

On the Way to a Valuation-GIS / Valuation Information System

Dieter KERTSCHER, Germany

Key words: Schedule of purchase prices, land valuation boards, internet, GIS-supported valuation systems.

ABSTRACT

Since 1960, independent and selfemployed land valuation boards, with their products, have ensured transparency in the property market by recording and evaluating all transactions in the schedules of purchase prices. The results are published in property market reports. General information is available in price contour maps and property market reports, and also object-orientated information in the schedule of purchase prices. The German data protection requirements makes this work particularly difficult.

As the quality of the results and the economic aspects of the workflow are influenced directly by the technical equipment, the history of the past forty years from analogue to digital methods needs to be described. For example since 1984, in Lower Saxony, we have been able to optimize the workflow by using the „automatic schedule of purchase prices“. Since the 1990's we can achieve satisfactory results by using the appropriate information and communication technology. The use of pc-based Geographic Information Systems in particular as well as the networking of all automatic applications has led to today's level of development. It seems justifiable to talk about a Valuation-GIS/Valuation Information System. In addition, the records of past transactions and the reports on the property market are available via the internet (<http://www.gutachterausschuesse-ni.de>).

ZUSAMMENFASSUNG

Seit 1960 sorgen in Deutschland unabhängige und selbständige Gutachterausschüsse mit ihren Produkten für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt. Dazu werden sämtliche Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt in Kaufpreissammlungen erfasst und ausgewertet. Die Ergebnisse werden veröffentlicht. Bodenrichtwertkarten und Grundstücksmarktberichte informieren allgemein, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung objektorientiert, wobei in Deutschland der „Datenschutz“ die Arbeit diesbezüglich kompliziert gestaltet.

Da die Qualität der Ergebnisse und die Wirtschaftlichkeit der Aufgabenerledigung entscheidend durch die jeweils vorhandenen technischen Hilfsmittel bestimmt werden, ist der 40jährige Weg „von analog zu digital“ anzuzeigen. So konnten beispielsweise seit 1984 mit der AKS-Niedersachsen automationsgesteuerte Arbeitsprozesse gelingen. Doch erst seit den 90er Jahren mit der entsprechenden Informations- und Kommunikationstechnologie können wirtschaftlich qualitativ befriedigende Ergebnisse erzielt werden. Insbesondere der Einsatz von PC-GIS-Systemen sowie die Vernetzung aller automatisierten Anwendungen brachte den heutigen Entwicklungsstand. Es erscheint gerechtfertigt, von einem Wertermittlungsinformationssystem (WIS), zu sprechen. Ebenso stehen Bodenrichtwerte und

JS26 Education of Valuers – Collecting the Substance for Virtual Academy

Dieter Kertscher

On the Way to a Valuation GIS/Valuation Information System

FIG XXII International Congress

Washington, D.C.USA, April 19-26 2002

Grundstücksmarktberichte für einige Bundesländer flächendeckend im Internet zur Verfügung. (<http://www.gutachterausschuesse-ni.de>).

CONTACT

Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Dieter Kertscher
Katasteramt Nienburg
Brückenstraße 8
D-31582 Nienburg
GERMANY
Tel. + 49 5021 808 137
Fax + 49 5021 808 108
E-mail: poststelle@katasteramt-ni.niedersachsen.de

JS26 Education of Valuers – Collecting the Substance for Virtual Academy
Dieter Kertscher
On the Way to a Valuation GIS/Valuation Information System

FIG XXII International Congress
Washington, D.C.USA, April 19-26 2002