

Propozycja narzędzia pomocniczego w procesie wyceny

Prezentacja aplikacji checklisty rzeczoznawcy majątkowego przygotowanej jako praktyczne uzupełnienie Vademecum dobrych praktyk.

materiał na Radę Krajową PFSRM



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

„Szczególna staranność jest całym procesem wyceny posiadającym swoją realną cenę, który warto znać, umieć opisać i obronić, zarówno przed klientem, jak i przed samym sobą”



Dlaczego powstała Checklista?

Jakość wyceny to proces, nie tylko końcowy dokument

W praktyce najwięcej ryzyk powstaje nie w ostatnim akapicie operatu szacunkowego, lecz wcześniej: przy rozpoznaniu zlecenia, danych, rynku, oględzinach, doborze metodyki i kontroli wyniku.

- ✓ pomaga pamiętać o etapach pracy
- ✓ porządkuje zakres czynności
- ✓ ułatwia wyjaśnienie nakładu pracy
- ✓ nie zastępuje osądu zawodowego rzeczoznawcy

RM

Checklista czynności rzeczoznawcy majątkowego

Aplikacja pomocnicza oparta na Vademecum szczególnej staranności. Wybierz rodzaj opracowania, nieruchomość i metodykę, a aplikacja wskaże czynności do rozważenia i udokumentowania oraz pozwoli zliczyć rzeczywisty czas pracy.

51

czynności

0

wykonane

37

kluczowe

0%

postęp

0,00

godzin łącznie

0,00 zł

należność

Zaznacz kluczowe

Zaznacz wszystko

Odnznacz wszystko

Kopiuj raport

Filtruj czynności, np. plan, oględziny, trend, sąd...

x

Założenie: aplikacja wskazuje czynności do rozważenia i udokumentowania oraz pozwala ewidencjonować rzeczywisty czas pracy. Nie zastępuje przepisów prawa, rozporządzenia, standardów zawodowych ani indywidualnego osądu rzeczoznawcy majątkowego. Wyliczenie wynagrodzenia ma charakter pomocniczy i zależy od przyjętej przez rzeczoznawcę stawki.

I. Przyjęcie i kwalifikacja zlecenia

9

☐
Ustalić zamawiającego, podstawę formalną i rodzaj dokumentu: operat, opinia, ekspertyza, potwierdzenie aktualności albo inne opracowanie.

kluczowe

Vademecum: identyfikacja zlecenia i unikanie automatycznego przyjmowania potocznych sformułowań zamawiającego.

Czas poświęcony [h]

0,00

Kliknij czynność, aby dodać notatkę roboczą.

☐
Określić cel wyceny i sprawdzić, czy istnieją przepisy szczególne wpływające na sposób wyceny.

kluczowe

Cel wyceny determinuje data, rodzaj wartości, rynek i metodykę.

Dane sprawy

Nazwa / sygnatura sprawy

np. ul. Warszawska 40 / KO-...

Rodzaj opracowania

Operat szacunkowy – standardowy cel rynk

Rodzaj nieruchomości

Lokal mieszkalny / użytkowy

Wyceniane prawo

Prawo własności

Dominujące podejście / metodyka

Do ustalenia po analizie rynku

Poziom złożoności

Poziom podstawowy

Poziom nie wylicza godzin. Służy do podkreślenia czynności dodatkowych i ryzyka.

Uwagi do sprawy

np. brak pełnej dokumentacji, data historyczna, ograniczony dostęp do lokalu...

➤ Dodaj własną czynność

Vademecum + Checklista rzeczoznawcy majątkowego

02

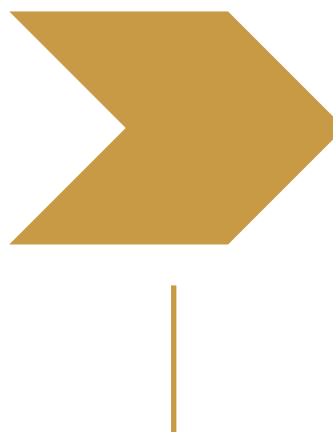


Relacja między Vademecum a aplikacją

VADEMECUM

opisuje „dlaczego”
i „na co uważać”

Dokument daje ramę metodyczną. Aplikacja zamienia ją w praktyczne narzędzie organizacji pracy, bez tworzenia automatycznego testu poprawności operatu.



CHECKLISTA

pomaga przejść
przez proces pracy
i uzasadnić wynagrodzenie

Użytkownik zaznacza czynności, mierzy czas, dodaje własne elementy i eksportuje zestawienie jako materiał roboczy lub pomoc przy rozmowie z zamawiającym.

wspólny cel:
świadome wykonywanie czynności zawodowych



Czym aplikacja nie jest — i czym jest

51
czynności

0
wykonane

37
kluczowe

0%
postęp

0,00
godzin łącznie

0,00 zł
należność

Zaznacz kluczowe

Zaznacz wszystko

Odznacz wszystko

Kopiuż raport

Filtruj czynności, np. plan, oględziny, trend, sąd... x

Założenie: aplikacja wskazuje czynności do rozważenia i udokumentowania oraz pozwala ewidencjonować rzeczywisty czas pracy. Nie zastępuje przepisów prawa, rozporządzenia, standardów zawodowych ani indywidualnego osądu rzeczoznawcy majątkowego. Wyliczenie wynagrodzenia ma charakter pomocniczy i zależy od przyjętej przez rzeczoznawcę stawki.

51
czynności

41
wykonane

37
kluczowe

80%
postęp

58,30
godzin łącznie

2915,00 zł
należność

Zaznacz kluczowe

Zaznacz wszystko

Odznacz wszystko

Kopiuż raport

Filtruj czynności, np. plan, oględziny, trend, sąd... x

Założenie: aplikacja wskazuje czynności do rozważenia i udokumentowania oraz pozwala ewidencjonować rzeczywisty czas pracy. Nie zastępuje przepisów prawa, rozporządzenia, standardów zawodowych ani indywidualnego osądu rzeczoznawcy majątkowego. Wyliczenie wynagrodzenia ma charakter pomocniczy i zależy od przyjętej przez rzeczoznawcę stawki.

Nie jest kalkulacją godzinową. Jest narzędziem do kontroli procesu.

Aplikacja nie wyznacza minimalnego wynagrodzenia, nie dobiera za rzeczoznawcę majątkowego metody ani nie ocenia automatycznie operatu szacunkowego. Jej zadaniem jest pomóc uporządkować czynności, które i tak pozostają po stronie autora dla zachowania szczególnej staranności.

- ✓ wspiera organizację pracy
- ✓ ułatwia dokumentowanie przebiegu czynności
- ✓ pozostawia odpowiedzialność i decyzję rzeczoznawcy
- ✓ wspomaga uzasadnienie godnego wynagrodzenia



Najważniejsze funkcje Checklisty

Jedna aplikacja do przejścia przez cały zakres pracy.

Dane sprawy

cel, przedmiot, daty, zamawiający, zakres opracowania

Etapy czynności

od przyjęcia zlecenia po archiwizację i odpowiedzi na zarzuty

Liczniki czasu

realny obraz nakładu pracy w sprawie

Eksporty

PDF, Word lub Excel jako karta pracy i podsumowanie

Wyceniane prawo

Prawo własności

Dominujące podejście / metodyka

Do ustalenia po analizie rynku

Poziom złożoności

Poziom podstawowy

Poziom nie wylicza godzin. Służy do podkreślenia czynności dodatkowych i ryzyka.

Uwagi do sprawy

np. brak pełnej dokumentacji, data historyczna, ograniczony dostęp do lokalu...

> Dodaj własną czynność

Stawka godzinowa [zł/h]

Waluta

np. 250

zł

Wpisz czas przy poszczególnych czynnościach. Aplikacja zsumuje godziny i wyliczy należność według podanej stawki.

Utwórz checklistę

Wyczyść

Drukuj / PDF

Eksport Word

Eksport Excel

Eksport CSV

Wyczyść czas

Usuń zapis

Dane są zapisywane lokalnie w przeglądarce. Aplikacja nie wysyła danych na zewnątrz.

☐

Zarchiwizować egzemplarz operatu albo kopię cyfrową oraz materiały źródłowe.

kluczowe

Archiwizacja służy ochronie rzeczoznawcy, zamawiającego i uczestników postępowań.

Czas poświęcony [h]

0,00

Kliknij czynność, aby dodać notatkę roboczą.

☐

Przygotować możliwość odpowiedzi na zarzuty przez zachowanie dowodów wykonanych czynności.

warunkowe

Dokumentacja robocza pozwala wyjaśnić sposób wykonania wyceny po czasie.

Czas poświęcony [h]

0,00

Kliknij czynność, aby dodać notatkę roboczą.

X. Czynności zależne od rodzaju nieruchomości

2

☐

Zweryfikować powierzchnię lokalu, układ, standard, piętro, części wspólne i sposób korzystania.

warunkowe

Dla lokali dokumentacja fotograficzna powinna objąć pomieszczenia, standard, układ i części wspólne.

Czas poświęcony [h]

0,00

Kliknij czynność, aby dodać notatkę roboczą.

☐

Sprawdzić prawo do lokalu, udział w nieruchomości wspólnej i obciążenia.

warunkowe

Przedmiotem może być odrębna własność lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo.

Czas poświęcony [h]

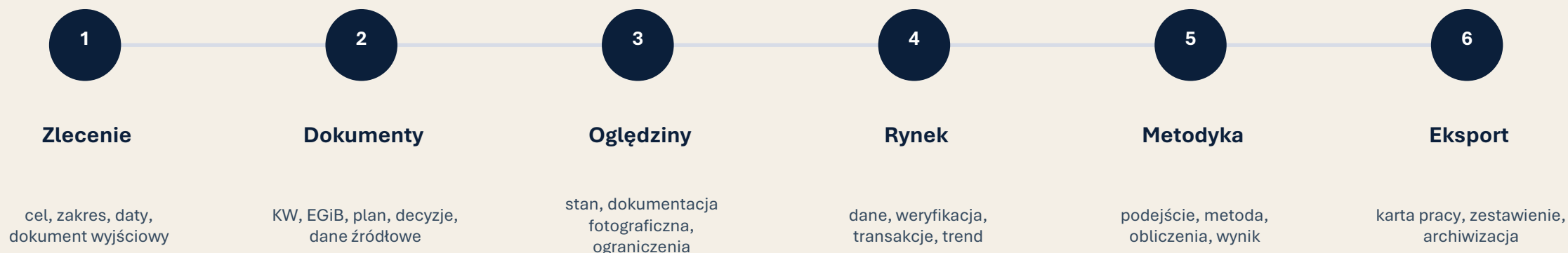
0,00

Kliknij czynność, aby dodać notatkę roboczą.



Przebieg pracy w aplikacji

Od rozpoznania zlecenia do materiału roboczego.



Checklista nie narzuca sposobu wyceny.
Pomaga jedynie przejść przez czynności, które rzeczoznawca majątkowy uzna za właściwe w konkretnej sprawie.



Co aplikacja pomaga udokumentować?

Dane sprawy

Nazwa / sygnatura sprawy

np. ul. Warszawska 40 / KO-...

Rodzaj opracowania

Operat szacunkowy – standardowy cel rynk

Rodzaj nieruchomości

Lokal mieszkalny / użytkowy

Wyceniane prawo

Prawo własności

Dominujące podejście / metodyka

Do ustalenia po analizie rynku

Poziom złożoności

Poziom podstawowy

Poziom nie wylicza godzin. Służy do podkreślenia czynności dodatkowych i ryzyka.

Uwagi do sprawy

np. brak pełnej dokumentacji, data historyczna, ograniczony dostęp do lokalu...

▼ Dodaj własną czynność

Grupa czynności

Czynności własne użytkownika

Opis czynności

np. Dodatkowa analiza dokumentacji archiwalnej przekazanej przez zamawiającego...

Podstawa / uzasadnienie

np. Czynność dodana przez rzeczoznawcę ze względu na specyfikę sprawy i konieczność zachowania...

Rodzaj czynności

warunkowe

Dodaj własną czynność do checklisty

Dodane czynności są zapisywane lokalnie, pojawiają się w checkliście i będą uwzględnione w eksporcie Word, Excel, CSV oraz w PDF.

Brak własnych czynności.

Ślad pracy ważniejszy niż sama lista punktów.

Największa wartość checklisty ujawnia się przy kalkulacji wynagrodzenia, wyjaśnieniach, odpowiedziach na zarzuty, rozliczeniu pracy biegłego lub rozmowie z zamawiającym o rzeczywistym zakresie i kosztach zlecenia.

co

zostało zbadane

kiedy

wykonano czynność

dłaczego

przyjęto dany zakres

POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ
RZECZOWNICÓW MAJĄTKOWYCH



Zabezpieczenia koncepcyjne

**Aplikacja ma wspierać,
a nie zastępować
rzecznawcę majątkowego.**

zasada: narzędzie porządkuje proces wyceny

Vademecum lub checklista to sugerowany zbiór czynności, które są rekomendowane w ulepszaniu pracy rzeczoznawcy majątkowego. Projekt należy traktować jako pomoc warsztatową, narzędzie pracy a nie test prawidłowości operatu szacunkowego.

Brak automatycznej oceny operatu

zaznaczenie lub brak zaznaczenia nie przesądza o prawidłowości opracowania

Dobrowolny dobór zakresu

użytkownik decyduje, które czynności są adekwatne w sprawie

Możliwość dopisania własnych czynności

narzędzie nie zamyka procesu w jednym schemacie

Eksport jako materiał pomocniczy

podsumowanie wspiera organizację i rozliczenie pracy



Eksporty i zastosowanie praktyczne

Z aplikacji do materiału roboczego.

Eksport z aplikacji pomaga w archiwizacji danych o czynnościach, organizacji akt sprawy, tworzeniu karty pracy, rozmowie z klientem i obronie nakładu pracy.

PDF

czytelne podsumowanie czynności

Word

materiał do dalszej edycji

Excel

kalkulacja czasu i zestawienia

Stawka godzinowa [zł/h] Waluta

np. 250

zł

Wpisz czas przy poszczególnych czynnościach. Aplikacja zsumuje godziny i wyliczy należność według podanej stawki.

Utwórz checklistę

Wyczyść

Drukuj / PDF

Eksport Word

Eksport Excel

Eksport CSV

Wyczyść czas

Usuń zapis

Dane są zapisywane lokalnie w przeglądarce. Aplikacja nie wysyła danych na zewnątrz.

Dlaczego warto utrzymać kierunek działania lub publikacji?

Nie chodzi o instrukcję przeciwko rzeczoznawcom, ale o elastyczne ramy dobrego procesu wyceny.

✓ **Wspólny język zawodu**

praktykant, młody rzeczoznawca widzą ten sam proces: od zlecenia do wyniku, w różnych obszarach rynku.

✓ **Transparentność buduje prestiż**

pokazujemy, że wartość jest efektem analizy, a nie automatycznego raportu z internetu.

✓ **Ochrona odbiorców opinii**

czytelny proces wzmacnia zaufanie sądów, organów, klientów i uczestników rynku.

✓ **Osąd zawodowy**

Vademecum nie zastępuje prawa ani doświadczenia; dopuszcza odmienne, uzasadnione rozwiązania będące indywidualnym poglądem zawodowym rzeczoznawcy.

Vademecum pokazuje elastyczne ramy procesu wyceny, czyli to czego nie widać w gotowym opracowaniu

Celem jest lepiej widoczny, świadomy proces wyceny, i kalkulacje godnego wynagrodzenia.

Vademecum porządkuje zasady. Checklista pomaga pracować według nich w sposób praktyczny, elastyczny i możliwy do wyjaśnienia.

jakość • transparentność • odpowiedzialność



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ
RZECZOWNICÓW MAJĄTKOWYCH

Link do checklisty

<https://checklista-rm.netlify.app>

Marcin Czarnecki
tel. 604 544 465