

REAL ESTATE: ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ
Ημερίδα 27.05.2006, Πολυτεχνειούπολη Ζωγράφου
Συνδιοργάνωση Ε. Μ. Π. & ΕΛ. Ι. Ε.

**Λογισμικό Διαχείρισης Ακινήτων
& Μαζικών Εκτιμήσεων**

Αναστάσιος Λαμπρόπουλος, Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός, Υ.Δ. Ε.Μ.Π.

ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

- Χαρτοφυλάκια Ακίνητης Περιουσίας
 - ✓ Εταιρείες Επένδυσης σε Ακίνητη Περιουσία (ΕΕΑΠ)
 - ✓ Φορείς Διαχείρισης Α.Π. (ΟΤΕ-Estate, ΓΑΙΑ-ΟΣΕ, Υπ. Εθν. Αμύνης, Ε.Τ.Α. κλπ.)
 - ✓ Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου
 - ✓ Ιδιωτικές Εταιρείες / Όμιλοι Εταιριών
 - ✓ ...
- Αλυσίδες (Retail, Franchise κλπ.)
 - ✓ Εμπορικές
 - ✓ Παροχής Υπηρεσιών
- Τράπεζες
- Κατασκευαστικές Εταιρείες
- Κτηματομεσιτικά Γραφεία

«Λογισμικό Διαχείρισης Ακινήτων & Μαζικών Εκτιμήσεων» - Α. Λαμπρόπουλος - Ημερίδα ΕΜΠ & ΕΛΙΕ 27.05.2006

ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

- Γενικές Κατηγορίες Λογισμικού Δ.Α. —→
- γενικής χρήσης
 - για Κτηματομεσιτικά γραφεία
 - ολοκληρωμένες λύσεις διαχείρισης
 - εξειδικευμένο



«Λογισμικό Διαχείρισης Ακινήτων & Μαζικών Εκτιμήσεων» - Α. Λαμπρόπουλος - Ημερίδα ΕΜΠ & ΕΛΙΕ 27.05.2006

ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ - λογισμικό γενικής χρήσης

- Θέση Ακινήτου
- Περιγραφή Ακινήτου
- Καρτέλα Ακινήτου
- Τεκμηρίωση Ακινήτου
- Εύρεση από ερωτήσεις στη Β.Δ.
- Προσθήκη, ενημέρωση, διαγραφή
- Στατιστικά στοιχεία
- Προβολή κι εκτύπωση φόρμας

«Λογισμικό Διαχείρισης Ακινήτων & Μαζικών Εκτιμήσεων» - Α. Λαμπρόπουλος - Ημερίδα ΕΜΠ & ΕΛΙΕ 27.05.2006

ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ - λογισμικό για Κτηματομεσιτικά Γραφεία

- Διαχείριση πελατολογίου
- Διαχείριση ραντεβού / επαφών
- Προγραμματισμός εργασιών - υπενθυμίσεις
- Ταυτοποίηση προσφερομένων Ακινήτων – αναγκών πελάτη
- Αυτόματη εξαγωγή αγγελιών
- Αυτόματη εξαγωγή εντολών
- Δημοσίευση στο Internet

«Λογισμικό Διαχείρισης Ακινήτων & Μαζικών Εκτιμήσεων» - Α. Λαμπρόπουλος - Ημερίδα ΕΜΠ & ΕΛΙΕ 27.05.2006

ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ - ολοκληρωμένες λύσεις διαχείρισης

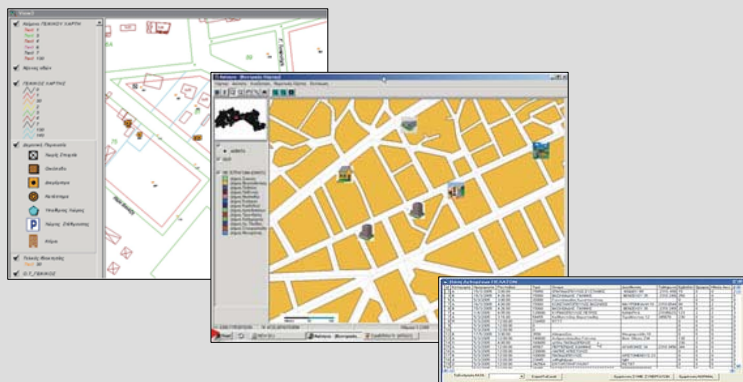
- Διαχείριση συμβάσεων
- Παρακολούθηση έργου (κόστος, αποθήκες, μισθοδοσία, αγορές, πωλήσεις)
- Διαχείριση λογιστηρίου
- Διαχείριση ενοικίων
- Δείκτες απόδοσης
- Συγκεντρωτικές καταστάσεις
- Συμπλήρωση - εκτύπωση φορολογικών εντύπων

«Λογισμικό Διαχείρισης Ακινήτων & Μαζικών Εκτιμήσεων» - Α. Λαμπρόπουλος - Ημερίδα ΕΜΠ & ΕΛΙΕ 27.05.2006

ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ - εξειδικευμένο λογισμικό

- Χρήση Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών (G.I.S.)



«Λογισμικό Διαχείρισης Ακινήτων & Μαζικών Εκτιμήσεων» - Α. Λαμπρόπουλος - Ημερίδα ΕΜΠ & ΕΛΙΕ 27.05.2006

ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΤΕΧΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

- Δικτυακή λειτουργία
- Διαχείριση βάσεων δεδομένων
 - ✓ Ακινήτων ✓ Συνεργατών
 - ✓ Πελατών ✓ Ραντεβού/Υποδείξεων/Αναθέσεων/Πωλήσεων
- Ανοικτή αρχιτεκτονική
- Φιλικό στο χρήστη & τροποποιήσιμο περιβάλλον λειτουργίας (GUI)
- Διαφορετικά επίπεδα πρόσβασης & ασφάλειας
- web - site (multi-language)

«Λογισμικό Διαχείρισης Ακινήτων & Μαζικών Εκτιμήσεων» - Α. Λαμπρόπουλος - Ημερίδα ΕΜΠ & ΕΛΙΕ 27.05.2006

ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΟΦΕΛΗ

- Μηχανοργάνωση & αυτοματισμός γραφείου
- Εξοικονόμηση χρόνου και πόρων (ανθρώπινων, οικονομικών κλπ.)
- Πλήρης αξιοποίηση Ακινήτων
- Ελαχιστοποίηση λαθών
- Μεγιστοποίηση κερδών

«Λογισμικό Διαχείρισης Ακινήτων & Μαζικών Εκτιμήσεων» - Α. Λαμπρόπουλος - Ημερίδα ΕΜΠ & ΕΛΙΕ 27.05.2006

ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΛΟΓΙΣΜΙΚΟΥ

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ	Γενικά	Μεσιτικό	web	ολοκλ	GIS	Ελλάς	Εξωτ.
4M	ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ Professional	✓					✓	
B-Logica software	B-estate	✓					✓	
Συστ.Πληροφορικής ΑΛΦΑ Α.Ε.	ALPHA REAL ESTATE	✓		✓			✓	
ADP	ΕΣΤΙΑ	✓	✓	(✓)			✓	
BlueByte Cyprus	Real Estate Works	✓	✓	✓			✓	
G & G	G & G ΜΕΣΙΤΙΚΟ	✓	✓	✓			✓	
hot soft	ESTATE MANAGER	✓	✓	(✓)			✓	
ikisis.com	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΜΕΣΙΤΙΚΟΥ ΓΡΑΦΕΙΟΥ	✓	✓	✓			✓	
INFOχώρος Software	HOME	✓	✓	✓			✓	
MK Software	Εξελιγμένη Διαχείριση Real Estate	✓	✓	✓			✓	
nextStep	EstateWeb	✓	✓	✓			✓	
ORBIT	Μεσιτικό Plus	✓	✓				✓	
POSEIDON SOFTWARE	Anima RealState	✓	✓				✓	
ACE Hellas	e-festos Real Estate	✓		✓	✓		✓	
GVA - Alpha Grissin Infotech	GVA Software	✓			✓		✓	✓
Intuit Real Estate Solutions	MRI Commercial	✓			✓			✓
Circle Software (x2)	Visual Investor / Visual Developer	✓			✓			✓
REALM	ARGUS	✓			✓			✓
XARTOΓΡΑΦΙΑ (x2)	Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας με GIS / Διαχείριση Ακινήτων Με Ψηφιακό Χάρτη	✓				✓	✓	

«Λογισμικό Διαχείρισης Ακινήτων & Μαζικών Εκτιμήσεων» - Α. Λαμπρόπουλος - Ημερίδα ΕΜΠ & ΕΛΙΕ 27.05.2006

ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ

- ΜΜΕ & ελεύθεροι επαγγελματίες
- Σύνδεση και παρουσία στο Διαδίκτυο
- Μέγιστη επιχορηγούμενη δαπάνη: € 3.125
- Μέγιστη χρηματοδότηση: € 1.250 (40%)
- Διάρκεια: 2004-2006



«Λογισμικό Διαχείρισης Ακινήτων & Μαζικών Εκτιμήσεων» - Α. Λαμπρόπουλος - Ημερίδα ΕΜΠ & ΕΛΙΕ 27.05.2006

ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ ΜΑΖΙΚΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ

ΟΡΙΣΜΟΙ

Μαζικές Εκτιμήσεις

Η διαδικασία εκτίμησης ενός πλήθους Ακινήτων, σε συγκεκριμένη ημερομηνία, χρησιμοποιώντας συγκεκριμένες μεθόδους και επαληθεύοντας στατιστικά τα αποτελέσματα.

Συστήματα Μαζικών Εκτιμήσεων (CAMA Systems)

Αυτοματοποιημένα Συστήματα για την τήρηση δεδομένων των ιδιοκτησιών, την εκτίμηση της αξίας των Ακινήτων και τη διασφάλιση της δίκαιης φορολόγησης μέσω «ομοιόμορφων» εκτιμήσεων. Τα Συστήματα Μαζικών Εκτιμήσεων δύνανται να λειτουργούν αυτόνομα, αλλά και ως τμήμα γενικότερου πλαισίου.

«Λογισμικό Διαχείρισης Ακινήτων & Μαζικών Εκτιμήσεων» - Α. Λαμπρόπουλος - Ημερίδα ΕΜΠ & ΕΛΙΕ 27.05.2006

ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ ΜΑΖΙΚΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ

ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

- Δημοσιονομική χρήση - Φορολογία
 - ✓ Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών
 - ✓ Δ.Ο.Υ.
 - ✓ ...
- Επενδύσεις
 - ✓ Κ.Ε.Δ.
 - ✓ Ε.Τ.Α.
 - ✓ Κτηματικές Υπηρεσίες
 - ✓ Ε.Ε.Α.Π.
 - ✓ Εταιρείες ανάπτυξης Ακίνητης Περιουσίας
 - ✓ ...
- Εκτιμήσεις
 - ✓ Σ.Ο.Ε.
 - ✓ Τράπεζες
 - ✓ Σύμβουλοι διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας
 - ✓ ...

«Λογισμικό Διαχείρισης Ακινήτων & Μαζικών Εκτιμήσεων» - Α. Λαμπρόπουλος - Ημερίδα ΕΜΠ & ΕΛΙΕ 27.05.2006

ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ ΜΑΖΙΚΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ

ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ - ΑΠΟΚΤΗΣΗ

- Εμπορικά διαθέσιμο λογισμικό
 - + δοκιμασμένο / αξιόπιστο
 - λιγότερο ευέλικτο / εξάρτηση από εταιρεία λογισμικού
- Δημιουργία λογισμικού εξ' αρχής (in-house)
 - + ευέλικτο / προσαρμόσιμο
 - χρονοβόρο / ακριβό
- Βασισμένο σε μη εξειδικευμένο λογισμικό
 - + φθηνό / προσαρμόσιμο
 - πολύ απαιτητικό (σε γνώσεις και χρόνο)

Συνδυασμός των παραπάνω: Λογισμικό κατά παραγγελία (tailor-made)

- + τεχνική υποστήριξη / λειτουργία κατά παραγγελία
- ακριβό

«Λογισμικό Διαχείρισης Ακινήτων & Μαζικών Εκτιμήσεων» - Α. Λαμπρόπουλος - Ημερίδα ΕΜΠ & ΕΛΙΕ 27.05.2006

ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ ΜΑΖΙΚΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ

ΣΥΣΤΑΤΙΚΑ ΜΕΡΗ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ

- Διαχείριση περιεχόμενης πληροφορίας
 - ✓ είδος περιεχόμενης πληροφορίας
 - ✓ χαρακτηριστικά του Συστήματος
- Εκτίμηση αξίας
 - ✓ βάσει της αγοραίας αξίας
 - ο συγκριτικά στοιχεία
 - ο πολλαπλή παλινδρόμηση
 - ✓ βάσει κόστους αντικατάστασης
 - ✓ βάσει εισοδήματος
- Ανάλυση πωλήσεων
- Διαχείριση φορολογίας

«Λογισμικό Διαχείρισης Ακινήτων & Μαζικών Εκτιμήσεων» - Α. Λαμπρόπουλος - Ημερίδα ΕΜΠ & ΕΛΙΕ 27.05.2006

ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ ΜΑΖΙΚΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ

ΣΥΣΤΑΤΙΚΑ ΜΕΡΗ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ - ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΣ

Περιεχόμενη πληροφορία (επιθυμητή)

- Υπόβαθρο
 - ✓ Raster
 - ✓ Vector
 - ✓ Χρήσεις Γης
 - ✓ Όρια Σχεδίων Πόλης / Οριοθέτηση Οικισμών
 - ✓ Όροι Δόμησης
 - ✓ Περιορισμοί Δόμησης
 - ✓ Σ.Α.Π.Α.Α.

«Λογισμικό Διαχείρισης Ακινήτων & Μαζικών Εκτιμήσεων» - Α. Λαμπρόπουλος - Ημερίδα ΕΜΠ & ΕΛΙΕ 27.05.2006

ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ ΜΑΖΙΚΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ

ΣΥΣΤΑΤΙΚΑ ΜΕΡΗ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ - ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΣ

Περιεχόμενη πληροφορία (επιθυμητή)

- Στοιχεία Ακινήτου
 - ✓ Είδος Εμπράγματος Δικαιώματος
 - ✓ Θέση / εντοπισμός
 - ✓ Χωρικά στοιχεία
 - ✓ Χαρακτηριστικά περιοχής
 - ✓ Ιδιοκτησιακό καθεστώς
 - ✓ Πολεοδομικά στοιχεία
 - ✓ Τεχνικά στοιχεία
 - ✓ Ιδιαίτερα χαρακτηριστικά
 - ✓ Οικονομικά στοιχεία
 - ✓ Τεκμηρίωση
 - ✓ Μετα-δεδομένα [metadata]

«Λογισμικό Διαχείρισης Ακινήτων & Μαζικών Εκτιμήσεων» - Α. Λαμπρόπουλος - Ημερίδα ΕΜΠ & ΕΛΙΕ 27.05.2006

ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ ΜΑΖΙΚΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ

ΣΥΣΤΑΤΙΚΑ ΜΕΡΗ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ

- βάσει της αγοραίας αξίας (ακριβέστερη ένδειξη της αξίας)
 - ✓ συγκριτικά στοιχεία (με διαχωρισμό των παραγόντων επιρροής)
$$Q_i = wt1 \cdot dif2x1 + wt2 \cdot dif2x2 + \dots + wtn \cdot dif2xn$$
$$V = VminQ + (adj1 \cdot difx1 + adj2 \cdot difx2 + \dots + adjn \cdot difxn)$$
 - ✓ ανάλυση πολλαπλής παλινδρόμησης (στατιστική τεχνική)
$$Y = c + b1x1 + b2x2 + \dots + bnxn$$
- βάσει του κόστους αντικατάστασης (αθροιστική μέθοδος)
$$MV = Q [LV + (RCN - D)]$$
- βάσει εισοδήματος (σύμφωνα με το επιτόκιο κεφαλαιοποίησης)
$$V = I / R$$

«Λογισμικό Διαχείρισης Ακινήτων & Μαζικών Εκτιμήσεων» - Α. Λαμπρόπουλος - Ημερίδα ΕΜΠ & ΕΛΙΕ 27.05.2006

ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ ΜΑΖΙΚΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ

ΤΕΧΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

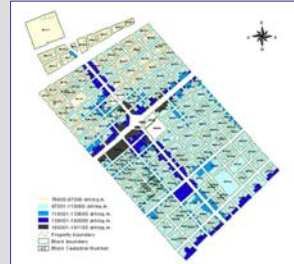
- Διαχείριση σχεσιακής Βάσης Δεδομένων
- Ενσωματωμένο σχεδιαστικό λογισμικό
- Φωτογραφική τεκμηρίωση
- Στατιστική ανάλυση
- Δημιουργία αναφορών

«Λογισμικό Διαχείρισης Ακινήτων & Μαζικών Εκτιμήσεων» - Α. Λαμπρόπουλος - Ημερίδα ΕΜΠ & ΕΛΙΕ 27.05.2006

ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ ΜΑΖΙΚΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ

ΑΛΛΗΛΕΠΙΔΡΑΣΗ ΜΕ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

- Αξιοποίηση κτηματολογικών δεδομένων
 - «Ανάλυση γειτονιών» - Περιοχές ομογενών χαρακτηριστικών
 - Απεικόνιση των αποτελεσμάτων σε χάρτη
 - Κατάδειξη ανωμαλιών στην κατανομή των αξιών
 - Διμερής τροποποίηση των δεδομένων
- 



«Λογισμικό Διαχείρισης Ακινήτων & Μαζικών Εκτιμήσεων» - Α. Λαμπρόπουλος - Ημερίδα ΕΜΠ & ΕΛΙΕ 27.05.2006

ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ ΜΑΖΙΚΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ

ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΧΩΡΟ

- Χρησιμοποιώντας ως βάση το Εθνικό Κτηματολόγιο
- Αξιοποιώντας το πρόγραμμα «Ηλεκτρονική Πολεοδομία»
- Ενσωμάτωση στο σύστημα TAXIS
- Κεντρική λειτουργία στο Υπ. Εθνικής Οικονομίας & Οικονομικών
- On-line με Δ.Ο.Υ.
- Αποτελέσματα σε πραγματικό χρόνο, σε ενδιαφερόμενους
- Αναγκαίο - υλοποιήσιμο - μη ακριβό

«Λογισμικό Διαχείρισης Ακινήτων & Μαζικών Εκτιμήσεων» - Α. Λαμπρόπουλος - Ημερίδα ΕΜΠ & ΕΛΙΕ 27.05.2006