МЕТОДИКА ПОДГОТОВКИ ЭКСПЕРТНОГО РЕШЕНИЯ (Коммерческого предложения)

Сессия «Цена управления новостройкой»
Форум Лидеров РОН 2027

1. Принцип работы

Каждый эксперт (Управляющая компания) получает ТЗ по конкретной новостройке и работает с одинаковой исходной базой. Эксперт формирует профессиональную модель управления, опираясь на анализ предоставленной информации.

2. Обязательные элементы экспертного решения

- операционная модель управления объектом
- организационная и штатная структура
- распределение функций между УК и подрядчиками
- модель инженерной эксплуатации
- модель клиентского сервиса
- необходимые цифровые решения
- экономическая модель
- общая стоимость управления, цена “за содержание и ремонт мест общего пользования” для собственников квартир
- ключевые допущения
- эксплуатационные и организационные риски
- меры по оптимизации

3. Единая логика экономического расчёта

Эксперт должен показать состав услуг и затрат, включённых в расчёт. Нельзя сопоставлять только итоговую цифру без учёта состава услуг, уровня ответственности и допущений.

- персонал
- инженерная эксплуатация
- содержание общего имущества
- подрядные работы
- благоустройство
- клиентский сервис
- административные расходы
- цифровые решения
- прочие существенные расходы

4. Допущения

Все существенные допущения должны быть вынесены в отдельный блок. Если данных девелопера недостаточно, эксперт не должен скрывать оценку внутри расчёта и может запросить дополнительную информацию.

5. Период запуска

Для новостройки отдельно оценивается период активного заселения: дополнительные ресурсы, нагрузка на сервис, инженерную эксплуатацию, диспетчеризацию, работу с обращениями и гарантийными вопросами.

6. Сопоставимость экспертных решений

- одинаковая исходная база
- единая логика раскрытия стоимости
- явное указание допущений
- раздельное описание штатной и подрядной модели
- раздельное описание постоянной и стартовой нагрузки
- обязательное описание рисков
- обоснование выбранной модели

7. Рекомендуемый формат презентации

1. Исходные данные объекта
2. Требования девелопера
3. Предлагаемая модель управления
4. Организационная и штатная структура
5. Собственные и подрядные функции
6. Инженерная эксплуатация
7. Сервис и цифровые решения
8. Экономика и стоимость
9. Допущения
10. Риски
11. Оптимизация
12. Стоимость, ключевые выводы

8. Что не является целью сессии

- выбор модели по минимальной цене
- сравнение коммерческих предложений без единой исходной базы
- оценка одной цифры тарифа вне состава услуг и ответственности

9. Итоговый результат

Сессия должна показать, как разные профессиональные управляющие компании решают одну и ту же практическую задачу управления конкретной новостройкой, и за счёт чего отличаются их операционные, кадровые и экономические модели.

Контакты: info@okron.ru

Тел: +7-903-262-37-65

С уважением, команда “ОкРОН”.