



GISPro – програмно-аналітичний комплекс для професійного дослідження, аналізу та оцінки ринку нерухомості

Зміст презентації



1. Про GISPro	3
2. Унікальність GISPro	5
3. Практика застосування GISPro	6
4. Найбільші користувачі GISPro	7
5. Участь у державних програмах.....	8
6. Інструменти системи: «Геопортал».....	9
7. Інструменти системи: «Інтерактивний звіт».....	10
8. Інструменти системи: «Калькулятор оцінювача».....	11
9. Інструменти системи: «APM Аналітика».....	12
10. Інструменти системи: «Експрес оцінка».....	13
11. Інструменти системи: «Портфельна оцінка».....	14
12. Інструменти системи: «Щоквартальний звіт».....	15

Про GISPro



Користуючись нагодою СП «Увекон» висловлює свою повагу та із задоволенням Представляє програмно-аналітичний комплекс GISPro.

Система розпочала свою історію з 2017 року та була створена для збирання, зберігання, аналізу і графічної візуалізації просторових даних та даних про фізичні, вартісні, інші характеристики об'єктів які експонуються в оголошеннях про продаж та оренду нерухомості.

Система забезпечує:

- в автоматичному режимі та із періодичністю – раз на місяць формування та оновлення бази геопросторових даних шляхом завантаження інформації про фізичні географічні та цінові характеристики більше ніж 800 тисяч об'єктів нерухомості;
- автоматичне очищення дублікатів, екстремумів, недостовірної інформації («статистичного шуму»), геокодування вибірки та розподіл даних за географією, сегментами, типами та класами нерухомості, групування об'єктів за площею;
- занесення об'єктів на мапу геопорталу та, відповідно, приєднання до зон ціноутворення ;



- Ємність бази GISPro та її динамічність, дозволяють здійснювати реалізацію будь яких інструментів для аналізу ринку і його моніторингу, бути застосованими для вирішення прикладних професійних завдань. Інтерактивні сервіси системи широко вживаються фахівцями банківських установ, оцінювачами, аудиторами, аналітиками, страхувальниками, судовими експертами, фахівцями ринку нерухомості;
- Ознайомитися із системою та долучитися до її застосування для вирішення Ваших виробничих потреб можна після реєстрації у відповідному пункті меню **«Кабінет»** на корпоративному сайті компанії: <https://www.gisuvecon.com>;
- Щиро сподіваємося що можливості та інструментарій ГІС «Увекон» зацікавлять Вас та стануть у нагоді у вирішенні Ваших бізнес-завдань!
- Ми завжди відкриті до спілкування та готові провести персональну презентацію у зручний для Вас час в оффлайн або онлайн форматі. Звертайтеся за тел. **+38(073)217-00-12** (Олександр) або info@gisuvecon.com

З повагою,

Директор СП «Увекон»

Олександр Коробко

Унікальність GISPro



- ✓ GISPro - єдина в Україні автоматизована система геопросторового, математико-статистичного моделювання поведінки ринку нерухомості в усіх його сегментах та в будь-якій географічній одиниці країни.
- ✓ Завдяки застосуванню технології Big data в системі повністю автоматизовано процес аналізу великих обсягів даних із численних різноформатних джерел інформації.
- ✓ Постійне вдосконалення системи верифікації вхідних даних забезпечує їхню релевантність та високу точність.
- ✓ Накопичення в базі даних про пропозиції продажу та оренди об'єктів нерухомості здійснюється щомісячно, починаючи з січня 2018 року, а відповідно, GISPro містить найбільший в Україні масив таких даних, що дозволяє застосовувати їх для аналізу ретроспективних періодів та в динаміці у часі. Ємність бази даних – понад 60 мільйонів об'єктів нерухомості.
- ✓ GISPro перша і поки ще єдина система в Україні яка містить Модель автоматичної оцінки нерухомості AVM (Automated Valuation Model), алгоритм роботи якої побудований відповідно до міжнародних стандартів оцінки.
AVM – широко вживаний в країнах Америки та Європи інструмент для оцінки нерухомості з метою оподаткування, банківських портфелів, великих масивів об'єктів і т.і

Практика застосування GISPro



Інструментарій та інтерактивні сервіси GISPro починаючи з 2018 року і по теперішній час широко застосовуються фахівцями Національного банку України при проведенні ревізійних та камеральних перевірок банківських установ.



Державні та більшість комерційних банків на постійній основі є користувачами інструментарію GISPro застосовуючи їх у власних скорингових моделях, при переоцінці та верифікації портфелів, здійсненні аналізу ринку нерухомості.



Можливість отримати за допомогою GISPro ретроспективну інформацію про стан ринку нерухомості та скористатися базою даних про об'єкти, які експонувалися в попередні періоди, використовується науково-дослідними інститутами судових експертиз при МВС України та МінЮст України, Національною поліцією, органами НАБУ, прокуратури, СБУ та іншими для формування доказової бази та проведення судових експертиз.



Серед аудиторських компаній, у т.ч. «великої четвірки», страхових та фінансових компаній, суб'єктів оціночної діяльності та ріелторів широким попитом користується практика застосування моделі автоматизованої оцінки засобами GISPro та інтерактивних інструментів аналізу ринку нерухомості...

Найбільші користувачі GISPro



Участь у державних програмах



У 2020 році експертам Світового банку та TeGOVa (Європейська асоціація оцінювачів) модель та алгоритми роботи GISPro були запропоновані у якості зразка при створенні Єдиної бази звітів про оцінку майна згідно вимог Податкового кодексу України.



СП «УВЕКОН» прийняла активну участь в реалізації програми «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених військовою агресією російської федерації», впроваджену Законом України №7198. Показники, розраховані GISPro, були широко використані в розробці відповідної методики.



Наразі фахівцями СП «УВЕКОН» проводяться активні консультації з експертом Технічної допомоги Мінфіну США Люїсом Алленом щодо архітектури, функціоналу GISPro та перспектив застосування її можливостей та бази даних в окремих питаннях післявоєнної відбудови України.

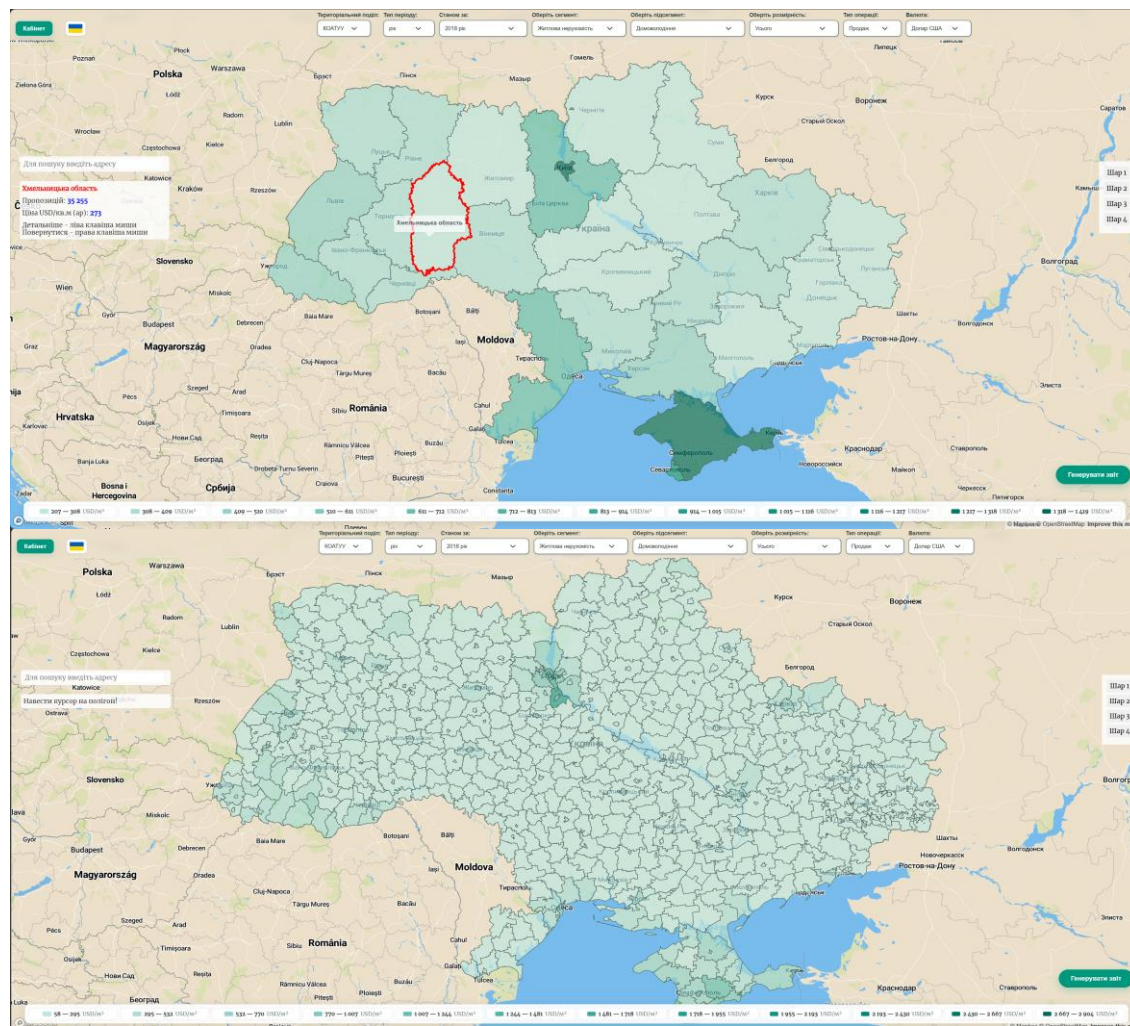
Інструменти системи: «Гепортал»



- Інструмент для візуалізації цінових та кількісних показників ринку нерухомості на мапі України у web інтерфейсі корпоративного сайту GISPro

- Інформація відображається у розрізі регіонів, районів, міст, районів міст та мікрорайонів, територій селищних та сільських рад

- дані візуалізуються по сегментах нерухомості та типах операцій. Агрегація здійсненна за типами періодів: місяць, квартал, рік починаючи із січня 2018 року



Інструменти системи: «Інтерактивний звіт»



- інтерактивна мапа ринку

- аналіз цінових показників за період в країні та їх динаміка

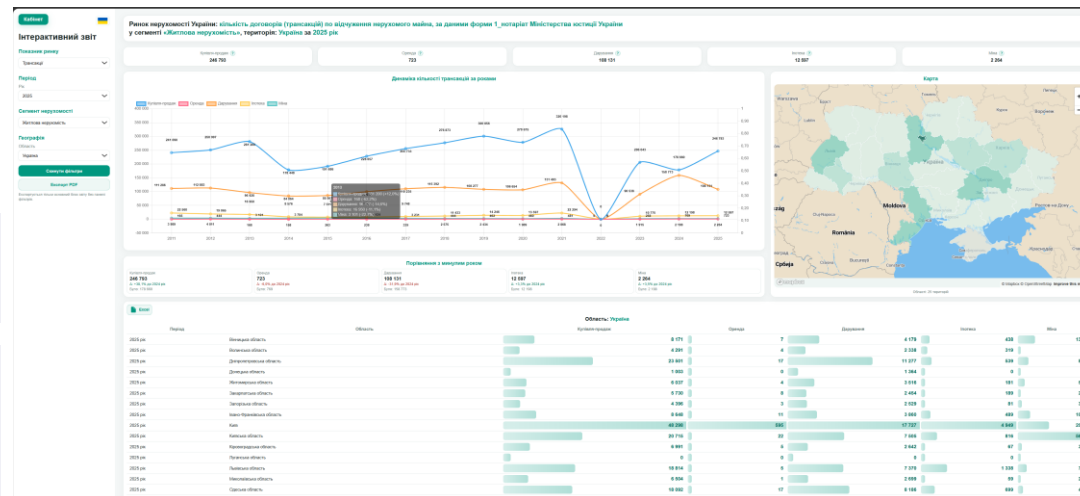
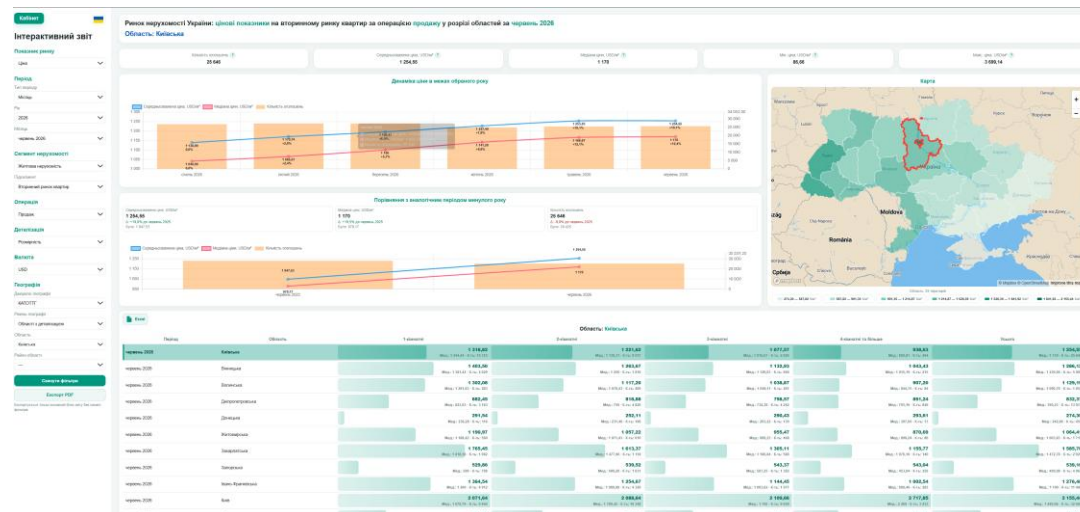
- аналіз кількості та обсягу пропозицій по регіонам, районам, містам, селам та селищам та їх динаміка

- середній розмір ставки капіталізації у розрізі, регіонів, районі, міст, сіл та селищ

- середні показники «торгу», термінів експозиції, вакантності у розрізі, регіонів, районі, міст, сіл та селищ

- офіційні дані Міністерства Юстиції про кількість укладених угод за період

- моніторинг ринку новобудов, його цінових та кількісних параметрів, кредитних програм та акцій



Інструменти системи: «Калькулятор оцінювача»



- програмний інструмент для автоматичної оцінки об'єктів нерухомого майна або верифікації звітів про оцінку як на поточну так і на ретроспективну дату

- алгоритм роботи інструменту повністю базується на засадах стандартів оцінки майна, впроваджених Фондом Державного Майна України.

- селекція вибірки об'єктів порівняння з актуальної бази даних по заданих факторних ознаках сегменту ринку об'єкту нерухомості як станом на поточну дату так і в ретроспективному періоді;

- генерація показників коригування на ціноутворюючі фактори;

- автоматичне узгодження отриманих результатів розрахунку,

- автоматичне формування шаблону звіту про оцінку (верифікацію)

Результат розрахунку:

Результат визначення вартості об'єкту оцінки:

Трикімнатна квартира № 9 за адресою: м.Київ, вул.А.Ахматової, 31

Розташованого за адресою:

вулиця Анни Ахматової, 31, Київ, Україна

Квартира №:

9

На дату:

23.08.2023

Клас будинку:

Масова сучасна забудова (економ)

Матеріал стін:

Цегла

Стан будинку:

Добрий

Стан квартири:

Добрий

Поверхів:

17

Поверх:

4

Кімнат:

3

Площа, кв.м.:

104.50

Житлова, кв.м.:

65.00

Кухні, кв.м.:

15.00

Вартість об'єкта, грн.:

4990390

Курс НБУ на дату:

36.5686

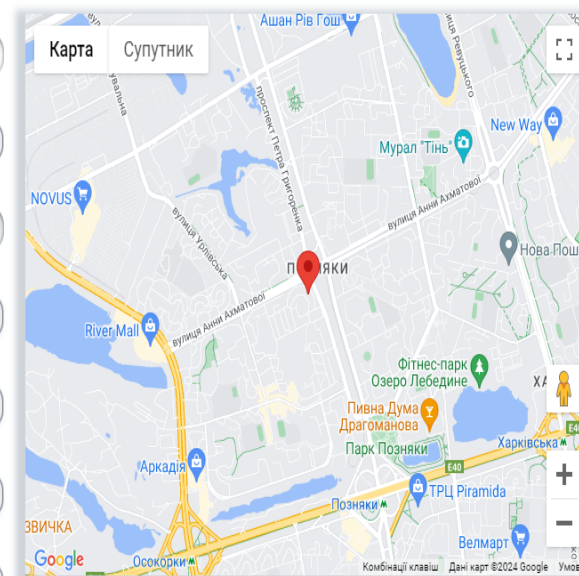
Вартість грн./м²:

47754.93

Вартість дол.США./м²:

1305.90

Зберегти дані



Довідка Звіт про оцінку Висновок про верифікацію

Вбудований шаблон "Довідка про вартість, визначену під час здійснення оцінки майна" дозволяє отримати результат розрахунку вартості майна у формі яка готова для збереження або друку.

Форма містить усю інформацію, яка відображена, в даний момент, на екрані. Для отримання коректного результату необхідно перевірити, чи внесено значення номеру квартири у відповідне поле, та зберегти внесені дані.

Форма дозволяє внести корективи та зберегти її у файлі форматів: Microsoft Word або pdf.

Довідка

Інструменти системи: «АРМ Аналітика»



- набір інструментів, фільтрів, описів які через WEB інтерфейс сайту GISPro забезпечують безпосередній доступ до бази даних у розрізі завантажених оголошень за період: січень 2018 року по поточну дату, з усіма їх ціновими, географічними та фізичними характеристиками.

- запит до бази здійснюється шляхом вибору територіальної належності або конкретної адреси, дати актуальності, типу нерухомості та типу операції

- завдяки вбудованому інструментарію, отриманий за результатами запиту, масив інформації візуалізується у табличній формі, його легко сортувати та фільтрувати за будь-якими полями, експортувати в excel для подальшої роботи з ним

Кабінет **АРМ Аналітика** Інтерактивний звіт • Експрес оцінка Калькулятор оцінювача

Внесіть дані для пошуку оголошень:

Увімкнути пошук за конкретною адресою: ☐

Оберіть регіон: Київ
Оберіть район/місто: Голосіївський район
Оберіть населений пункт, район міста: Деміївка
Оберіть дату: 02.10.2023
Тип операції: Продаж
Оберіть сегмент нерухомості: Комерційна нерухомість
Оберіть підсегмент: Офісна

Скинути фільтр

Пошук

УВЕКОН Кабінет **АРМ Аналітика** Інтерактивний звіт • Експрес оцінка Калькулятор оцінювача Андрій Вихід

Повторити пошук

Обраний сегмент:	Обраний підсегмент:	Обраний тип операції:	Дата релевантності:	Обраний регіон:	Обраний район/місто:	Район міста/с/а/раді:	Середнє об'ємн., USD / м²:	Середнє об'ємн., USD / об'єкт:
Комерційна нерухомість	Офісна	Продаж	31-08-2023	Київ	Голосіївський район	Деміївка	0	0

Результат пошуку:

Агенція	Дата оголошення	Вулкан	№	Клас будівлю за класифікатором Укзп	Повітря	Площа	Кімат	Площа, м²(гр)	Житлова, м²	Вулкан, м²	Планування	Земельна ділянка, ар (Довільніков)	Ціна, \$/м²	Ціна, \$/об'єкт	Ціна, грн./м²	Ціна, грн./об'єкт	Рів. заборон
dom.ria.com	None	просп. Голосеєвський (40-літня Оксана)	None	2	2	3	57.00	None	None	None	None	None	3508.77	200000.00	128310.88	7313720.00	None
dom.ria.com	None	просп. Голосеєвський (40-літня Оксана)	None	2	2	1	50.00	None	None	None	None	None	4000.00	200000.00	146274.40	7313720.00	None
dom.ria.com	None	просп. Голосеєвський (40-літня Оксана)	None	21	2	1	58.00	None	None	None	None	None	3448.28	200000.00	128098.62	7313720.00	None
dom.ria.com	None	просп. Голосеєвський (40-літня Оксана)	None	22	1	5	113.00	None	None	None	None	None	4336.28	400000.00	158571.81	17918614.00	None
dom.ria.com	None	ул. Деміївська	None	18	1	1	140.00	None	None	None	None	None	3571.43	500000.00	130802.14	18284300.00	None
dom.ria.com	None	ул. Деміївська	None	18	1	1	138.00	None	None	None	None	None	3623.19	500000.00	132494.83	18284300.00	None

Показано від 1 по 10 з 11 записів

Показати: 1 2 Наступна

Інструменти системи: «Експрес оцінка»



- Інструмент миттєвого розрахунку вартості або орендної ставки для об'єкта нерухомості станом на поточну або ретроспективну дату .

- алгоритм роботи інструмента базується на стандартах оцінки та у якості джерела для пошуку аналогів використовує щомісячно оновлювану та максимально "очищену" від помилок, дублікатів, екстремумів базу даних GISPro

- робота алгоритму повністю автоматизована

- час розрахунок вартості об'єкта Складає не більше 4секунд.

- в залежності від існуючих потреб, можемо запропонувати інтеграцію інструментарію «Експрес оцінка» до будь якого програмного середовища через існуючий протокол API.

Розрахунок вартості квартири

Внесіть інформацію про об'єкт оцінки:

Дата оцінки: 09.04.2024 Тип операції: Продаж

Адреса: Введіть вулицю, номер будинку та оберіть із запропонованого

Клас будинку: Невідомо

Тип поверху: Невідомо Кімнат,шт.: 0 Площа,м²: 000.00

Матеріал стін будинку: Невідомо Планування: Невідомо

Тип (наявність) ремонту: Невідомо

Розрахувати вартість

Результат розрахунку вартості квартири

Дата оцінки: 09.04.2024 Тип операції: Продаж

Адреса: вулиця Анни Ахматової, 31, Київ, Україна

Клас будинку: Масова сучасна забудова (економ) Матеріал стін будинку: Цегла

Тип поверху: Не перший / не останній Кімнат,шт.: 3 Площа,м²: 105,00

Планування: Роздільна Тип (наявність) ремонту: Євроремонт

Вартість дол.США./м²(ар): 1137.27 Вартість об'єкту, дол.США: 119413.35

Курс НБУ грн/дол.США на дату оцінки: 38.9882

Вартість грн./м²(ар): 44340.11 Вартість об'єкту, грн: 4655712

Повторити розрахунок Друк результату

Середня вартість пропозицій на сайтах агенцій нерухомості для квартир за операцією "Продаж" по розмірності "3-кімнатні" станом на 09-04-2024 (довідково):

Територіальна одиниця:	\$/м²(ар):	Грн./м²(ар):
Київ	2030.26	77832.08
Дарницький район	1483.65	56877.45
Позняки	1525.35	58475.95

Інструменти системи: «Портфельна оцінка/верифікація»



Геокодування кожного об'єкту нерухомості в базі GISPro, структурування за фізичними ознаками та агрегація характеристик за територіальним розташуванням дали змогу запровадити сервіс "портфельної оцінки/верифікації" нерухомості що передбачає автоматичне визначення ринкових цін продажу (оренди) для масиву об'єктів нерухомості.

Дана послуга базується на застосуванні програмного інструменту автоматичного визначення цінових параметрів масиву об'єктів нерухомості на дискретну дату у ретроспективному або поточному періоді.

Обробка масиву даних здійснюється шляхом завантаження його до GISPro, подальшого геокодування кожного об'єкта нерухомості та розрахунок актуальної вартості об'єктів відповідно до їх сегментації, класу, розмірності та територіального розташування.

Актуалізація розрахованих вартісних характеристик може здійснюватися щомісячно або з будь-якою іншою періодичністю.

Наразі у розробці портфельна оцінка автотранспорту та машин.



Інструменти системи: «Щоквартальний звіт»



На постійній основі складаються та розповсюджуються щоквартальні звіти про стан ринку нерухомості, його цінові та кількісні показники в містах – регіональних центрах України





*Дякуємо за увагу!
Запрошуємо до співпраці!*

З повагою, СП «Увекон»

м.Київ, вул.Болсуновська,8

+38(073) 217-00-12

info@gisuvecon.com

