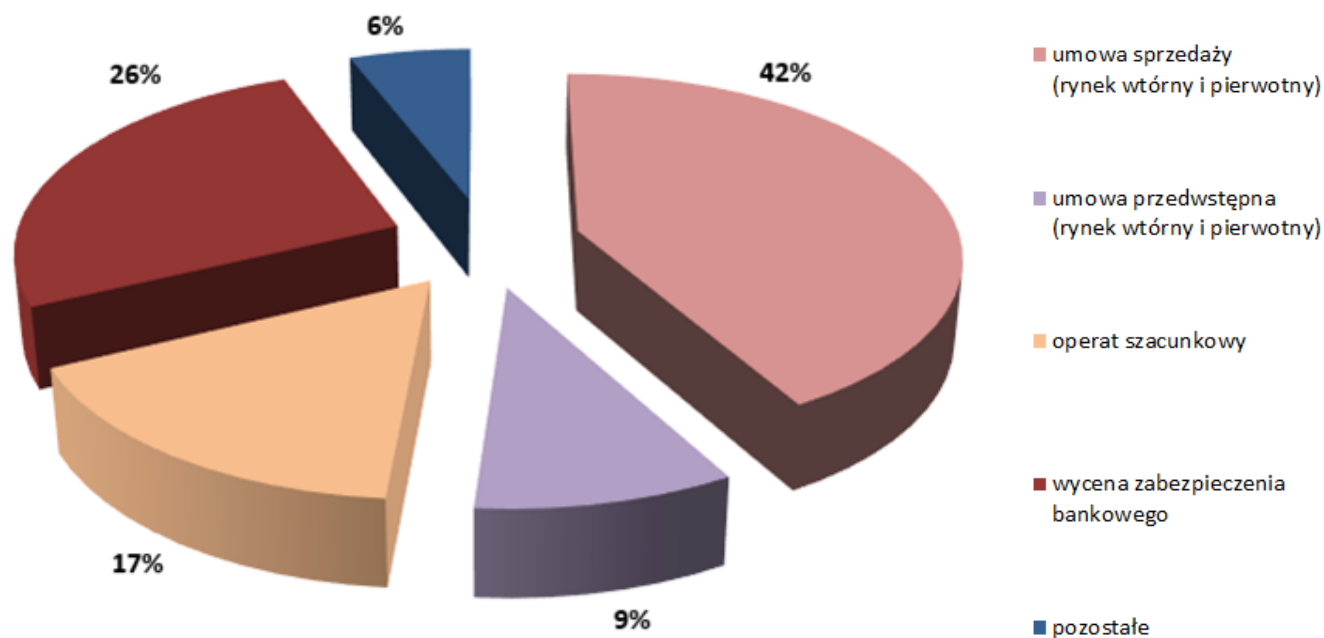


STRUKTURA BAZY DANYCH AMRON

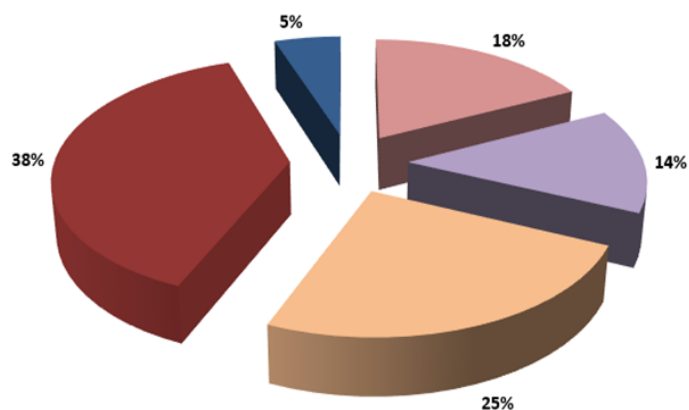
STAN NA 31 GRUDNIA 2023 R.

źródło informacji	dane bankowe	%	dane pozabankowe	%	łącznie	%
umowa sprzedaży (rynek wtórny i pierwotny)	476 806	17,71%	1 272 565	85,57%	1 749 371	41,85%
umowa przedwstępna (rynek wtórny i pierwotny)	376 698	13,99%	17 028	1,14%	393 726	9,42%
operat szacunkowy	661 820	24,58%	29 570	1,99%	691 390	16,54%
wycena zabezpieczenia bankowego	1 035 569	38,46%	63 433	4,27%	1 099 002	26,29%
pozostałe	141 686	5,26%	104 620	7,03%	246 306	5,89%
razem	2 692 579	100,00%	1 487 216	100,00%	4 179 795	100,00%

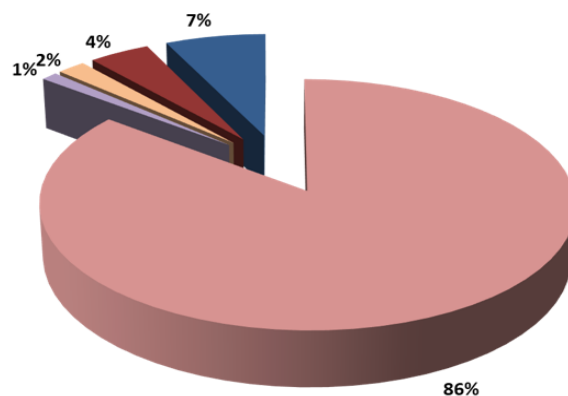
DANE W BAZIE AMRON (ŁĄCZNIE) W PODZIALE NA ŹRÓDŁO INFORMACJI



DANE BANKOWE W PODZIALE NA ŹRÓDŁO INFORMACJI



DANE POZABANKOWE W PODZIALE NA ŹRÓDŁO INFORMACJI





BAZA WEWNĘTRZNA

- OFERTA WYŁĄCZNIE DLA BANKÓW I SKOK-ÓW

Użytkownicy bankowi mają dostęp do 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 wierzytelności oraz nieruchomości stanowiących zabezpieczenie tych wierzytelności.

Baza wewnętrzna zawiera dwie kategorie atrybutów opisujących konkretną nieruchomość:

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

- modulo 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 wierzytelności

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**. Jednak warunkiem korzystania przez banki z funkcjonalności bazy wewnętrznej jest wprowadzenie do bazy AMRON danych własnych banku o nieruchomościach stanowiących przedmiot finansowania bądź zabezpieczenie wierzytelności.



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 określone są indywidualnie poprzez zdefiniowanie uprawnień biznesowych i przypisanie 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) umożliwiają analizę średnich cen nieruchomości w funkcji czasu lub lokalizacji oraz analizy przekrojowe prezentujące stan rynku nieruchomości.
- **Raporty analityczne** to raport trendu zmian cen jednostkowych nieruchomości (raport typu D) oraz predykcja wartości - aktualizacja wartości nieruchomości (raporty typu E).

RAPORTY INFORMACYJNE

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. Istnieje możliwość prezentacji wyników raportu na mapie.

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

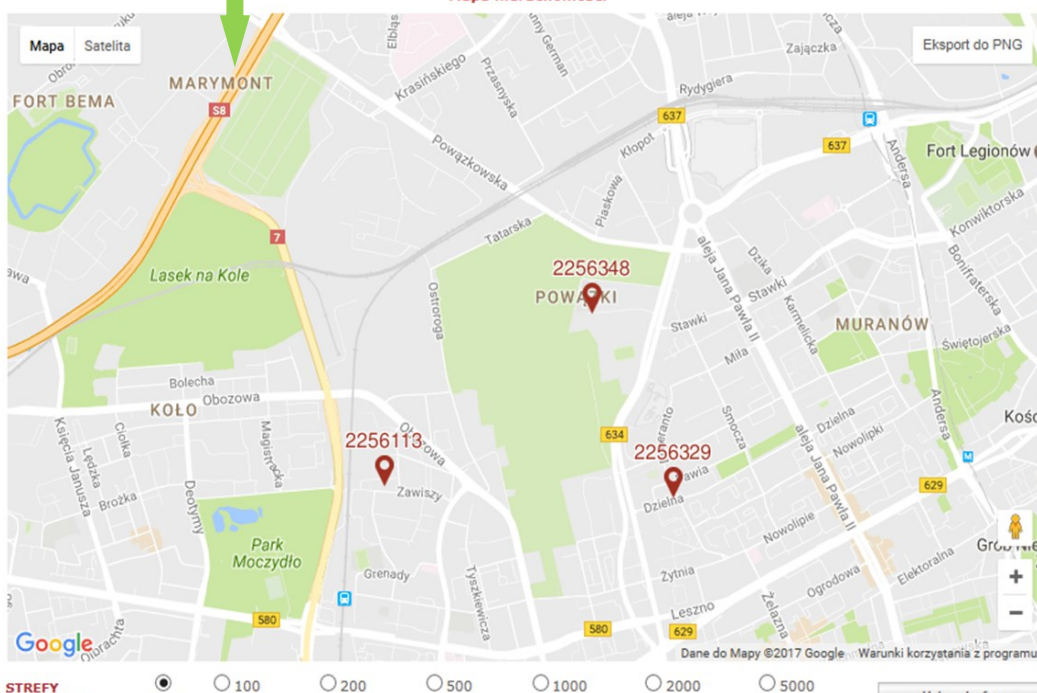
Eksport do CSV

Eksport do PDF

Rozkład cen / wartości

A » MAPA

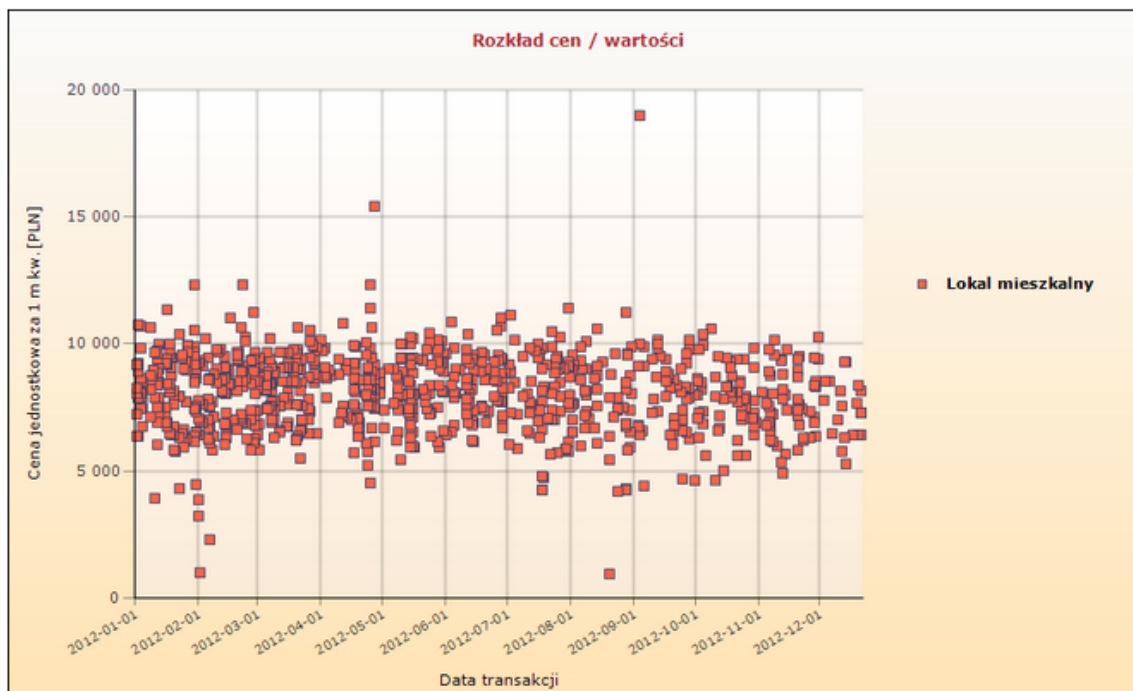
Mapa nieruchomości



RAPORTY INFORMACYJNE

Z poziomu utworzonego raportu B możliwe jest wygenerowanie wykresu prezentującego rozkład cen i wartości 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:

Po kliknięciu w przycisk „Wyszukaj” i następnie „Przejdź do wyników”, zostaną wyświetlone wyniki wyszukiwania.

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 wyszukiwania 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

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 INFORMACYJNE

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 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, określa lokalizację, typ nieruchomości, źródło informacji oraz dodatkowe parametry, w zależności od typu nieruchomości.

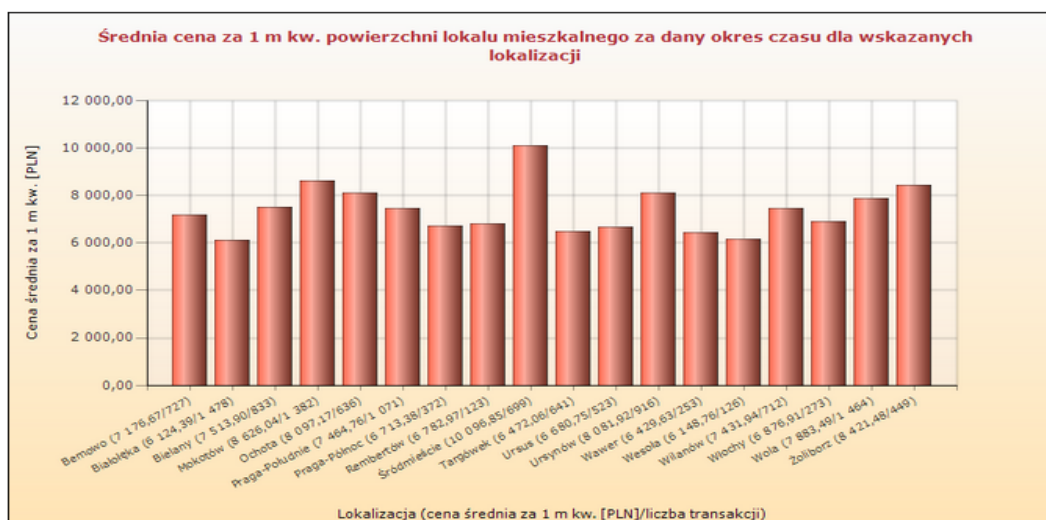
Raport C1 prezentuje **średnią cenę jednostkową za dany okres w funkcji lokalizacji**. Wysokość każdego słupka to średnia arytmetyczna cen dostępnych w Systemie AMRON za okres wskazany przez użytkownika. W tabeli pod wykresem prezentowana jest cena średnia dla każdej z lokalizacji oraz liczba transakcji, 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 dla określonej lokalizacji** z podziałem na wybrany przez użytkownika parametr czasowy. Pojedynczy słupek w raporcie wskazuje średnią cenę za 1 mkw. w określonym czasie. W tabeli pod wykresem prezentowana jest średnia cena dla okresu oraz liczba transakcji, które były wykorzystane do wyliczenia tej średniej.

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

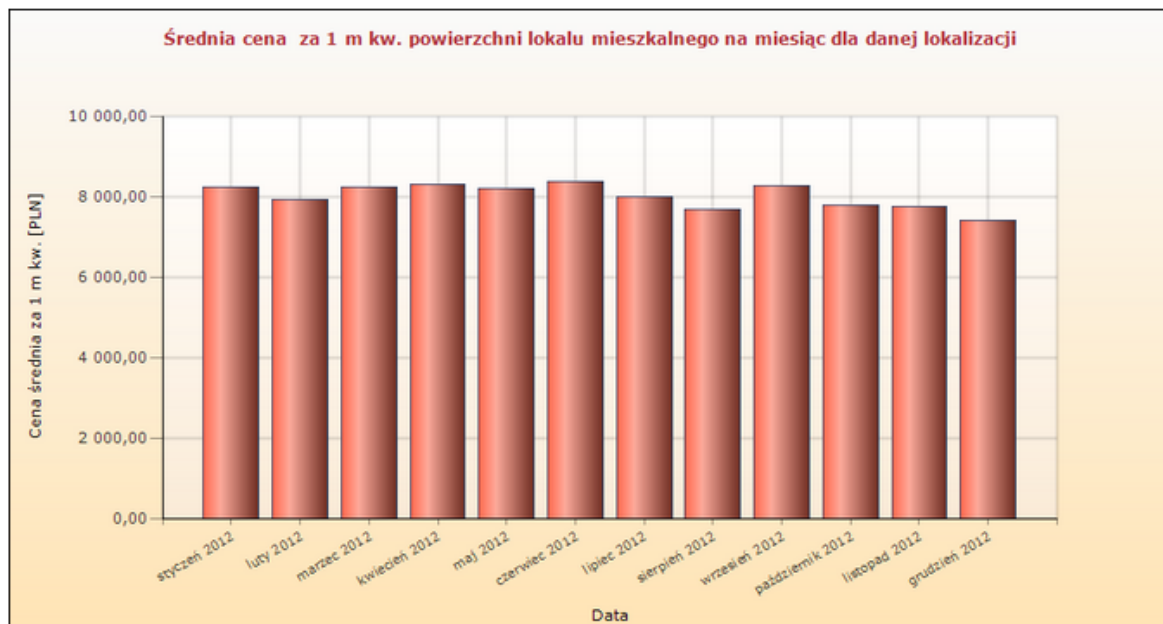


RAPORT: 'ŚREDNIA CENA M KW. POWIERZCHNI W WYBRANYM PRZEDZIALE CZASOWYM DLA WYBRANEJ LOKALIZACJI'

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]
białobrzeski	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
grójecki	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
pułtusk	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
sztybołowski	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
węgrowski	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**

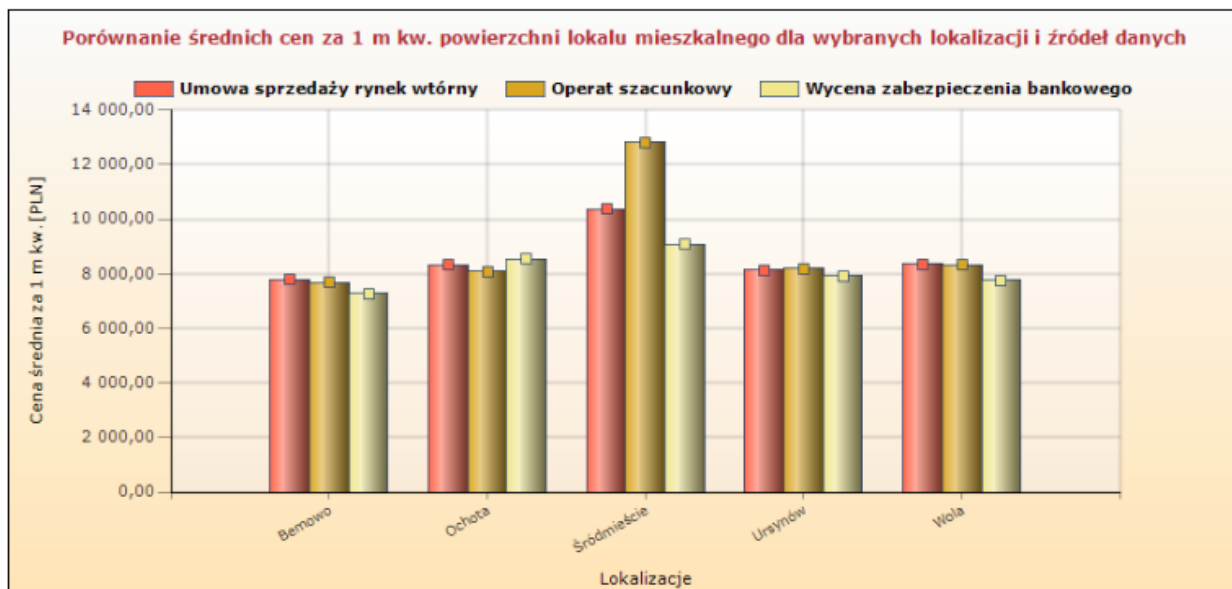


RAPORT: 'PORÓWNIANIE ŚREDNIH CEN M KW. POWIERZCHNI W PODZIALE NA ŹRÓDŁA INFORMACJI W WYBRANYCH LOKALIZACJACH'

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

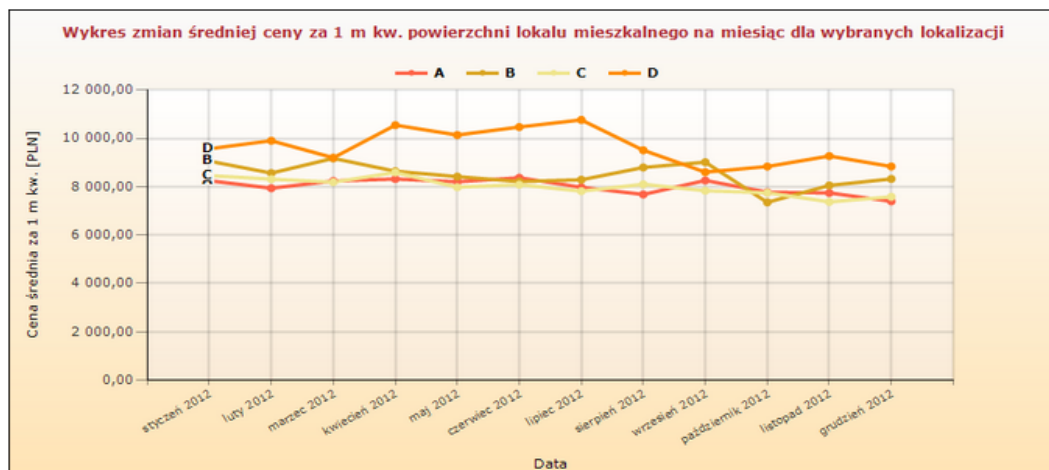
Raport C5 prezentuje wykresy zmian mediany oraz średniej ceny za 1 mkw. powierzchni dla wybranych lokalizacji.

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



RAPORT: 'WYKRES ZMIAN MEDIANY ORAZ ŚRĘDniej 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
luty 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
luty 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 ceny 1 mkw. wybranej nieruchomości w zadanym okresie czasu. Liczba linii na wykresie zależy od liczby 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**

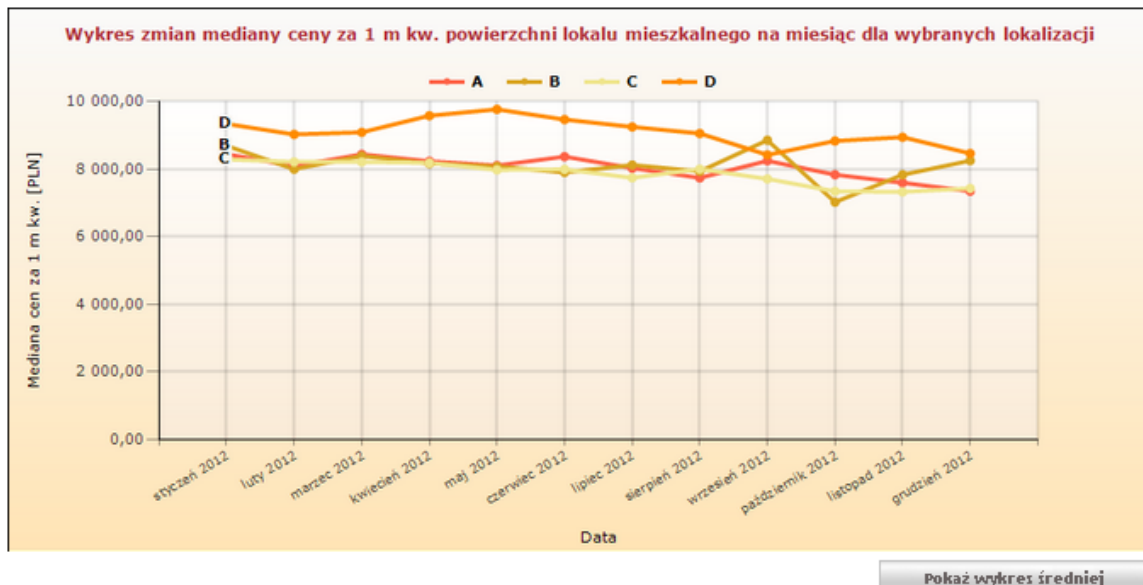


RAPORT: 'WYKRES ZMIAN MEDIANY ORAZ ŚREDNIEJ CENY POWIERZCHNI DLA WYBRANYCH LOKALIZACJI'

Wybrane lokalizacje

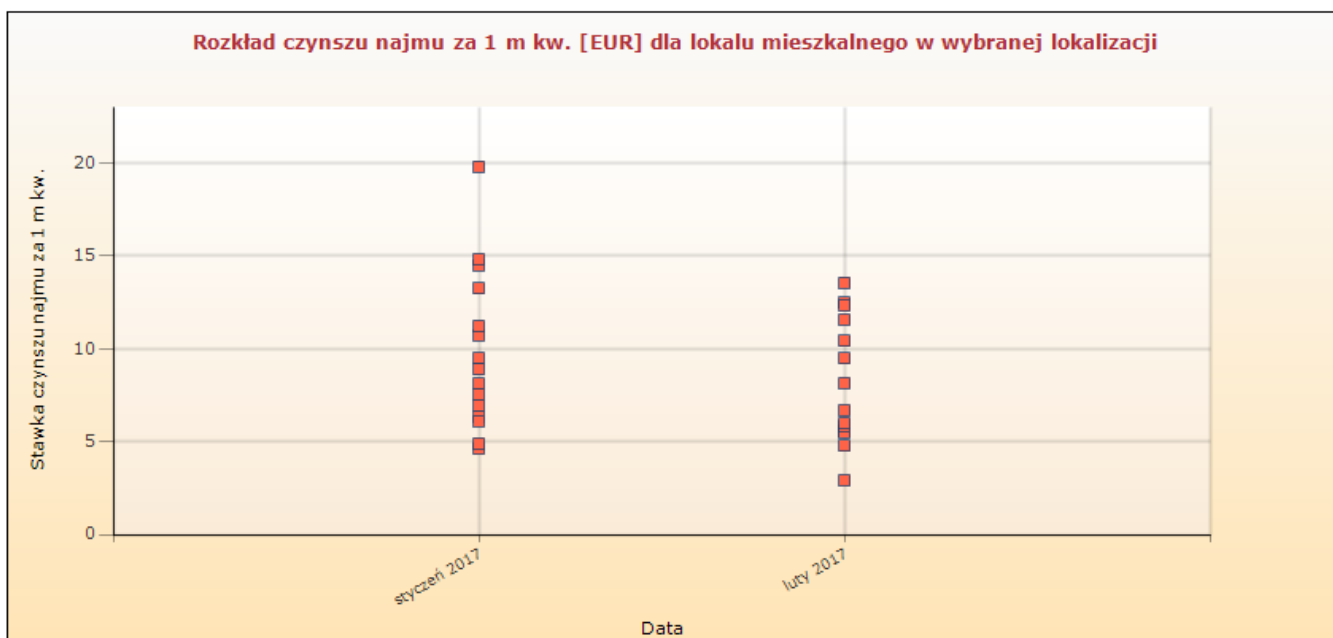
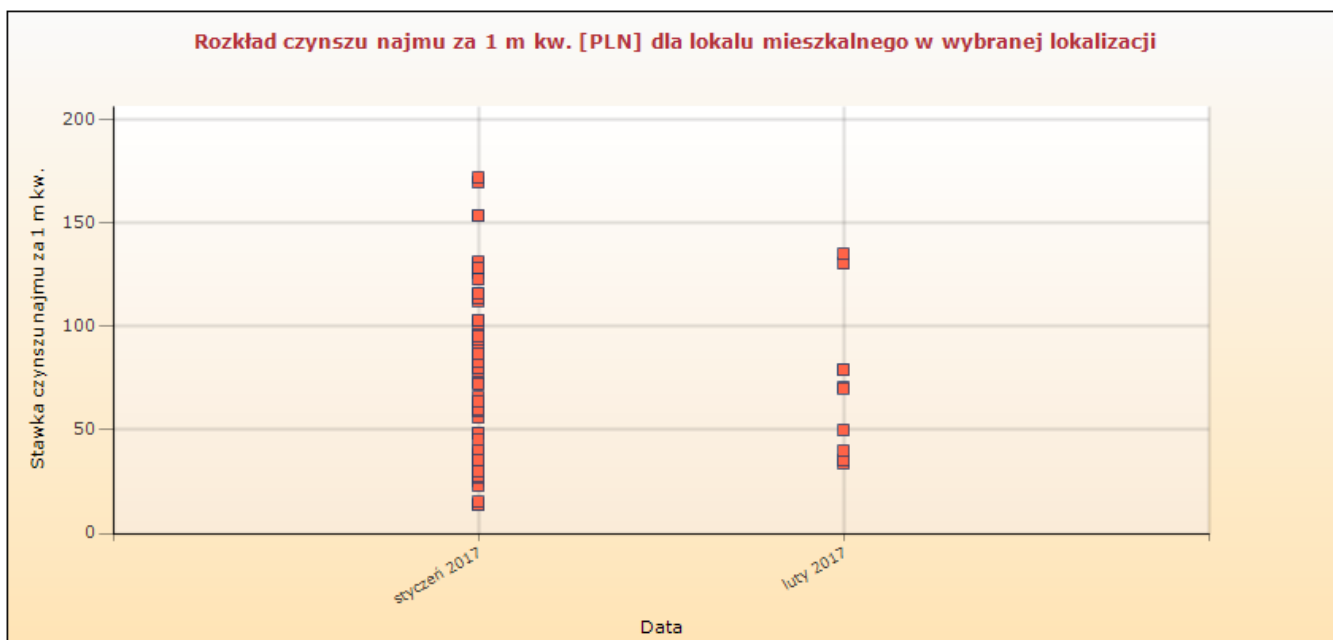
Wybrane typy nieruchomości i źródła danych

Pozostałe kryteria wyboru dla raportu



RAPORTY STATYSTYCZNE

Raport N przedstawia rozkład stawek czynszu za 1 mkw. 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 liczbie 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

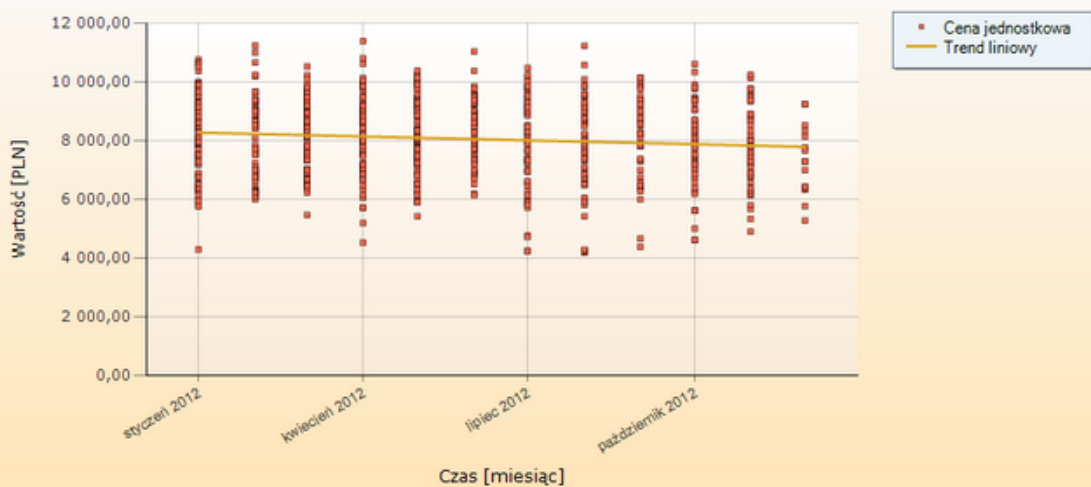
Wybrane typy nieruchomości i źródła danych

Pozostałe kryteria wyboru dla raportu

Wyniki dla wyznaczonego modelu

Przeciętna wartość z jednostkowych cen transakcyjnych	8 088,56 PLN
Odchylenie 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

Funkcja liniowa trendu dla wybranej bazy reprezentatywnej



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

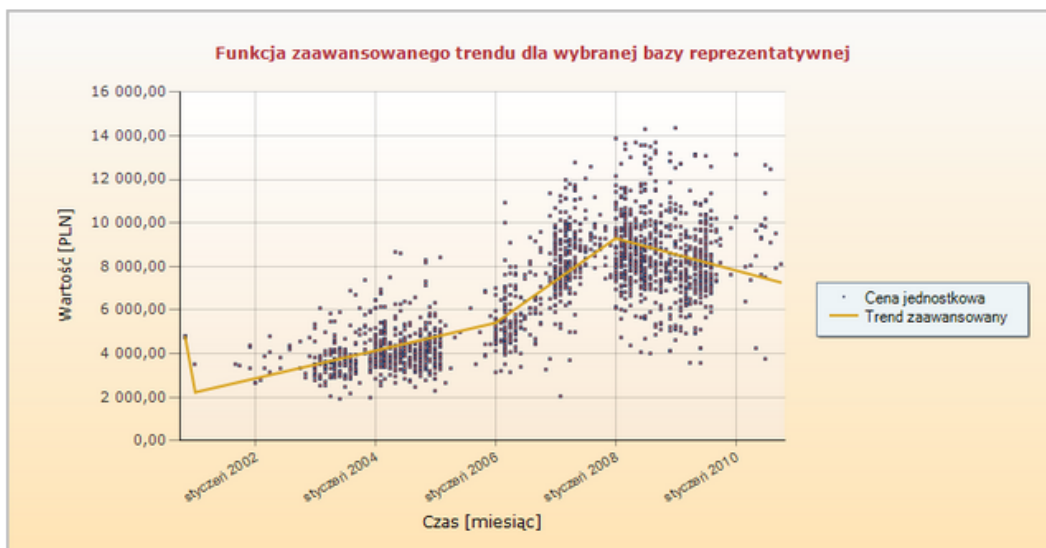
Zobacz także model wykładniczy

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 sześciu podstawowych typów nieruchomości: lokal mieszkalny, budynek mieszkalny jednorodzinny, budynek mieszkalny wielorodzinny, grunt rolny, grunt pod zabudowę, grunt leśny. Linia trendu D2 uwzględni 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 $[T_0, T_{n+1}]$ poddanych analizie
Cena jednostkowa (c)	Jednostkowa cena transakcyjna nieruchomości z przedziału czasowego $[T_0, T_{n+1}]$ [PLN]
B_n	Estymowany parametr zmiany jednostkowych cen transakcyjnych w ciągu miesiąca z przedziału czasowego $[T_0, T_{n+1}]$
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	0,63
Opis	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
$0,3 \geq ZG$	Zgodność niska

RAPORTY ANALITYCZNE

Raport E1 - predykcja wartości nieruchomości 1:1 to 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

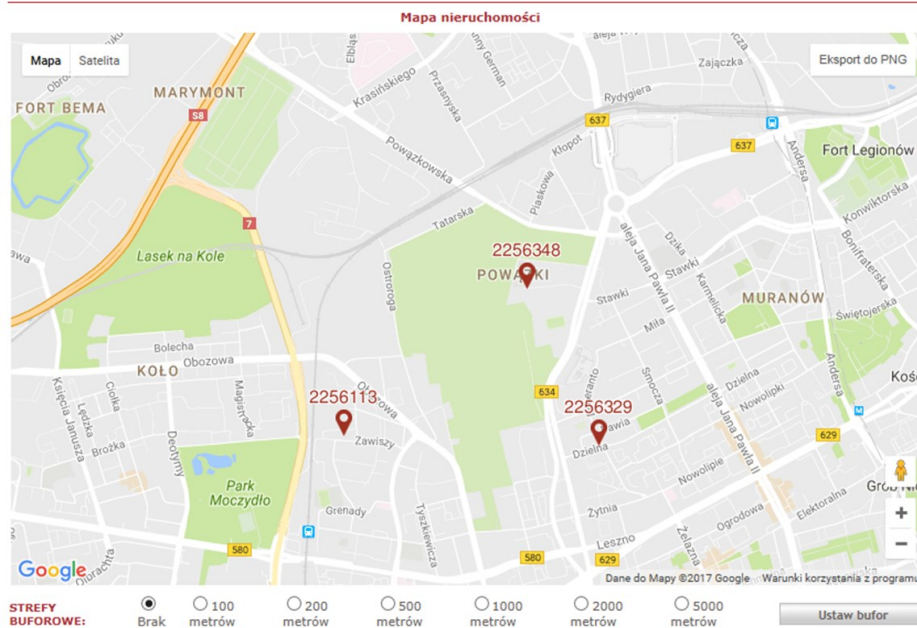
Raport G - Prognoza wartości nieruchomości



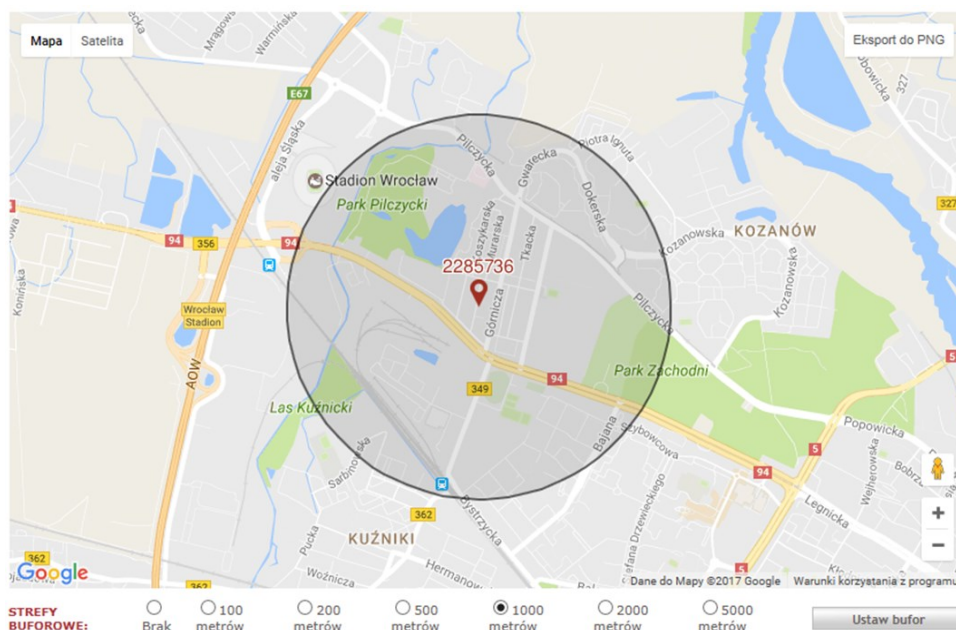
MAPY GOOGLE

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

WYBÓR TYPU RAPORTU » TYP NIERUCHOMOŚCI » LOKALIZACJE I ŹRÓDŁA » PARAMETRY » DODATKOWE WARUNKI » RAPORT TYPU
A » MAPA



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 odległości 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 dotyczących 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 oraz zapewnienie zgodności oferowanych modeli z wymogami Rekomendacji J i W.

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.



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.

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. Otrzymywany przez bank raport zawiera informacje o wysokości podstawowych miar statystycznych różnic wartości dla poszczególnych typów nieruchomości (średnia, mediana, rozkład centylowy, odchylenie standardowe).



OBSŁUGA WYCEN NIERUCHOMOŚCI

- Oferta Centrum AMRON to **kompleksowa obsługa procesu wyceny nieruchomości**, od zlecenia poprzez kontrolę jakości wykonanego operatu szacunkowego i weryfikację wartości w oparciu o niezależną analizę rynku – sprawdzeniu podlega przede wszystkim:
 - zgodność z przepisami prawa i standardami zawodowymi;
 - zgodność z wytycznymi wewnętrznymi CPBił oraz przekazanymi wytycznymi banku;
 - poprawność doboru nieruchomości porównawczych, parametrów rynkowych i założeń do wyceny;
 - poprawność obliczeń;
 - zgodność wyniku wyceny z uwarunkowaniami rynku nieruchomości i danymi w bazie AMRON.
- **Obsługa zleceń** dotyczących wyceny nieruchomości realizowana jest **za pośrednictwem aplikacji Appraisal** - aplikacji webowej dostępnej z poziomu przeglądarki internetowej, stanowiącej platformę wymiany informacji o statusach poszczególnych zleceń pomiędzy zleceniodawcą (Bankiem), Centrum AMRON i zleceniobiorcą (tj. rzeczoznawcą majątkowym) - dostęp do aplikacji jest bezpłatny, a liczba kont w ramach podmiotu – nielimitowana.
- Wyceniamy **wszystkie typy nieruchomości na terenie całego kraju** – mamy kompetencje zarówno w obszarze nieruchomości mieszkaniowych, rolnych, jak również komercyjnych.
- Wyceniamy **nieruchomości stanowiące lub mające stanowić przedmiot zabezpieczenia kredytów** udzielanych przez banki. Mamy doświadczenie w realizacji **zleceń pakietowych**, mających na celu aktualizację wartości portfela zabezpieczeń hipotecznych.
- Wyceny wykonywane są **zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa**, zwł. z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 r., standardem zawodowym rzeczoznawców majątkowych – wycena dla zabezpieczenia wierzytelności oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
- Operaty szacunkowe zlecane za pośrednictwem Centrum AMRON wykonywane są **przez osoby posiadające uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego** w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Współpracujemy z gronem ok. 180 rzeczoznawców na terenie całego kraju, każdy z nich został przeszkolony przez ZBP oraz PFSRM w zakresie wyceny na potrzeby zabezpieczeń wierzytelności.
- Wszystkie **operaty szacunkowe** realizowane za pośrednictwem Centrum AMRON **są szczegółowo sprawdzane**, co pozwala na dostarczanie bankom najwyższej jakości wycen nieruchomości, spełniających wymogi Rekomendacji S i J Komisji Nadzoru Finansowego.
- Sprawdzenie operatów dokonywane jest **zgodnie z wewnętrzną Procedurą dotyczącą** analizy nieruchomości wycenianych przez rzeczoznawców majątkowych współpracujących z Centrum AMRON, przyjętą Uchwałą Zarządu CPBił. Za sprawdzanie operatów odpowiedzialni są pracownicy Centrum AMRON z doświadczeniem w dziedzinie wycen nieruchomości, rzeczoznawcy majątkowi oraz osoby w trakcie praktyk zawodowych przed uzyskaniem uprawnień zawodowych rzeczoznawcy majątkowego.

SYSTEM SARFIN

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 uczestniczą największe banki komercyjne zaangażowane w segmencie finansowania nieruchomości. Informacje gromadzone w Systemie są odzwierciedleniem ok. 90% rynku kredytów mieszkaniowych dla klientów indywidualnych.

Z danych zgromadzonych w Systemie SARFiN korzysta również UKNF i Narodowy Bank Polski.

AMRON to także:

- Kwartalne ogólnopolskie raporty o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości (**Raporty AMRON-SARFiN**) również w angielskiej wersji językowej
- Coroczne raporty dotyczące sytuacji mieszkaniowej studentów „**Studenci na rynku nieruchomości**”
- Cotygodniowe artykuły o tematyce mieszkaniowej dostępne na www.amron.pl w zakładce *Badania rynku/ Publikacje i analizy* - również po angielsku
- **RON24.pl** – usługa Centrum AMRON dostępna dla każdego pod adresem www.RON24.pl, umożliwiająca określenie prognozowanych cen lokali mieszkalnych z całej Polski

Bądź na bieżąco:



RON24



Centrum AMRON



RON 
Rynkowa Ocena Nieruchomości

www.RON24.pl

KONTAKT I INFORMACJE



AGNIESZKA GOŁĘBIOWSKA-CWENK

Dyrektor Centrum AMRON
Koordynator Systemu SARFiN
e-mail: agnieszka.golebiowska-cwenk@amron.pl
tel. +48 723 723 786



JERZY PTASZYŃSKI

Dyrektor Działu Badań
i Obsługi Rynku Nieruchomości
e-mail: jerzy.ptaszynski@amron.pl
tel. +48 723 723 753

www.amron.pl

Centrum AMRON | ul. Leona Kruczkowskiego 8, 00-380 Warszawa | info@amron.pl