

Система мониторинга и оценки залогового обеспечения

Компания «КСИ Фактор»

Назначение

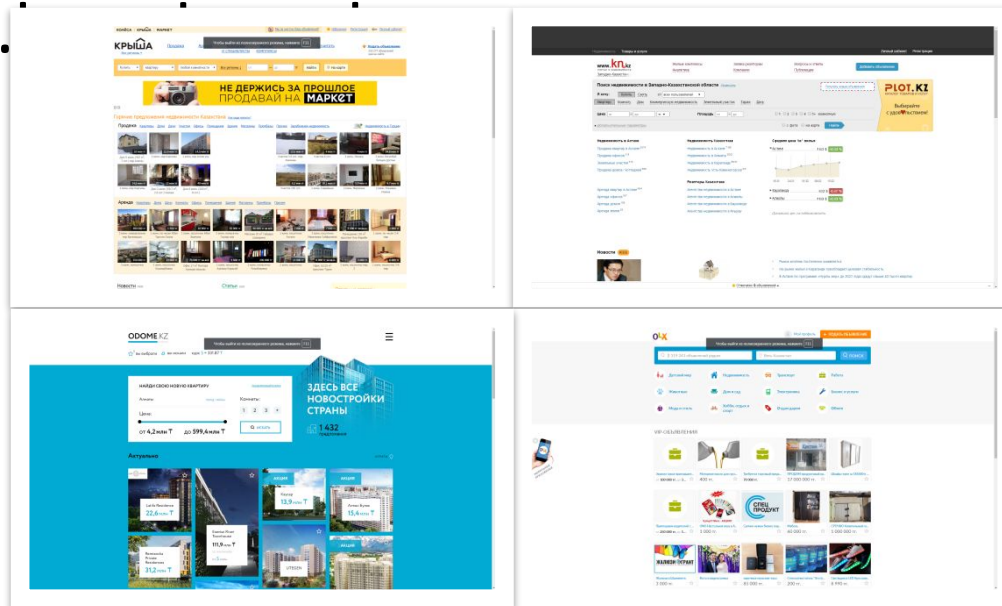
Система мониторинга и оценки залогового обеспечения (далее - Система) предназначена для автоматизации оценки стоимости объектов недвижимости, находящихся в залоге.

Задачи

1. Автоматизированный регулярный сбор данных с популярных сайтов размещения объявлений о продаже/аренде недвижимости (krisha.kz, kn.kz, olx.kz, др.);
2. Автоматизация методики оценки стоимости объектов залогового обеспечения рыночным и доходным методами;
3. Автоматизация формирования периодического обзора цен на объекты недвижимости;
4. Автоматизация планового мониторинга стоимостей объектов, находящихся в залоге;
5. Интеграция с существующими системами.

Сбор данных с сайтов объявлений

Ежесуточно запускается сборщик данных с сайтов и пополняет базу объявлений системы. Объявления старше 2-х недель архивируются. Сбор охватывает самые популярные на сегодняшний день сайты объявлений: krisha.kz, kn.kz, olx.



Функционал Системы

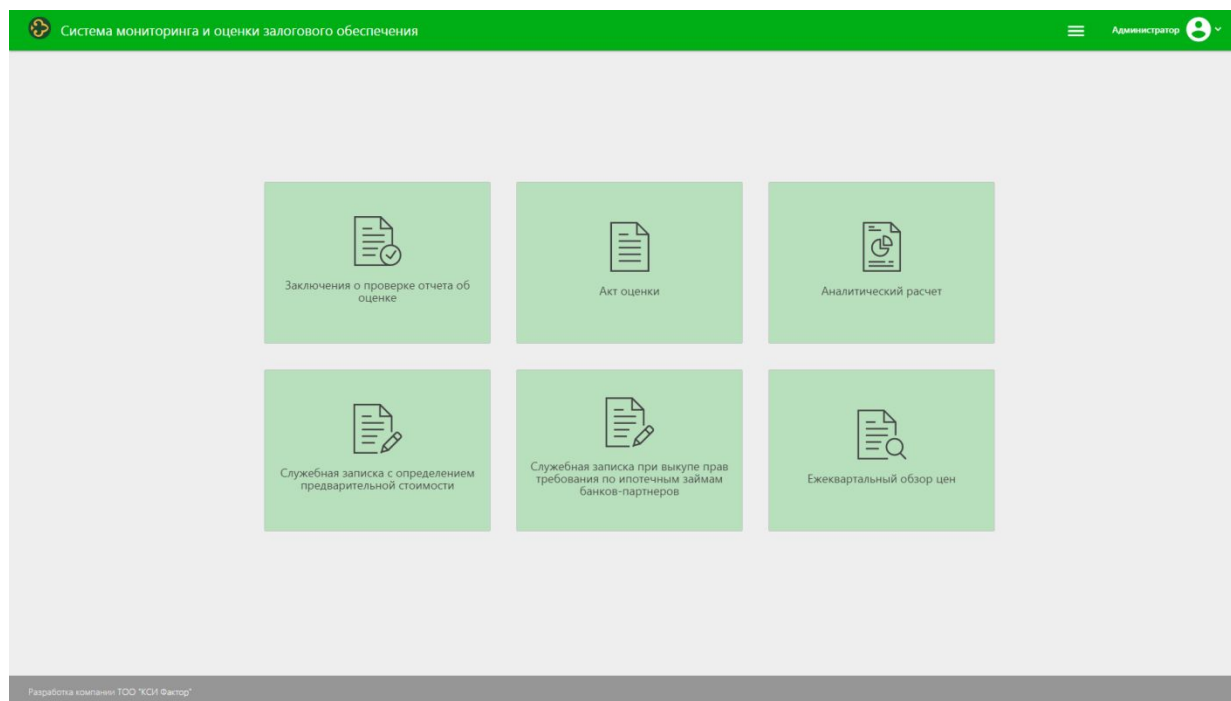
На основе базы собранных объявлений Система предоставляет следующие возможности:

1. Оценка стоимости объектов залога:
 - a) В рамках планового мониторинга;
 - b) По требованию.
2. Мониторинг цен на недвижимость в разрезе регионов:
 - a) Цены на первичную недвижимость;
 - b) Цены на вторичную недвижимость;
 - c) Цены на аренду недвижимости.

Функционал Системы

В Системе формируются следующие виды отчетов:

№	Отчет	Функция
1	Заключения о проверке отчета об оценке	Оценка по требованию
2	Акт оценки	Плановый мониторинг
3	Аналитический расчет	Плановый мониторинг
4	Служебная записка с определением предварительной стоимости	Оценка по требованию
5	Служебная записка при выкупе прав требования по ипотечным займам банков-партнеров	Оценка по требованию
6	Обзор цен	Мониторинг цен



Планный мониторинг

Планный мониторинг осуществляется в соответствии с задаваемым в системе расписанием. По всем объектам залога осуществляется автоматическая оценка стоимости, которая учитывает:

- Тип недвижимости (квартира, дом, коммерческая недвижимость);
- Географическое расположение (по координатам оцениваемого объекта);
- Количество комнат.

Если среди аналогов имеются объекты с аномально большой или маленькой ценой, такие в расчете оценочной стоимости не учитываются. Также при оценке учитываются корректирующие коэффициенты, которые зависят от типа недвижимости.

Плановый мониторинг

В результате оценки Система формирует аналитический расчет, который является итоговым документом содержащим оценку по данному объекту.

The screenshot displays the 'Аналитический расчет' (Analytical Calculation) form within the 'Система мониторинга и оценки залогового обеспечения' (Monitoring and Valuation System). The interface includes a green header bar with the system name and user role 'Администратор'. The main content area is divided into several sections for data entry:

- Дата оценки:** 25.01.2017
- Сведения о выданном кредитном инструменте:**
 - № ипотечного договора: 84/06-ПТ/КИК
 - Дата ипотечного договора: 20.03.2006
 - Заемщик: Шуканова Умит Санжукетовна
- Сведения о принятом залоговом обеспечении:**
 - Вид обеспечения: Квартира
 - Количество комнат: 2
 - Регион: [empty]
 - Наданный адрес: Казахстан, Западно-Казахстанская область, Уральск, микрор.
 - Адрес: [empty]
 - Общая площадь недвижимости, кв.м: 60.25
 - Примечание: [empty]
- Сведения о ценовом диапазоне:**
 - Минимальная цена, KZT/кв.м: [empty]
 - Максимальная цена, KZT/кв.м: [empty]
- Рыночная стоимость объекта:** [empty]
- Таблица параметров:**

Параметр	Значение
Расчитанная цена, KZT/кв.м	194 072
Поправка на условия продажи, %	-10

Buttons for 'ВЫГРУЗИТЬ В EXCEL' and 'СОХРАНИТЬ' are located in the top right corner of the form area.

Планный мониторинг

Список сформированных отчетов доступен на главной странице раздела, который можно фильтровать по различным критериям, выгрузить в Excel.

Система мониторинга и оценки залогового обеспечения

Главная / Аналитический расчет

Аналитический расчет

Введите критерии поиска:

Тип недвижимости:

Идентификатор кредита:

Земледелец:

Адрес:

Цена за кв. метр KZT:

Отправлен в АИС КИС:

Дата:

Дата ипотечного договора:

Количество комнат:

Стоимость KZT:

Найдено записей - 1891

Средняя цена тт/кв.метр: 216 672

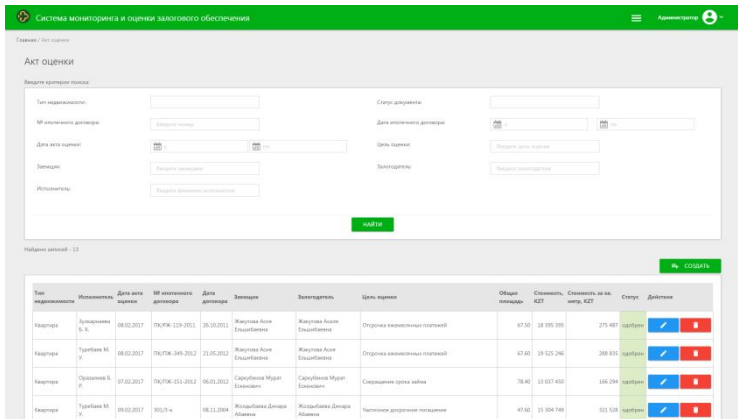
<input type="checkbox"/>	Вид недвижимости	Количество комнат	Идентификатор кредита	Земледелец	Найденный адрес	Фактический адрес	Дата ипотечного договора	Дата	Стоимость KZT	Стоимость KZT за кв. метр	Отправлен	Действие
<input type="checkbox"/>	Квартира	2	48032	Шуканова Умит Санжымбетовна	Казахстан, Западно-Казахстанская область, Уральск, микрорайон Женис, 8	г. Уральск, мкр-н Женис, д. 8, кв. 8	20.03.2006	25.01.2017	10 523 529	174 664	нет	<input type="button" value="✎"/> <input type="button" value="✖"/>
<input type="checkbox"/>	Квартира	2	48083	Нурғалиев Асылбайбек Рашидович	Казахстан, Алматы, Жетысуйский район, микрорайон Кок-Жиек, 63	г. Алматы, мкр. Кокжиек, д. 21, кв. 43	02.12.2008	25.01.2017	15 312 954	234 502	нет	<input type="button" value="✎"/> <input type="button" value="✖"/>
<input type="checkbox"/>	Квартира	2	48059	Турунтаева Шамшат Асылбековна	Казахстан, Алматы, Жетысуйский район, микрорайон Кок-Жиек, 63	г. Алматы, мкр. "Коскилек", дом. 21, кв. 40	11.12.2008	25.01.2017	15 406 755	234 502	нет	<input type="button" value="✎"/> <input type="button" value="✖"/>
<input type="checkbox"/>	Квартира	1	48103	Джанатаева Айжан Бекеновна	Казахстан, Алматы, Жетысуйский район, микрорайон Кок-Жиек, 63	г. Алматы, мкр. "Коскилек", д. 23, кв. 42	18.02.2009	25.01.2017	8 314 362	213 189	нет	<input type="button" value="✎"/> <input type="button" value="✖"/>
<input type="checkbox"/>	Квартира	2	49080	Тулебаева Камал	Казахстан, Астана, улица Абдулы, 5с1	г. Астана, мкр. Сарыарка, ул. Розы Люксембург, д. 5/1, кв. 33	11.09.2009	25.01.2017	10 190 225	231 596	нет	<input type="button" value="✎"/> <input type="button" value="✖"/>
<input type="checkbox"/>	Квартира	2	49103	Илеусинова Байл	Казахстан, Северо-Казахстанская область, Петропавловск, ул. Юбилейная, д. 1	г. Петропавловск, ул. Юбилейная, д. 1	18.09.2009	25.01.2017	8 639 014	154 268	нет	<input type="button" value="✎"/> <input type="button" value="✖"/>

Плановый мониторинг

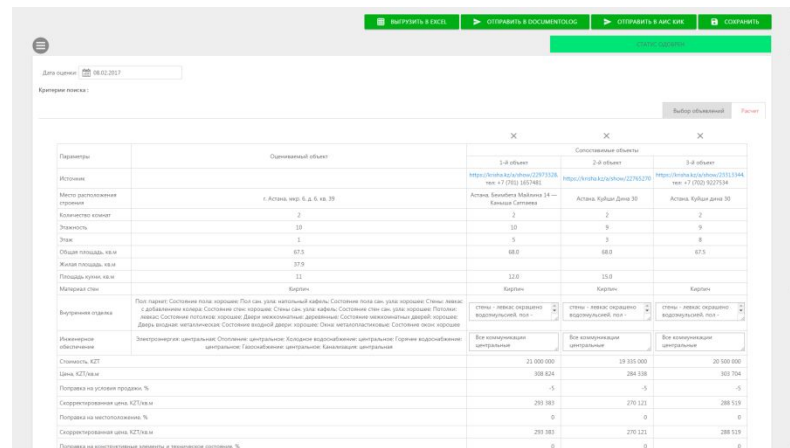
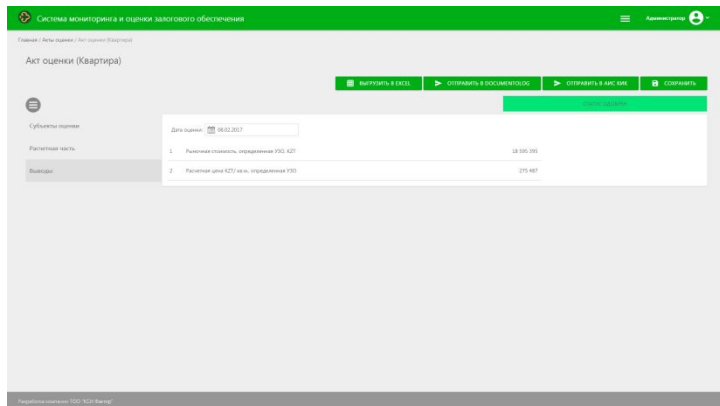
В рамках планового мониторинга, при необходимости, возможна более глубокая оценка, с выездом на оцениваемый объект. Результатом такой оценки является «Акт оценки». В этом случае оператор вносит все входные данные по результатам выезда, подбирает аналоги, вносит корректировочные коэффициенты. Система рассчитывает стоимость на основе введенных данных. Оценка коммерческой недвижимости может осуществляться расходным и доходным методами.

Плановый мониторинг

На главной странице раздела перечень отчетов с возможностью фильтрации



Подбор аналогов и ввод корректировочных коэффициентов



Результаты расчета

Оценка по требованию

Оценка стоимости объектов залога по требованию осуществляется при поступлении соответствующего запроса. Функционал в этом случае аналогичен формированию Акта оценки.

Система мониторинга и оценки залогового обеспечения

Главная | Заключения о проверке отчета об оценке

Заключения о проверке отчета об оценке

Введите критерии поиска:

Тип недвижимости: Статус документа:

Дата: - Источники:

ВНУ собственника:

Найдено объектов: 2

Тип недвижимости	Источники	ВНУ собственника	Наименование объекта	Дата	Общая площадь	Фактическая расселенность, %	Стоимость, КЗТ	Стоимость за кв. метр, КЗТ	Статус	Действия
Материал	Курулбава С. А.	1	1	14.02.2017	70,00	46,41	27 022 191	386 031	закрыт	<input type="button" value="✓"/> <input type="button" value="✗"/>
Дли	Курулбава С. А.	2	2	14.02.2017	128,00	6,53	22 105 890	184 213	закрыт	<input type="button" value="✓"/> <input type="button" value="✗"/>

Параметры запроса: КЗТ: 1001: Вспомог.

Поиск аналогов

Список отчетов

Наименование и обоснованность традиционных подходов

Расчетная часть

Выводы

Заключение

Критерии поиска:

Источники: Этаж: -

Районы: Общая площадь: -

Адрес: Жилая площадь: -

Радиус поиска, км: Материал стен:

Количество комнат: - Параметр сортировки:

Год постройки: -

Найдено записей: 46374

<input type="checkbox"/>	Адрес	Количество комнат	Год постройки	Этаж	Этажность	Общая площадь, кв.м	Жилая площадь, кв.м	Материалы стен	Цена, тенге	Цена за кв. метр, тенге	Источники
<input checked="" type="checkbox"/>	Ормыбор 35 — Кунава	2	2010	8	9	109,0		Кирпич	42 800 000	428 000	Подробнее
<input checked="" type="checkbox"/>	Сарын — Кара и Жаңбыл хазар	4	2012	9	10	130,0		Кирпич	40 500 000	311 538	Подробнее
<input checked="" type="checkbox"/>	Наименования — Карадыва	4	2013	6	7	200,0		Кирпич	63 000 000	315 000	Подробнее
<input type="checkbox"/>	Сыганак — проспект Туран	3	2016	3	9	74,0		Кирпич	14 100 000	190 541	Подробнее
<input type="checkbox"/>	Туркестан 10	2	2016	10	13	67,0		Кирпич	25 500 000	380 597	Подробнее
<input type="checkbox"/>	Ормыбор — проспект Кабылбай Батыр	1	2017	2	4	45,0		Кирпич	9 000 000	200 000	Подробнее
<input type="checkbox"/>	проспект Кабылбай Батыр 34С	2	2004	5	7	74,0		Кирпич	37 000 000	500 000	Подробнее
<input type="checkbox"/>	Жолкесен 28 — Джингизына	2	1966	5	5	45,0		Панель	11 500 000	255 556	Подробнее
<input type="checkbox"/>	Маймыкы ет 27	3	2015	3	8	94,0		Кирпич	45 000 000	478 723	Подробнее
<input type="checkbox"/>	Канары — Иманбаевой	4	2008			160,0			55 000 000	346 875	Подробнее
<input type="checkbox"/>	Мустафина 21 — Суайбардылы	2	2008	9	9	50,0		монолит	12 900 000	258 000	Подробнее
<input type="checkbox"/>	Кажымукан урмантасова — Петрова	3	2009	3	9	72,0		Кирпич	22 700 000	315 278	Подробнее
<input type="checkbox"/>	Егисейский р-н	1	2010	1	5	35,0		Кирпич	5 700 000	162 857	Подробнее
<input type="checkbox"/>	188-ая улица	2	2012	3	9	50,0		Кирпич	14 500 000	290 000	Подробнее
<input type="checkbox"/>	Шахлы Кадимова	3	2016	5	6	115,0		монолит	55 000 000	478 261	Подробнее
<input type="checkbox"/>	Кочкарбаева	4	2015	2	25	148,0		монолит	90 000 000	608 108	Подробнее

Оценка по требованию

Оценка стоимости объектов залога по требованию осуществляется при поступлении соответствующего запроса. Функционал в этом случае аналогичен формированию Акта оценки.

Система мониторинга и оценки залогового обеспечения

Главная / Заключение о проверке отчета об оценке / Заключение (Квартира)

Заключение (Квартира)

Выгрузить в Excel | Отправить в ДОСМЕНТОЛОГ | Отправить в ИС КОМИТЕТ | Сохранить

СТАТУС СОДЕРЖИМ

Номер: 1 | Дата оценки: 14.02.2017

№	Параметры	Выход/Значение
1	Расчетная стоимость, определенная в отчете об оценке, КЗТ	15 000 000
2	Расчетная цена КЗТ/кв.м, определенная в отчете об оценке	214 286
3	Расчетная стоимость, определенная УЗО, КЗТ	27 022 193
4	Расчетная цена КЗТ/кв.м, определенная УЗО	386 031
5	Фактическое расхождение в значении расчетной стоимости, %	44,49
6	Допустимое расхождение на данный вид имущества, %	10,00
7	Соответствие стоимости, определенной в отчете об оценке, сложившейся конъюнктуре цен на дату проведения экспертизы	не соответствует
8	Принимаемая рыночная стоимость, КЗТ	

Результаты расчета

Система мониторинга и оценки залогового обеспечения

Главная / Заключение о проверке отчета об оценке / Заключение (Квартира)

Заключение (Квартира)

Выгрузить в Excel | Отправить в ДОСМЕНТОЛОГ | Отправить в ИС КОМИТЕТ | Сохранить

СТАТУС СОДЕРЖИМ

Номер: 1 | Дата оценки: 14.02.2017

По данным Управления залогового обеспечения расчетная рыночная стоимость объекта на текущую дату составляет 27 022 193 тысяч.
Объемы отчета об оценке №1 от 14.02.2017 отключены. Расчетная стоимость составляет 15 000 000 тысяч, что не соответствует сложившейся конъюнктуре цен на текущую дату.
Расчетная стоимость на 1 кв.м, определенная в отчете об оценке ИСО, 214 286 тысяч.
Расчетная стоимость на 1 кв.м, определенная УЗО, 386 031, цена.

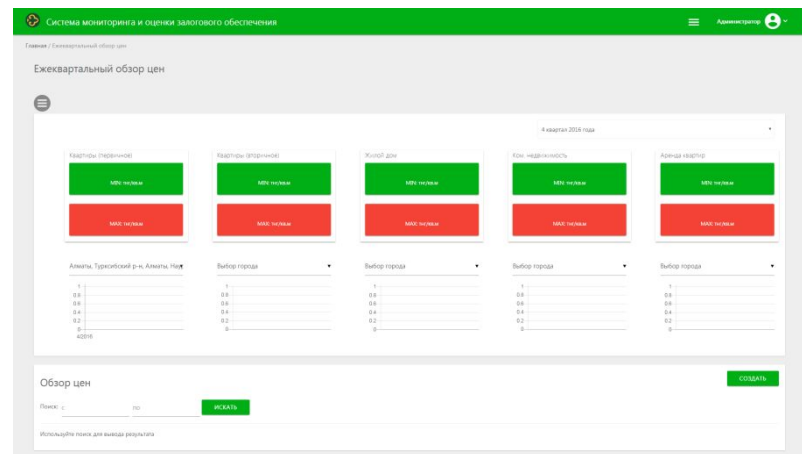
Мониторинг цен

Мониторинг цен производится в разрезе регионов на периодической основе по следующим пунктам:

1. Первичные квартиры;
2. Вторичные квартиры;
3. Жилые дома;
4. Коммерческая недвижимость;
5. Аренда.

Результаты отображаются на главной странице раздела с выделением максимальной и минимальной цены.

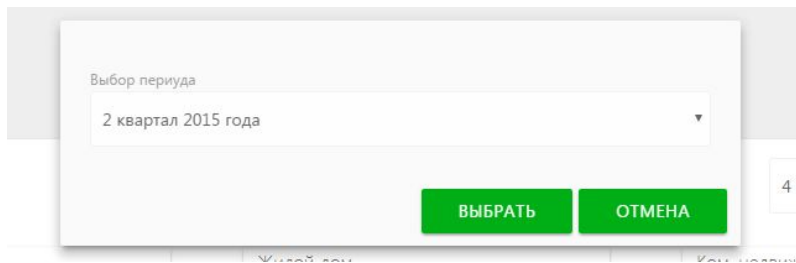
Динамика цен отображается на линейных диаграммах в разрезе



Мониторинг цен

Процесс формирования обзора состоит из нескольких действий

1. Выбор периода обзора

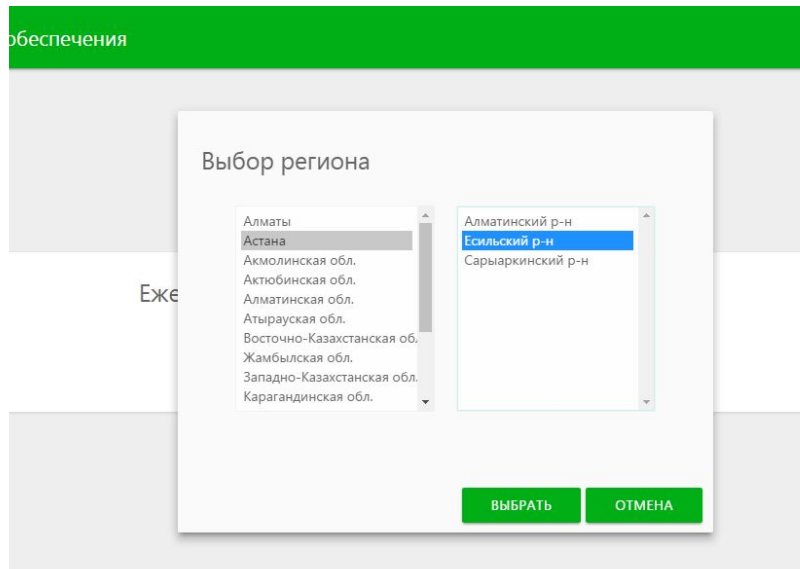


Выбор периода

2 квартал 2015 года

ВЫБРАТЬ ОТМЕНА

2. Выбор региона



обеспечения

Выбор региона

Алматы
Астана
Акмолинская обл.
Актыубинская обл.
Алматинская обл.
Атырауская обл.
Восточно-Казахстанская об.
Жамбылская обл.
Западно-Казахстанская обл.
Карагандинская обл.

Алматинский р-н
Есильский р-н
Сарыаркинский р-н

Еже

ВЫБРАТЬ ОТМЕНА

Мониторинг цен

3. Выбор типа недвижимости

Квартира (первичное)

Квартира (вторичное)

Жилой дом

Коммерческая недвижимость

Аренда квартир

4. Оценка

The screenshot displays a web application interface for monitoring real estate prices. On the left, there is a sidebar with navigation options: 'Квартира (первичное)', 'Квартира (вторичное)', 'Жилой дом', 'Коммерческая недвижимость', and 'Аренда квартир'. The main area is divided into a search filter section and a results table.

Search Filter Section:

- Критерии поиска: Выберите
- Адрес: КРАСНОУРСКИЙ, кв. 9
- Объем площади: 0 кв. м
- Жилая площадь: 0 кв. м
- Минимум этажей: Выберите
- Средняя/Максимум: Выберите
- Год постройки: 0
- 3 объекта
- Кнопка: Найти
- Количество найденных объектов: 40/274

Results Table:

Цена	Источники	Место расположения строения	Количество комнат	Год постройки
42800000	кzsh.kz	Ордынор 35 — Кунаева	2	2010
40000000	кzsh.kz	Сервант — Карл и Жанбелкандар	4	2012
63000000	кzsh.kz	Накмедметова — Калдымова	4	2013
14200000	кzsh.kz	Сыганак — проспект Тураев	3	2016
25000000	кzsh.kz	Тураевская 10	2	2016
9000000	кzsh.kz	Ордынор — проспект Кабыбай Батыра	1	2017

Table with 10 columns: Status, Price, Location, Area, Rooms, Year, Floors, Land Area, Building Area, Price per sqm, Details.

✓	14500000	кzsh.kz	Куйшай Дина 30 — проспект Магжана Жұмабаева	1	2008	5	54 кв.м	кв.м	268518	Подробнее
✓	35000000	кzsh.kz	Каньца Сатпева 18 — Б. Моңышулы	3	2008	10	110 кв.м	кв.м	318181	Подробнее
✓	16500000	кzsh.kz	Косшыкуллы 6/1 — Кумесбекова	1	2015	8	48 кв.м	18 кв.м	343750	Подробнее
✓	35000000	кzsh.kz	Б. Моңышулы — проспект Тауелсіздік	3	2014	6	111 кв.м	кв.м	315315	Подробнее
✓	12500000	кzsh.kz	Манаса 22/1 — Ш.Құдыбергеліұлы	1	2013	7	40 кв.м	кв.м	312500	Подробнее
✓	19000000	кzsh.kz	проспект Магжана Жұмабаева — Куйшай Дина	3	1986	2	64 кв.м	кв.м	296875	Подробнее
✓	8300000	кzsh.kz	пр. Республики 26/1 — Кенесары	1	1976	4	23 кв.м	кв.м	362869	Подробнее
✓	8000000	кzsh.kz	Кемелгерулы — Салдарская	1	1985	4	35,6 кв.м	кв.м	224719	Подробнее
✓	13500000	кzsh.kz	Куйшай Дина 28 — проспект Магжана Жұмабаева	1	2008	7	44 кв.м	кв.м	306818	Подробнее
✓	11124900	кzsh.kz	Кожарбаева	2	2017	6	47,34 кв.м	кв.м	234999	Подробнее
✓	11437500	кzsh.kz	Ордынор — Рыскулова	1	2017	4	45,75 кв.м	кв.м	250000	Подробнее
✓	7300000	кzsh.kz	проспект Нұрғисы Телмидеева 44/1	1	2014	4	35 кв.м	кв.м	208571	Подробнее
✓	16000000	кzsh.kz	Телмидеева 15/1	2	2009	7	70 кв.м	кв.м	228571	Подробнее
✓	8350000	кzsh.kz	188	1	2015	6	38 кв.м	кв.м	219736	Подробнее
✓	35000000	кzsh.kz	Жалғолжан 2/1	2	2010	7	70 кв.м	кв.м	500000	Подробнее

Средняя цена: 335 894,143 KZT/кв.м

Кнопка: СОХРАНИТЬ

Результаты можно выгрузить в файлы Excel

Интеграция

Процесс оценки включает взаимодействие с существующими информационными системами:

1. База объектов залога
2. Система документооборота

Для взаимодействия с этими системами реализованы соответствующие сервисы интеграции.

Интеграция

Сервис обновления данных объектов залога регулярно актуализирует данные Системы по объектам залога.

Сформированная и одобренная ответственным лицом оценка по определенному объекту залога отправляется в базу объектов залога с интерфейса

Системы

Найдено записей - 1891

Средняя цена тт/кв.метр: 216 672

> ОТПРАВИТЬ ВЫБРАННЫЕ

> ОТПРАВИТЬ ВСЕ

<input type="checkbox"/>	Вид недвижимости	Количество комнат	Идентификатор кредита	Заемщик	Найденный адрес	Фактический адрес	Дата ипотечного договора	Дата	Стоимость KZT
<input checked="" type="checkbox"/>	Квартира	2	48032	Шуханова Умит Санияметовна	Казахстан, Западно-Казахстанская область, Уральск, микрорайон Женис 8	г. Уральск, мкр-н Женис, д. 8, кв. 8	20.03.2006	25.01.2017	10 523 529

Интеграция

Сервис взаимодействия с системой документооборота позволяет формировать служебные записки в интерфейсе Системы и отправлять в систему документооборота.