

Data for the Valuation

Data for the Valuation

What we need!

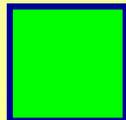
What we get!

What a difference a valuation makes....

Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff REV



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



b.v.s
Sachverständige

Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

rev
Registered European Valuer



Data for the Valuation

The Problem

Someone asks for a report about the market Value of a property

- ❖ You're an expert in real estate valuation
- ❖ You're certified from different institutes, companies, banks, associations...
- ❖ You're promoted as an excellent qualified valuer
- ❖ The people believe in you as an expert about the real estate market

Are you sure to be such an expert?

Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur

b.v.s
Sachverständige

Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

rev
Registered European Valuer

Data for the Valuation

What we do:

1. Looking for someone who knows more than me about the real estate market

2. Trying to get information about data from transactions

3. Searching for offers of properties

4. Research for market reports

5. I'm an excellent expert, I know everything

Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur

b.v.s
Sachverständige

Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

rev
Registered European Valuer

Data for the Valuation

1. Looking for someone who knows more than me about the real estate market

Other experts or colleagues

Sometimes they are really good helper

Sometimes they don't want to help you, they are competitors, no colleagues

Sometimes they help but with a joke or fake news

You must trust them!

Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur

b.v.s
Sachverständige

Bundesverband öffentlich
besteller und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

rev
Registered European Valuer

Data for the Valuation

1. Looking for someone who knows more than me about the real estate market

Other experts or colleagues

Broker in a company

Broker as a freelancer

Lawyers making contracts about properties

People working in a company or bank making contracts about properties

Do you really get all data you need for a good valuation?

Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur

b.v.s
Sachverständige

Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

rev
Registered European Valuer

Data for the Valuation

1. Looking for someone who knows more than me about the real estate market

Collectors of transactions

Collecting companies

Very often they collect only a part of the real estate market

The costs for the data are not so small and you have to pay for

How do they get the data, legal or illegal?

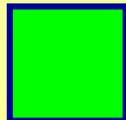
Are there data from real contracts, only offers or only the results of a talk or a call?

Are they browsing (automatically) the internet for transactions?

Are the results controlled for mistakes, fake contracts or unbelievable information?



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



b.v.s
Sachverständige

Bundesverband öffentlich
besteller und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

rev
Registered European Valuer



Data for the Valuation

1. Looking for someone who knows more than me about the real estate market

Collectors of transactions

Official authorities

Authorities

- ❖ for taxes like a ministry,
- ❖ a special unit for the real estate market,
 - ❖ an own company or
- ❖ another kind of authorities.

Do they get the data by law directly from a copy from the contracts?

Is there a difference between the contract and the reality?

Do they research for additional information?

Gets an expert these data for a valuation report?

Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur

b.v.s
Sachverständige

Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

rev
Registered European Valuer

Data for the Valuation

2. Trying to get information about data from transactions

Basic of the transaction

- ❖ Address of the property (city or village, street and number, registration data in the cadastre-system)
 - ❖ Data of the land registration
 - ❖ The use of the property
- ❖ Information about the area, the flats or other units
- ❖ Who are the seller and the buyer (name?, kind of type, foreign or home, special relationship between them?)
 - ❖ Date of transaction
 - ❖ Date of changing the ownership
 - ❖ Kind of paying the price

Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur

b.v.s
Sachverständige

Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

rev
Registered European Valuer

Data for the Valuation

3. Searching for offers of properties

Newspaper advertisements

- ❖ No complete data and information
- ❖ No market price, only trial and hope
 - ❖ No direct contact
- ❖ Long-time offer or a very short one

but

Everyone is reading the newspaper and a lot people believe the offers

Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur

b.v.s
Sachverständige

Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

rev
Registered European Valuer

Data for the Valuation

3. Searching for offers of properties

Broker and broker companies

- ❖ No complete data and information
- ❖ No market price, only trial and hope
 - ❖ No direct contact
- ❖ Long-time offer or a very short one

but

**Very often they know the results and the contracts.
There is more knowledge about the real estate market.**

Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur

b.v.s
Sachverständige

Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

rev
Reinholdt European Water

Data for the Valuation

4. Research for market reports

- ❖ Broker Companies with or without special interests
 - ❖ Associations of experts, broker, lawyer
 - ❖ Banks or others from the money business
 - ❖ Authorities and their companies

Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur

b.v.s
Sachverständige

Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

rev
Revisoren
Europäischer
Verband

Data for the Valuation

A small check list

Is there a special interest to publish transactions and prices?

Are there all transactions listed or only special ones?

Are the data about the properties controlled by experts and complete?

Are the data of the transactions from the same date than your day of valuation?

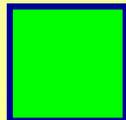
Can you trust the publisher?

Is there a law or are there other objective regulations to collect the data and the publication?

Is the publication or the market report written by experts, salesmen or marketing people?



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



b.v.s
Sachverständige

Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

rev
Registered European Valuer



Data for the Valuation

A small check list

Is it possible for you to research the lost data?

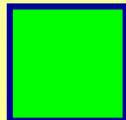
Are you sure to determine the market value exactly?

Which risks do you identify in your valuation?

Do you know the results and the data of the statistics with all influences by using Reports about the real estate market?



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



b.v.s
Sachverständige

Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

rev
Registered European Valuer



Data for the Valuation

Don't forget:

There is no exact Market value like the result of a mathematic problem

Every valuer estimates the Market value

No computer is better than we

but sometimes faster and

sometimes with a better marketing.

But we know the real risk and have the experience.

Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur

b.v.s
Sachverständige

Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

rev
Recognized European Valuer

Don't forget:

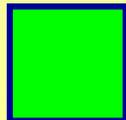
You have the liability for your report.

Everyone helping you,
sending useful data,
offering information about the real estate market
is a risk.

Is there a special liability for data
delivered from someone, legal or illegal?



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff



Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur



b.v.s
Sachverständige

Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

rev
Registered European Valuer



Data for the Valuation

Questions and reports could be sent:

info@sachverstaendiger-bischoff.de

Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur

b.v.s
Sachverständige

Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

rev
Revisoren
Europäischer
Verband

Data for the Valuation



See you next year in Potsdam!!!!



Dipl.-Ing.
Bernhard
Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur

b.v.s
Sachverständige

Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

rev
Registered European Water