Bidivia – oferta dla rzeczoznawcy majątkowego

Teczka nieruchomości, przeznaczenie z rejestru planów, dobór transakcji i projekt operatu do Twojej weryfikacji – mniej przepisywania, więcej czasu na ocenę.

Dla rzeczoznawcy

Teczka nieruchomości, przeznaczenie z rejestru planów, dobór transakcji i projekt operatu do Twojej weryfikacji – mniej przepisywania, więcej czasu na ocenę.

- rzeczoznawcy majątkowi sporządzający operaty szacunkowe – do sprzedaży, zabezpieczenia kredytu, podziału majątku, aktualizacji opłat i ubezpieczenia
- biura wycen i kancelarie współpracujące z rzeczoznawcami
- zespoły due diligence i analizy nieruchomości przygotowujące materiał dla rzeczoznawcy

Z czym Ci pomożemy

Problem: Ustalenie działki, budynku i przeznaczenia to godziny w kilku serwisach i przepisywanie danych.

Rozwiązanie: Identyfikacja z usług GUGiK: granice, powierzchnia, obręb, budynek z ewidencji z powierzchnią zabudowy – oraz plan miejscowy z państwowego rejestru planów (uchwała, data, link do rysunku).

Problem: Wyciąg z rejestru cen trzeba ręcznie przesiać, a każde odrzucenie uzasadnić.

Rozwiązanie: Wgrywasz wyciąg (Excel, CSV, PDF) – program wstępnie wyklucza transakcje nietypowe, innego rodzaju lub o innej powierzchni, z uzasadnieniem dla każdej grupy; każdą możesz przywrócić.

Problem: Za mało transakcji na rynku lokalnym.

Rozwiązanie: Karta podpowiedzi: wniosek do starostwa o wyciąg (Word), poszerzenie rynku, porównywanie parami, podejście kosztowe, dochodowe albo metoda pozostałościowa.

Problem: Operat powstaje od zera, a każdą liczbę trzeba sprawdzić.

Rozwiązanie: Projekt operatu w Wordzie z oznaczeniem PROJEKT – wszystko, co wymaga Twojego potwierdzenia, jest wyróżnione na żółto; wersja do podpisu dopiero po zatwierdzeniu punktów kontrolnych.

Problem: Aktualizacja operatu i kolejne wyceny tej samej nieruchomości.

Rozwiązanie: Aktualizacja z nową datą wyceny w tej samej teczce – poprzednia wycena w archiwum, założenia i dane zostają.

Funkcje programu

Teczka nieruchomości

Dane zebrane raz – do wyceny, due diligence i analizy zabudowy.

- Działka, dom, mieszkanie albo lokal użytkowy; identyfikacja po numerze TERYT, obrębie i numerze albo adresie.
- Gdy ten sam obręb i numer są w kilku gminach – lista do wyboru; program nie zgaduje.
- Adres z państwowego rejestru adresów; gdy trafienie jest tylko w ulicę – wyraźne ostrzeżenie „lokalizacja przybliżona”.
- Nieruchomość z kilku działek: suma powierzchni, rysunek granic, ostrzeżenie przy różnych księgach i działkach niestykających się.
- Dokumenty: odpis księgi wieczystej czytany dział po dziale, wypisy, decyzje, umowy – z odwołaniem do miejsca w dokumencie.
- Oględziny z listą kontrolną i zdjęciami; dziennik zmian – kto, kiedy i co zmienił.

Przeznaczenie – plan miejscowy

Rejestr planów i wypis mają pierwszeństwo przed wyszukiwaniem.

- Państwowy rejestr aktów planowania: tytuł planu, numer i data uchwały, data obowiązywania, status, linki do rysunku i danych planu, a przy planach wektorowych symbol i przeznaczenie terenu.
- Symbol z wypisu odczytany przez AI; wypis wgrany do teczki ma status „potwierdzone”.
- Inna uchwała albo inny symbol z wyszukiwania w internecie – pokazane jako różnica do Twojej decyzji, bez nadpisywania danych z rejestru.
- Plan ogólny gminy, jeśli już obowiązuje; ryzyka: droga publiczna na części działki, opłata planistyczna, brak planu.

Transakcje i metody wyceny

Podejście dopasowane do danych, które masz.

- Dobór podobnych transakcji (rodzaj, powierzchnia, przeznaczenie) z uzasadnieniem wykluczeń; trend cen na datę wyceny.
- Porównawcze: korygowanie ceny średniej (cechy, wagi, ocena przedmiotu) i porównywanie parami; analiza wrażliwości wyniku.
- Kosztowe (grunt + koszt odtworzenia − zużycie), dochodowe – kapitalizacja prosta (czynsze z ofert najmu jako analiza rynku), metoda pozostałościowa ze scenariusza zabudowy.
- Wskaźniki szacunkowe gruntów rolnych i leśnych – wskaźniki i cenę wpisujesz Ty; program ich nie zakłada.
- Ustawienia rzeczoznawcy: minimalna liczba transakcji, korekty, koszty odtworzenia i uzasadnienie założeń trafiające do operatu.

Projekt operatu

Ty decydujesz – program przygotowuje.

- Siedem punktów kontrolnych zatwierdzanych po kolei: zakres i cel, stan prawny i powierzchnie, oględziny, zbiór transakcji, podejście i metoda, cechy i obliczenia, operat.
- Na żółto: teksty przygotowane przez AI, założenia, dane wstępne i braki [UZUPEŁNIJ]; po zatwierdzeniu punktu wyróżnienia znikają.
- Kontrola kompletności i spójności; projekt operatu w Wordzie i wersja do podpisu – bez wyróżnień, po zatwierdzeniu wszystkich punktów.
- Zmiana w teczce po zatwierdzeniu oznacza zależne punkty do ponownego potwierdzenia; uzasadnienia zatwierdzeń mimo zastrzeżeń trafiają do operatu.

Due diligence i analiza zabudowy

Dla zleceń wykraczających poza samą wycenę.

- Ryzyka z wagą, statusem, źródłem i kosztem usunięcia; pisma do gminy, konserwatora, gestorów sieci i zarządcy drogi w Wordzie.
- Raport due diligence z rekomendacją i warunkami do umowy przedwstępnej.
- Analiza zabudowy: obszar, na którym wolno stawiać budynki, scenariusze zabudowy i maksymalna cena działki.
- Wstępny szacunek klienta z danych rynkowych może trafić do Ciebie w tej samej teczce – oferty zostają jako analiza rynku, nie podstawa operatu.

Jak to wygląda w praktyce

1. Zakładasz teczkę: adres, numer działki albo obręb i numer.
2. Program pobiera granice, powierzchnię, budynek z ewidencji i plan miejscowy z rejestru planów.
3. Wgrywasz odpis księgi wieczystej, wypis z planu i wyciąg z rejestru cen.
4. Dobierasz transakcje i metodę – program liczy, Ty sprawdzasz i poprawiasz.
5. Zatwierdzasz punkty kontrolne; wyróżnienia pokazują, co jeszcze wymaga potwierdzenia.
6. Pobierasz projekt operatu w Wordzie, a po zatwierdzeniu wszystkiego – wersję do podpisu.

Korzyści

Mniej przepisywania

Dane z rejestrów państwowych i dokumentów trafiają do teczki i operatu bez ręcznego przepisywania.

Decyzja zawsze po Twojej stronie

Nic nie trafia do wersji do podpisu bez Twojego zatwierdzenia; założenia i dane wstępne są wyróżnione.

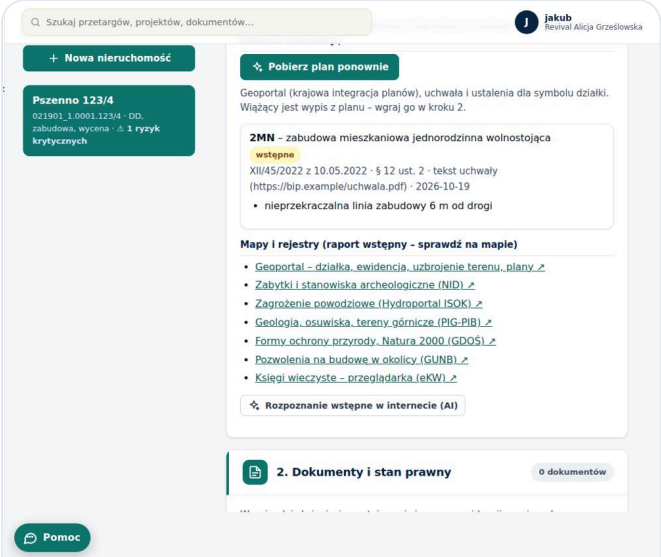
Uzasadnienia gotowe do operatu

Każde wykluczenie transakcji, korekta i odstępstwo ma zapisane uzasadnienie.

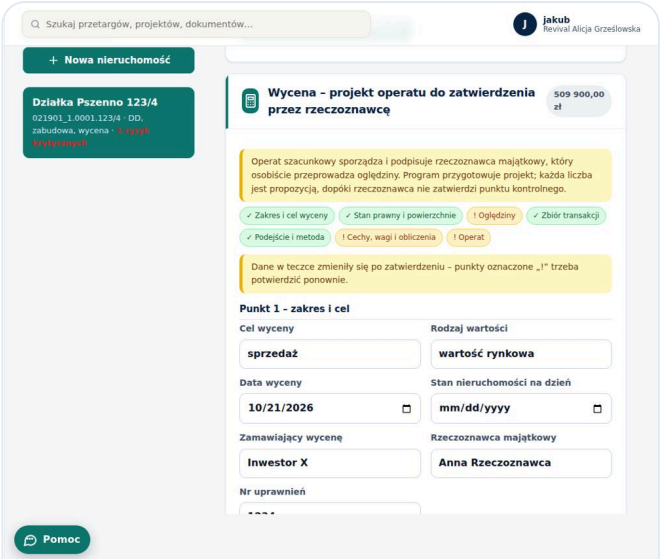
Kolejne wyceny szybciej

Aktualizacja operatu i nowa wycena w tej samej teczce, z archiwum wycen.

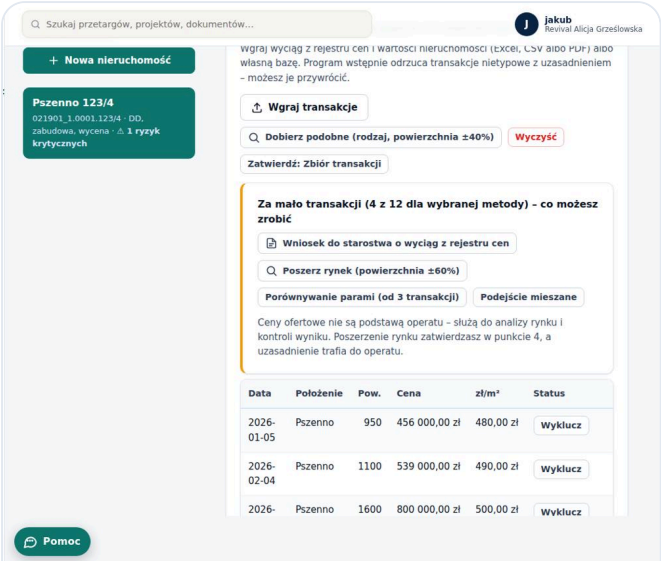
Tak to wygląda



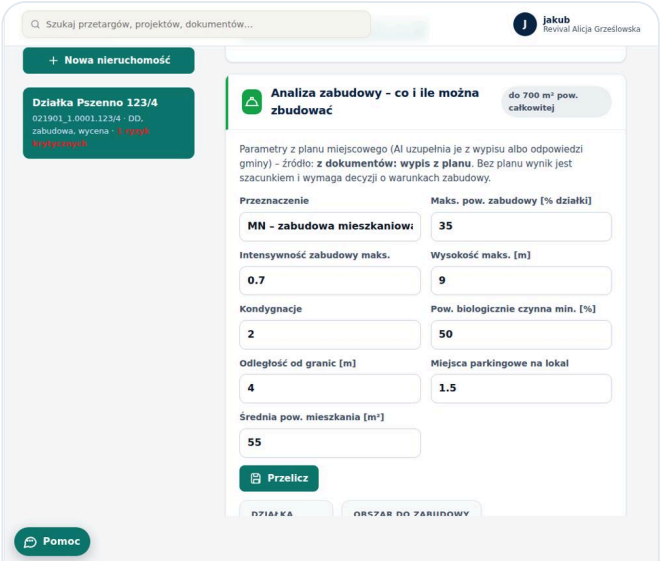
Przeznaczenie z planu miejscowego: symbol, uchwała, status



Wycena: punkty kontrolne rzeczoznawcy



Za mało transakcji – podpowiedzi



Analiza zabudowy i maksymalna cena działki

Najczęstsze pytania

Czy program sporządza operat za rzeczoznawcę?

Nie. Operat sporządza i podpisuje rzeczoznawca majątkowy po osobistych oględzinach. Program przygotowuje projekt i obliczenia do Twojej weryfikacji, a wersję do podpisu wydaje dopiero po zatwierdzeniu wszystkich punktów kontrolnych.

Skąd pochodzą transakcje?

Z wyciągu z rejestru cen, który wgrywasz (Excel, CSV albo PDF). Oferty rynkowe służą wyłącznie do analizy rynku i kontroli wyniku – nie są podstawą operatu.

Czy przeznaczenie z mapy wystarczy?

Dane z rejestru planów to dobry punkt wyjścia, ale w operacie decyduje wypis z planu – po jego wgraniu przeznaczenie ma status „potwierdzone” i pierwszeństwo przed innymi źródłami.

W każdym module

- Dokumenty mają pierwszeństwo: gdy dokument i szacunek programu albo dwa źródła się różnią, program pokazuje różnicę do Twojej decyzji – niczego nie zmienia po cichu.
- Dane z rejestrów państwowych: Biuletyn Zamówień Publicznych, Platforma e-Zamówienia, ewidencja działek i budynków, rejestr adresów i rejestr planów miejscowych.
- Osobny moduł Kosztorysowanie: kosztorys z projektu lub przedmiaru (ceny rynkowe albo własny cennik), poprawki pozycji, wycena materiałów i przeniesienie kosztorysu do modułu wykonawcy, zamawiającego lub inwestora.
- Sztuczna inteligencja w codziennej pracy: analiza dokumentów, kosztorysy, pisma i wnioski – zawsze do Twojej weryfikacji.
- Działa w przeglądarce na komputerze i telefonie (także jako aplikacja na ekranie telefonu) – bez instalowania.
- Każde konto to osobna firma: własne dane, profil, logo w dokumentach; inni użytkownicy nie mają dostępu do Twoich danych.
- Dokumenty w Wordzie i Excelu gotowe do wysłania; archiwum zamiast przypadkowego usuwania.
- Wygodna nawigacja: pod pozycją menu rozwija się lista sekcji otwartej strony (np. umowa, harmonogram, protokoły, faktury) – jedno kliknięcie przenosi do sekcji.
- Interaktywna instrukcja i pomoc AI odpowiadająca na pytania o obsługę programu.

Zainteresowany?

Warunki współpracy dopasujemy do liczby użytkowników i wybranych modułów. Ofertę online z wyborem modułu znajdziesz na stronie logowania programu Bidivia – w okienku „Nasza oferta”.