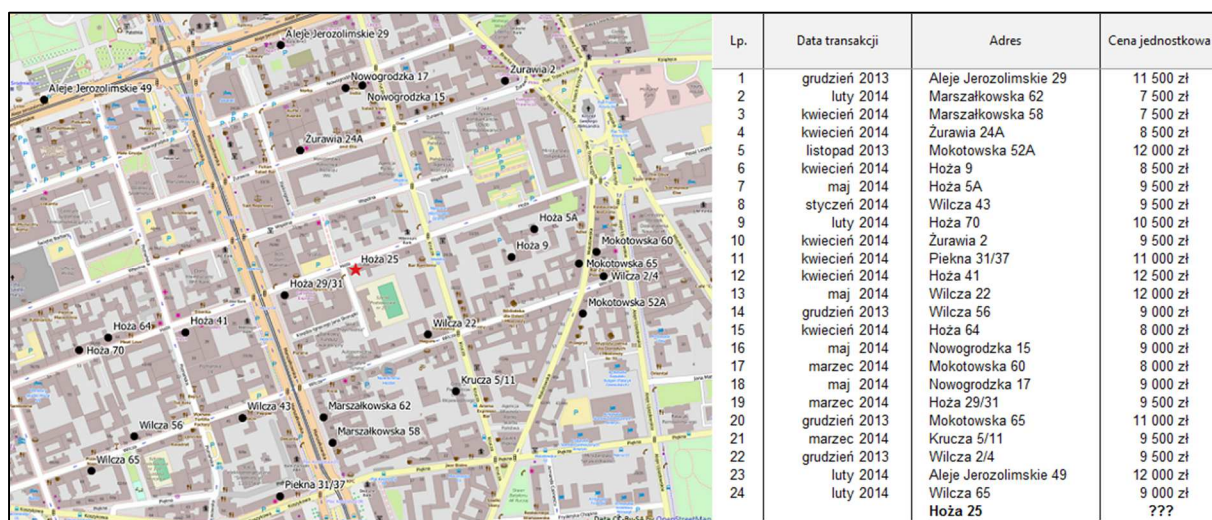


GIS jako narzędzie pracy rzeczoznawcy majątkowego cz. 1

GIS (ang. Geographic Information System) jest to system informacyjny służący do wprowadzania, gromadzenia, przetwarzania oraz wizualizacji danych geograficznych (źródło: wikipedia.pl). Jest to zatem wszechstronne i bardzo użyteczne narzędzie wykorzystywane w wielu procesach decyzyjnych.

W gronie PTRM narodziła się koncepcja, by narzędzie to wykorzystać również w procesie wyceny nieruchomości. Nie jest to oczywiście element niezbędny, jednak pozwala on w przejrzysty sposób obrazować pewne elementy analizy rynku. W ten sposób finalny produkt, jakim jest przecież operat szacunkowy, staje się (mamy nadzieję) bardziej czytelny w odbiorze. Graficzne przedstawienie zgromadzonej bazy na podkładzie mapy miasta czy gminy jest dalece bardziej przejrzyste, niż dane przedstawione jedynie w postaci tabelarycznej (rys. 1).



Rysunek 1 Rozmieszczenie nieruchomości na tle miasta

Już na pierwszy rzut można bowiem ocenić usytuowanie nieruchomości wycenianej na tle nieruchomości podobnych. Rysunek ten jest dość prosty w swej formie. Przedstawia on jedynie rozmieszczenie konkretnych nieruchomości na tle miasta z wyróżnieniem nieruchomości wycenianej. Mapa ta niesie prostą treść, jednak w miarę potrzeby można ją wzbogacać o kolejne elementy, np. wyróżnić lokale o poszukiwanej powierzchni czy rozróżnić je kolorystycznie ze względu na osiągniętą cenę. Możliwości jest wiele.

Członkowie PTRM podjęli się próby wykorzystania narzędzia GIS do zobrazowania rynku nieruchomości w szerszym ujęciu. W ramach wspólnego projektu powstało pięć map, które w różny sposób prezentują dane transakcyjne. Wspólnym mianownikiem projektu był segment analizowanego rynku, na który wybrano jednostkowe ceny gruntów niezabudowanych:

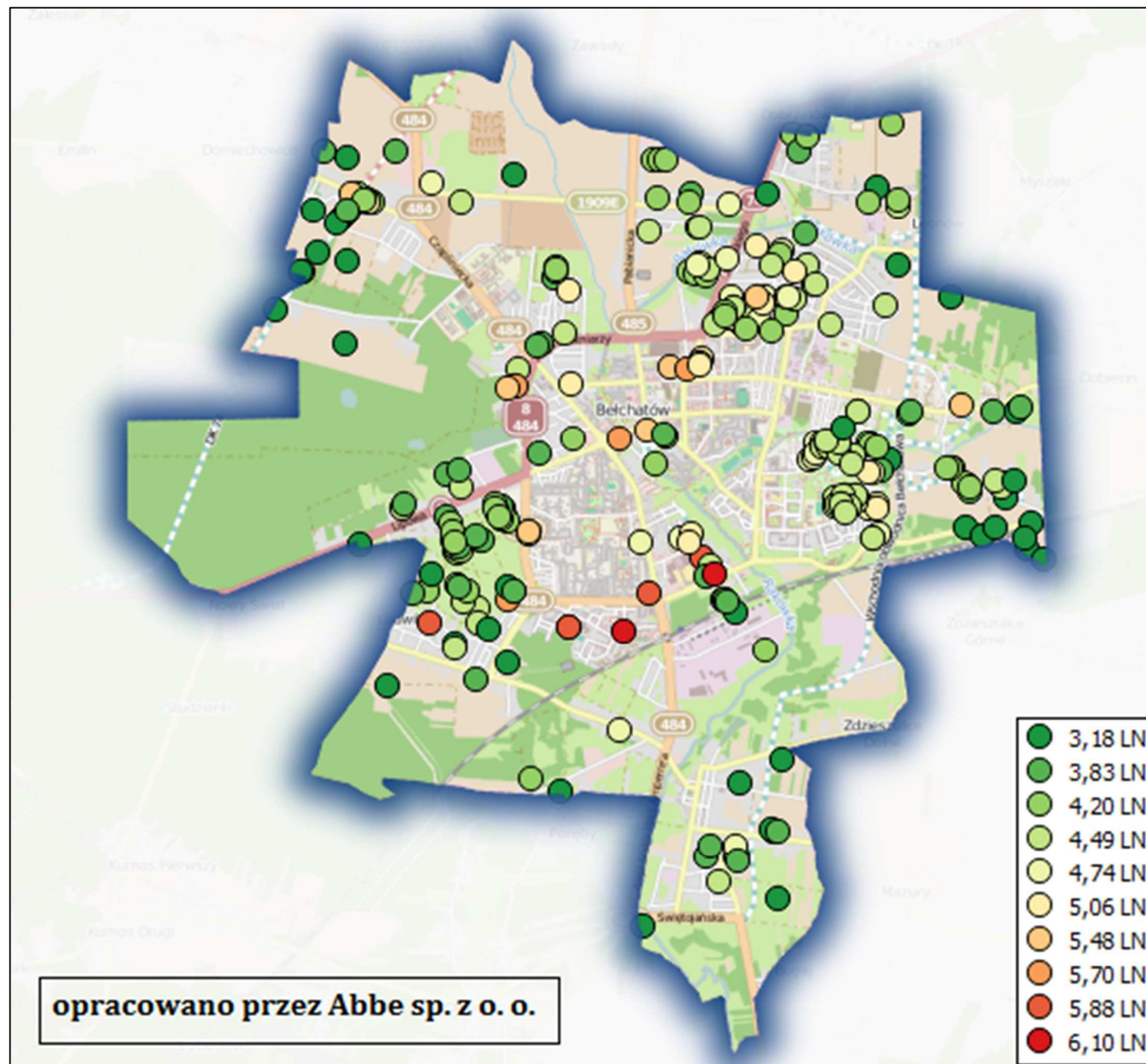
- mapa Bełchatowa** (rys. 2) - jest stosunkowo najprostszym sposobem prezentacji danych. Elementami informacyjnymi jakie niesie mapa są: 1) położenie gruntu oraz 2) ich cena jednostkowa. Dzięki zróżnicowaniu kolorystycznemu poszczególnych punktów już na pierwszy rzut oka możemy przeprowadzić dość trafną interpretację mapy

- „najdroższe grunty odnotowano w centrum miasta, najniższe ceny notowane były na obrzeżach”,

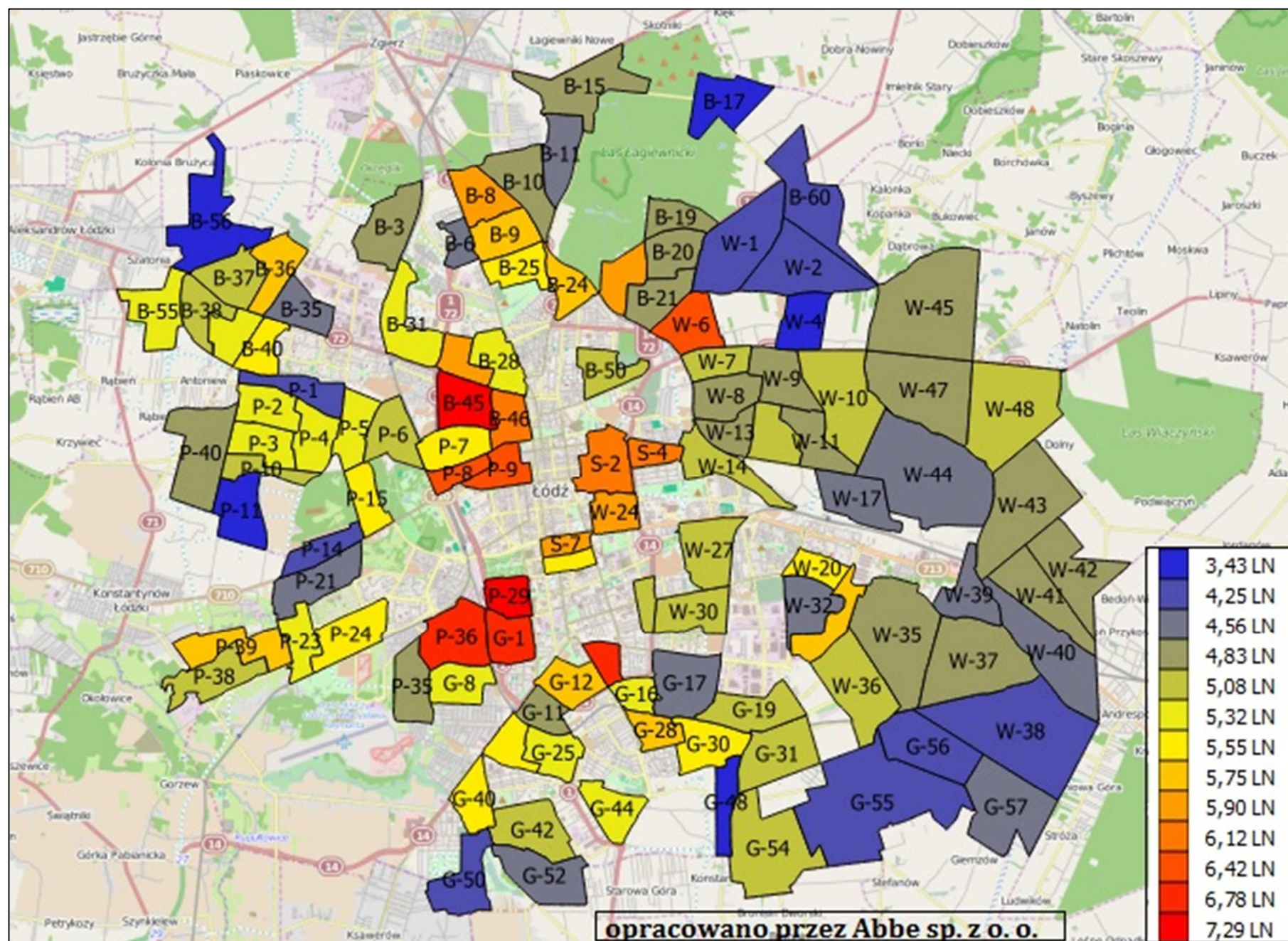
- b) **mapa obrębów Łódź** (rys. 3) - poszczególne kolorowe pola są obrębami ewidencyjnymi, przy czym ich zabarwienie odpowiada średniej cenie jednostkowej w danym obrębie. Również w tym przypadku czytelność mapy jest zadowalająco duża, przy czym niesie ona dodatkową treść - możemy przecież w łatwy sposób wskazać rejony, w których na przestrzeni analizowanego roku 2013 nie odnotowano żadnej sprzedaży,
- c) **mapa cen Warszawa** (rys. 4) i **Łódź** (rys. 5) – opiera się na interpolacji odnotowanych cen jednostkowych. Zawarte na mapie informacje mają charakter ciągły, a treścią pokryty został teren całego miasta. W ten sposób odwracamy uwagę od poszczególnych zdarzeń rynkowych, a skupiamy uwagę na tendencjach panujących na rynku. Istotą mapy jest zatem wskazanie rejonów gdzie notowane ceny były najwyższe (centrum) a gdzie najniższe (obrzeża miasta),
- d) **izolinie Warszawa** (rys. 6) - kolejnym przykładem jest modyfikacja mapy warszawskiej. Różnicą jest wrysowanie izolinii, które w umowny sposób wskazują zakres rejonów gdzie grunty osiągnęły dany pułap cenowy.

Tych kilka przykładów prezentuje zaledwie ułamek możliwości prezentacji przestrzennej cen nieruchomości. Czy poprzez wykorzystanie potencjału GIS rzeczoznawcy majątkowi zaczną brać czynny udział w tworzeniu analiz dla Klientów do tej pory nie korzystających z ich usług? To pytanie pozostawiamy na razie otwarte.

*Artykuł przygotowali: Magdalena Opala (REVCo Sp.j.)
Michał Marcińczak (Abbe Sp. z o.o.)
Łukasz Woronkiewicz (REVCo Sp.j.)*

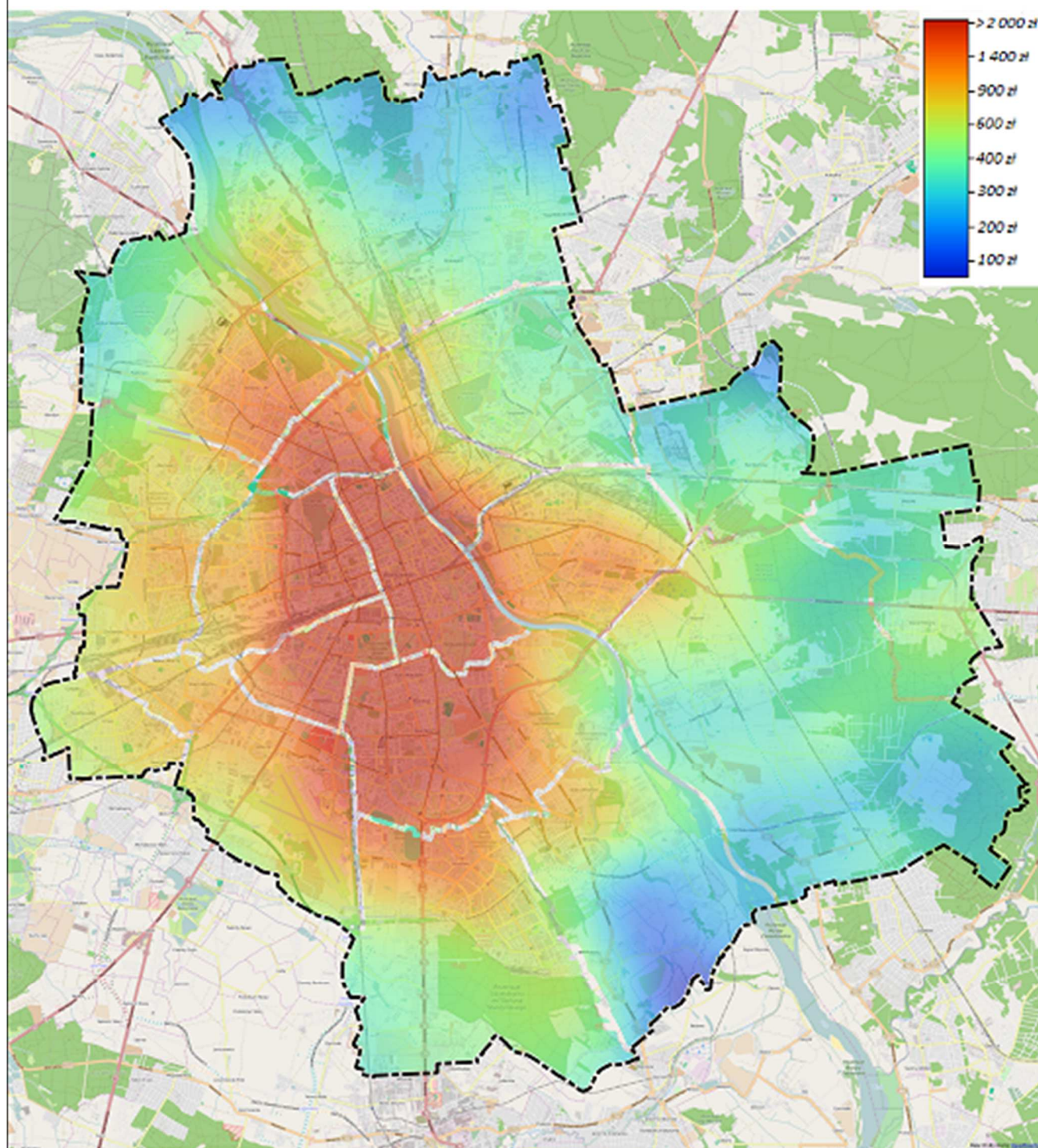


Rysunek 2 Mapa notowanych cen gruntów niezabudowanych na tle Bełchatowa



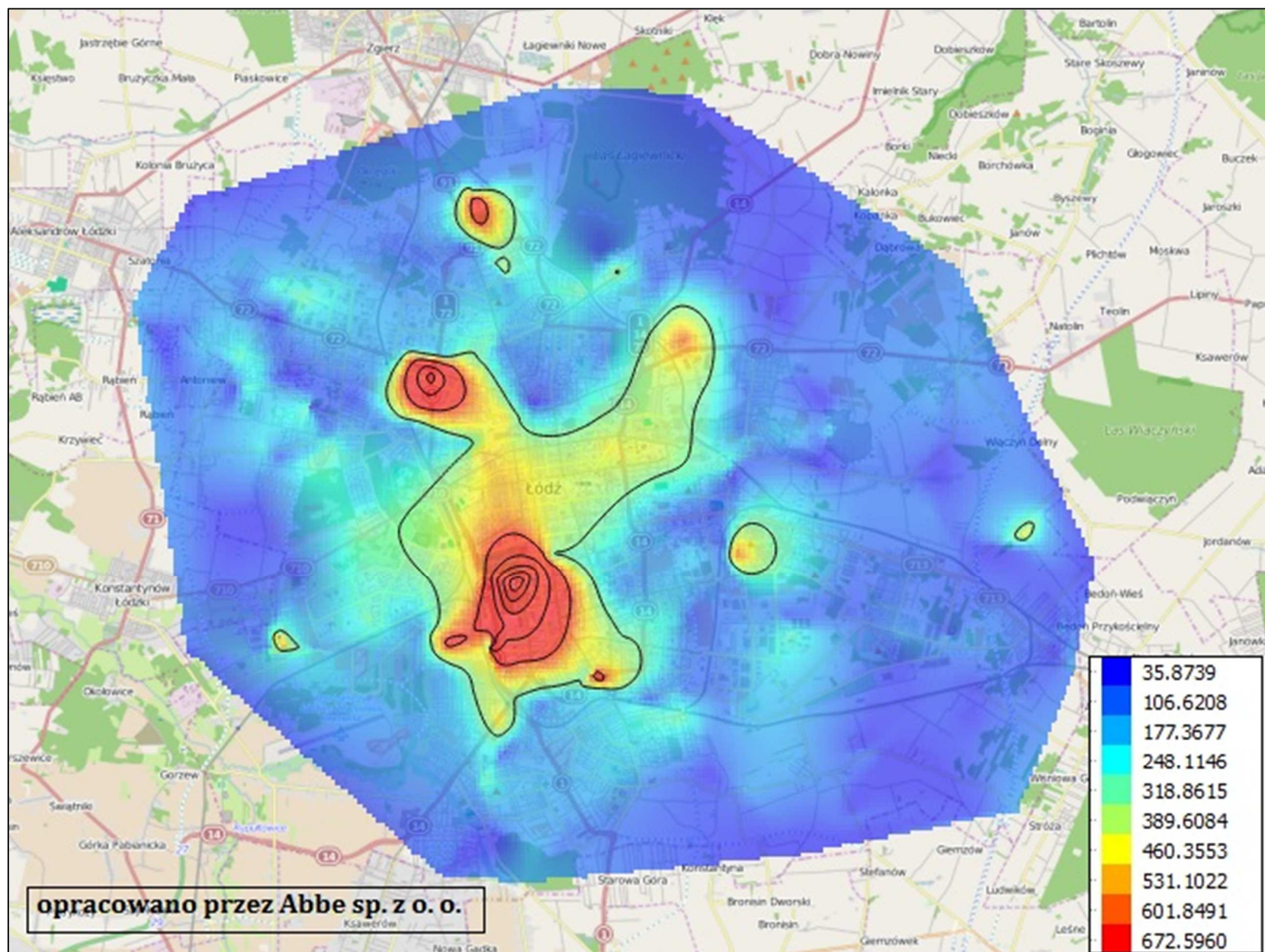
Rysunek 3 Mapa notowanych cen gruntów niezabudowanych na tle Łodzi

Poglądowa mapa cen gruntów niezabudowanych notowanych w roku 2013 na terenie m.st. Warszawy



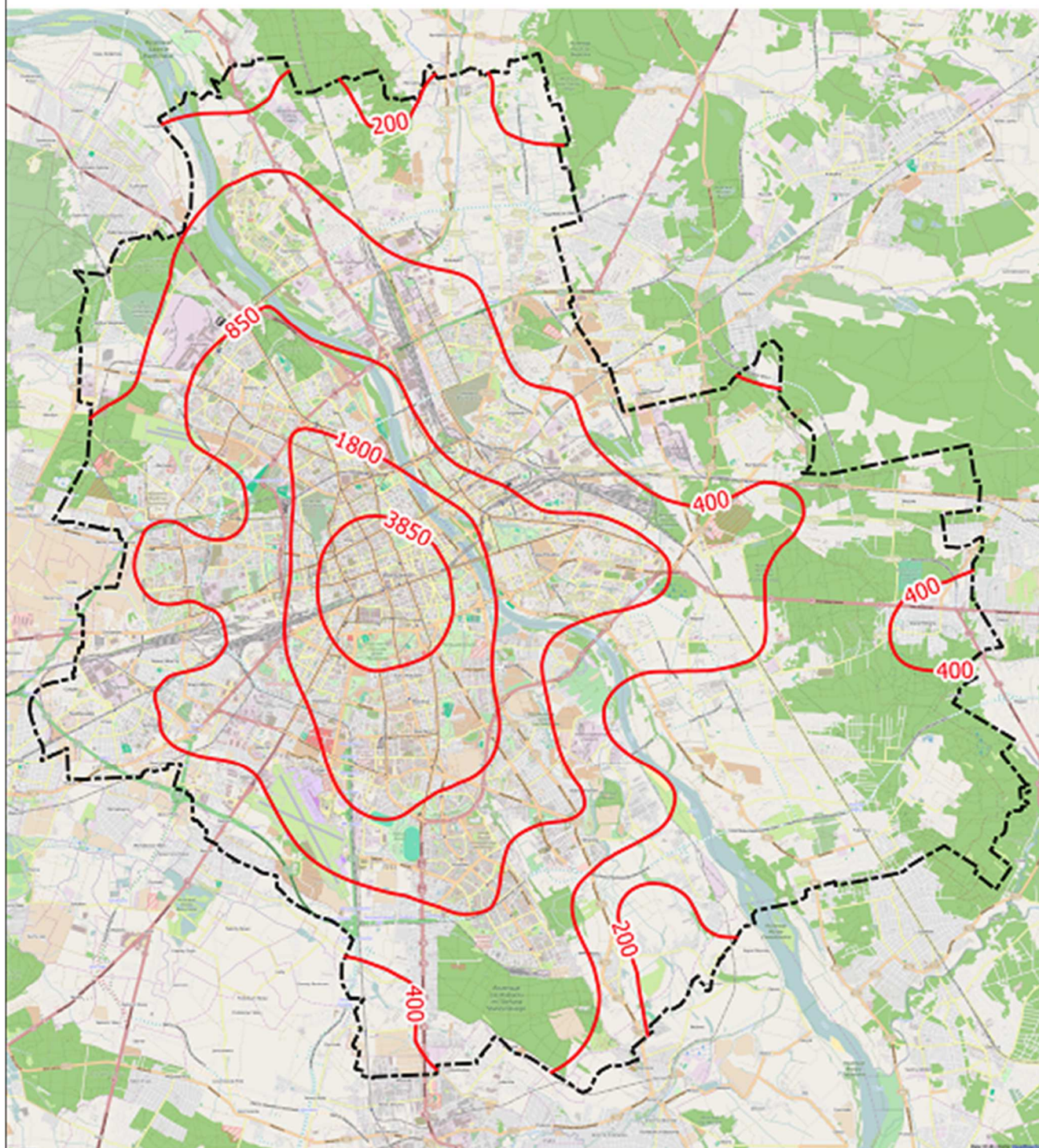
Opracowano przez REVCo Sp.j.

Rysunek 4 Mapa notowanych cen gruntów niezabudowanych na tle Warszawy



Rysunek 5 Mapa notowanych cen gruntów niezabudowanych na tle Łodzi

Poglądowa mapa cen gruntów niezabudowanych notowanych w roku 2013 na terenie m.st. Warszawy



Opracowano przez REVCo Sp.j.

Rysunek 6 Mapa notowanych cen gruntów niezabudowanych na tle Warszawy