



IT-Платформа

Тезерус | ТЗ-оценка

www.tz-ocenka.ru





Текущая практика отбора оценщиков



У меня лучшая цена!



- Описание и фото объекта оценки возьму у Заказчика
- Анализ рынка скачаю с интернета или попрошу у Заказчика
- Аналоги осматривать и проверять не буду, зачем мне эти расходы
- Быстро составлю отчет об оценке на основе типового шаблона
- ТЗ составлю «под себя»



У меня качество!

- Описание и фото объекта сделаю, каждый из аналогов объекта оценки исследую
- Анализ рынка проведу сам
- Наилучшее использование объекта определю под цели и возможности дальнейшего использования и применимости результата оценки
- ТЗ согласую с Заказчиком, если будут новые требования – сделаю за счет своей прибыли



Заказчик
и
Оценщики



У меня тариф оптимальный!

- Описание и фото объекта сделаю, но аналоги исследую из публикаций интернета
- Анализ рынка возьму из других отчетов
- Наилучшее использование объекта подгоню под удобные для меня методы оценки
- ТЗ согласую с Заказчиком, если будут новые требования – или стоимость подниму, или откажусь от оценки

Как же так, мы тоже хотим участвовать!
Мы не увидели, нас не предупредили.
Мы опоздали?!



Почему я раньше не узнал о планируемой оценке?!

С моим опытом лучше меня данную оценку мало кто сделает!
Но все мое время загружено, и вынужден отказаться ☹



Проблемные практические вопросы

- **Заказчик не составляет и не использует Техническое задание на оценку до и в ходе проведения отбора оценщика**

Результат:

- ❖ при подготовке Коммерческого предложения оценщик не имеет полного представления об объекте оценки, расчетных величинах, требованиях Заказчика к проведению оценки и иные требования
- ❖ менеджер Заказчика, ответственный за отбор оценщика, вынужден тратить время на разъяснения и консультации оценщиков по предстоящей работе по оценке активов
- ❖ с учетом неопределенности оценщик «перезакладывает» в цену услуг затраты на возможные дополнительные работы; а в случае когда в ходе оценки выясняется, что предложенная оценщиком стоимость услуг не покрывает трудозатраты оценщика, то качество оценки снижается, сроки оценки увеличиваются

- **Техническое задание составляет не Заказчик, а оценщик**

Результат:

- ❖ техническое задание, являющееся неотъемлемой частью договора на оказание услуг по оценке, в полной мере не учитывает интересы и требования Заказчика, а также должным образом не устанавливает ответственность оценщика за полученный результат оценки и его дальнейшее использование

- **Сведения о проведении отборов автоматизировано не доводятся до оценщиков**

Результат:

- ❖ Заказчик вынужден проводить дополнительные мероприятия по размещению информации в СМИ (в т.ч. в сети «Интернет») и оповещению оценщиков
- ❖ оценщик вынужден постоянно тратить время на мониторинг СМИ, интернет ресурсы Заказчиков, торговые площадки на наличие сведений об объявленных отборах
- ❖ в отбор не попадают многие оценщики, соответствующие требованиям Заказчика по предквалификации (аккредитации), качеству, стоимости и опыту работы





Проблемные практические вопросы Заказчика



- Как организовать и получить коммерческие предложения от оценщиков, в полной мере отражающие стоимость услуг и срок оценки с учетом проведения оценщиками определенных видов работ надлежащего качества?
- Как в ходе отбора без дополнительных запросов получить актуальную и достоверную информацию об оценочных компаниях (опыт работы, количество оценщиков, наличие «ключевых» специалистов, подтверждение их квалификации, страхование ответственности и т.п.)?
- Как провести качественный отбор оценщика без предоставления сведений о заказчике?
- Как за 1 мин. сформировать перечень и провести информирование максимального количества оценщиков, соответствующих определенным требованиям заказчика, о проведении отбора, в т.ч. с учетом Федерального закона № 223-ФЗ?
- Как оперативно исследовать рынок оценочных услуг и сформировать бюджет на оценку по группе разнородных объектов, в т.ч. среди «аккредитованных» оценщиков?
- Как автоматизировано получать, анализировать КП оценщиков с выгрузкой результатов и анализа отбора?
- На сколько коммерческие предложения на оказание услуг по оценке внутри «аккредитованной» группы оценщиков или конкретного оценщика отличаются от средних показателей на открытом рынке?
- Как самостоятельно до проведения отбора составить Техническое задание на проведение оценки, позволяющее оценщикам получить в необходимом объеме информацию об объекте оценки, расчетных величинах, дополнительных работах, требованиях к проведению оценки – в зависимости от принадлежности объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, акции и т.д.)?



Заказчик





Проблемные практические вопросы оценщика

- Как расширить географию регионального присутствия, увеличить количество заявок от заказчиков?
- Как оперативно со смартфона сформировать и отправить коммерческое предложение в адрес заказчика?
- При каких условиях коммерческое предложение на оказание услуг надлежащего качества в целях успешного использования заказчиком результата оценки с учетом всех необходимых прямых затрат будет конкурентноспособным?
- Как оперативно получать информацию о проводимых заказчиками отборах, в т.ч. сведения о размещении конкурсной документации по отборам в соответствии с Федеральным законом № 223-ФЗ?
- Как исследовать рынок оценочных услуг и сравнить по группе разнородных объектов диапазонные стоимостные предложения оценочной компании с целью корректировки ценовой политики?
- Как получить средние показатели коммерческих предложений состоявшихся отборов для дальнейшего учета в ценовой политике компании?
- Как без дополнительного исследования заявок заказчиков и запросов получить в достаточном объеме информацию об объекте оценки, расчетных величинах, дополнительных работах, требованиях к проведению оценки в зависимости от принадлежности объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, акции и т.д.) для формирования коммерческого предложения?



Оценщик





Практические решения Тезеруса для Заказчика



Формирование Технического задания:

- ✓ **Описание объекта оценки**
- ✓ **Требования к проведению оценки**

позволяющие оценщику в полной мере иметь представление об объекте оценки, особенности его использования и провести качественный расчет трудозатрат для формирования коммерческого предложения на оказание услуг по оценке



Заказчик

- Интерактивный подход при отметке предложенных позиций и заполнении полей в зависимости от объекта оценки и требований заказчика
- Возможность загрузки сведений о значительном количестве объектов оценки с использованием шаблонов xls



Техническое задание

- ✓ Наименование объекта оценки
- ✓ Дата оценки
- ✓ Цель оценки
- ✓ Предполагаемое использование результатов оценки
- ✓ Возможность привлечения сторонних экспертов
- ✓ Вид представления результата оценки
- ✓ Описание объекта оценки:
 - правовые, технические и др. характеристики в зависимости от принадлежности объекта оценки
 - особенности использования объекта оценки
 - фотографии объекта оценки, сканобразы документов и др. материалов
 - и т.д.
- ✓ Дополнительные работы (например, для недвижимости):
 - расчет стоимости мероприятий по увеличению рыночной стоимости
 - расчет стоимости изменения характеристик объекта оценки
 - техническая экспертиза конструктивных элементов
 - и т.д.
- ✓ Дополнительные расчетные величины (например, для акций):
 - стоимость 1 акции в определенных пакетах акций
 - рыночная стоимость основных средств компании
 - рыночная стоимость объектов долгосрочных вложений
 - и т.д.
- ✓ Дополнительные требования к проведению оценки (например, для земельных участков):
 - способ осмотра земельного участка
 - способ анализа рынка земельных участков
 - требования к анализу наиболее эффективного использования земельного участка
 - способ получения сведений об объектах-аналогах
 - и т.д.
- ✓ Иные требования



Практические решения Тезеруса для Заказчика



Поиск и анализ исполнителей



Критерии разнофакторного поиска

- Наличие предквалификации (аккредитации)
- География регионального присутствия оценщика
- Тип исполнителя
 - Компания (минимальное количество оценщиков)
 - Индивидуальный предприниматель
- Квалификация оценщика (в зависимости от объекта оценки)
- Рейтинг активности оценщика на платформе
- ❖ При вводе одного или нескольких из критериев Платформа показывает количество исполнителей, соответствующих данным критериям заказчика

Online получение актуальных сведений об оценщике

- Наименование, ИНН, адрес местонахождения
- География регионального присутствия
- Количество оценщиков в компании
- Сведения о ключевых оценщиках (номер, срок действия квалификационного аттестата, трудового договора) по соответствующим направлениям оценки
- Сведения об обязательном и добровольном страховании ответственности
- Сведения о прохождении предквалификации (аттестации) в различных компаниях
- Контактные данные ответственного лица



Практические решения Тезеруса для Заказчика



Отбор исполнителей



Заказчик

ТЗ на оценку

Заявка на оценку (1 мин.):

- Дата и время окончания отбора
 - Критерии отбора оценщиков
 - Цель отбора:
 - Найти исполнителя работ в соответствии с техническим заданием
 - Найти исполнителей для дальнейшего приглашения к отбору по ФЗ № 223-ФЗ
 - Провести анализ рынка оценочных услуг для планирования бюджета компании и т.д.
- ❖ Тезерус позволяет Заказчику скрыть информацию о себе в ходе проведения отбора

Взаимодействие с оценщиком после отбора – «в один клик»:

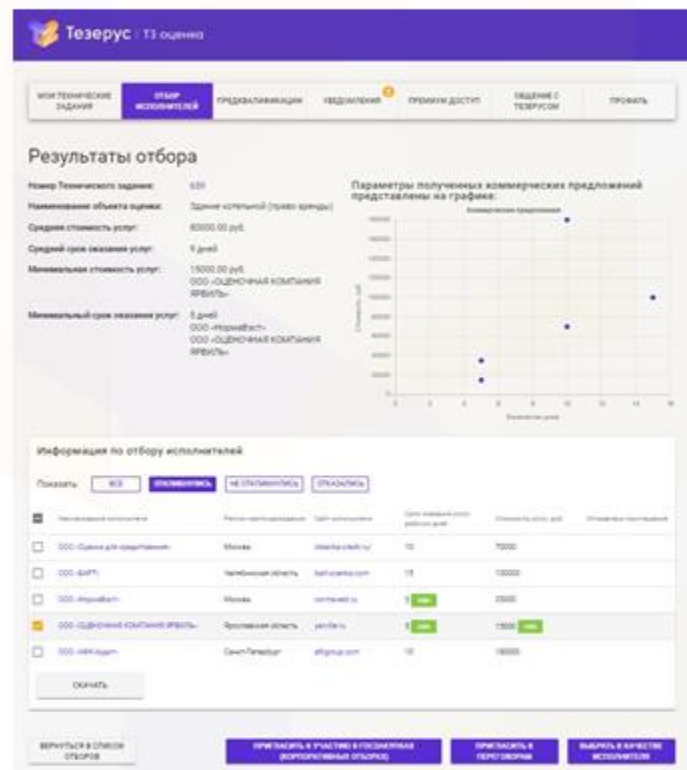
- ✓ Выбрать в качестве исполнителя
- ✓ Пригласить оценщика к переговорам
- ✓ Пригласить к участию в госзакупках (корпоративных отборах)



Оценщики

Сбор КП

Анализ КП
online

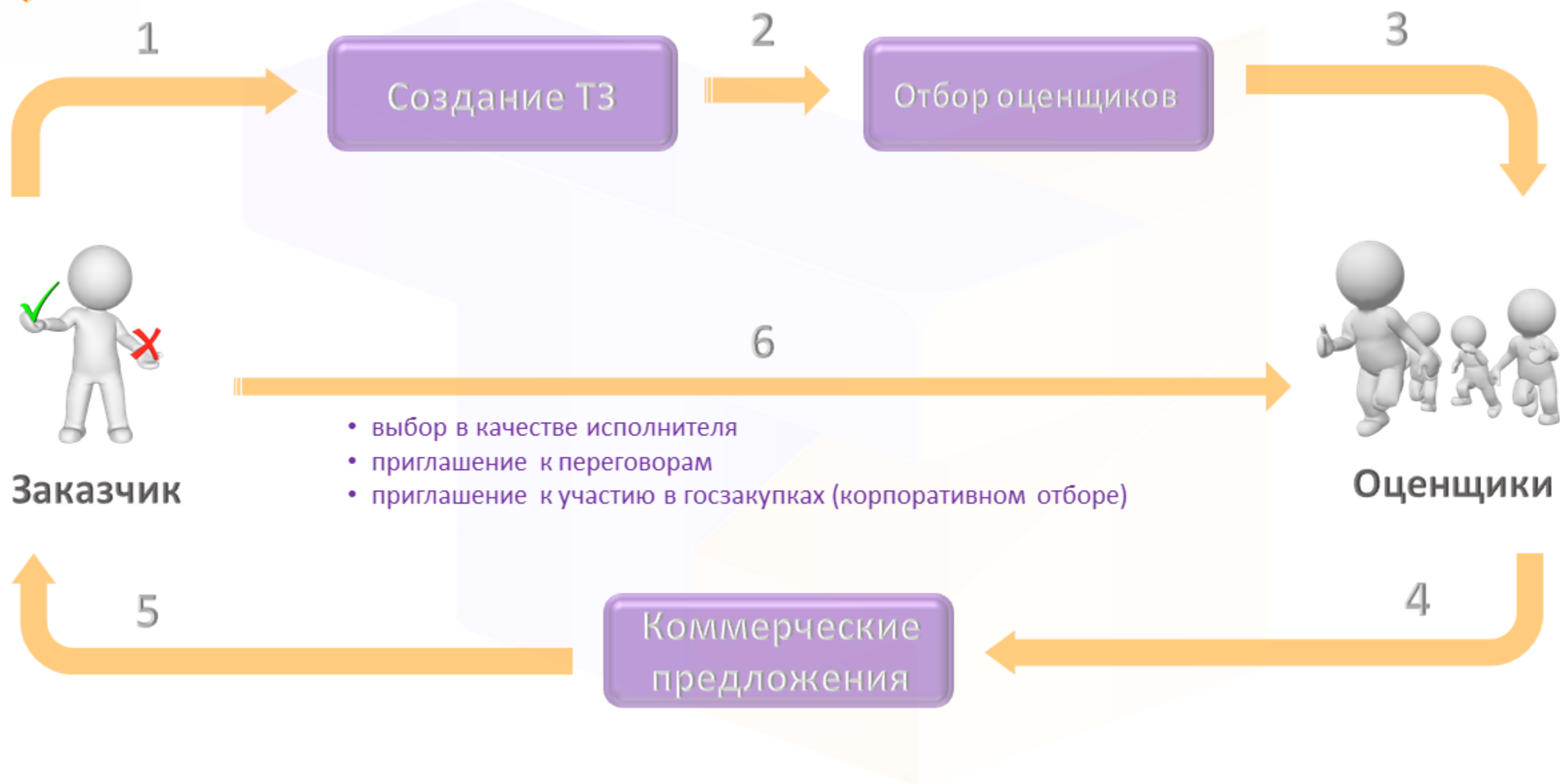


Аналитика отбора:

- Средняя стоимость предложений
- Средний срок проведения оценки
- Минимальная стоимость предложений
- Минимальный срок проведения оценки



Схема работы Тезеруса в ходе отбора





Практические решения Тезеруса для оценщика



Маркетинг (реклама)



Предоставление широкому кругу Заказчиков:

- ❖ актуальных сведений о компании, «ключевых» оценщиках
- ❖ возможности ознакомления с сайтом оценочной компании на всех этапах отбора исполнителя

Приглашения к отбору



Автоматизированное получение уведомлений и приглашений к участию в отборах Заказчиков.

Возможно установить фильтры:

- ❖ по местонахождению оцениваемых объектов оценки
- ❖ по принадлежности Заказчика (ЮЛ, ИП, ФЛ)
- ❖ по местонахождению Заказчика

Участие в отборах



- ✓ Равные права
- ✓ Добросовестная и независимая конкуренция
- ✓ Получение заявок с ТЗ на оценку (описание объекта оценки, особенности его использования, требования Заказчика к проведению оценки, расчетные величины, дополнительные работы и т.д.)
- ✓ Унифицированная форма КП
- ✓ Возможность отправки КП с мобильных устройств (смартфоны, планшеты и т.п.)
- ✓ Min срок подготовки и отправки – 30 сек.
- ✓ Выбор Заказчиком победителя на основе результатов отбора и собственного анализа оценщиков
- ✓ Предоставление Заказчику актуальных контактных данных об ответственном лице компании

Анализ отборов



Предоставление сведений об отборе

- Средняя стоимость предложений
- Средний срок проведения оценки
- ❖ для корректировки ценовой политики

Новые виды услуг

Сопряженные с оценкой услуги:

- ❖ определение и расчет стоимости мероприятий по увеличению рыночной стоимости
- ❖ определение и расчет стоимости изменения характеристик объекта оценки
- ❖ составление бизнес-плана
- ❖ due diligence
- ❖ и др. в зависимости от объекта оценки





Дополнительная функциональность Тезеруса



Контроль



- ❖ Программный контроль актуальных сведений о компаниях, «ключевых» оценщиках
- ❖ Программный контроль деятельности пользователей в соответствии с правилами платформы

Реестры

- ❖ Функциональные реестры

ЛК Заказчика:

- Мои технические задания
- Отбор исполнителей

ЛК Оценщика:

- Мои коммерческие предложения



Уведомления



- ❖ Уведомления пользователей в ЛК и email

Заказчикам:

- о текущих показателя отбора
- о завершении и результатах отбора
- рекомендации по завершению отбора
- и многие другие

Оценщикам:

- о начале и условиях отбора
- периодическое напоминание об окончании срока отбора
- о несоответствии данных в ЛК
- о платежах, использования «заморозки»
- и многие другие

Поддержка



- ❖ Предоставление справочной информации на всех ресурсах платформы при наведении курсора на знак «?»
- ❖ Общение с Тезерусом:
 - Работа с Платформой
 - Консультации по организации оценки
 - Консультации по оценочной деятельности

Выгрузка документов

- ❖ Техническое задание в pdf и doc
- ❖ Критерии отбора оценщиков в pdf
- ❖ Результаты отбора оценщиков в pdf





Финансирование Платформы



Заказчик

- ❖ Весь основной функционал Платформы

БЕСПЛАТНО

- ❖ Платные ресурсы (тариф за 1 год):
 - скачать ТЗ в формате *.doc
 - просмотр сведений о КП оценщиков до окончания отбора

Стоимость платного ресурса указывается в разделе личного кабинета Заказчика «ПРЕМИУМ ДОСТУП»



Автоматизация

- ❖ Оплата банковской картой с использованием эквайринга
- ❖ Оплата безналичным платежом путем перевода
- ❖ Выставление счетов-фактур
- ❖ Формирование актов приема-передачи выполненных работ
- ❖ Формирование актов сверок
- ❖ Ведение реестров счетов и платежей в ЛК пользователей



Оценщики

- ❖ Бесплатный «Демо доступ» - 14 дней
- ❖ Ресурсы Платформы оплачиваются по тарифам:

- 150 дней
- 300 дней
- 500 дней

Стоимость платного ресурса указывается в разделе личного кабинета Исполнителя «ДОСТУП К ПЛАТФОРМЕ»

- ❖ Возможность использования функции «Заморозка», срок заморозки не ограничен
- ❖ Ежедневное обновление сведений о количестве оставшихся оплаченных дней



Примеры страниц IT-Платформы Тезерус

[illegible]


Тьюторс 23 студента

Моя техническая заданья

История использования

Предоставление услуги

Настройка

Управление доступом

Настройка с тьютором

Платежи

Заполнить общую информацию

Заполнить сведения об объекте оценки

Заполнить формулировку Технического задания

Наименование объекта оценки

Правое крыло - мостовый элеватор

Дата оценки

01.11.2019

Цель оценки

Определение рыночной стоимости

Предлагается использовать результаты определения рыночной стоимости объектов данной цели

Передать объект оценки в аренду

Предлагается рассмотреть экспертизу и опровержений

Не предоставлять предоставление сторонней экспертизе или опровержений

Результат оценки

Оценки нет

Вид предоставления результатов оценки

☒ В бумажном виде, количество экземпляров: 1

☐ В электронном виде

Отправить созданное Техническое задание

принять

заполнить сведения на основе оценки и сделать документальным подтверждением в суде

[Вернуться к списку Технических заданий](#)

Техническое задание на проведение оценки


Тезерус | ТЗ - оценка

Номер Технического задания:	655
Наименование объекта оценки:	Право аренды нежилого здания
Дата оценки:	01.11.2019
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагается использовать результаты определения рыночной стоимости объектов оценкой друг:	Передача объекта оценки в аренду
Привлечение сторонних экспертов и организаций:	Не допускается привлечение сторонних экспертов или организаций
Результат оценки:	Отчет об оценке
Вид предоставления результата оценки:	На бумажном носителе. Количество экземпляров: 1

Допущения, на которых должна основана оценка, согласованные с оценщиком до начала проведения оценки:

Техническое задание на проведение оценки

Сведения об объекте оценки и дополнительные сведения об объектах недвижимости

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	КВС по объекту недвижимости	Роль по объекту оценки, участником при осуществлении операции	Помещением/проемом/этажом/иными частями здания/иными объектами недвижимости	Внесения в Единый государственный реестр недвижимости	Итого



Техническое задание сформировано с использованием

[illegible][illegible]

Техническое задание на проведение оценки  Тезерус | ТЗ - оценка

Далее приводятся рекомендации, осуществляющим оценку:

- Анализ рынка объекта оценки:**
Далее необходимо провести анализ рынка, осуществляющим оценку; использование аналитических материалов с сайтов организаций и экспертов, в том числе опубликованных в сети интернет, возможно исключительно для подтверждения достоверности выводов оценщика
- Анализ наиболее эффективного использования:**
Проводится оценщиком самостоятельно
- Получение сведений об объектах-аналогах (в т.ч. об условиях совершения сделок):**
Далее быть подтверждено визуальным осмотром объектов-аналогов.



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Удачи в развитии Вашего бизнеса!

С уважением и благодарностью, Ваш Тезерус

www.tz-ocenka.ru

info@tz-ocenka.ru

