Thesis.net
Property Management

Η μόνη ολοκληρωμένη εφαρμογή για την πλήρη και άμεση διαχείριση μεγάλων χαρτοφυλακίων ακινήτων, με ενσωματωμένα υποσυστήματα επιχειρηματικής ευφυΐας και διαχείρισης επαφών και δραστηριοτήτων

Μάθετε τώρα όλες τις απαντήσεις για τα ακίνητά σας. Χωρίς ιδιαίτερη εκπαίδευση, αντλήστε οποιοδήποτε πληροφορία θέλετε, κινηθείτε από τα συγκεντρωτικά στοιχεία λογαριασμών και κινήσεων σε αναλυτικά και αντίστροφα, εντοπίστε τάσεις της αγοράς ανά κατηγορία ακινήτων, περιοχή κλπ, δείτε μέχρι και την τελευταία λεπτομέρεια, αρχειοθετήστε κάθε συμβόλαιο, νομικό έγγραφο, σχέδιο, φωτογραφία, αναθέσετε ενέργειες, ορίστε προθεσμίες, προβλέψτε αποτελέσματα.

Το **Thesis.net Property Management** είναι ένα πανίσχυρο εργαλείο διαχείρισης και επιχειρηματικής πληροφόρησης που καλύπτει κάθε δραστηριότητα σχετική με τη διαχείριση ακινήτων, απόλυτα προσαρμοσμένο στις ειδικές ανάγκες αλλά και τις απαιτήσεις της ελληνικής αγοράς ακινήτων. Η δυνατότητα δυναμικού και πολυδιάστατου συνδυασμού της πληροφορίας αναδεικνύει κάθε πτυχή του χαρτοφυλακίου ακινήτων κάθε επιχείρησης και εξασφαλίζει άριστη ιχνηλασιμότητα. Το Thesis.net Property Management περιλαμβάνει σύστημα αυτόματων ειδοποιήσεων (alerts), αναθέσεις εργασιών, αυτοματισμούς υποστήριξης πληθώρας τύπων γραφημάτων, σύστημα δεικτών (KPIs), διασφάλιση δικαιωμάτων πρόσβασης, κλπ.

Το **Thesis.net Property Management** χρησιμοποιεί τις τελευταίες τεχνολογίες για την υποστήριξη στην λήψη άμεση και ορθών αποφάσεων της διοίκησης, οι οποίες θα βασίζονται σε τεκμηριωμένες επιχειρησιακές πληροφορίες που αντλούνται από το σύνολο των δεδομένων των ακινήτων κάθε επιχείρησης ή φορέα. Το σύστημα προσφέρει την έτοιμη επιχειρησιακή πληροφορία σε πραγματικό χρόνο, χωρίς να απασχολεί τον χρήστη ο τρόπος υπολογισμού της και την απεικονίζει με διάφορους τρόπους (σε πίνακες, γραφήματα κλπ).

Το **Thesis.net Property Management** προσφέρει πληροφορία με πρακτικά απεριόριστους τρόπους και συνδυασμούς, πληροφορώντας για συγκεκριμένη χρονική περίοδο και για κρίσιμους επιχειρησιακούς δείκτες απόδοσης, κενών ακινήτων, LTV κλπ. ξεκινώντας από το επίπεδο του συνόλου του χαρτοφυλακίου και κατεβαίνοντας μέχρι το επίπεδο κατηγορίας ακίνητου, περιοχής ή/και μεμονωμένου ιδιοκτήτη ή ακινήτου.

Το **Thesis.net Property Management** εξασφαλίζει εναλλακτικούς τρόπους άμεσης πρόσβασης στις πληροφορίες, που βασίζονται αυστηρά στα επιχειρησιακά δεδομένα και έννοιες (π.χ. ακίνητα, χώροι, ιδιοκτήτες, μισθωτές, διαχειριστές, κλπ) χωρίς καμία απαίτηση για ειδικές γνώσεις της λειτουργίας του.

Το **Thesis.net Property Management** είναι ένα πλήρως ανοιχτό σύστημα, που αλληλοεπιδρά κι ανταλλάσσει πληροφορίες με τα περισσότερα γνωστά προγράμματα, αξιοποιεί στοιχεία από βάσεις δεδομένων τρίτων (π.χ. Κτηματολόγιο), εξασφαλίζοντας μέγιστη παραγωγικότητα και ελεύθερη επιλογή εργαλείων, μειώνοντας παράλληλα στο ελάχιστο τον απαιτούμενο χρόνο καταγραφής των δεδομένων.

ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ Thesis.net Property Management

Ακίνητα: Πλήρης κι άμεση καταγραφή του συνόλου των δεδομένων κάθε ακινήτου –ακόμη και των υπό απόκτηση ακινήτων- αλλά και διακριτών χώρων αυτών, από τα απολύτως ***Βασικά*** όπως κωδικός, περιγραφή, στοιχεία κτηματογράφησης, προηγούμενο ακίνητο από το οποίο προήλθε, διεύθυνση -η εφαρμογή έχει ενσωματωμένη αυτόματη διευθυνσιοδότηση, την τελευταία περιφερειακή οργάνωση της Ελλάδας (Καλλικράτης), αλλά και αντιστοίχιση αυτής με την παλαιότερη (Καποδίστριας) για διευκόλυνση των χρηστών, μέχρι ένα πλήθος ειδικών ή μη πληροφοριών ανάλογα με τις απαιτήσεις του εκάστοτε χρήστη, όπως τα ακόλουθα: ***Γεωγραφική θέση*** κατά οποιοδήποτε γνωστό σύστημα συντεταγμένων (WGS 84, ΕΓΣΑ 87, ED 50 κοκ.) και παρουσίαση στο γεωγραφικό υπόβαθρο της επιλογής σας (Bing maps, Google maps κ.α.), ***Κατηγοριοποίηση*** ανάλογα με το είδος των ακινήτων (οικιστικά, επαγγελματικά, αγροτεμάχια κλπ.), τη χρήση (π.χ. μισθωμένα, ιδιοχρησιμοποιούμενα, κενά κοκ.), τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης ή/και όποιο άλλο χαρακτηριστικό επιθυμεί ο χρήστης, ***Συμβόλαια*** ή διοικητικές πράξεις, μερικής ή ολικής, μεταβίβασης/μεταβολής της έκτασης του ακινήτου ή των δικαιούχων εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί αυτού, ***Νομικά στοιχεία*** σχετικά με το ακίνητο, ***Στοιχεία για το εμβαδόν*** αυτού, πραγματικό, βάσει συμβολαίων, βάσει αδείας κ.α., ***Ενεργές Συμβάσεις*** (μισθωτικές ή εκμισθωτικές), ***Οικονομικά δεδομένα*** (στοιχεία αγοράς ή πώλησης, αναπόσβεστη αξία, εκτιμώμενη αγοραία και εμπορική αξία, αξία αντικατάστασης, κοκ) και αξιοποίηση αυτών σε πλήθος εκτυπώσεων και αναφορών για συγκεκριμένη χρονική περίοδο ανά ακίνητο, ιδιοκτήτη, περιοχή κλπ. αλλά και δημιουργία αυτόματων ειδοποιήσεων σε περιπτώσεις απόκλισης, παραγωγή δεικτών ακινήτου (απόδοσης, LTV κ.ο.κ.), αυτόματη δημιουργία φορολογικών εντύπων και

μεταβολών (π.χ. Ε2) κ.α., τα ***Έσοδα/Έξοδα*** λειτουργίας, συντήρησης, έκτακτα κλπ. κάθε ακινήτου/χώρου, ***Τεχνικά και κατασκευαστικά στοιχεία***, ενεργά ασφαλιστήρια συμβόλαια ανά ασφαλιζόμενο κίνδυνο και αντίστοιχες αναγγελίες ζημίας, ***Λοιπά δεδομένα*** που ενδεχομένως επιθυμεί ο χρήστης και ***Σχόλια***, τόσο για το συγκεκριμένο ακίνητο αναφοράς, όσο και για τις όμορες ιδιοκτησίες ή την ευρύτερη περιοχή.

Σε επίπεδο detail, το υποσύστημα ακινήτων διαχειρίζεται με πλήρη ιστορικότητα ***Ιδιοκτήτες*** και όλους όσους έχουν ή είχαν στο παρελθόν κάποιο εμπράγματο δικαίωμα επί του ακινήτου, ***Προβλήματα και Ενέργειες*** σχετικές με κάθε ακίνητο ανά κατηγορία και τύπο ενέργειας, χειριστή ή εξωτερικό συνεργάτη κοκ με δυνατότητα ορισμού υπενθύμισης ή επόμενης ενέργειας, εισαγωγής υποχρεωτικής προηγούμενης εγκριτικής διαδικασίας κοκ., ***Χώροι ακινήτου*** ανά στάθμη, χρήση ή οποιοδήποτε άλλο χαρακτηριστικό επιθυμεί ο χρήστης, ***Διαχειριστές/Εμπλεκόμενοι*** –διαχειριστές, εσωτερικοί ή εξωτερικοί συνεργάτες, τεχνικοί, facility managers κοκ, ***Έγγραφα*** δημόσια, ιδιωτικά με αριθμό πρωτοκόλλου, συνδεδεμένα ή μη με συγκεκριμένες ενέργειες, προβλήματα κοκ., *Τεχνικά* ***Σχέδια και Μελέτες*** ανά τύπο και δυνατότητα επισύναψης αυτών (κοινό χαρακτηριστικό όλων των εφαρμογών) είτε εισάγοντάς τα ως αρχεία οποιασδήποτε μορφής (doc, excel, pdf, jpeg, avi, cad, dwg κλπ.), είτε απευθείας από τον σαρωτή και την έντυπη μορφή τους αν δεν υπάρχουν σε ηλεκτρονική. Επίσης προσφέρεται δυνατότητα αναζήτησης με βάση το περιεχόμενο των συνημμένων αρχείων (π.χ. μια λέξη), ***Λογαριασμοί*** και μετρητές ανά κατηγορία (π.χ. ύδρευση, τηλεφωνία, ηλεκτρική ενέργεια) και δικαιούχο, ***Σημειώσεις*** (πρόχειρες επισημάνσεις των χρηστών για το ακίνητο) κ.α.

Συμβόλαια/Μεταβιβάσεις: Παρακολουθούνται όλα τα συμβόλαια, οι διοικητικές ή δικαστικές πράξεις και τα λοιπά νομικά ή μη έγγραφα που σχετίζονται άμεσα με το ακίνητο με πλήρη στοιχεία του συντάκτη, ημερομηνίες και στοιχεία κάθε πράξης, μεταβολές που αυτή επιφέρει (π.χ. στην επιφάνεια του ακινήτου) και αυτόματος επανυπολογισμός αυτών κ.α. ενώ παρέχεται σημαντική υποστήριξη με μια σειρά βοηθητικών πινάκων με πλήρη στοιχεία υποθηκοφυλακείων, τύπων πράξεων κλπ.

Άδειες: Καταγράφεται το σύνολο των στοιχείων κάθε μορφής αδειών ή πιστοποιητικών που σχετίζονται με κάθε ακίνητο και προφανώς προσφέρεται η δυνατότητα επισύναψης των σχετικών εγγράφων, φωτογραφιών, σχεδίων κλπ. Οι πληροφορίες που καταχωρούνται στη φόρμα των Αδειών είναι ο αριθμός φακέλου, ακινήτου ή/και χώρου στον οποίο αντιστοιχεί κάθε άδεια, το είδος της αδείας, το εμβαδόν στο οποίο αναφέρεται, αν είναι ενεργή ή όχι, το θέμα της, η αδειοδοτούσα αρχή, ημερομηνίες έκδοσης/λήξης, στοιχεία πρωτοκόλλου τόσο της αρχικής αίτησης όσο και της αδείας, υπευθύνου, εκπροσώπου, σχόλια κλπ. Ανάλογα με το είδος κάθε άδειας συμπληρώνονται επιπλέον στοιχεία στην αντίστοιχη ομάδα (tab) δεδομένων (π.χ. ΣΤΑΚΟΔ, Οικοδομική, Όχληση κλπ). Ομοίως σε ειδική ομάδα δεδομένων, με τίτλο Ανανέωση, συμπληρώνονται - εφόσον υπάρχουν - στοιχεία σχετικά με την ανανέωση (ημερομηνία αίτησης, αριθμό πρωτοκόλλου κοκ).

Εκτιμήσεις: Οι πληροφορίες που καταχωρούνται στη φόρμα των Εκτιμήσεων ακινήτων είναι ο αριθμός φακέλου, ακινήτου ή/και χώρου που εκτιμούμε, ο σκοπός της εκτίμησης, ο αναθέτων και η ημερομηνία ανάθεσης, ο εκτιμητής και η ημερομηνία εκτίμησης, οι μέθοδοι και το εύρος εκτίμησης, το κόστος, η ημερομηνία παραλαβής, check boxes αν έχουν ακολουθηθεί τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα (IVS), όπως και αν απαιτούνται επόμενες ενέργειες και φυσικά όλες οι αξίες που αναγράφονται σε κάθε εκτίμηση (π.χ. εμπορική, μισθωτική, εύλογη αξία πώλησης, κόστος αντικατάστασης κλπ.).

Τεχνικοί έλεγχοι / Αυτοψίες: Καταγράφεται το σύνολο των στοιχείων κάθε μορφής προγραμματισμένου ή έκτακτου τεχνικού ελέγχου και αυτοψίας που σχετίζονται με κάθε ακίνητο και προφανώς προσφέρεται η δυνατότητα επισύναψης των σχετικών εγγράφων, δελτίων, φωτογραφιών, σχεδίων κλπ. Καταχωρούνται πληροφορίες όπως ο αριθμός φακέλου, ακινήτου ή/και χώρου που ελέγχθηκε, ο σκοπός του ελέγχου, ο αναθέτων και η ημερομηνία ανάθεσης, ο ελεγκτής και η ημερομηνία ελέγχου, το εύρος και το αποτέλεσμα του ελέγχου, το κόστος, η ημερομηνία παραλαβής, ημερομηνία προβλεπόμενου επανελέγχου (εφόσον προβλέπεται), όπως και αν απαιτούνται επόμενες ενέργειες και φυσικά αναλυτικά όλα τα κόστη που αναγράφονται σε κάθε έλεγχο/αυτοψία ακινήτου.

Νομικές Υποθέσεις: Το συγκεκριμένο υποσύστημα διαχειρίζεται πλήρως και ιστορικότητα, όλες τις νομικές υποθέσεις που αφορούν συγκεκριμένο ακίνητο, ιδιοκτήτη (νυν ή/και πρώην), όπως ενδεικτικά οι ακόλουθες: αποβολή πρώην ιδιοκτήτη ή μισθωτή, απόκτηση νομής κ.α. Παράλληλα διαχειρίζεται όλα τα σχετικά έγγραφα, τις ενέργειες κοκ, με ενσωματωμένες δυνατότητες δημιουργίας προσωποποιημένων εγγράφων (π.χ. εξωδίκων για δικαστικούς επιμελητές), δημιουργίας αυτόματων ή μη υπενθυμίσεων και follow up κ.α.

Έσοδα-Έξοδα (μισθώματα, ασφάλιστρα, λογαριασμοί κ.α): Αυτόματη δημιουργία εγγραφών μελλοντικών εσόδων/εξόδων ανά ακίνητο με βάση τις ισχύουσες συμβάσεις, με πεδία προβλεπόμενων και πραγματικών καταβολών, δυνατότητα παρακολούθησης πολλαπλών μετρητών για το ίδιο ακίνητο, δυνατότητα σύνδεσης με άλλες εφαρμογές τρίτων κατασκευαστών (π.χ. ERP), εγγραφή κάθε νέου ή έκτακτου ποσού, αυτόματες προειδοποιήσεις για καθυστερήσεις στις καταβολές, μερισμός εσόδων εξόδων με βάση τα ποσοστά συνιδιοκτησίας, δυνατότητα υπολογισμού κοινοχρήστων, ευκολίες αυτόματης δημιουργίας εντύπων Ε2 κ.α.

Ασφαλιστήρια συμβόλαια: Ενεργά ή μη ανά ακίνητο/α ή/και χώρο/ους, με πλήρη καταγραφή όλων των όρων κάθε ασφαλιστηρίου συμβολαίου, δυνατότητα αυτόματης εισαγωγής και εξαγωγής δεδομένων από και προς Excel αρχεία, καταγραφής και παρακολούθησης πιθανών προσθηκών, προσαρτημάτων, αναγγελίας ζημιών και παρακολούθησης της τμηματικής ή ολικής κάλυψης αυτών κοκ.

Συμβάσεις μίσθωσης/εκμίσθωσης/υπομίσθωσης κλπ.: Καλύπτει ενεργές ή μη συμβάσεις μεμονωμένων ή ομάδας ακινήτων –ακόμη και χώρων- με πλήρη καταγραφή όλων των δεδομένων κάθε σύμβασης, των συμβαλλομένων, των όρων και των εγγυήσεων αυτής με δυνατότητα υποστήριξης σύνθετων συμφωνιών (π.χ. βάση δείκτη τιμών καταναλωτή και τζίρου επιχείρησης) ή/και περιορισμών, αναλυτική καταγραφή τακτικών ή έκτακτων αναπροσαρμογών, δημιουργία πλάνου εισπράξεων/πληρωμών, παρακολούθηση της εκτέλεσης αυτού και αυτόματη διαδικασία ειδοποιήσεων αν υπάρχουν παρεκκλίσεις, καταγραφή με πλήρη ιστορικότητα των ενεργειών που σχετίζονται με την συγκεκριμένη σύμβαση ή/και συμβαλλόμενο, επεξεργασία what-if σεναρίων (π.χ. με βάση την προβλεπόμενη μέση τιμή του ΔΤΚ για το επόμενο έτος) κοκ.

Facility Management: Το υποσύστημα Facility Management υπολογίζει και διαχειρίζεται πλήρως και με ασφάλεια όλα τα κοινόχρηστα έξοδα ανά ακίνητο, χώρο, ιδιοκτήτη, μισθωτή, κατηγορία εξόδου κοκ, αλλά και τις τακτικές ή έκτακτες συντηρήσεις τόσο των κτιρίων, όσο και του εξοπλισμού που είναι συνδεδεμένος με κάποιο από αυτά –ή/και χώρο αυτού (π.χ. μονάδες κλιματισμού, ανελκυστήρες κοκ.), παρακολουθεί τις σχετικές πληρωμές και εισπράξεις, δημιουργεί αυτόματες ειδοποιήσεις σε περίπτωση αποκλίσεων κ.α.

Επαφές/Δραστηριότητες/Ημερολόγιο: Το προϊόν προσφέρεται με ενσωματωμένο υποσύστημα καταγραφής στοιχείων όλων των επαφών και των σχέσεων ή ιδιοτήτων που αυτές έχουν, πλήρους καταγραφής ανάθεσης και εκτέλεσης δραστηριοτήτων ανά χρήστη, κόστους που έχουν, follow up κ.ο.κ. αλλά και προσωπικού ημερολογίου (ημερήσιου, εβδομαδιαίου κλπ) για κάθε χρήστη. Τέλος το Thesis.net Property Management, όπως όλα τα προϊόντα Thesis.net, περιλαμβάνει δυνατότητα διασύνδεσης με IP τηλεφωνικά κέντρα και αξιοποίησης των δυνατοτήτων που αυτά προσφέρουν για ταχύτερη εξυπηρέτηση των χρηστών.

Νομοθεσία/Νομολογία: Το προϊόν περιλαμβάνει υποσύστημα καταγραφής και αναζήτησης με πολλαπλούς τρόπους, όλης της σχετικής με την ακίνητη περιουσία, τις χρήσεις γης, το πολεοδομικό καθεστώς, την προστασία του δομημένου και φυσικού περιβάλλοντος εθνικής και ευρωπαϊκής νομοθεσίας και νομολογίας, κατηγοριοποιημένη ανά τύπο (π.χ. Νόμος, Υπουργική απόφαση, Ευρωπαϊκή οδηγία), περιεχόμενο, έτος κοκ

Business Alerts: Το Thesis.net Property Management υποστηρίζει ένα σύστημα αυτόματων ειδοποιήσεων (alerts) αλλά και αναθέσεων εργασιών σε συγκεκριμένη ομάδα χρηστών ή μεμονωμένο χρήστη, που ενεργοποιούνται αυτόματα εφάπαξ ή περιοδικά όταν συμβούν δεδομένες επιχειρησιακές συνθήκες. Οι ειδοποιήσεις αποστέλλονται αυτόματα σε επιλεγμένους αποδέκτες με την χρήση ηλεκτρονικών μηνυμάτων (emails, SMS) και με πλήρη ανάλυση των επιχειρησιακών συνθηκών που τις προκάλεσαν. Με τον τρόπο αυτό διασφαλίζεται μια άμεση και αποτελεσματική ενημέρωση των καταλλήλων αποδεκτών για επιχειρησιακά γεγονότα που μπορούν να συμβούν και είτε απαιτείται πρόσθετος χειρισμός για την αντιμετώπιση τους, ή είναι ανεπιθύμητα γεγονότα και θα πρέπει να υπάρξουν άμεσες ενέργειες επίλυσης.

Business Intelligence: Το ενσωματωμένο Thesis.net BI αναζητεί, συσχετίζει και διανέμει την επιχειρησιακή πληροφορία, βασιζόμενο μόνο σε επιχειρησιακές οντότητες (π.χ. ιδιοκτήτης, κατηγορία ακινήτων, έσοδα κλπ). Ο χρήστης με σημείο εκκίνησης μια επιχειρησιακή οντότητα μπορεί να ενημερωθεί αυτόματα για κάθε συνδεδεμένη έννοια. Το εργαλείο αυτό της επιχειρησιακής ευφυΐας είναι πλήρως ολοκληρωμένο με εργαλεία αυτοματισμού γραφείου και δίνει την δυνατότητα κατασκευής ειδικών αναφορών. Τροφοδοτεί τους υπεύθυνους της χάραξης της στρατηγικής της επιχείρησης και τους οικονομικούς διευθυντές, με κρίσιμα ποσοτικά στοιχεία, μέτρησης της απόδοσης κάθε ακινήτου αλλά και τις διακυμάνσεις της κρίσιμων δεικτών της αγοράς real estate, με την πάροδο του χρόνου, προσφέροντας ουσιαστικά πληροφορίες για τις τάσεις των δεικτών και τις αλλαγές της συμπεριφοράς τους.

Η εφαρμογή προσφέρεται με πλήθος εκτυπώσεων και αναφορών και φυσικά προσφέρει τη δυνατότητα ανάπτυξης νέων σύμφωνα με τις ανάγκες κάθε επιχείρησης. Ενδεικτικά αναφέρουμε τις ακόλουθες:

Προβλεπόμενα και Πραγματικά Έσοδα Έξοδα ανά ακίνητο ανά μήνα, Κενά ακίνητα ανά περιοχή, κατηγορία, ιδιοκτήτη, τύπο κλπ, Αναπροσαρμογές μισθώσεων, Αναθέσεις τεχνικών ελέγχων, Προϋπολογισμός χρήσης, Στοιχεία οικοπέδων, Πίνακας έγκρισης σκοπιμότητας ενεργειών, Δελτίο Καταγραφής Ζημιών, Αναγγελία Συμβάντων, Εκτιμήσεις ή/και Τεχνικοί έλεγχοι ανά ακίνητο, εκτιμητή, φάκελο, Γεωγραφική απεικόνιση συγκεκριμένων ακινήτων ανάλογα με τον τύπο, την κατάσταση την κατηγορία κλπ, What-if εκτυπώσεις προβλεπόμενων εσόδων και εξόδων ανάλογα με εκτίμηση για την πορεία του πληθωρισμού (ΔΤΚ) κ.α.