



CENOVÁ MAPA NEHNUTEĽNOSTÍ SLOVENSKA

Použitie v praxi

5. február 2008
Martin Lazík

Tvorcovia CMN.sk

- **NARKS**

- **najpočetnejšia** databáza o trhových cenách slovenských nehnuteľností **od r. 2000 – 940tis údajov** (2,4 mil. aj s verziami)
- **najpodrobnejšie štruktúrovaná** realitná databáza (takmer 200 zbieraných charakteristík),
- **najdynamickejšia databáza** (prírastok cca **300tis údajov/rok**),
- jediná realitná databáza s **realizovanými cenami (138tis)**
- jediná realitná databáza s **lokalizáciou na úroveň adresy**
- takmer **1000 prispievajúcich realitných subjektov** zo všetkých regiónov SR.
- **efektívny / operatívny zber údajov** prostredníctvom internetového portálu *reality.sk* a vlastného off-line klienta *Pantheon*

- **DATALAN, a.s.**

- etablovaný **poskytovateľ softvérových riešení,**
- **silný partner pre vybudovanie a prevádzkovanie GIS/portálu – CMN.sk**



Používanie CMN.sk v praxi

- **Komerčné banky a sporiteľne:**
 - **Tatra banka a.s.**
 - **Od 1.5.2007 - komerčný klient systému CMN.sk**
 - **Vo vybraných regiónoch využíva CMN.sk pri stanovení ceny nehnuteľnosti - ďalej v procese spracovania žiadosti o retailový úver vykazuje ako HAB.**
 - **Dexia banka Slovensko a.s.:**
 - **Od 1.11.2007 - komerčný klient systému CMN.sk**
 - **Od I.Q 2008 – nadstavbové kvartálne reporty o priemerných realizovaných trhových cenách za jednotlivé obce**
 - **PSS a.s.**
 - **Od 15.1.2008 komerčný klient CMN.sk**
 - **UniCredit Bank Slovakia a.s.**
 - **Od 1.2.2008 komerčný klient CMN.sk**
 - **VÚB a.s.**
 - **Od I.Q 2008 detto nadstavbové reporty**



Používanie CMN.sk v praxi

- **Nekomerčné inštitúcie:**
 - **NBS (menový úsek) - od r.2004 kvartálne reporty ceny nehnuteľností z databázy reality.sk (NARKS).**
 - **Od III.Q 2007 www.cmn.sk.**
 - **Výsledky prezentované v odbornom časopise BIATEC 1/2008 v článku: „Ceny nehnuteľností na bývanie v roku 2007 podľa portálu Cenová mapa nehnuteľností“**
 - **ŠÚ SR – od I.Q 2008 odberateľ reportov obdobne ako NBS**
 - **Notárska komora SR – od I.Q 2008 klienti CMN.sk aj notárske úrady (330) združené v komore**



Používanie CMN.sk v praxi

- **Príklad č. 1**

Stanovenie štatistickej ceny pre posudzovanú nehnuteľnosť v konkrétnom čase a mieste (úver ručený nehnuteľnosťou)

- **Príklad č. 2**

Cenový vývoj vybraného typu nehnuteľnosti v lokalite (časový rad)

- **Príklad č. 3**

Porovnanie cien v závislosti na vlastnostiach nehnuteľnosti (ponuková vs. realizovaná cena)

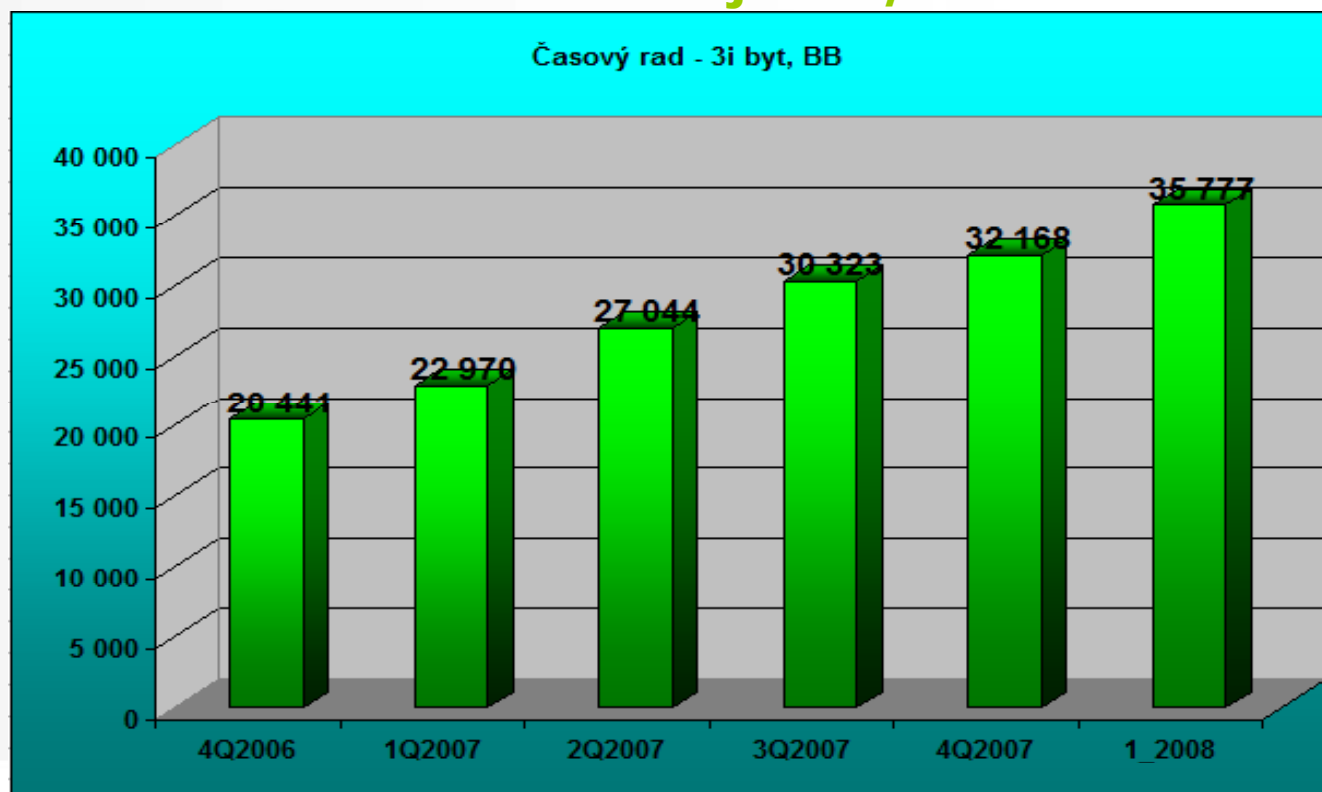


Príklad č. 1



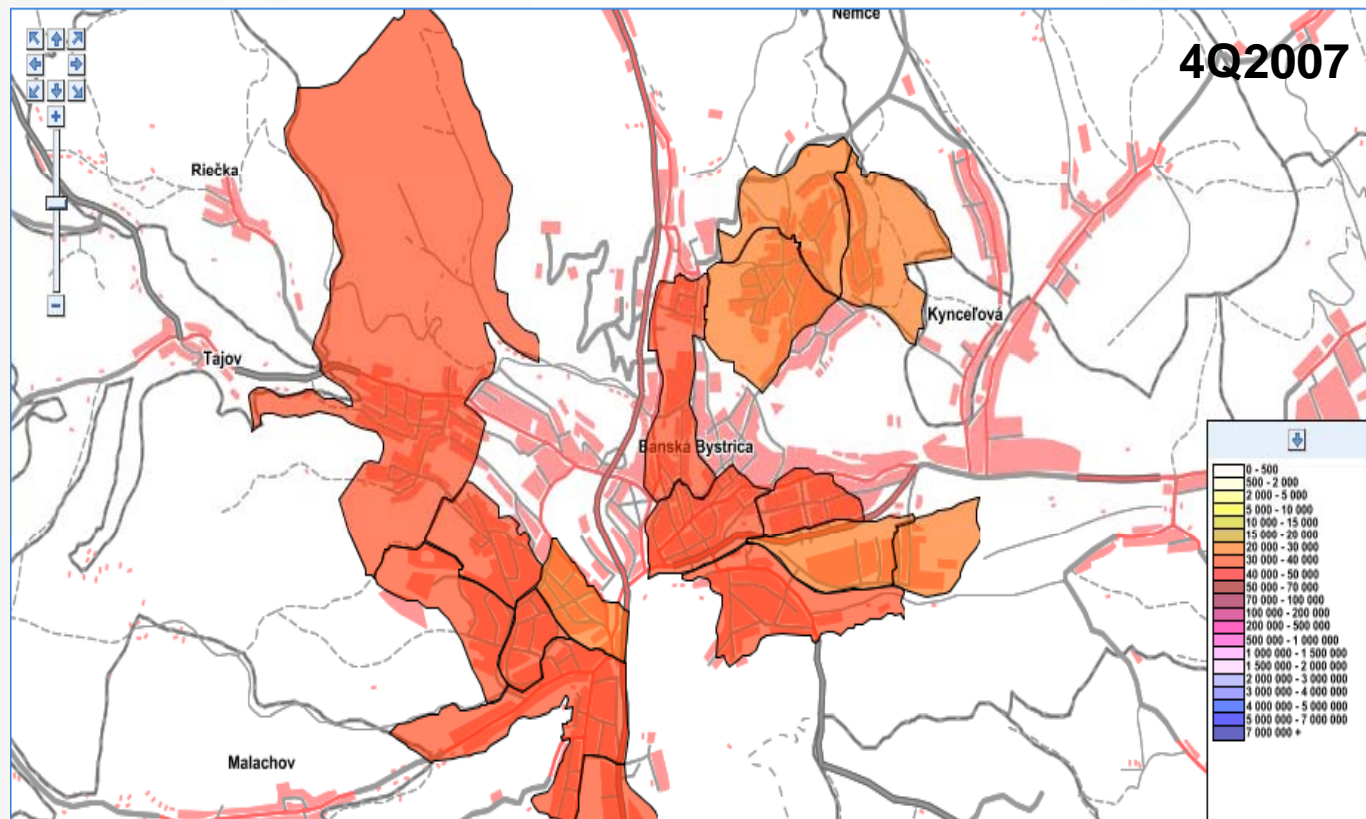
Príklad č. 2

Typ nehnuteľnosti: 3-izbový byt
Lokalita: Banská Bystrica
Časový rad: 4Q2006 – 4Q2007 (+ 1/2008)
Cena: Predaj - Skk/m²



Príklad č. 2

Lokalita – Čas - Cena



Príklad č. 3

Analýza ceny

Typ nehnuteľnosti:	3-izbový byt
Lokalita:	Banská Bystrica
Časové obdobie	4Q2007
Cena:	Predaj – Skk/m2

**Rozdelenie všeobecnej ceny za m2 (všetky 3i byty, 4Q2007)
na cenu podľa:**

Stavu

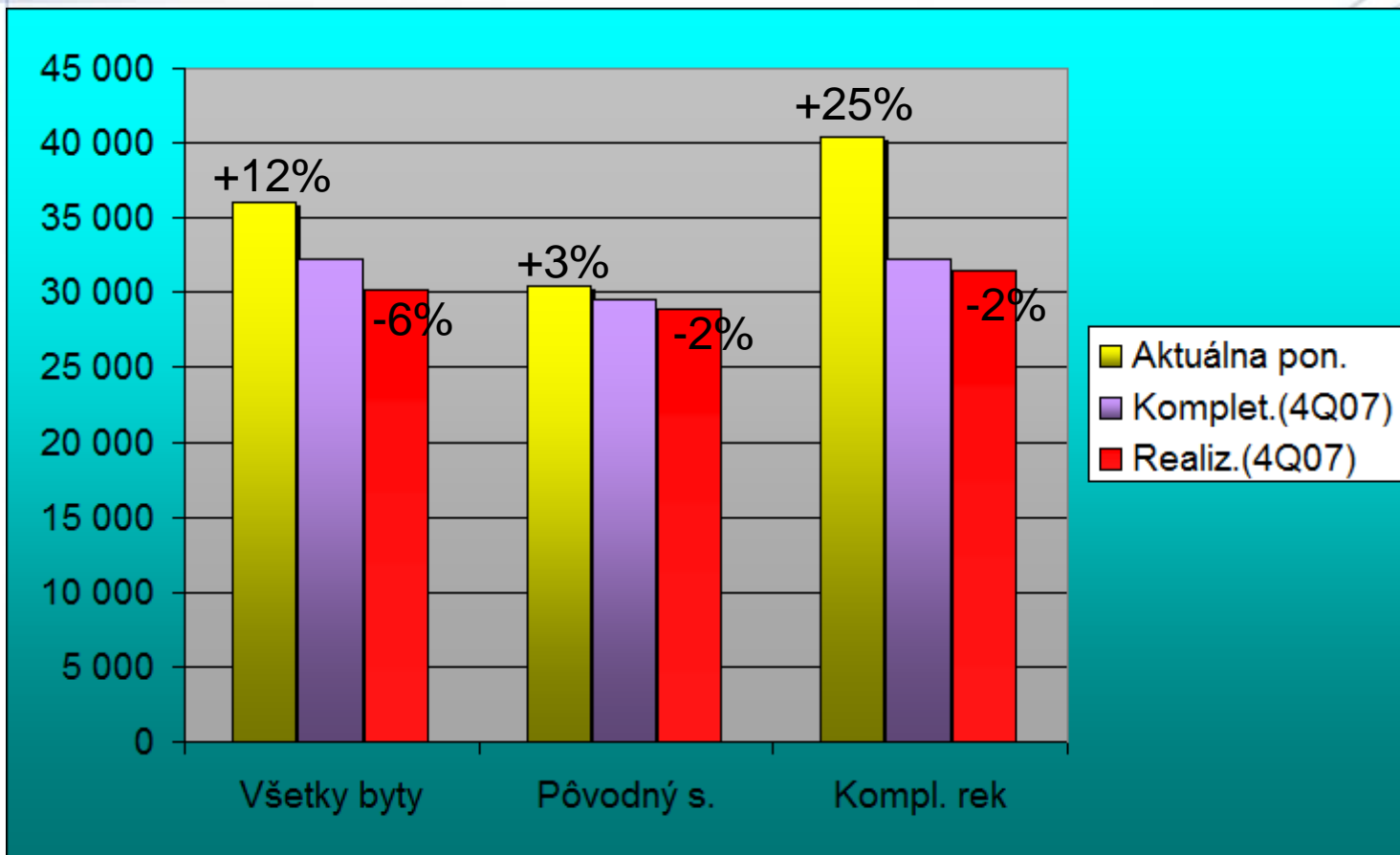
- a) pôvodný stav
- b) kompletná rekonštrukcia

Typu dát

- a) aktuálna databáza (súčasnú dáta)
- b) kompletná databáza (historické údaje)
- c) realizované (historické údaje s realizovanými cenami)



Príklad č. 3



Prínosy CMN.sk

- **CMN ako nastavbový nástroj nad www.reality.sk:**
 - oproti reality.sk prístup ku:
 - realizovaným cenám
 - historickým cenám
 - lokalizovaným cenám
 - **štatistická nadstavba** – korekcie, editácia, triedenie, reporty
 - **geografická nadstavba** – vyhľadávanie a interpretácia na mape
 - **efektívnejšie vyt'aženie ľudských zdrojov**
 - ocenenie nehnuteľnosti/lokality/hist.vývoj – niekoľko minút



Prínosy CMN.sk

- **CMN ako webovská služba:**
 - **žiadne investície** do nových technológií,
 - **okamžité nasadenie** do interných procesov spoločnosti bez implementácie vlastného systému,
 - **žiadne interné náklady** spoločnosti na budovanie vlastnej metodiky, na zaškolenie zamestnancov,
 - **prístup ku službe odkiaľkoľvek**, kde existuje pripojenie na internet.



Budúcnosť CMN.sk

- **Posilnená analytická nadstavba**
 - trendové grafy, predikcia budúceho vývoja cien
- **Hromadné preceňovanie**
 - pravidelné preceňovanie portfólia nehnuteľností (revalidácia kolaterálu)
- **Komunikačné rozhranie**
 - komunikácia medzi CMN.sk a nezávislými IS
- **Alternatívne zdroje dát**
 - banky, kataster ...





www.cmn.sk

**Ďakujem za
pozornosť.**



 **DATALAN**