



## Zum integrierten Expertensystem zur Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung und zur Gutachtenbearbeitung (INTEX.GA ( )

### Was sie erwartet:

Plattformunabhängige Anwendung für Gutachterausschüsse zur Unterstützung der wesentlichen Aufgabenbereiche wie:

### Kaufpreissammlung

- S Datenhaltung und -erfassung mit logischen und fachlichen Rechenoperationen, prozessorientiert, mit der Einbindung bereits bekannter Daten aus eigenen und anderen Quellen der Verwaltung.
- S Mietpreissammlung auf Basis der angefragten Rückläufe bei vermieteten Kauffällen.
- S Strukturierte Auswertungen für den Jahres- und Halbjahresbericht, wie
  - C Auszählungen nach Anzahl und Umsatz, Entwicklungen
  - C Auswertungen erforderlicher Daten für die Wertermittlung - mit Schnittstellen zur Bürokommunikation, wie MS-WORD / EXEL - wie
    - Indizes (für 3 Teilmärkte)
    - GFZ-Einfluss, Altersabhängigkeiten bei bebauten Grundstücken
    - Liegenschaftszinssätze, Rohertragsvervielfältiger
    - Sachwertkorrekturfaktoren
    - Bauerwartungsland- /Rohbauland-Vergleich zum Baulandrichtwert
- S Verfahren für die Vorbereitung und Beschlussfassung von Richtwerten, wie
  - C Bodenrichtwerten, mit Schnittstellen zu Exel-Tabellen (BORIS NRW) und graphischen Schnittstellen, wie Internet, CD-ROM und Papier
  - C Marktrichtwerten, mit graphischen Schnittstellen, wie Internet, CD-ROM und Papier
- S Auskünfte aus der Kaufpreissammlung für Sachverständige nach §10 GAVO NW mit strukturierter und freier Selektion und automatischer Rechnungsstellung ins K-IRP.
- S Auskünfte aus den Boden- und Marktrichtwertkarten bei Anruf am PC abrufbar. Schriftliche und somit kostenpflichtige Bearbeitung mit automatischer Rechnungsstellung ins K-IRP
- S Statistische Auswertung der Stichproben (Teilmärkte) nach prozessorientem Verfahren unter Anwendung der Variablenskalierungen und "partiellen Auflösung" des Regressionsmodells. Dieses neu entwickelte Verfahren erlaubt frühzeitig das Einbeziehen sachverständiger Prüfmechanismen bei der Modellfindung. Darüber hinaus stehen die Ergebnisse aus statistischen Untersuchungen u.a. bei der Führung der Kaufpreissammlung zu Plausibilitätskontrollen zur Verfügung.
- S Frei modellierbare statistische Auswertungen mit dem wissenschaftlich geprüften SAS-System
- S Controlling
  - zur Steuerung und Optimierung der Kaufpreisauswertung nach Mengen und Qualität
  - im Rahmen des NSM-Controllings der Stadt Düsseldorf
  - im Rahmen des Berichtswesens der Bezirksregierung NRW / IKO-Netz

### **Gutachtenbearbeitung:**

- S Unterstützung der Gutachtenvorbereitung bei der technischen Bearbeitung
  - C Suche von Vergleichsgutachten / Vergleichskauffällen
  - C Suche von Boden- und Markrichtwerten
  - C Verfahrensberechnungen, wie Sach,- Ertragswertverfahren
  - C Text- /Formularbausteine
- S Automatisierte Übergabe (Schnittstellenbelegung) der „technischen Texte“ in die Welt der Büro-kommunikation, wie MS-WORD u.a.
- S Prozessorientierte Steuerung der Sitzungen des GAA
- S Übergabe der wertrelevanten Daten in die Kaufpreissammlung
- S Statistiken, wie Synopsen vergleichbarer bereits erstellter Gutachten
- S Controlling
  - zur Steuerung und Optimierung der Sitzungsvorbereitungen/Bearbeitungszeiten
  - im Rahmen des NSM-Controllings der Stadt Düsseldorf
  - im Rahmen des Berichtswesens der Bezirksregierung NRW / IKO-Netz

### **Was sie beachten müssen:**

- Einmalige Übergabe Ihrer Daten der derzeitigen Kaufpreissammlung ins GAA-System
- Neustrukturierung Ihrer alten Bodenrichtwertdatei
- Neueinrichtung einer Markttrichtwertdatei (Basis: Bodenrichtwertdatei)
- Neueinrichtung einer Wohnlage, bzw Richtwertgebietsdatei (Polygone und Straßenzuordnung)
- Zusammenschluss in einer Anwendergemeinschaft zur Pflege und Erweiterung der bestehenden Applikation mit einem jährlichen Festbeitrag zur Kostendeckung incl. SAS-Lizenzen

### **Was Ihren Erfolg kennzeichnet:**

- Personalminimierung bei der Datenerfassung und -Auswertung
- Mehreinnahmen durch Markttrichtwertkarte (in Düsseldorf jhrl. ca. 15.000 EUR)
- Kosten der schriftlichen Auskünfte nur 3 EUR/Auskunft, Spitze im IKO-Vergleich
- Die wesentlichen Ausgaben und Statistiken sind auch ohne Fachpersonal (Statistiker) jährlich wieder aufrufbar und interpretierbar. Dadurch Einsparung von zusätzlichem Personal
- Optimale Unterstützung der Gutachtenbearbeitung mit Integration der Kaufpreis-sammlung, dadurch werden Personalressourcen optimal genutzt.
- Keine Schnittstellenprobleme zwischen den Softwareprodukten einzelner Hersteller zur Kaufpreiserfassung, statistischen Auswertung und Gutachtenbearbeitung



## Integriertes Expertensystem INTEX.GA (

zur Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung und Gutachtenbearbeitung  
der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

Die drei Hauptsäulen (Darstellung der Strukturen)

1. **Führen der Kaufpreissammlung**
2. **Auswertung der Kaufpreissammlung**
3. **Bearbeitung der Verkehrswertgutachten**

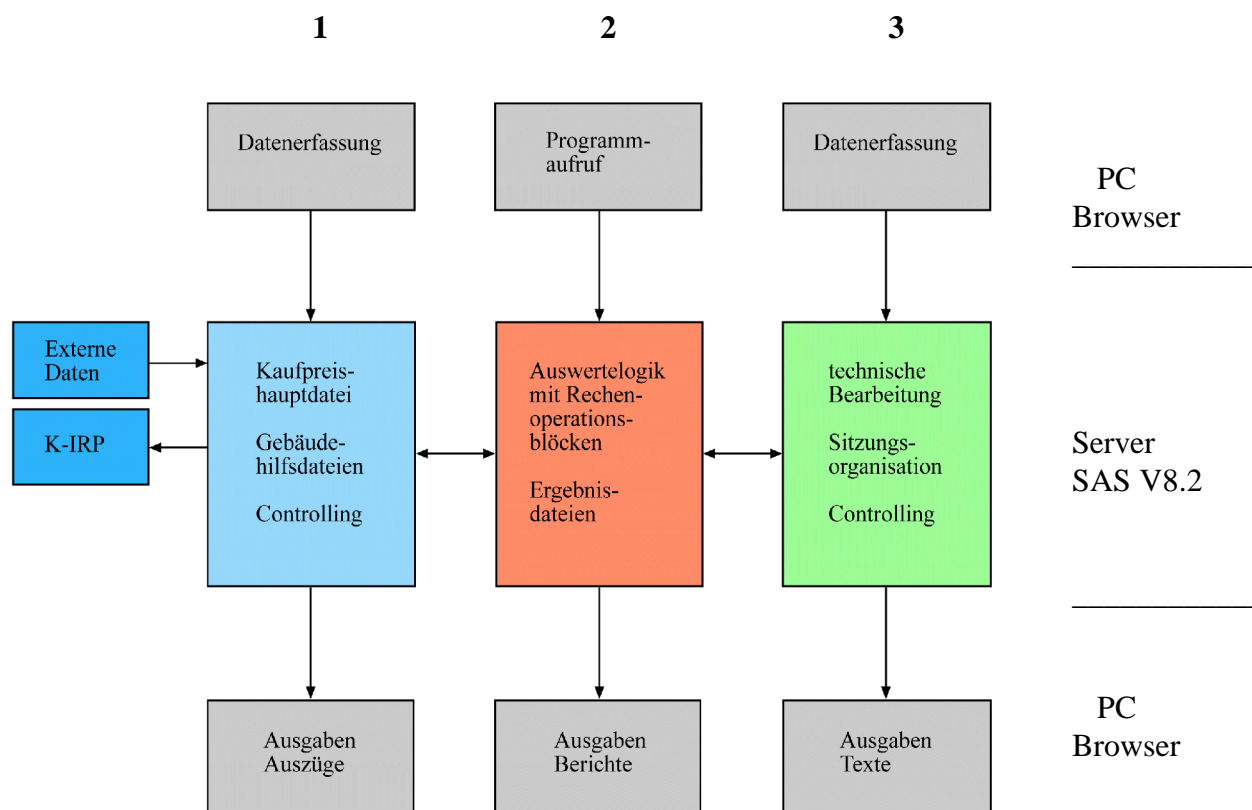
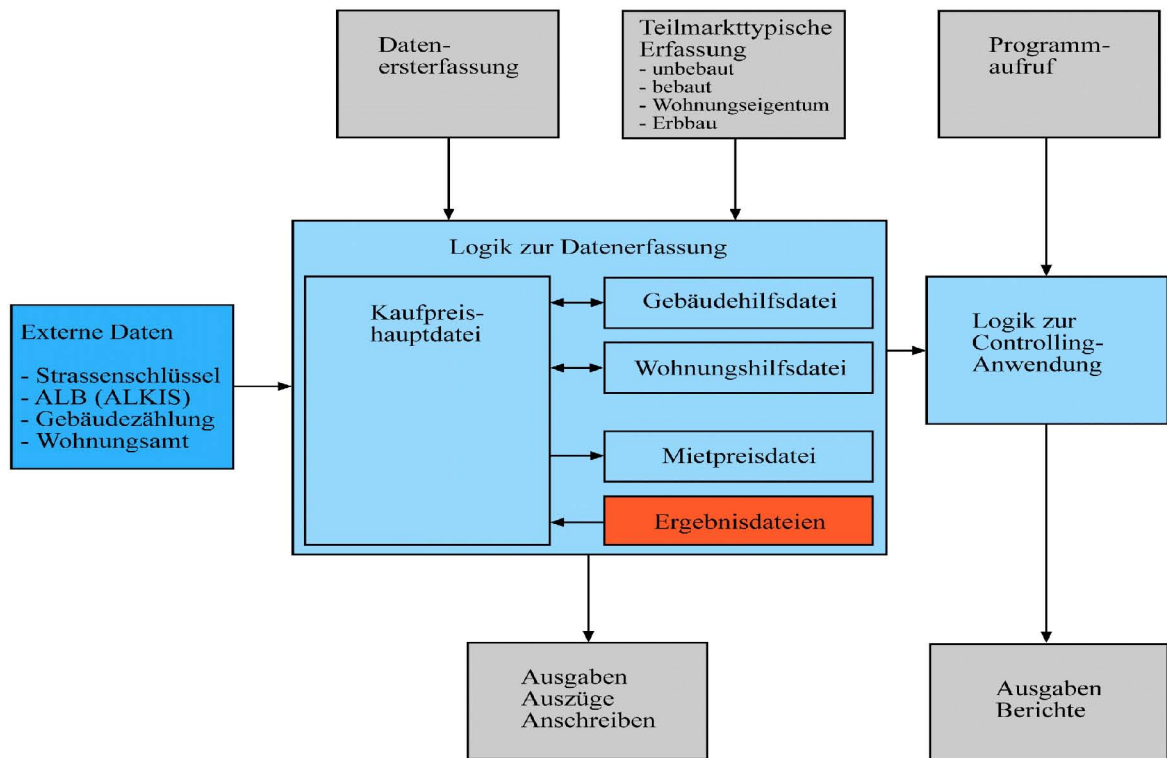
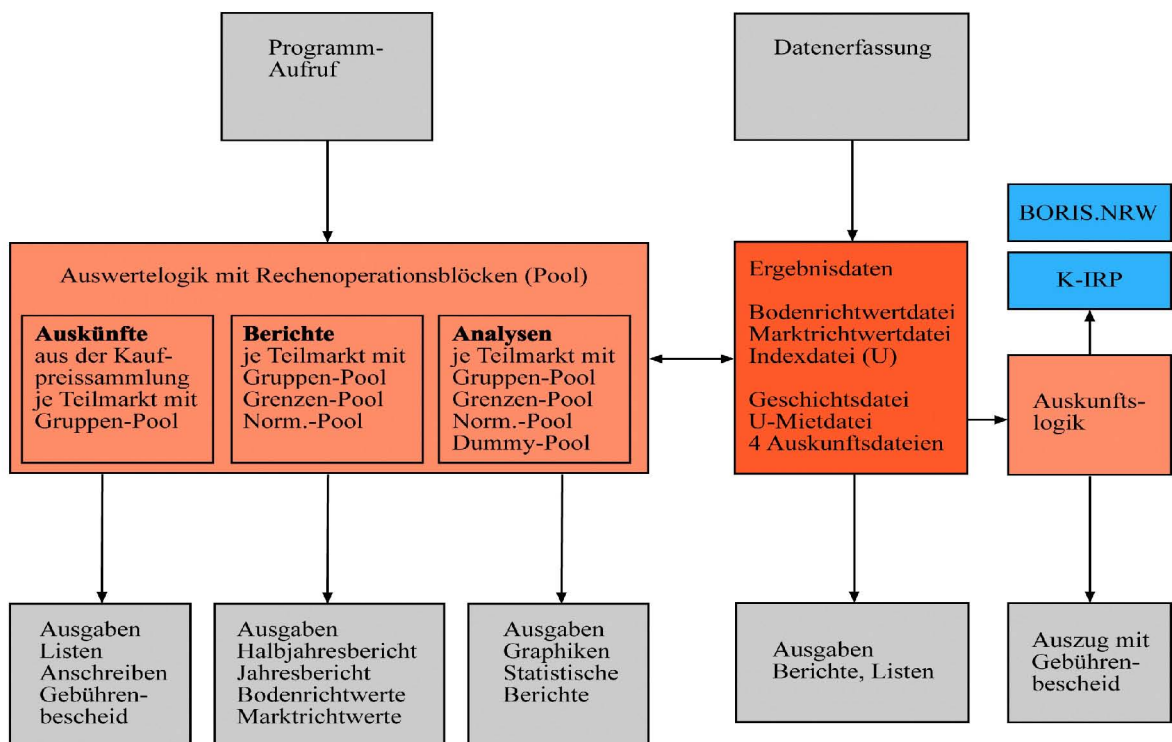


Abbildung1: Die drei Hauptsäulen des „Integrierten Expertensystems“

## Säule 1: Integriertes Expertensystem, zur Führung der Kaufpreissammlung



## Säule 2: Integriertes Expertensystem, zur Kaufpreisauswertung / -Analyse



### Säule 3: Integriertes Expertensystem, zur Gutachtenbearbeitung

