ValMaster™ FM

ValMaster FM/Pro

Руководство Пользователя

Версия 7.x

Научно-производственный Центр
инновационных технологий в недвижимости
«ИНТЕХНЕДВИЖИМОСТЬ»

Санкт-Петербург.

Правовой статус

Товарный знак **ValMaster ™** зарегистрирован в соответствии с законодательством Российской Федерации и является собственностью **НПЦ «Интехнедвижимость»**

© «Интехнедвижимость». Все права защищены.
Никакая часть этого документа не может быть скопирована, размножена, передана по каналам связи, воспроизведена, сохранена в информационно-поисковой системе или архиве, либо переведена на другой язык в любой форме любым способом, если на это нет разрешения в письменной форме, полученного от НПЦ «Интехнедвижимость».
Информация в этом документе может быть изменена без уведомления и не представляет собой обязательств НПЦ «Интехнедвижимость».

ОГЛАВЛЕНИЕ

Правовой статус 2
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 5
ИНТЕРФЕЙС ПРОГРАММЫ (1-6) 6
1 Общая структура графического ИНТЕРФЕЙСА 8
2 Главное МЕНЮ программы 13
3 Общая панель ИНСТРУМЕНТОВ 19
4 КОНТЕКСТНЫЕ меню 21
5 Средства интерфейса для ВВОДА информации 23
5.1 Рабочие поля 24
5.2 Средства автоматизации ввода данных 27
5.3 Расчет числовых значений по формулам 33
6 ОРГАНИЗАЦИЯ рабочей информации в интерфейсе 35
6.1 Таблицы 36
6.1.1 Настройка структуры и содержимого таблиц 39
6.1.2 Поиск строк в таблице 43
6.1.3 Представление и выборка информации в таблицах 44
6.1.4 Корректировка типовой информации в таблицах 51
6.2 Деревья 53
УЧЕТ ОБЪЕКТОВ И СУБЪЕКТОВ УПРАВЛЕНИЯ КОРПОРАТИВНОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ 57
7 Учет объектов НЕДВИЖИМОСТИ 58
7.1 Состав и управление реестром объектов недвижимости 59
7.2 Характеристики объектов недвижимости 66
7.2.1 Учетно-идентификационные характеристики объектов 68
Назначение и наименование объекта 69
Учетные даты 72
Штрих-кодирование объектов 73
7.2.2 Технические характеристики объектов недвижимости 77
Характеристики пятна застройки строения 78
Планировочные характеристики объектов 80
Планировочные характеристики участка земли 81
Планировочные характеристики помещений 83
Объемно-компоновочные характеристики здания 86
Объемно-компоновочные элементы здания и его частей 88
Характеристики этажности здания 91
Кадастровые характеристики 93
7.2.3 Экономические характеристики объектов недвижимости 95
Восстановительная стоимость объектов в базовых ценах 100
Дифференцированные коэффициенты удорожания 102
7.3 Сведения по объектам недвижимости 104
7.3.1 Формирование графических материалов по объектам 105
7.3.2 Формирование альбомов фотографий объектов 110
7.3.3 Ведение реестра прав на объекты 112
7.3.4 Ввод сведений о страховании объектов 114
7.3.5 Ввод сведений о налогах на объекты 119
7.3.6 Формирование архива документов по объектам 120
7.4 СОЗДАНИЕ РЕЕСТРА объектов недвижимости 123
7.4.1 Режимы формирования реестра объектов 124
Режимы создания объектов в реестре 125
Режимы ввода данных по объектам 127
7.4.2 Создание организационно-правовой структуры организации 130
7.4.3 Учет комплексов 134

7.4.4 Учет зданий 135
7.4.5 Учет сооружений 137
7.4.6 Учет объектов благоустройства территории 140
7.4.7 Учет помещений и их частей 142
7.5 Поиск и выборки объектов в реестре 148
7.5.1 Оперативный поиск объектов в реестре 149
7.5.2 Стандартный поиск объектов в реестре 152
7.5.3 Расширенный поиск объектов в реестре 157
7.5.4 Обработка результатов поиска объектов 165
7.6 Ведение истории изменений по объектам 167
8 Учет объектов ЭКСПЛУАТАЦИИ 172
8.1 Учет элементов объектов недвижимости 174
8.2 Учет инженерного оборудования 177
8.3 Учет частей конструктивных элементов 180
9 Учет объектов АРЕНДЫ 181
9.1 Учет арендопригодных помещений 182
9.2 Учет прочих объектов аренды 186
10 Учет РАБОЧИХ МЕСТ 190
11 Учет активов ДВИЖИМОГО имущества 195
12 Создание объектов в ГРАФИЧЕСКОМ приложении 197
13 ВИЗУАЛЬНОЕ отображение объектов на чертежах 198
14 Объединения объектов (ПРОЕКТЫ) 209
15 Учет ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ информационной системы 212
УПРАВЛЕНИЕ ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ (16-24) 214
16 Техническое и стоимостное НОРМИРОВАНИЕ эксплуатации 217
16.1 Нормативная база регламентов 219
16.2 Нормативная база процедур 220
17 ПЛАНИРОВАНИЕ работ и услуг эксплуатации 222
17.1 Формирование регламентов работ и услуг 224
17.2 Формирование календарного плана работ и услуг 228
17.3 Определение плановой стоимости работ и услуг 229
17.4 Визуализация планирования работ эксплуатации 234
17.4.1 Местоположение плановых работ и устраняемых дефектов 235
УПРАВЛЕНИЕ АРЕНДОЙ 239
18 РЕЕСТР договоров аренды 240
19 УЧЕТ договоров аренды 241
20 Контроль денежных ПОСТУПЛЕНИЙ от аренды 242
УПРАВЛЕНИЕ РАЗМЕЩЕНИЕМ СОТРУДНИКОВ И АКТИВОВ 243
21 Размещение ПОДРАЗДЕЛЕНИЙ организации 244
21.1 Размещение подразделений в помещениях 245
21.2 Визуальное представление результатов размещения подразделений 250
ОТЧЕТНОСТЬ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ УПРАВЛЕНИЯ 253
22 Формирование отчетных документов 254

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Программный комплекс ValMaster™ FM/FSM в целом реализует функционал решений категории IWMS (Integrated Workplace Management System) в соответствии с международной классификацией программных продуктов.

Целевое назначение интегрированных решений категории IWMS состоит в автоматизации управления основным обеспечивающим процессом организации, который называют «Управление инфраструктурой организации» (Facilities Management). К инфраструктуре организации относят прежде всего корпоративную физическую (построенную) среду (здания, сооружения и ассоциируемые с ними физические активы), в которой реализуется основной бизнес-процесс производства товаров или услуг.

Для реализации своего целевого назначения ValMaster™ FM/FSM интегрирует на одной платформе (одной базе данных) комплекс функциональных приложений, каждое из которых реализует типовые ролевые задачи процесса управления инфраструктурой. При этом каждое приложение имеет собственное Руководство пользователя.

В настоящем Руководстве пользователя базового win-приложения ValMaster™ FM излагается последовательность ведения управленческого учета, планирования и оценки эффективности по основным функциональным процессам управления инфраструктурой организации:

- Учет объектов и субъектов управления (включая активы движимого и недвижимого имущества).
- Управление эксплуатацией.
- Управление арендой.
- Управление размещением сотрудников и активов.

В отдельном разделе Руководства пользователя излагается последовательность настройки нормативно-справочной базы системы, предназначенной для автоматизации выполнения процедур по ее основным функциям. Также в состав Руководства включены разделы «FAQ» и «Модельные схемы основных процессов» для непосредственного практического использования при запуске системы.

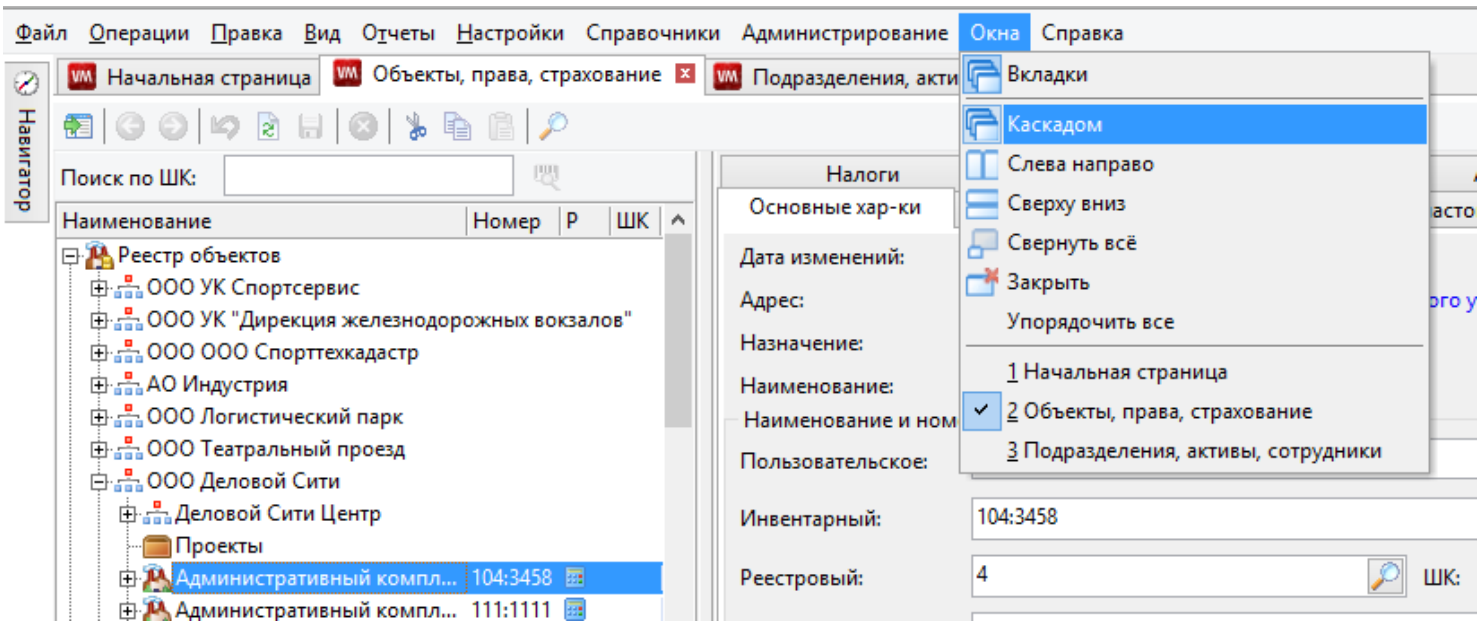
Доступ к приложению ValMaster™ FM при запуске системы в целом администрируется в приложении webAdministrator ролями Администратор системы или Администратор компании/организации.

Установка параметров работы приложения ValMaster™ FM выполняется в разделе главного меню «Администрирование», доступ к которому настраивается в приложении webAdministrator ролями Администратор системы или Администратор компании/организации.

Содержание настоящего Руководства пользователя включает полное описание как последовательности действий пользователя, так и их функционально-методическое назначение, что минимизирует риски ошибок ввода и обработки информации. В частности, в Руководство пользователя ValMaster™ FM в главе "УЧЕТ объектов недвижимости" добавлен специальный раздел "Справка: ОБЪЕКТЫ технического учета", который включает основные положения технического учета объектов недвижимости и их элементов.

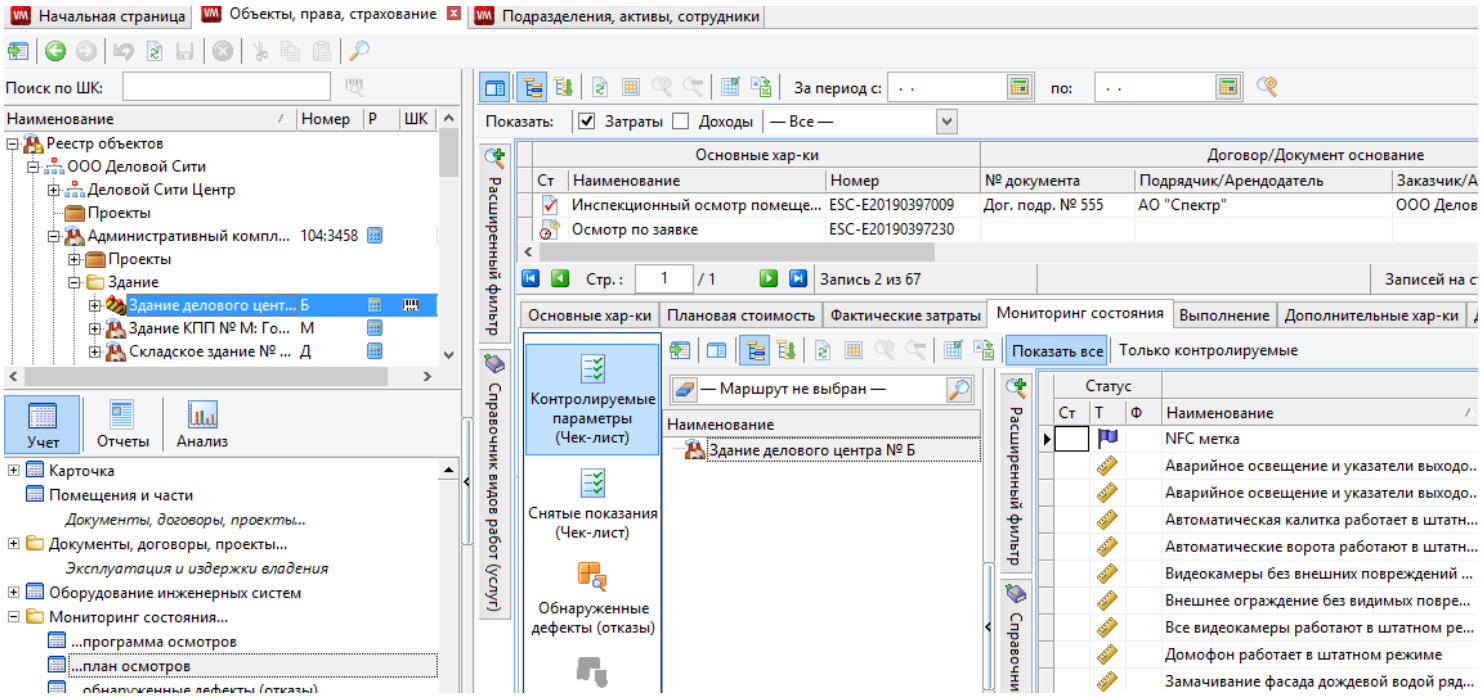
ИНТЕРФЕЙС ПРОГРАММЫ (1-6)

Для организации графического интерфейса в информационной системе используются принципы построения стандартного многодокументного интерфейса с вкладками (TDI tabbed document interface), в котором каждый документ (функциональное рабочее окно) представлен в общем окне системы отдельной вкладкой с соответствующим смысловым наименованием, например, Объекты, права, страхование или Реестр договоров с подрядчиками.



С помощью пунктов Каскадом, Слева направо и Сверху вниз в стандартном разделе главного меню Окна традиционный интерфейс с вкладками можно трансформировать в обычный многодокументный интерфейс, в котором рабочие окна с соответствующими наименованиями будут размещаться раздельно внутри пространства общего окна.

Во внутреннем пространстве рабочих окон, как правило, реализован фреймовый интерфейс: окно делится на несколько фреймов (рамок), в каждом из которых может содержаться несколько вкладок с документами. Далее в тексте отдельные фреймы (рамки), в зависимости от их смыслового содержания, будут называться: служебное, рабочее окно, часть, область рабочего окна и т.п.



Реализация интегрированного функционального интерфейса не предусматривает выделения отдельных модулей или блоков, предназначенных для реализации видов управленческого учета - Управление эксплуатацией, Управление арендой и т.п. Выполнение всех основных функций системы организовано на основе общего реестра объектов недвижимости и поддерживается соответствующими функциональными средствами программы.

Объекты реестра недвижимости, в зависимости от выполняемой функции, могут рассматриваться в качестве объектов управленческого, арендного, эксплуатационного учета или объектов для размещения персонала и активов.

В процессе последующего учета на основе реестра недвижимости формируется единый реестр объектов, включающий элементы объектов недвижимости и прочие объекты инфраструктуры - рекламные конструкции, парковки и арендные места.

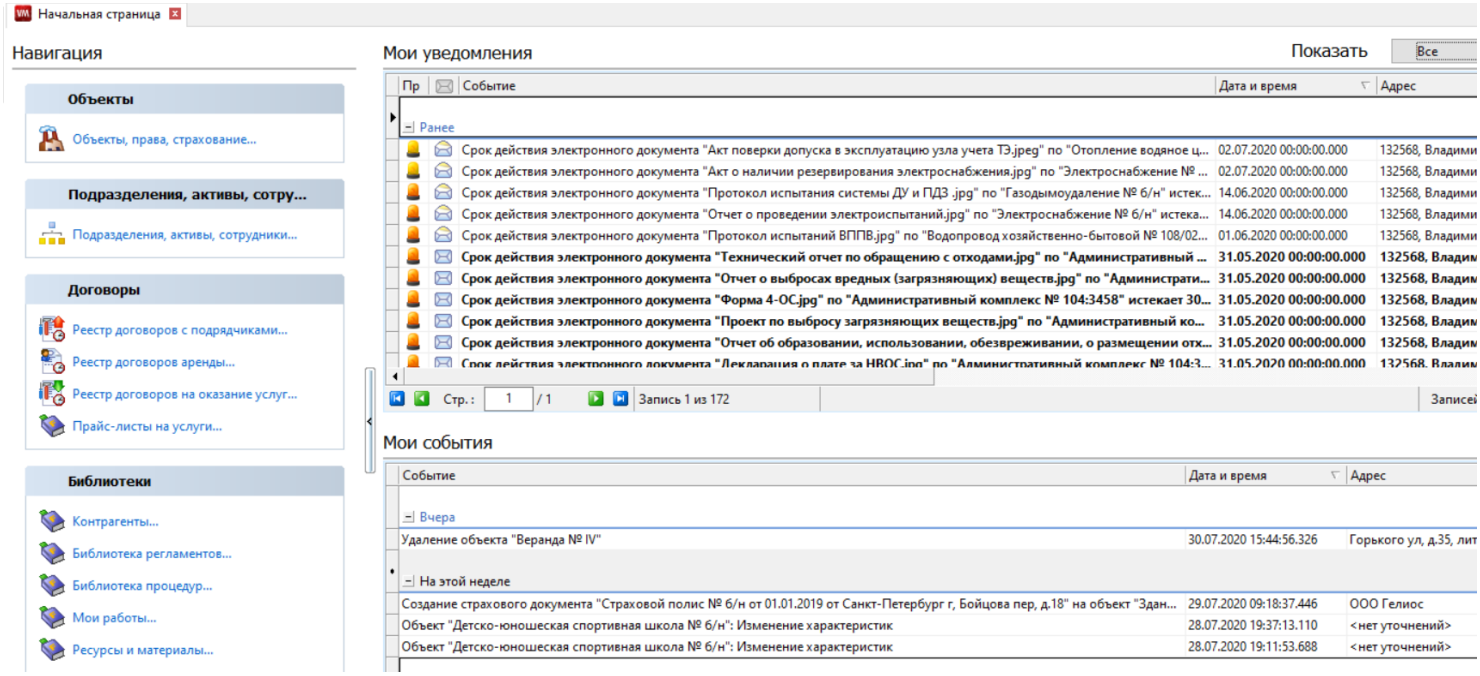
Для формирования реестров других объектов и субъектов учета (рабочих мест, подразделений, пользователей системы, активов движимого имущества и др.) используется специальный функционал и средства интерфейса информационной системы.

Для управления вводом и представления информации в интерфейсе предназначены команды и пункты главного меню программы, контекстных меню, общей и индивидуальных панелей инструментов, размещенных в рабочих окнах.

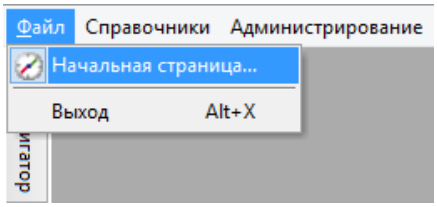
1 Общая структура графического ИНТЕРФЕЙСА

После запуска информационной системы в общем окне будут представлены следующие элементы ее графического интерфейса:

- Строка заголовка с информацией о текущем функциональном окне и пользователе системы.
- Строка главного меню системы под строкой заголовка
- Вертикальный виджет Навигатор для доступа к основному функционалу системы
- Открытое рабочее окно (вкладка) Начальная страница с открытым функциональным меню системы Навигация и перечнями системных уведомлений и контролируемых событий, которые формируются с учетом пользовательских настроек.



Вкладку Начальная страница можно закрыть стандартным способом и открыть при необходимости с помощью соответствующего пункта в разделе главного меню Файл.



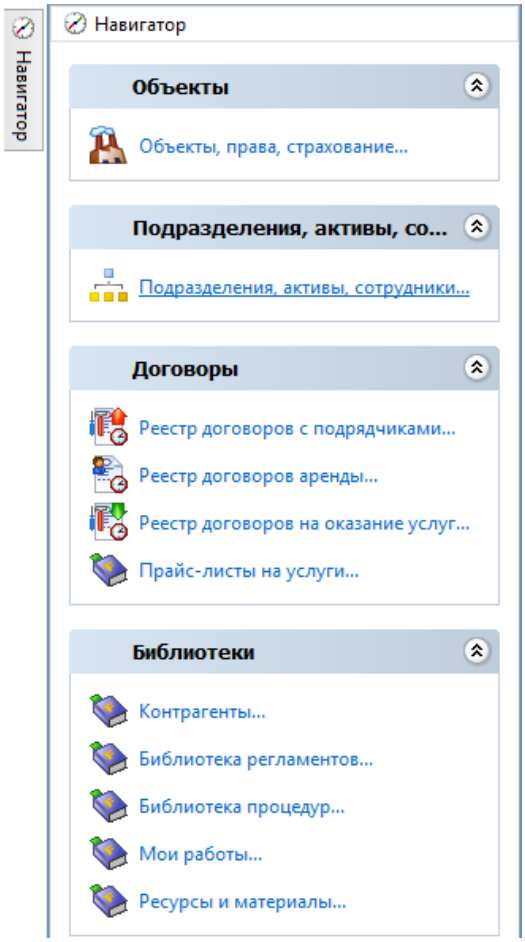
При закрытой начальной странице можно открыть всплывающее функциональное меню системы, переместив курсор мыши на вертикальный виджет Навигатор. После выбора пункта меню закрывается автоматически при перемещении курсора мыши за его пределы.

Функциональное меню (навигатор) системы представлен разделами, предназначенными для доступа к функциональным окнам и структурам программы:

- Пункт Объекты, права, страхование в разделе Объекты - для доступа к реестру объектов недвижимости и основному функционалу по ведению учета, управлению, эксплуатацией и арендой
- Пункт Подразделения, активы, сотрудники в соответствующем разделе - для доступа к структуре организации, реестрам персонала, активов движимого имущества и основному функционалу по управлению их размещением

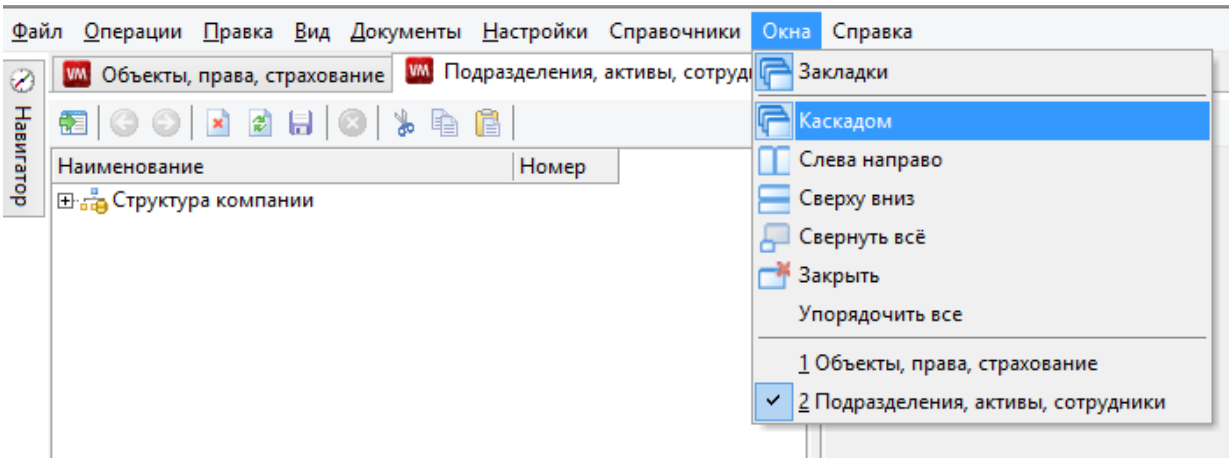
• Пункты раздела Договоры - для доступа к реестрам договоров и прайсам на услуги организации, предоставляемые по договорам обслуживания

• Пункты раздела Библиотеки - для доступа к библиотекам нормативно-справочной базы программы и реестру контрагентов.



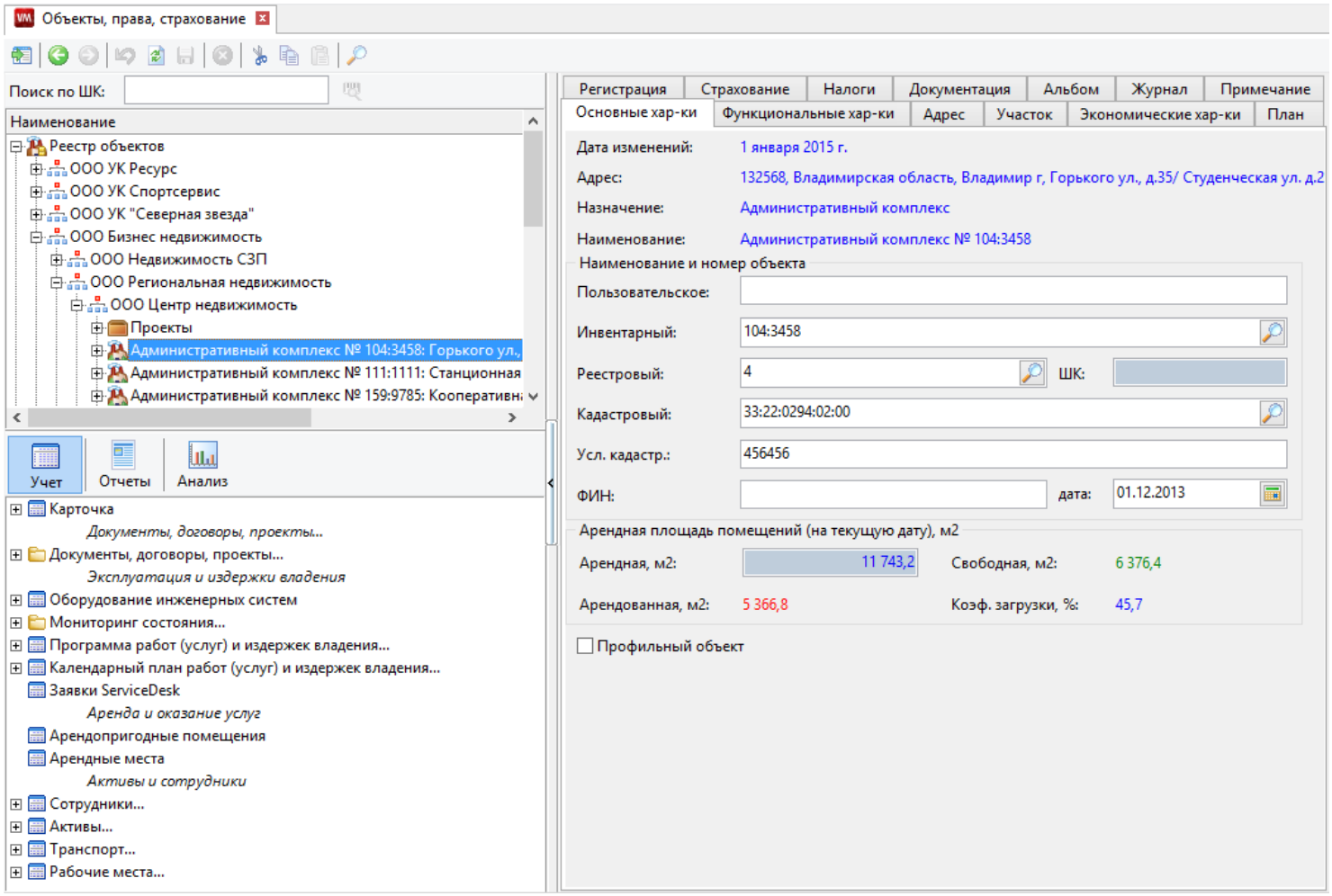
Разделы навигатора можно закрыть и открыть щелчком по значку с двойной стрелкой в строке с их наименованием.

С помощью навигатора можно открыть несколько функциональных рабочих окон (вкладок) и управлять ими стандартным способом с помощью раздела главного меню Окна, в том числе осуществлять переход между ними или выбрать вариант представления окон в интерфейсе: закладками, каскадом и т.п.

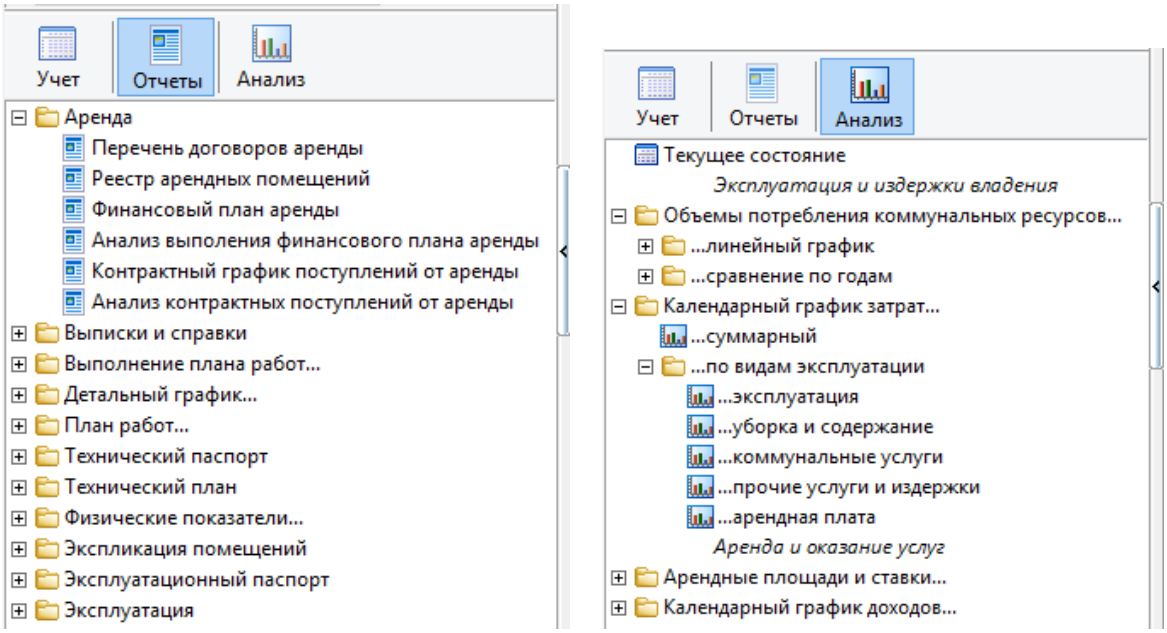


Закрыть функциональное окно можно с с помощью пункта Закрыть в главном меню Окна или другими стандартными способами.

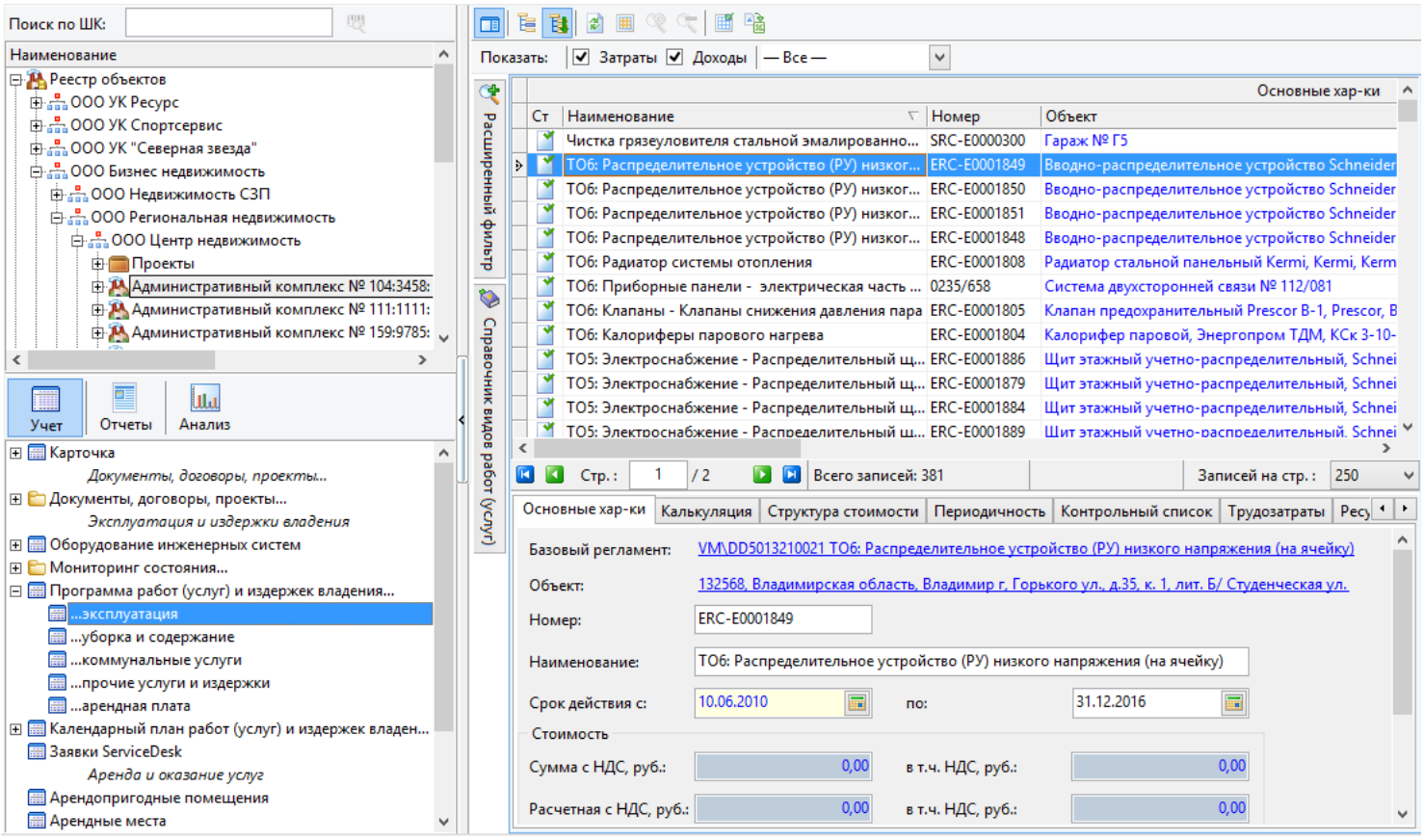
Реестр объектов и другие реестры (договоров, подразделений организации и др.), которые представлены в левой области соответствующих функциональных окон в виде дерева, выполняют функцию навигатора для доступа к пунктам рабочего меню программы, расположенного под реестром, и к соответствующим рабочим окнам, открывающимся в рабочей области. Реестр можно закрыть и снова открыть с помощью левой кнопки на панели инструментов.
Информация в рабочих окнах может быть представлена в отдельных вкладках, в наименованиях которых отображается ее классификация. Доступ к информации выбранной категории осуществляется щелчком по соответствующей вкладке.



Рабочее меню программы включает три раздела: Учет, Отчеты и Анализ, которые далее по тексту будут для краткости именоваться рабочими меню.
В рабочем меню Отчеты представлен перечень отчетных документов по выбранному в реестре объекту для их формирования и вывода на печать. Рабочее меню Анализ содержит пункты для формирования на мониторе аналитической информации по выбранному объекту в табличном и графическом виде.



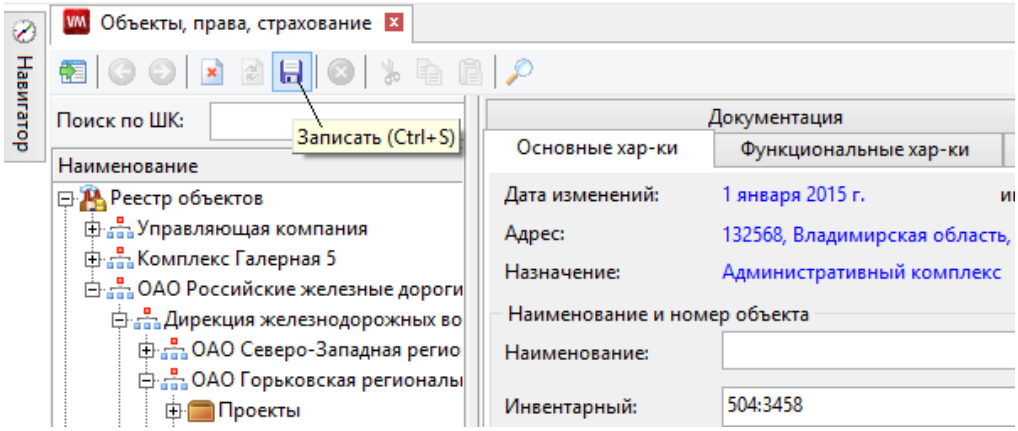
Основное рабочее меню Учет структурировано по основному функционалу программы, с помощью его пунктов осуществляется доступ к рабочим окнам, предназначенным для формирования и учета соответствующей информации.

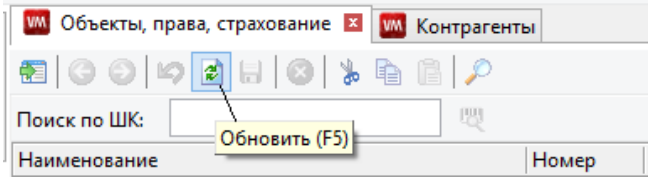


Интерфейс для настройки нормативно-справочной базы имеет индивидуальную структуру по каждому разделу и пункту и определяется структурой библиотек и справочников.

Сохранение в базе данных информации, введенной в рабочем окне, выполняется автоматически при закрытии рабочего окна и открытии нового. В случае необходимости можно выполнить принудительное сохранение данных с помощью кнопки Записать на панели инструментов или в

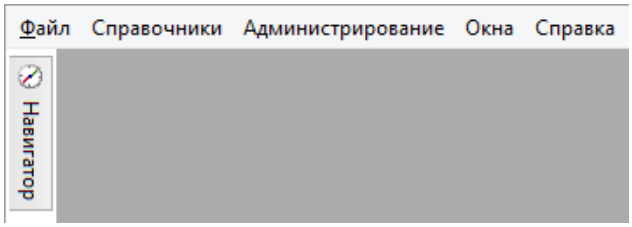
главном меню Операция. Обновить информацию по выбранному объекту можно с помощью кнопки Обновить.

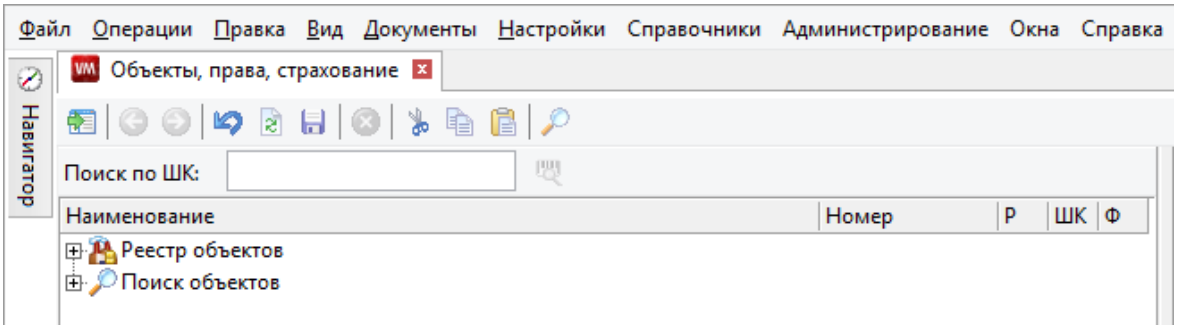




2 Главное МЕНЮ программы

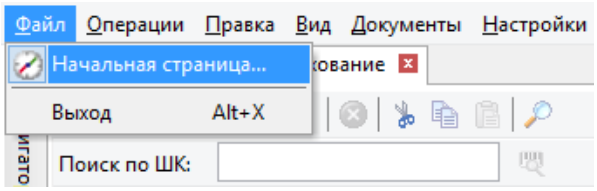
Строка главного меню программы располагается под строкой заголовка. Если все функциональные окна закрыты, в строке содержится пять разделов главного меню: Файл, Справочники, Администрирование, Окна и Справка, которые используются во всех рабочих окнах программы. После открытия с помощью навигатора системы любого функционального окна в главном меню будет присутствовать полный набор его разделов. Далее по тексту вместо словосочетания «Раздел (разделы) главного меню» будет условно использоваться более краткий вариант «Главное (главные) меню».

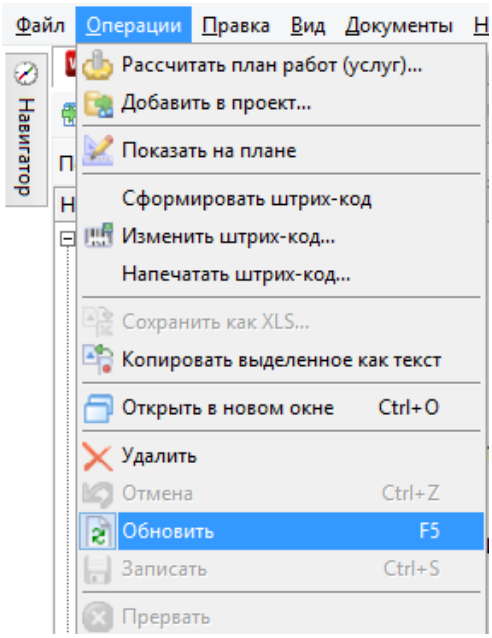




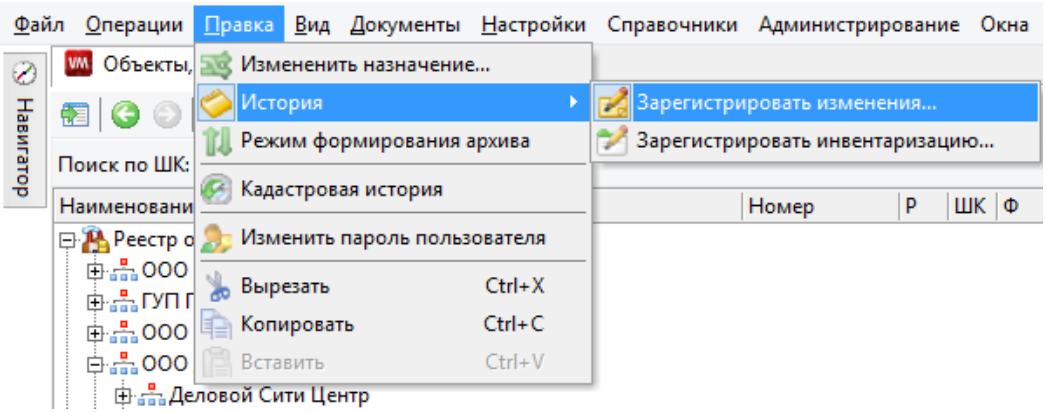
Главные меню раскрываются щелчком по их наименованию, в них содержатся команды, сгруппированные по их функциональному назначению, которое представлено в их наименованиях. Команды главных меню служат для управления вводом, редактирования, обработки и представления информации на мониторе.

- Главное меню Файл содержит команду Выход для выхода из программы
- Главное меню Операции содержит общие стандартные команды для управления вводом данных

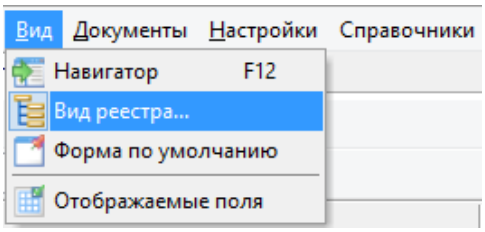




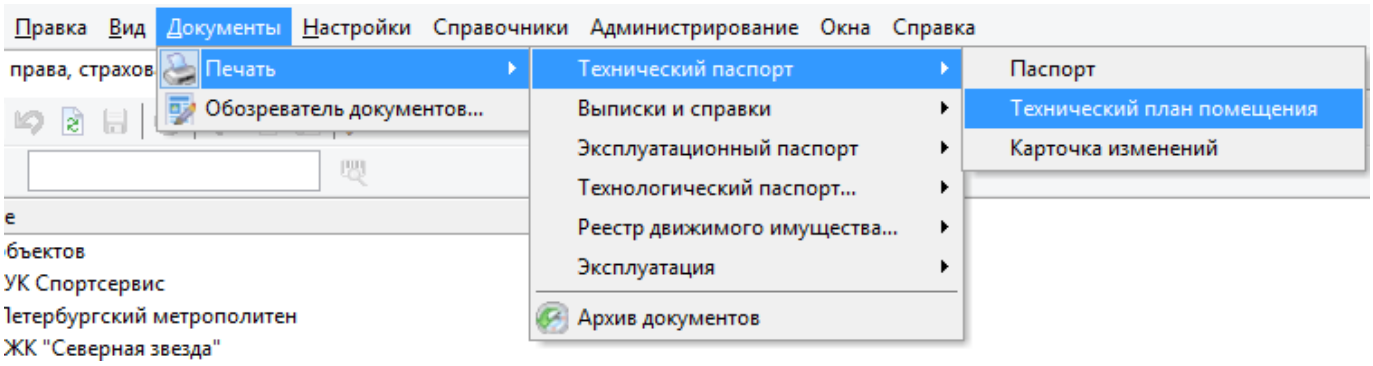
• Главное меню Правка содержит функциональные и управляющие команды для формирования реестра объектов



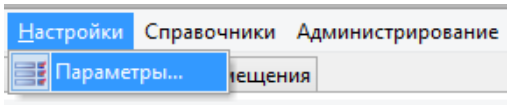
• Главное меню Вид содержит команды для настройки и управления интерфейсом программы



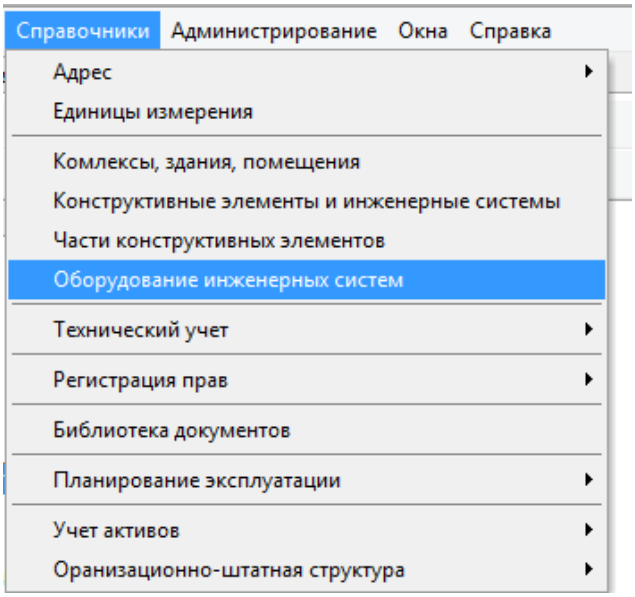
• Главное меню Отчеты (Документы) содержит пункты для формирования и вывода на печать отчетных документов по результатам управления, перечень которых настраивается индивидуально для каждого вида объектов учета в программе настроек администратора БД



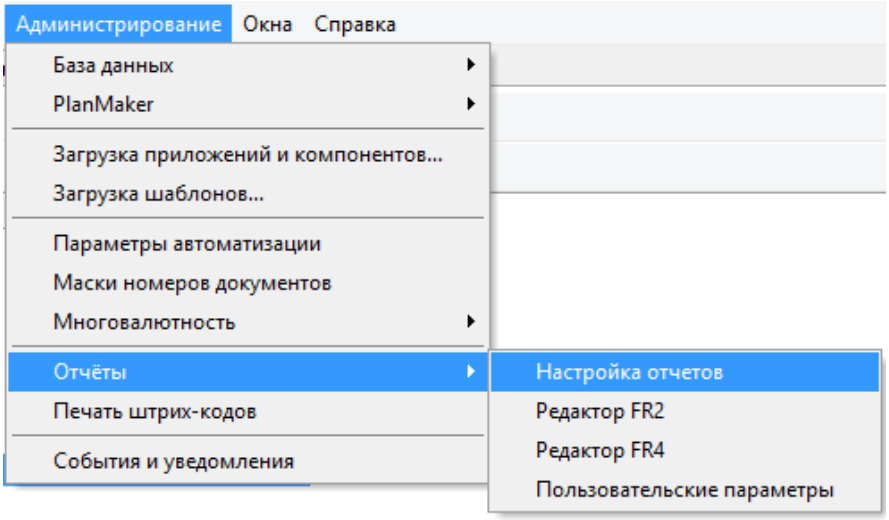
• С помощью пунктов главного меню Настройки можно выполнить оперативные настройки представления реестра объектов и рабочих средств интерфейса для ввода и редактирования информации



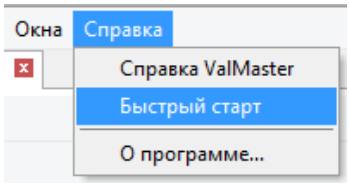
• Главное меню Справочники предназначено для выполнения настроек справочной базы информационной системы



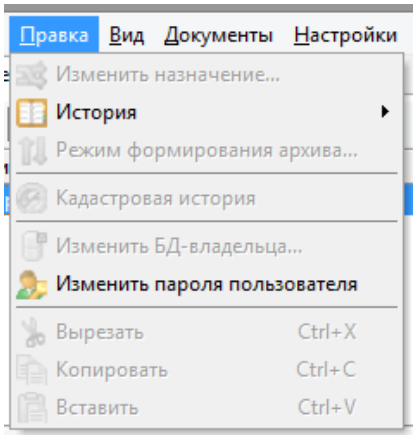
• Главное меню Администрирование предназначено для выполнения настроек рабочей среды и параметров пользовательского интерфейса информационной системы. Меню доступно для пользователей, допущенных к функции администратора. Для остальных пользователей пункт Администрирование будет отсутствовать.

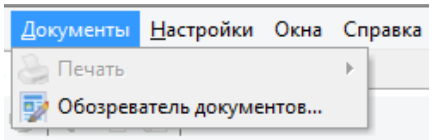


• С помощью пунктов главного меню Справка можно получить доступ к справочной информации по программе, в том числе к методическому руководству по быстрому запуску системы.

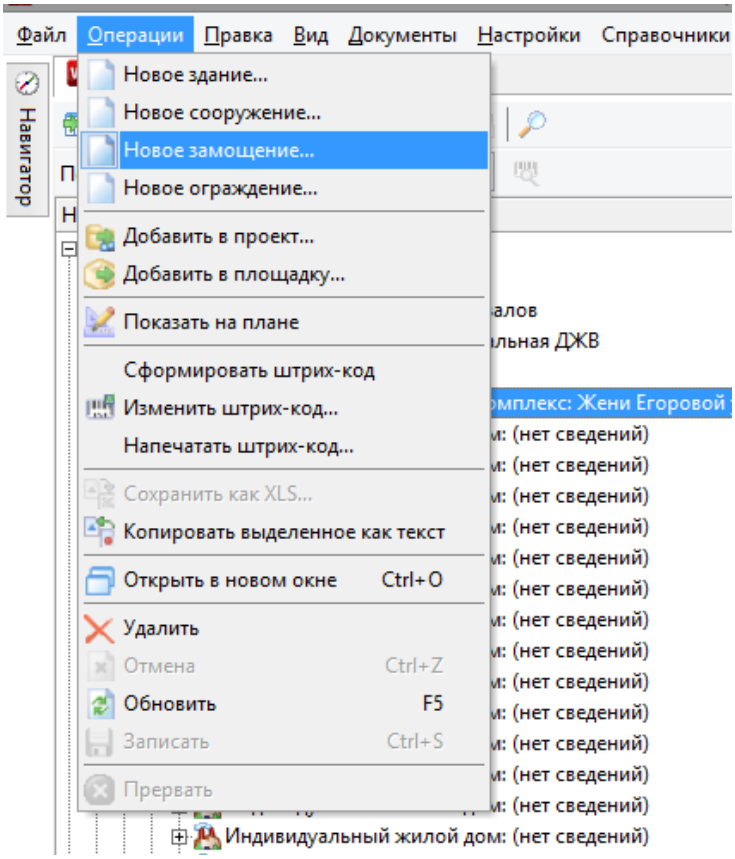


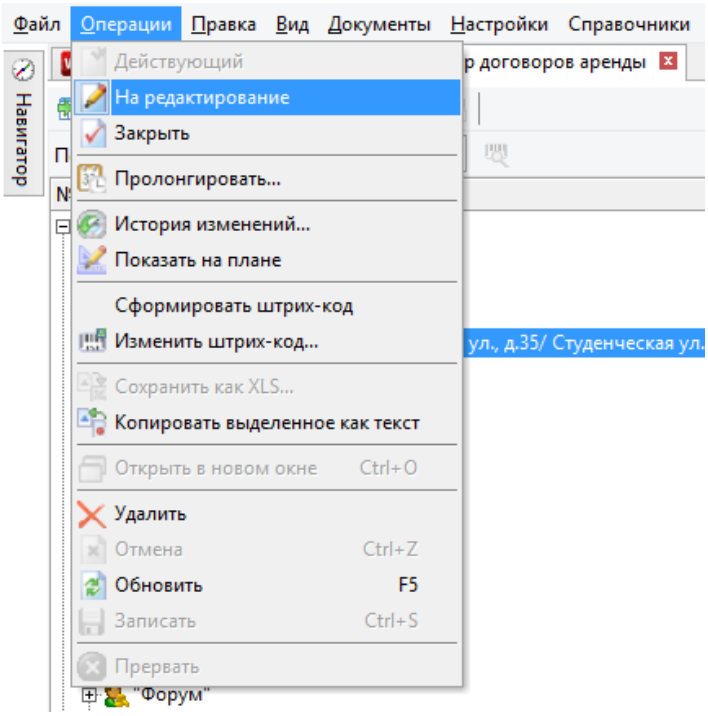
В зависимости от выполняемой функции, отдельные команды главных меню могут быть доступны или недоступны к использованию. Например, если в реестре не выбран объект учета (объект недвижимости, договор, подразделение и т.п.), будут недоступны многие пункты меню Правка, используемые при формировании реестра объектов, а также пункт Печать в меню Документы для формирования отчетных документов по объектам.



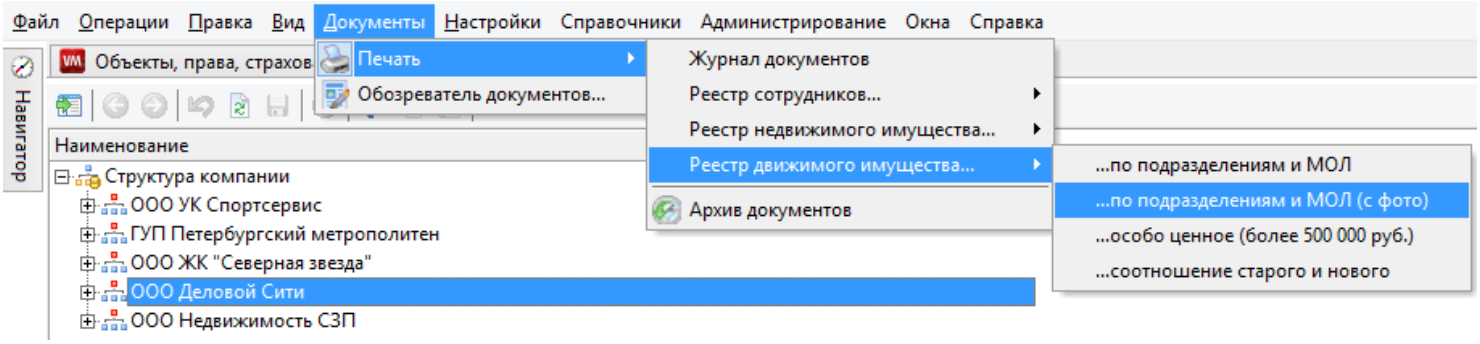


Состав главного меню Операции зависит от выбранного объекта учета. Пункты этого меню должны обеспечивать выполнение всех действий, предусмотренных с выбранным объектом. Например, кроме общих пунктов, для выбранного объекта недвижимости в меню Операции будут присутствовать пункты, необходимые для формирования структуры объекта и его размещения в структуре реестра. Для выбранного договора в меню будут присутствовать пункты для изменения статуса договора и т.п.





Большинство пунктов главных меню располагается в одном уровне (например, в главных меню Операции, Настройки, Вид, Окна, Справка). Главные меню Правка, Документы и Справочники содержат многоуровневые структуры контекстно зависимых всплывающих меню. В этом случае полное смысловое наименование пункта выбирается последовательно в контекстно зависимых меню, которые раскрываются автоматически при перемещении указателя мыши на наименование составного пункта со стрелкой в наименовании .



При отсутствии мыши поиск и выбор пунктов главного меню можно осуществить с помощью клавиатуры:

С помощью клавиши <F10> или <Alt> выделить главное меню Файл

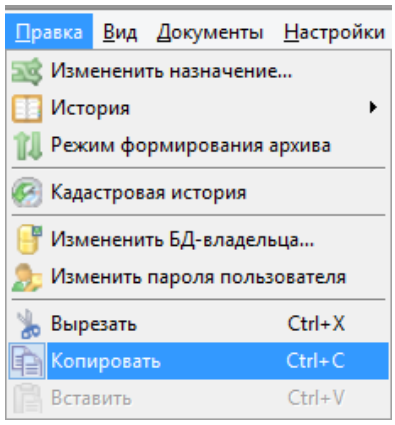
С помощью клавиш управления курсором <←> и <→> выбрать наименование главного меню

С помощью клавиши управления курсором < ↓ > или клавиши <Enter> раскрыть выбранное главное меню

С помощью клавиш управления курсором < ↓ > и < ↑ > выбрать команду главного меню. В случае наличия составного пункта переход к пунктам контекстно зависимых меню и обратно осуществляется с помощью клавиш управления курсором <←><→>

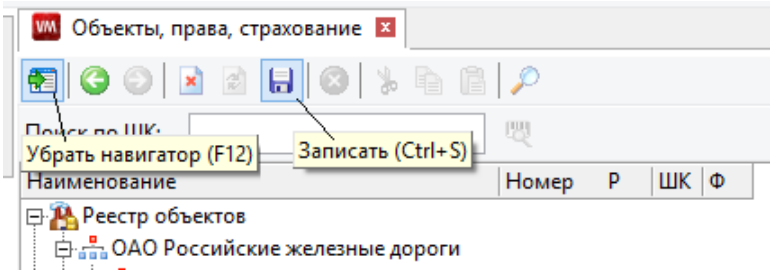
С помощью клавиши <Enter> выполнить выбранную команду.

Выполнение части команд главного меню дублируется функциональными клавишами или комбинациями клавиш, указанными в наименовании команды.



3 Общая панель ИНСТРУМЕНТОВ

Общая панель инструментов, расположенная под строкой главного меню, предназначена для оперативного выполнения наиболее часто используемых команд главного меню. Она используется при работе во всех рабочих окнах программы.
Панель инструментов содержит всплывающие кнопки с пиктограммами для визуальной идентификации выполняемых команд. При перемещении указателя мыши на кнопку появляется всплывающая надпись с наименованием команды. Команда выполняется щелчком по выбранной кнопке.



В зависимости от выполняемых текущих действий, активными являются только те значки на панели инструментов, с помощью которых можно выполнить предусмотренные для них команды. Например, если введена новая информация, будут доступны значки для ее сохранения или отмены.

С помощью кнопок общей панели инструментов можно выполнить следующие действия:

- Убрать навигатор (дублируется клавишей <F12>) - закрытие структуры реестра объектов уче недвижимости, реестра договоров, структуры подразделений и т.п.
- Показать навигатор (дублируется клавишей <F12>) - открытие закрытой структуры реестра с
- Назад - переход к предыдущему выбранному объекту учета, размещенному выше в соответств помещения к зданию)
- Вперед - переход к предыдущему выбранному объекту учета, размещенному ниже в соответст здания к помещению). Выполняется после выполнения команды Назад
- Отмена (дублируется комбинацией клавиш <Ctrl+BkSp>) - отмена действий (ввода информаци
- Обновить (дублируется клавишей <F5>) - обновление информации по выбранному объекту ил
- Записать (дублируется комбинацией клавиш <Ctrl+S>) - сохранение произведенных изменени
- Прервать текущую операцию (дублируется клавишей <Esc>) - остановка выполняемой теку
- Вырезать (дублируется комбинацией клавиш <Ctrl+X>) - помещение информации по выбранн
- Копировать (дублируется комбинацией клавиш <Ctrl+C>) - помещение информации по выбра
- Вставить (дублируется комбинацией клавиш <Ctrl+V>) - вставляет информацию из буфера обм
- Перейти к разделу поиска (дублируется клавишей <F7>) - переход в меню-навигатор, предна в рабочем окне Объекты, права, страхование

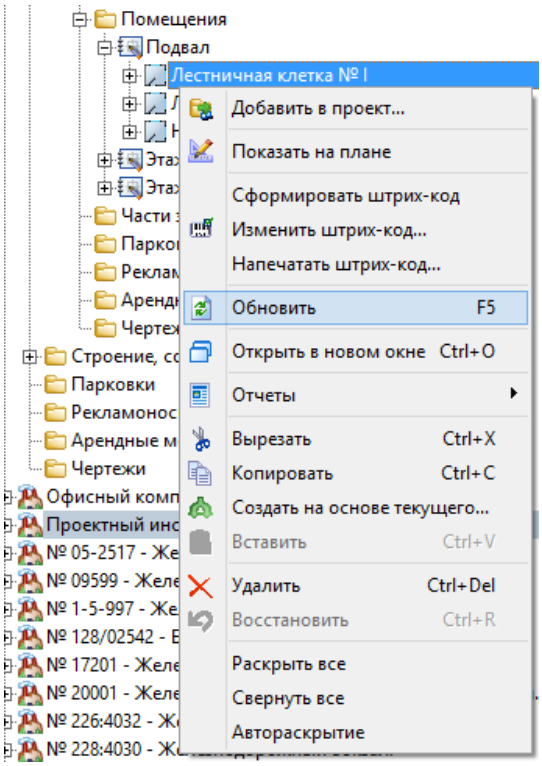
Примечание:

В любом окне, в котором предусмотрено какое-то действие Пользователя всегда присутствую две кнопки с назначением "Действие" и "Отмена действия".
Если при нажатии кнопки "Действие" окно закрывается, то тогда вторая кнопка называется "Отмена", если при нажатии кнопки "Действие" окно не закрывается, то тогда кнопка "Отмена действия" будет называться называться "Закрыть".

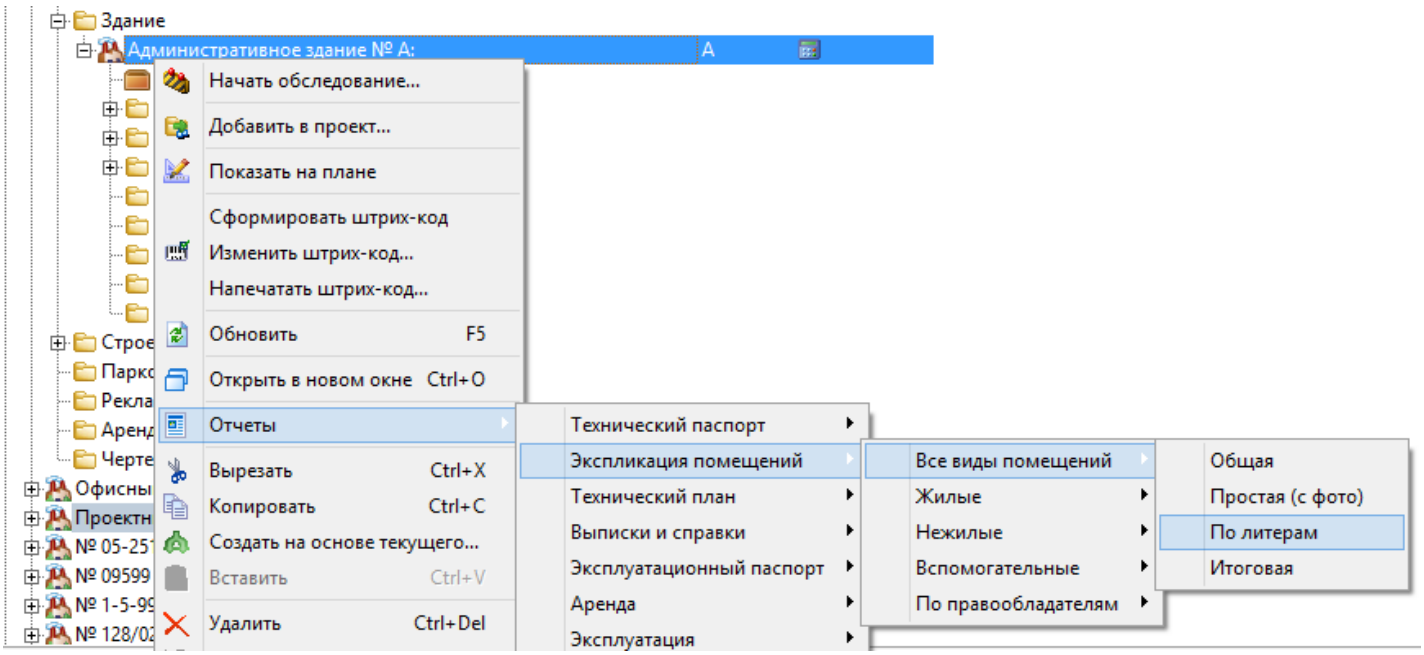
4 КОНТЕКСТНЫЕ меню

Большинство команд главного меню (и общей панели инструментов) дублируется командами контекстных меню, что значительно упрощает процесс ввода информации. Контекстное меню открывается щелчком правой клавиши мыши по выбранному объекту интерфейса: объекту реестра, рабочей области, рабочему полю и т.п.

Состав команд в контекстных меню является индивидуальным для каждого вида объектов учета: для объекта недвижимости, договора, документа, пункта справочника, таблицы и т.п. Он обеспечивает выполнение практически всех действий, предусмотренных для выбранного объекта в программе.



Так же как и главные меню, контекстные меню могут иметь простую или сложную многоуровневую структуру. Выбор пункта в контекстном меню выполняется щелчком мыши в такой же последовательности, как в главных меню. После выбора пункта контекстное меню автоматически закрывается.



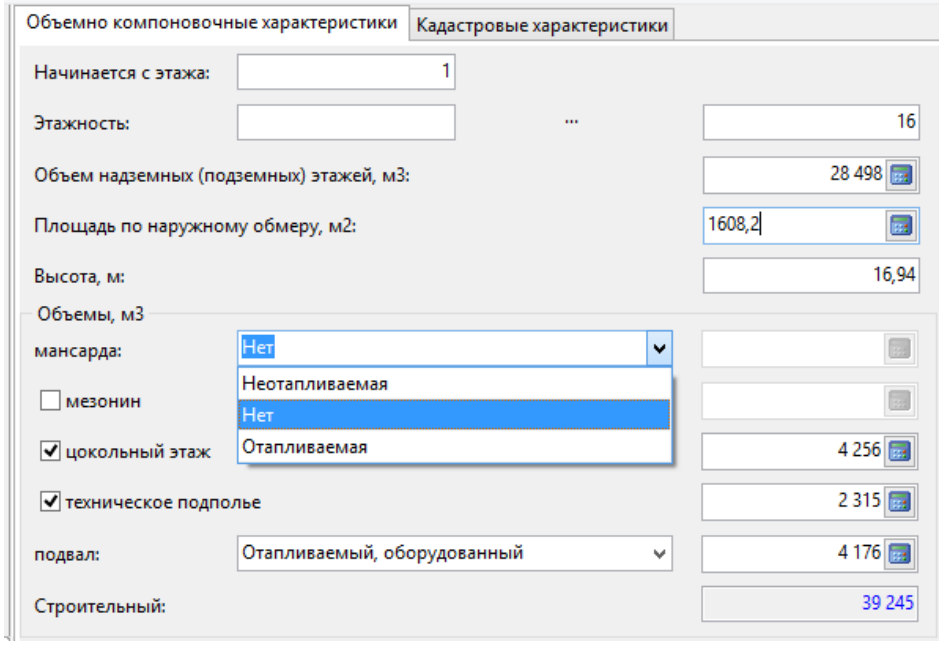
Далее по тексту при описании выполнения каких-либо команд для краткости будет упоминаться только контекстное меню, при этом следует помнить, что эти команды могут быть также выполнены с помощью соответствующих пунктов главного меню и кнопок общей панели инструментов.

5 Средства интерфейса для ВВОДА информации

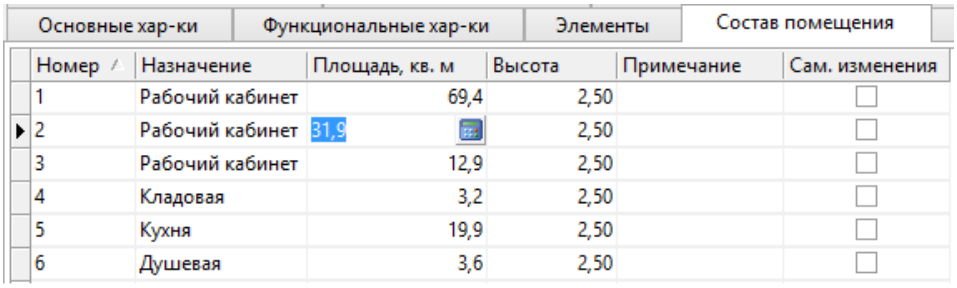
Основным стандартным элементом интерфейса, предназначенным для ввода информации в базу данных и ее редактирования, является рабочее поле. Ввод информации в рабочие поля может осуществляться вручную или с использованием специальных встроенных сервисных средств ввода данных, которые позволяют не только автоматизировать процедуры ввода данных, но и избежать ошибок, связанных с человеческим фактором, в первую очередь, при вводе систематизированной информации.

5.1 Рабочие поля

Каждое рабочее поле имеет наименование, соответствующее наименованию, виду или категории вводимой информации.



Рабочие поля могут располагаться индивидуально в окнах программы или в ячейках формируемых таблиц, предназначенных для ввода информации. Наименование информации, вводимой в рабочие поля в составе таблицы, представлено в наименованиях ее столбцов.



Ввод информации в рабочие поле можно выполнить вручную или с помощью специальных средств автоматизации ввода данных. Курсор для ввода информации в рабочее поле устанавливается щелчком мыши. Последовательный переход из одного рабочего поля в другое можно выполнить с помощью клавиши <Tab> или <Enter>.

В программе используются активные рабочие поля, предназначенные для ввода и редактирования обычной и обязательной информации, и неактивные рабочие поля, в которых представлена не редактируемая информации, введенная в базу данных иным путем: сгенерированная программой (например, штрих-код объекта), рассчитанная по встроенным алгоритмам и т.п.
Активные рабочие поля для ввода и редактирования обычной информации имеют неизменяемый фон белого цвета, текст в них представлен черным цветом. Цветовую палитру для рабочих полей другого назначения и представленного в них текста можно настроить индивидуальную. Например, в версии программы стандартной настройки для рабочих активных полей, предназначенных для ввода и редактирования обязательной информации, настроен фон желтого цвета. Для неактивных рабочих полей, в которых представлена не редактируемая информация, настроен серый цвет фона, а расчетные не редактируемые числовые данные представлены в рабочих окнах синим цветом и т.п.

№ договора: 04/05 Дата подписания: 25.12.2012
Штрих-код: 3A485A46AA
Предмет договора:
Дата начала: 01.01.2013 Дата окончания: 31.12.2016
Арендодатель
Название: ОАО Горьковская региональная ДЖВ
Вид деятельности: Управление недвижимостью

Технических помещений
общая (с коэф): 543,1
помещений: 543,1
прочая: 0,0
Самовольная застройка:
Арендная площадь помещений, м2
Арендная, м2: 6129,1
Арендованная, м2: 4 833,6

Настройка цветовой палитры фона рабочих полей, а также представленной в них текстовой информации осуществляется в рабочем окне, которое открывается с помощью пункта Параметры в главном меню Настройки.

Настройки Справочники Окна Справка
Параметры...

Параметры

Основные
Переходить на новый объект
Не показывать элементы адреса без объектов
Не показывать объекты из архива
Показывать характеристики площади в экспликации
Не комментировать дубликаты адресов
Высота помещения по умолчанию, м: 2,50
Номер объекта в дереве: Инвентарный
Наименование объекта в дереве: наименование

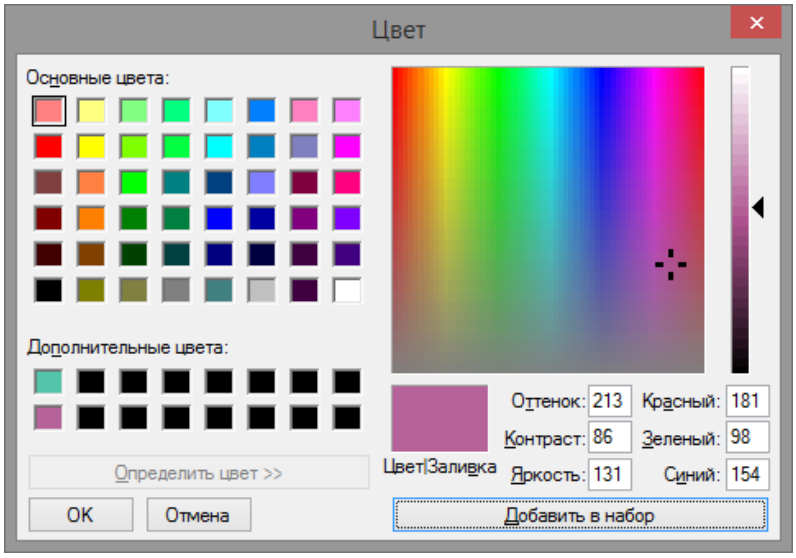
Цветовая палитра
Цвет фона обязательного поля:
Цвет текста обязательного поля:
Цвет фона нередактируемого поля:
Цвет текста неактивной записи:
Цвет фона архивного поля:
Цвет текста архивного поля:
Цвет фона неактивного поля:
Цвет текста неактивного поля:
Цвет текста вычисляемого значения:
Цвет текста неверного значения:
Цвет текста поля предпросмотра:

PlanMaker
Растягивать чертеж по выделенным объектам
Отображать в отчетах растровые образы
Выделять связанные объекты

Системные
Размер пакета данных, зап.: 250
Лимит запрашиваемых данных, зап.: Все

Сброс... OK Отмена

Палитра для настройки цвета фона или текста выбранной категории рабочих полей открывается с помощью кнопки "калькулятор", встроенной в соответствующее рабочее поле. Для рабочего поля можно выбрать стандартный цвет основного состава палитры или синтезированный цвет на представленном цветовом поле. С помощью кнопки Добавить в набор выбранный синтезированный цвет можно включить в стандартный набор цветов дополнительного состава, который можно будет использовать в дальнейшем для изменения настройки цветовых параметров рабочего поля других категорий.

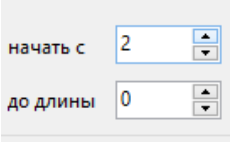


Настройка выбранного цвета завершается с помощью кнопки ОК. С помощью кнопки Сброс в окне настроек рабочим полям возвращаются отменяются заданные пользовательские параметры интерфейса и возвращаются параметры, настроенные изначально, в том числе цветовое представление рабочих полей. Отменить все выполненные настройки можно с помощью кнопки Отмена .

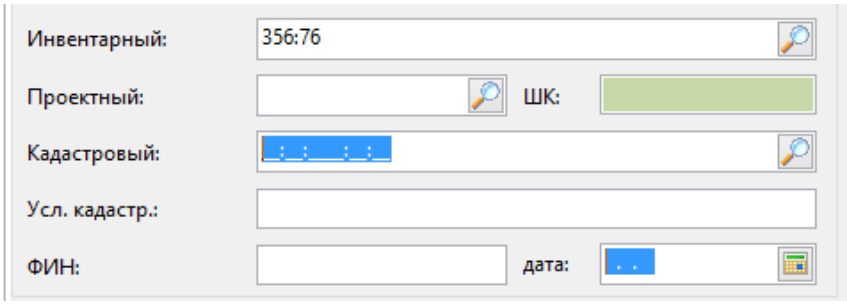
5.2 Средства автоматизации ввода данных

Для автоматизации ввода не систематизированной информации различных категорий используются специальные сервисные средства, встроенные в рабочие поля: счетчики, маски, календари, вспомогательные окна, а также логические и расчетные функции.

С помощью счетчиков можно осуществить ввод целых чисел. Признаком наличия счетчика являются встроенные в рабочее поле управляющие кнопки со стрелками и, как правило, целое число, введенное по умолчанию. С помощью управляющих кнопок представленное значение числа можно изменять в сторону возрастания или убывания. Наличие счетчика предполагает также возможность ввода целого числа вручную.

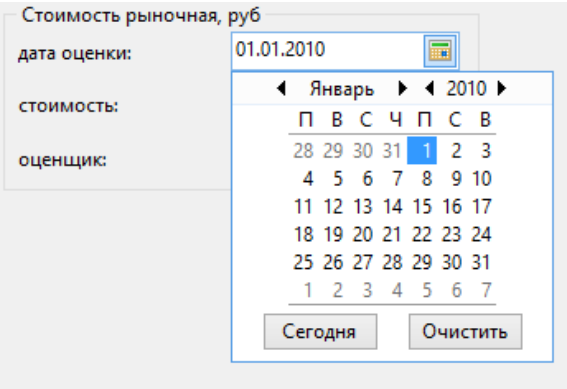


Маски предназначены для ввода информации (как правило, учетных номеров и дат) в строго определенном формате, включая цифровые символы, текст, разделительные знаки и знаки препинания. Формат (маска) для ввода информации настраивается в программе настроек администратора БД. Ввод по маске всегда начинается с первой позиции, при этом разделительные знаки, настроенные в маске, не вводятся.



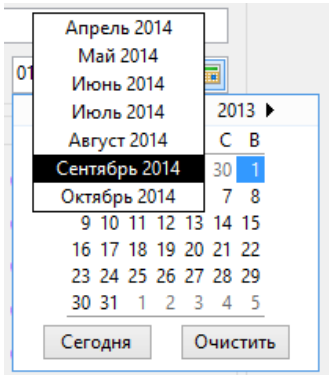
Для ввода дат в рабочие поля, кроме масок, используются встроенные стандартные календари, которые открываются с помощью кнопки "календарь", встроенной в рабочее поле. Структура календаря включает:

- Поле чисел месяца с выделенным текущим (введенным ранее) числом
- Строку с текущим (установленным ранее) месяцем и годом
- Управляющие кнопки (стрелки) для установки месяца и года
- Кнопки Сегодня и Очистить для установки текущей и удаления установленной даты.

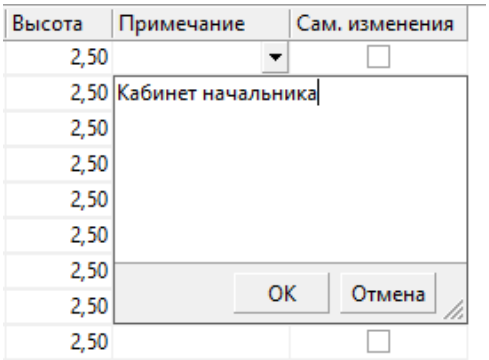


Год и месяц в календаре можно установить с помощью управляющих кнопок или путем прокрутки бегущего меню:

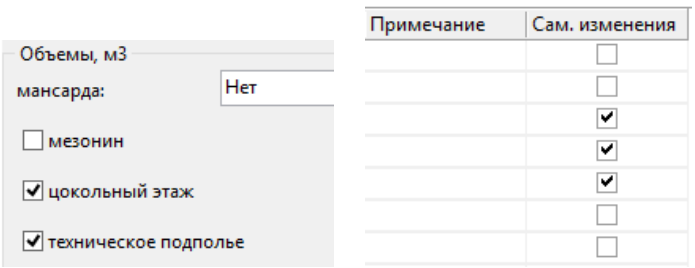
- Щелчком по строке с наименованием месяца и года открыть бегущее меню и удерживать клавишу мыши для его постоянного отображения
- Выполнить прокрутку меню путем перемещения указателя мыши вверх или вниз за пределы отображаемого в меню диапазона
- Остановить прокрутку на искомой строке с наименованием месяца и года и отпустить клавишу мыши.



Число месяца выбирается щелчком мыши, при этом календарь закрывается автоматически.
Для ввода объемного текста используются вспомогательные окна, которые открываются с помощью кнопки со стрелкой, встроенной в рабочее поле. После ввода текста вспомогательное окно закрывается с помощью кнопки ОК.

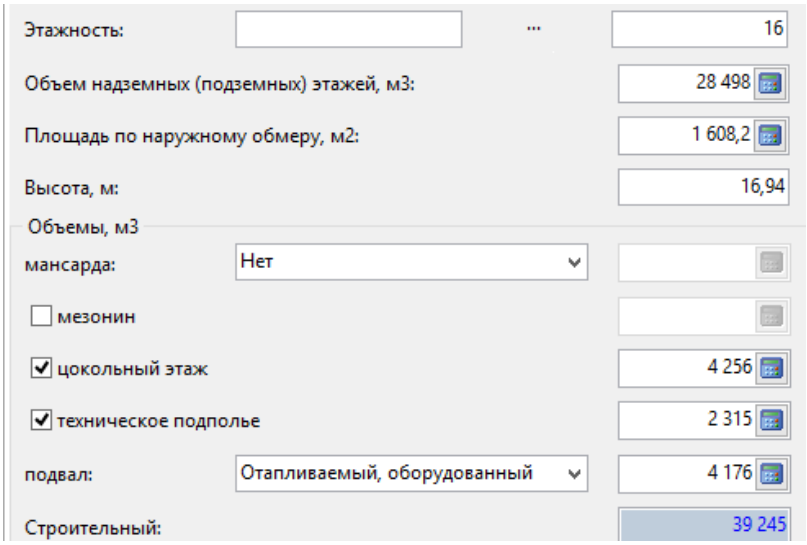


Встроенная в рабочее поле логическая функция позволяет выбрать один или несколько вариантов информации одной категории путем ввода логического значения Да или Нет (наличие или отсутствие) установкой или удалением помечающего символа. Рабочие поля для установки помечающего символа могут размещаться в рабочих окнах индивидуально или в ячейках таблиц. Помечающий символ (флажок) устанавливается или удаляется из рабочего поля щелчком мыши.

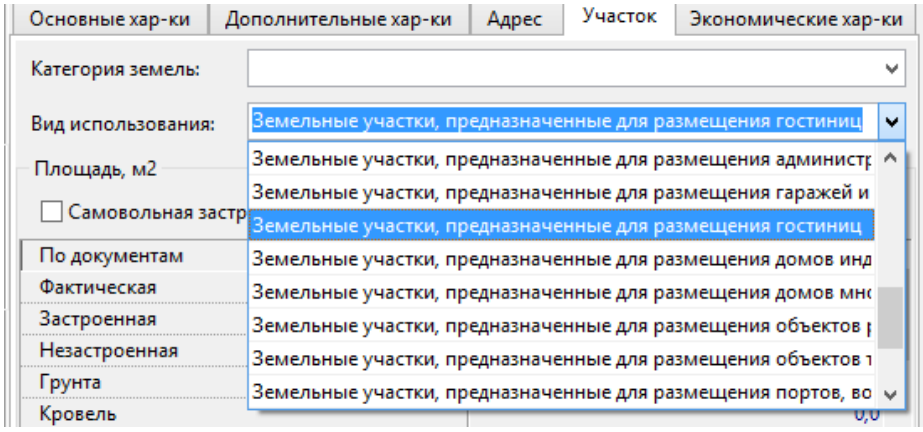


Встроенная в рабочее поле расчетная функция используется в программе для расчета числовых значений по формулам. Она запускается с помощью кнопки "калькулятор", встроенной в рабочее поле

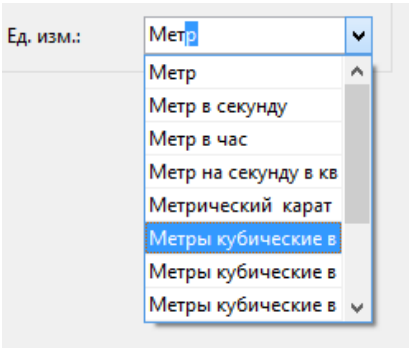
ввода числового значения, которое может быть рассчитано по заданным исходным данным. Наличие встроенной расчетной функции предполагает также ввод числового значения в рабочее поле вручную.



Для ввода систематизированной информации используются встроенные в рабочие поля или связанные с ними контекстно классификационные справочники или реестры, с помощью которых осуществляется ввод одного выбранного альтернативного варианта информации.
Встроенный в рабочее поле справочник организован в виде выпадающего списка, который можно открыть с помощью значка "стрелка" в рабочем поле. Выбор пункта в открытом списке осуществляется путем просмотра его содержимого с помощью скроллинга или колесика мыши.

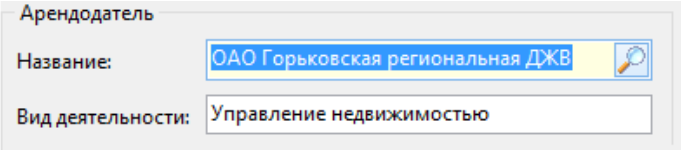


Поиск варианта информации в списке (в т.ч. закрытом) можно осуществить по начальному текстовому фрагменту, введенному в рабочее поле. По мере ввода текста будет последовательно открываться фрагмент справочника, наиболее близкий по содержанию к искомому пункту.

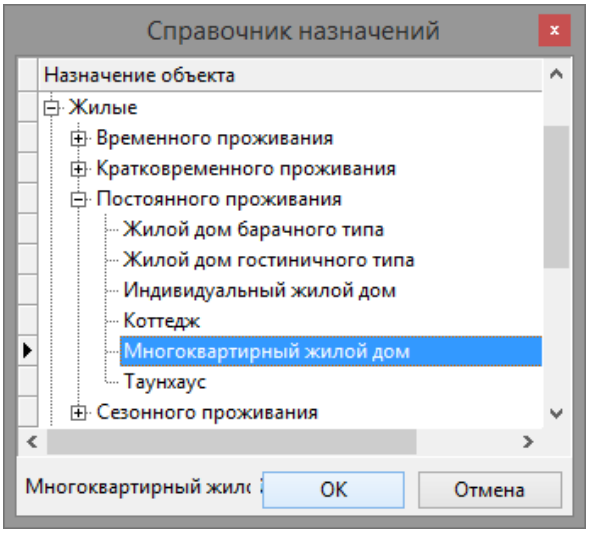


Выбранный в списке и представленный в рабочем поле пункт можно удалить стандартным способом с помощью клавиши <Delete>, предварительно выделив текст в рабочем поле, или заменить другим вариантом, выбранным в списке.

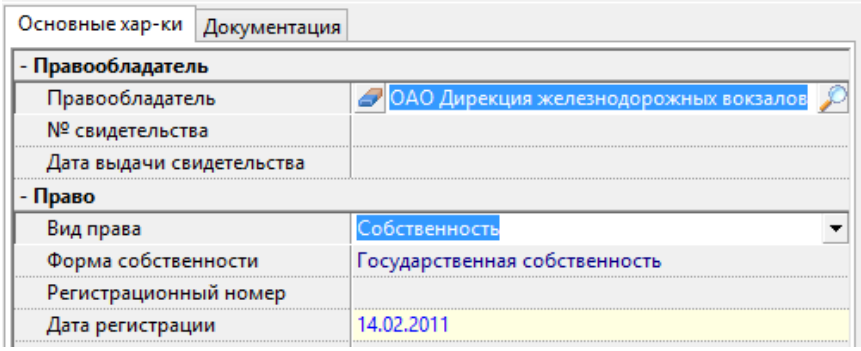
Контекстно связанный с рабочим полем справочник или реестр можно открыть с помощью кнопки "поиск", встроенной в рабочее моле.



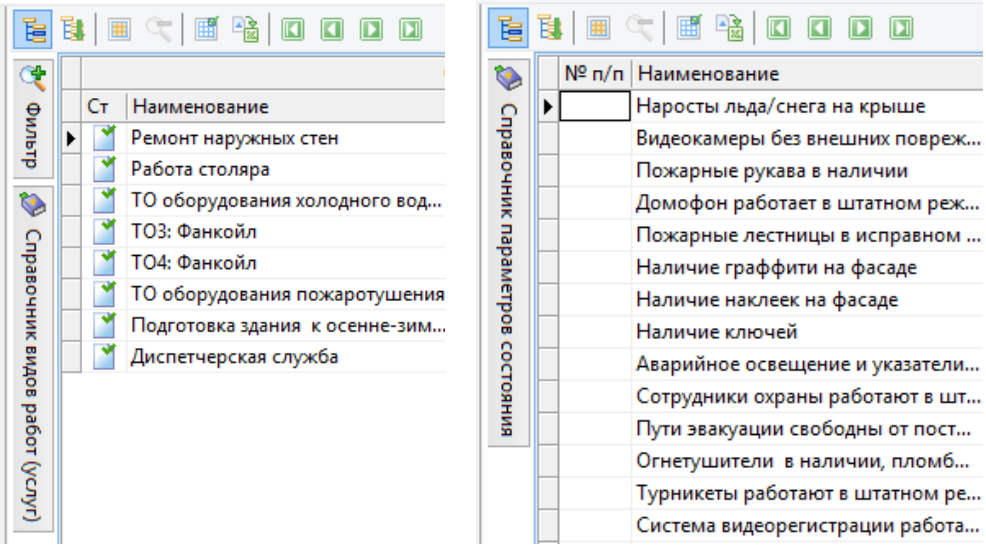
Как правило, выбор варианта в контекстном справочнике или реестре осуществляется с помощью кнопки ОК на нижней панели инструментов.



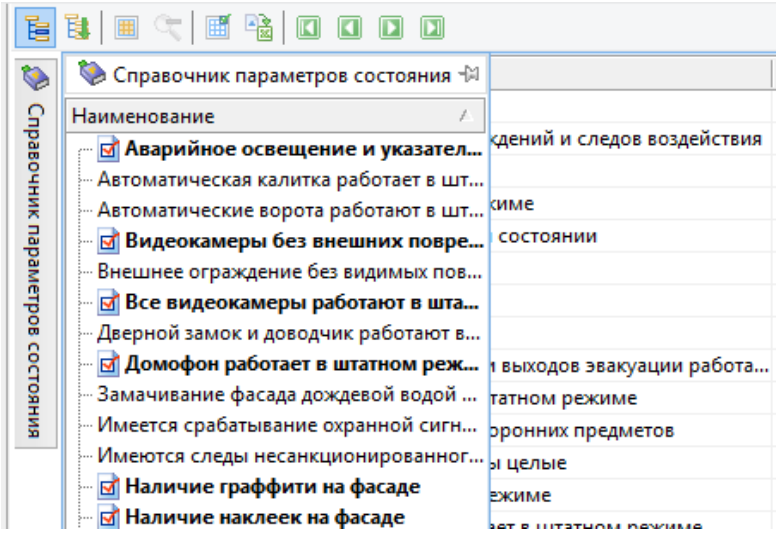
Выбранную в контекстном справочнике (реестре) информацию, представленную в рабочем поле, можно удалить с помощью встроенной в него кнопки "ластик" или с помощью клавиши <Delete>, предварительно выделив текст в рабочем поле, а также заменить другим вариантом информации (единственный вариант для обязательной информации), выбранным в справочнике или в реестре.



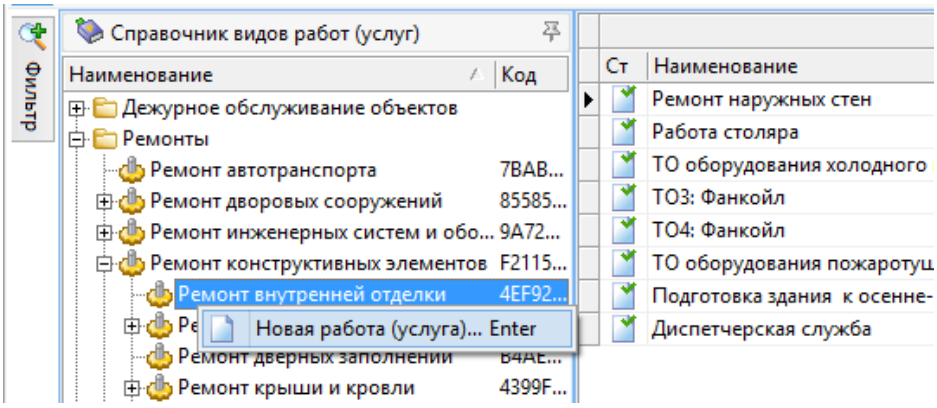
Для формирования реестров и перечней (например, перечня регламентов или разовых работ, перечня параметров состояния объекта и т.п.) в программе также используются всплывающие справочники. Всплывающий справочник представлен в рабочем окне вертикальной вкладкой с его наименованием.



Справочник открывается автоматически при перемещении курсора на вертикальный виджет с его наименованием и автоматически закрывается при перемещении курсора за пределы справочника.



Открытый справочник перекрывает часть рабочего окна. Его можно закрепить в рабочем окне щелчком по значку в его наименовании. Закрепленный справочник будет занимать индивидуальное пространство в рабочем окне, которое можно расширить или уменьшить путем стандартной операции перетаскивания его вертикальной границы мышью вправо или влево. Выбор варианта информации в таком справочнике осуществляется с помощью команд контекстного меню или клавиши <Enter>.

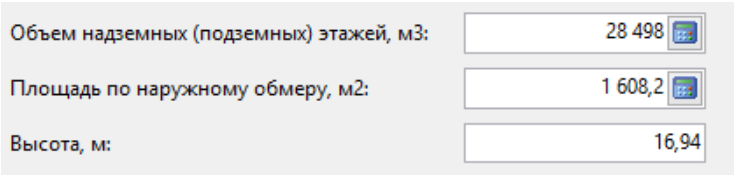


Закрыть закрепленный справочник можно только после его открепления щелчком по символу значку в его наименовании.

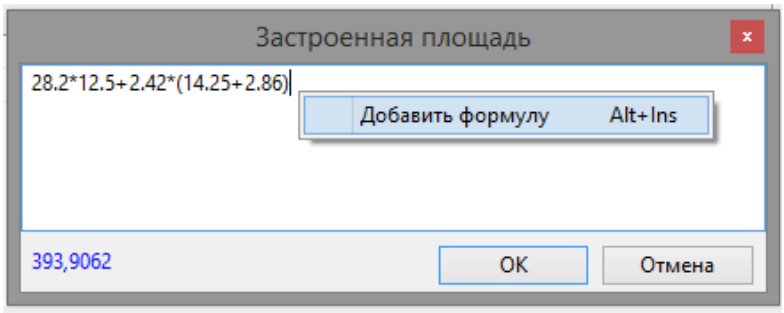
5.3 Расчет числовых значений по формулам

По формулам можно рассчитать значения площади, объема, мощности, производительности, количества и других числовых характеристик, для которых можно использовать замеренные или документированные исходные данные.

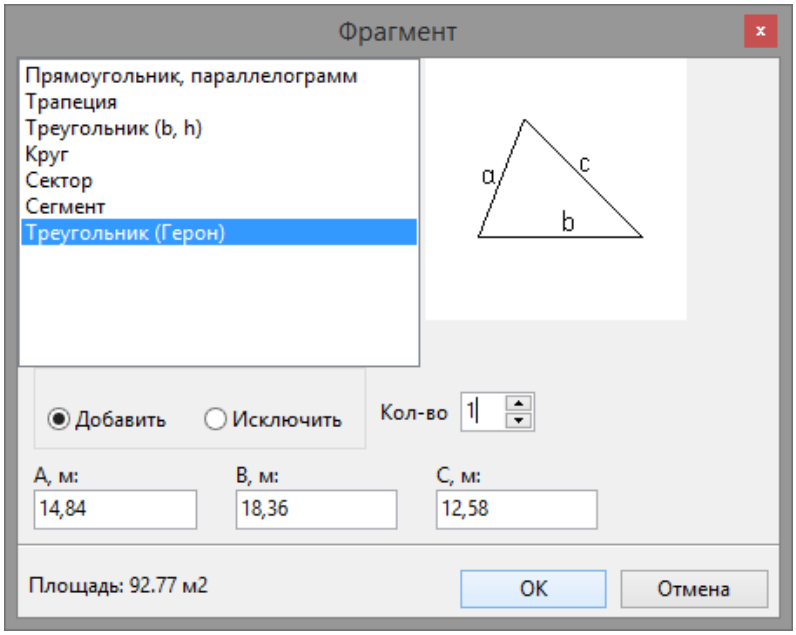
Расчет по формулам особенно актуален при определении значений площадей и объемов объектов недвижимости, их частей и компонентов, которые имеют сложную геометрическую конфигурацию. Исходные данные для расчета этих значений, как правило, определяются по результатам обмеров, проведенных с применением стандартных технологий, которые предусматривают разбивку сложных геометрических фигур на простейшие и выполнение замеров их основных характеристик - длины, высоты, диагонали и т.п.
Ввод формулы для расчета значения числовой характеристики выполняется во вспомогательном окне, которое открывается с помощью кнопки «калькулятор», встроенной в рабочее поле ввода числового значения характеристики.



Формула для расчета числового значения составляется с соблюдений правил арифметики. Расчет площади или можно выполнить комбинированным способом - частично по формулам, составленным вручную, частично по замеренным характеристикам стандартных геометрических фигур. Ввод характеристик геометрических фигур выполняется в специальном рабочем окне, которое открывается с помощью команды Добавить формулу в контекстном меню.

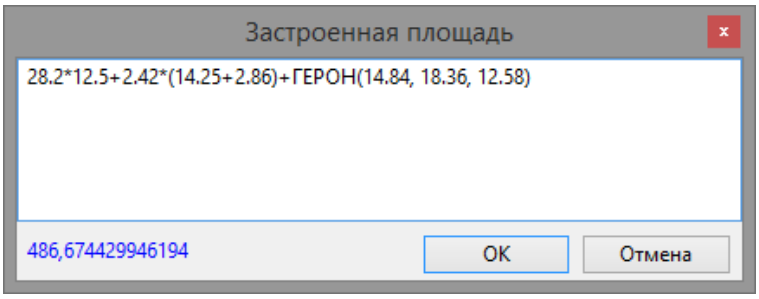


Геометрическая фигура (фрагмент рассчитываемой площади) выбирается в перечне, в рабочем окне отобразится вид выбранной фигуры и характеристики, которые надо указать для расчета ее площади.

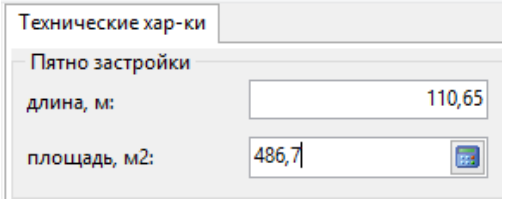


При необходимости можно указать вариант учета Добавить или Исключить и количество фрагментов площади в виде выбранной фигуры. Значение рассчитанной площади по заданным параметрам будет представлено в рабочем окне.

После закрытия рабочего окна с помощью кнопки OK добавленная часть формулы, составленная автоматически для расчета по заданным параметрам, и общая рассчитанная площадь будет представлена во вспомогательном окне.



После закрытия вспомогательного окна с помощью кнопки OK рассчитанное значение числовой характеристики будет отображаться в рабочем поле ее ввода.



6 ОРГАНИЗАЦИЯ рабочей информации в интерфейсе

Рабочая информация организована в программе в виде справочников, реестров и перечней, доступ к которым обеспечивается средствами интерфейса, предназначенными для автоматизации ввода данных. Справочники представляют собой систематизированные массивы унифицированной информации, которая используется в программе для описания объектов учета в различных аспектах и связанных с ними учетных процедур:

- Справочники для создания реестра объектов недвижимости:
    - Справочники назначений объектов и их элементов.
    - Справочники характеристик площади частей помещений.
    - Справочники конструктивных элементов и инженерных систем.
    - Справочники инженерного оборудования.
- Справочники характеристик объектов и параметров состояния.
- Справочники активов и их характеристик.
- Справочники для планирования эксплуатации:
    - Справочники (библиотеки) регламентов и процедур.
    - Справочники видов работ и услуг.
    - Прайс-листы на работы и услуги.
    - Справочники инцидентов (проблем).
- Справочники для создания реестра персонала:
    - Справочники категорий сотрудников.
    - Справочники профессий, должностей и специализаций рабочих.
    - Справочники видов документов.
- Справочники для ведения складского учета МТЗ и т.д.

Практически все справочники, используемые в системе, сформированы Разработчиком в готовом виде и могут быть скорректированы пользователями. С целью избежания ошибок, связанных с человеческим фактором, настройку справочников рекомендуется осуществлять централизованно.

Реестры представляют собой систематизированные перечни объектов учета, которые формируются в процессе выполнения управленческого учета, в том числе с помощью справочников:

- Адресный реестр.
- Единый реестр объектов недвижимости.
- Реестры активов движимого имущества, в т.ч. транспорта.
- Реестры подразделений, сотрудников.
- Реестры контрагентов.
- Реестр (перечень) договоров аренды, подряда и обслуживания.
- Реестр (перечень) регламентов на обслуживание объектов.
- Перечень (оперативный, или календарный план) работ и услуг и т.п.

Как правило, реестры являются конечным результатом отдельных процедур управленческого учета, объекты в них представлены с полным описанием их характеристик.
Перечни и реестры могут быть также использованы, наряду со справочниками, в качестве исходной информации для выполнения других функций системы, в том числе для формирования индивидуальных реестров.
Для организации систематизированной рабочей информации в программе используются специальные информационные структуры интерфейса, управление которыми осуществляется стандартными способами. Основными видами таких структур являются таблицы и деревья, в том числе смешанные формы этих структур.

6.1 Таблицы

В виде таблиц в программе организованы массивы однотипной информации, в основном перечни и реестры:

- Реестры записей о страховании и налогах на недвижимость.
- Реестр (перечень) частей помещения.
- Реестры сотрудников.
- Реестры активов движимого имущества, рабочих мест.
- Перечень договоров.
- Реестр физических и юридических лиц и др.

Многие настраиваемые справочники также организованы в виде таблиц: справочник частей помещений, справочники групп и значений характеристик и другие.

В программе представлены два вида таблиц:

- Нередактируемые таблицы. В ячейках таких таблиц представлена информация, которая вводится и редактируется только в специальных формах (вкладках) рабочего окна. В форме таких таблиц организован, например, перечень записей о страховании, перечень регламентов, перечень договоров, календарный план работ и услуг, реестры сотрудников, активов движимого имущества и другие перечни и реестры.
- Редактируемые таблицы, в которых вся информация вводится и корректируется в ячейках соответствующих столбцов (строк). В форме таких таблиц организованы, например, перечни частей помещений и реестр записей о налогах.

Формирование содержимого нередактируемых таблиц может осуществляться путем включения в них готовой информации в виде строк, выбранных в других таблицах - реестрах. Таким способом можно сформировать, например, перечень сотрудников или активов в документе (приказ о приеме на работу, о постановке на учет, наряд на размещение и т.п.) с помощью единого реестра сотрудников или активов организации.
Нередактируемые таблицы могут содержать большое количество строк, поэтому они имеют многостраничную структуру. Для представления и поиска информации в таких таблицах используются специальные управляющие средства интерфейса.

Альбом | Журнал | Примечание

Основные хар-ки | Функциональные хар-ки | Адрес | Чертежи | Страхование | Налоги | Гарантии | Документация

Расширенный фильтр

Ст	Страховщик	№ документа	Период с	Период по	Стоимость, руб.	Франшиза, руб.
	ОАО Первая страховая компания	3564/12	01.01.2008		602 310,00	
	ЗАО Гарант		01.01.2009		624 280,00	
	ОАО Первая страховая компания		01.01.2010		648 560,00	
	ОАО Первая страховая компания	130025488	01.01.2011		674 120,00	
	ЗАО Гарант		01.01.2012	31.12.2012	675 000,00	
	ЗАО Гарант		01.01.2013	31.12.2013	675 000,00	
	ЗАО Гарант	120547088	01.01.2014	31.12.2014	612 850,00	
	ЗАО "Риск Инвест"	1480056	01.01.2015	31.12.2015	320 000,00	
	ЗАО "Риск Инвест"	14802536	01.01.2016	31.12.2016	320 000,00	
	ЗАО "Риск Инвест"	14802567	01.01.2017	31.12.2017	322 000,00	
	ЗАО Гарант	1140026358	01.01.2018	31.12.2018	62 500,00	

Стр.: 1 / 1 Запись 3 из 11 Записей на стр.: 250

Основные хар-ки | Документация | Журнал | Примечание

Номер:

Период с: 01.01.2010 по: . .

Страховщик: ОАО Первая страховая компания

Статья затрат: Страхование недвижимого имущества

Стоимость, руб.: 648 560,00 Франшиза, руб.: 0,00

Рабочими элементами редактируемой таблицы, предназначенными для ввода или представления информации, являются ее ячейки (рабочие поля), расположенные на пересечении строк и столбцов. Вся информация в таких таблицах представлена на одном листе, поэтому для просмотра содержимого таблицы достаточно вертикального и горизонтального скроллингов.

План | Регистрация | Страхование | Налоги | Документация | Альбом | Журнал | Примечание

Основные хар-ки | Функциональные хар-ки | Элементы | Состав помещения | Экономические хар-ки

Номер	Назначение	Площадь, кв. м	Тип площади	Высота	Примечание	Сам. изменени
1	Рабочий кабинет	69,4	Основная	2,50		☐
2	Рабочий кабинет	31,9	Основная	2,50		☐
3	Рабочий кабинет	12,9	Основная	2,50		☐
4	Шлюз	3,2	Вспомогательная	2,50		☐
5	Кухня	19,9	Вспомогательная	2,50		☐
6	Душевая	3,6	Вспомогательная	2,50		☐
7	Раздевалка	2,4	Вспомогательная	2,50		☐
8	Умывальная	1,1	Вспомогательная	2,50		☐
9	Умывальная	1,0	Вспомогательная	2,50		☐
10	Уборная	1,2	Вспомогательная	2,50		☐
11	Уборная	1,1	Вспомогательная	2,50		☑
12	Рабочий кабинет	24,5	Основная	2,50		☑
13	Коридор	26,4	Вспомогательная	2,50		☑

Заголовок («шапка») любой таблицы содержит отдельные элементы с наименованием ее столбцов, которые соответствуют наименованиям или категориям информации, представленной в этих столбцах. Щелчком по элементу с наименованием столбца в шапке таблицы ее содержимое можно отсортировать по параметру, представленному в соответствующем столбце.

Информация в некоторых таблицах может быть сгруппирована по назначению. В этом случае шапка таблицы будет иметь двухуровневый вид. В верхнем уровне будут расположены элементы с наименованиями групп столбцов, в нижнем - элементы с наименованиями (заголовками) столбцов.
Если в столбце представлен текстовый параметр, строки таблицы будут отсортированы в соответствии с алфавитным порядком содержимого этого столбца. Если в столбце представлен числовой параметр, строки таблицы будут отсортированы в соответствии с порядком возрастания содержимого этого столбца. Повторным щелчком можно установить обратный порядок сортировки строк таблицы.

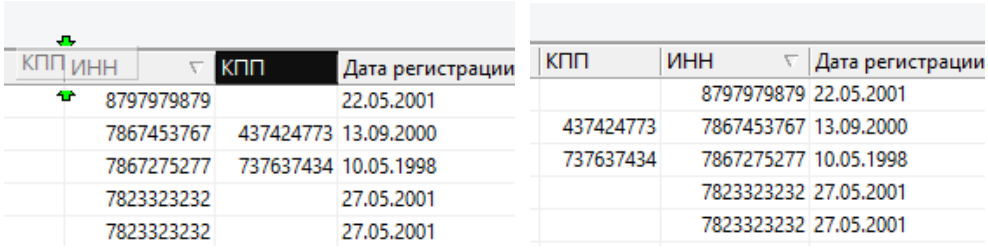
Статус			Основные хар-ки		Экономические хар-ки				
ШК	Ф	И	Инвентарный но...	Наименование	Поставщик	Дата покупки	Стоимость, руб.	Износ, %	Балансовая полная, руб.
			110/01207	Стол канцелярский	ООО Версаль	16.01.2010	5 128,00		
			110/01208	Стол канцелярский	ООО Версаль	16.01.2010	5 128,00		
			110/01209	Стол канцелярский	ООО Версаль	16.01.2010	5 128,00		
			110/01210	Стол канцелярский	ООО Версаль	16.01.2010	5 128,00		
			112/01201	Станок фрезерный вертикальный	ООО Гелиос	11.03.2012	254 450,00		
			112/01202	Станок фрезерный вертикальный	ООО Гелиос	11.03.2012	254 450,00		
			112/01401	Стол канцелярский	ООО Версаль	18.01.2011	6 254,00		
			112/01402	Стол канцелярский	ООО Версаль	18.01.2011	6 254,00		
			112/01403	Стол канцелярский	ООО Версаль	18.01.2011	6 254,00		
			112/01404	Стол канцелярский	ООО Версаль	18.01.2011	6 254,00		
			112/01405	Стол канцелярский	ООО Версаль	18.01.2011	6 254,00		
			112/01406	Стол канцелярский	ООО Версаль	18.01.2011	6 254,00		
			112/01407	Стол канцелярский	ООО Версаль	18.01.2011	6 254,00		
			112/01408	Стол канцелярский	ООО Версаль	18.01.2011	6 254,00		
			112/01409	Стол канцелярский	ООО Версаль	18.01.2011	6 254,00		
			112/01410	Стол канцелярский	ООО Версаль	18.01.2011	6 254,00		
			113/01501	Стол канцелярский, Тоскана	ИП Сизова	22.01.2012	7 245,00		

Стр.: 1 / 2 Всего записей: 500 Записей на стр.: 250

Для каждой таблицы в программе предусматривается возможность настройки ее структуры и содержимого.

6.1.1 Настройка структуры и содержимого таблиц

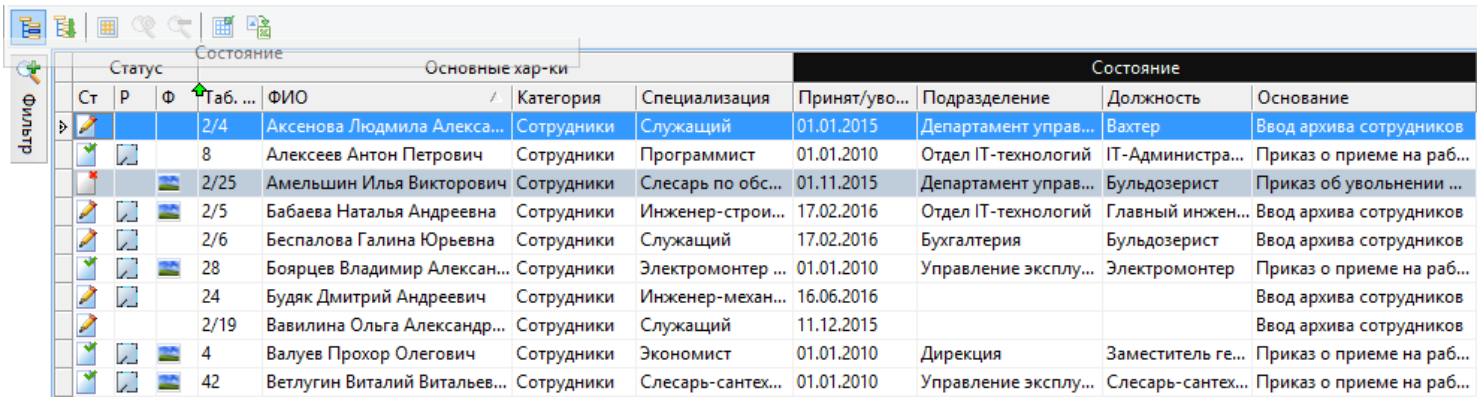
Настройка структуры и содержимого таблицы предусматривает изменение состава и порядка следования столбцов таблицы.
Порядок следования столбцов в таблице можно поменять, перетащив мышью соответствующие элементы в ее шапке в новое положение.



КПП	ИНН	КПП	Дата регистрации
	8797979879		22.05.2001
	7867453767	437424773	13.09.2000
	7867275277	737637434	10.05.1998
	7823323232		27.05.2001
	7823323232		27.05.2001

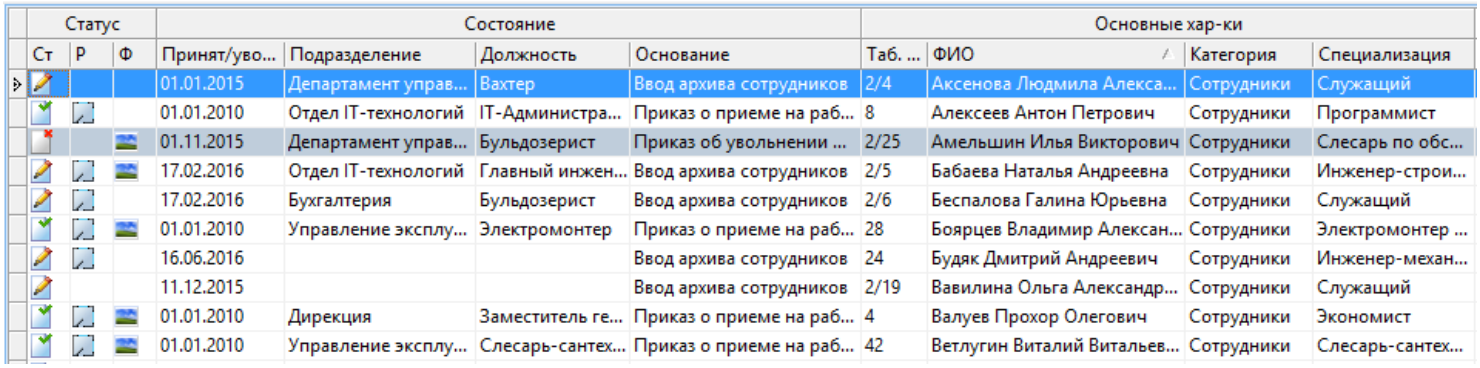
КПП	ИНН	Дата регистрации
	8797979879	22.05.2001
437424773	7867453767	13.09.2000
737637434	7867275277	10.05.1998
	7823323232	27.05.2001
	7823323232	27.05.2001

Для таблиц с группировкой столбцов таким же способом можно изменить положение группы, перетащив ее в новое положение в верхнем ряду шапки таблицы.



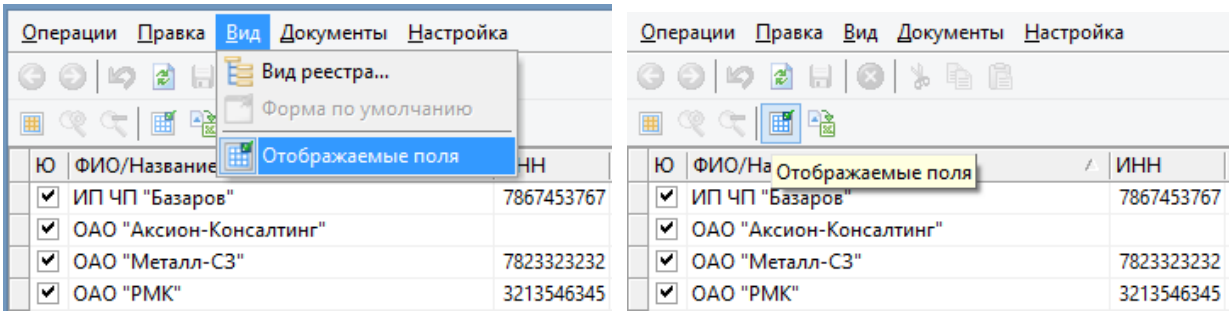
Статус			Состояние	Основные хар-ки			Состояние			
Ст	Р	Ф	Таб. ...	ФИО	Категория	Специализация	Принят/уво...	Подразделение	Должность	Основание
			2/4	Аксенова Людмила Алекса...	Сотрудники	Служащий	01.01.2015	Департамент управ...	Вахтер	Ввод архива сотрудников
			8	Алексеев Антон Петрович	Сотрудники	Программист	01.01.2010	Отдел IT-технологий	IT-Администра...	Приказ о приеме на раб...
			2/25	Амельшин Илья Викторович	Сотрудники	Слесарь по обс...	01.11.2015	Департамент управ...	Бульдозерист	Приказ об увольнении ...
			2/5	Бабаева Наталья Андреевна	Сотрудники	Инженер-строи...	17.02.2016	Отдел IT-технологий	Главный инжен...	Ввод архива сотрудников
			2/6	Беспалова Галина Юрьевна	Сотрудники	Служащий	17.02.2016	Бухгалтерия	Бульдозерист	Ввод архива сотрудников
			28	Боярцев Владимир Алексан...	Сотрудники	Электромонтер ...	01.01.2010	Управление эксплу...	Электромонтер	Приказ о приеме на раб...
			24	Будяк Дмитрий Андреевич	Сотрудники	Инженер-механ...	16.06.2016			Ввод архива сотрудников
			2/19	Вавилина Ольга Александр...	Сотрудники	Служащий	11.12.2015			Ввод архива сотрудников
			4	Валуев Прохор Олегович	Сотрудники	Экономист	01.01.2010	Дирекция	Заместитель ге...	Приказ о приеме на раб...
			42	Ветлугин Виталий Витальев...	Сотрудники	Слесарь-сантех...	01.01.2010	Управление эксплу...	Слесарь-сантех...	Приказ о приеме на раб...

Группы столбцов будут располагаться в таблице в соответствии с новым заданным порядком.

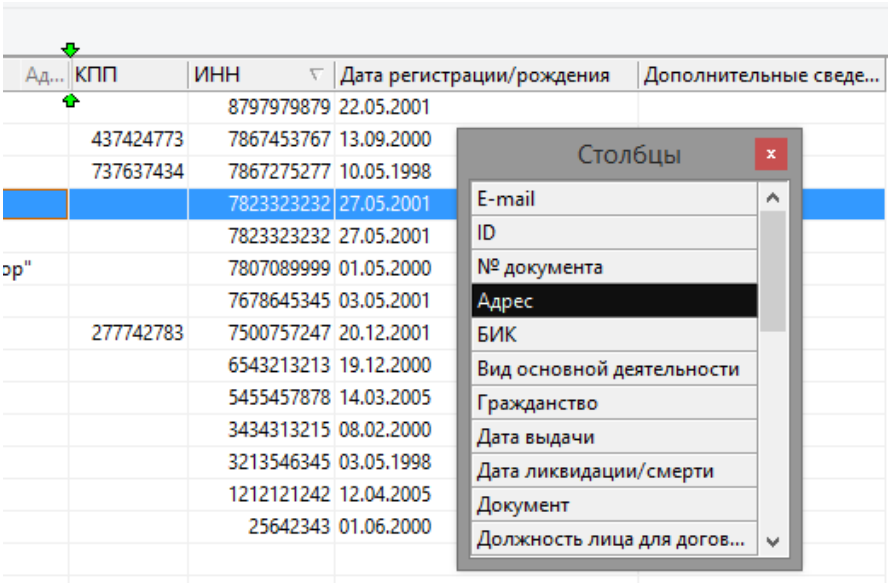


Статус			Состояние				Основные хар-ки			
Ст	Р	Ф	Принят/уво...	Подразделение	Должность	Основание	Таб. ...	ФИО	Категория	Специализация
			01.01.2015	Департамент управ...	Вахтер	Ввод архива сотрудников	2/4	Аксенова Людмила Алекса...	Сотрудники	Служащий
			01.01.2010	Отдел IT-технологий	IT-Администра...	Приказ о приеме на раб...	8	Алексеев Антон Петрович	Сотрудники	Программист
			01.11.2015	Департамент управ...	Бульдозерист	Приказ об увольнении ...	2/25	Амельшин Илья Викторович	Сотрудники	Слесарь по обс...
			17.02.2016	Отдел IT-технологий	Главный инжен...	Ввод архива сотрудников	2/5	Бабаева Наталья Андреевна	Сотрудники	Инженер-строи...
			17.02.2016	Бухгалтерия	Бульдозерист	Ввод архива сотрудников	2/6	Беспалова Галина Юрьевна	Сотрудники	Служащий
			01.01.2010	Управление эксплу...	Электромонтер	Приказ о приеме на раб...	28	Боярцев Владимир Алексан...	Сотрудники	Электромонтер ...
			16.06.2016			Ввод архива сотрудников	24	Будяк Дмитрий Андреевич	Сотрудники	Инженер-механ...
			11.12.2015			Ввод архива сотрудников	2/19	Вавилина Ольга Александр...	Сотрудники	Служащий
			01.01.2010	Дирекция	Заместитель ге...	Приказ о приеме на раб...	4	Валуев Прохор Олегович	Сотрудники	Экономист
			01.01.2010	Управление эксплу...	Слесарь-сантех...	Приказ о приеме на раб...	42	Ветлугин Виталий Витальев...	Сотрудники	Слесарь-сантех...

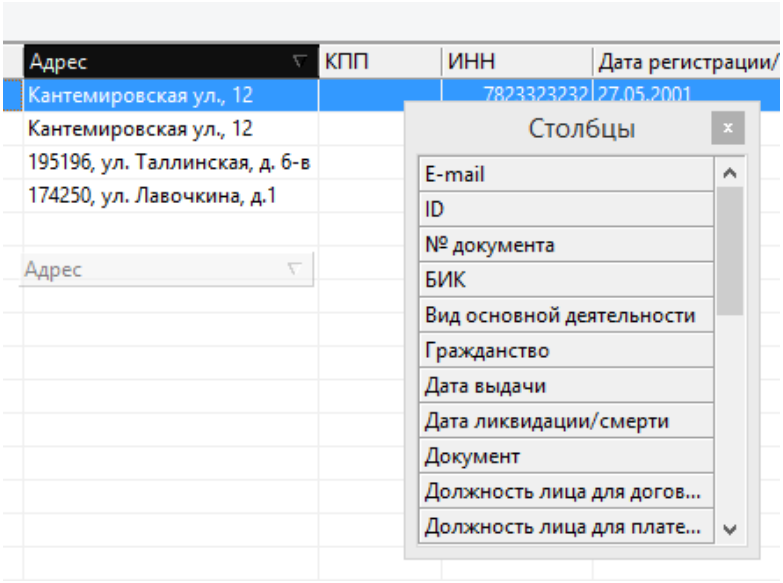
Для каждой таблицы в программе разработан определенный состав информации, который может быть представлен в ее столбцах. В поставляемой версии программы многие таблицы могут включать только основную информацию по объектам. Состав информации в таблице Пользователь может настроить индивидуально.
Настройка содержимого таблицы осуществляется с помощью пункта Отображаемые поля в главном меню Вид или на панели инструментов.



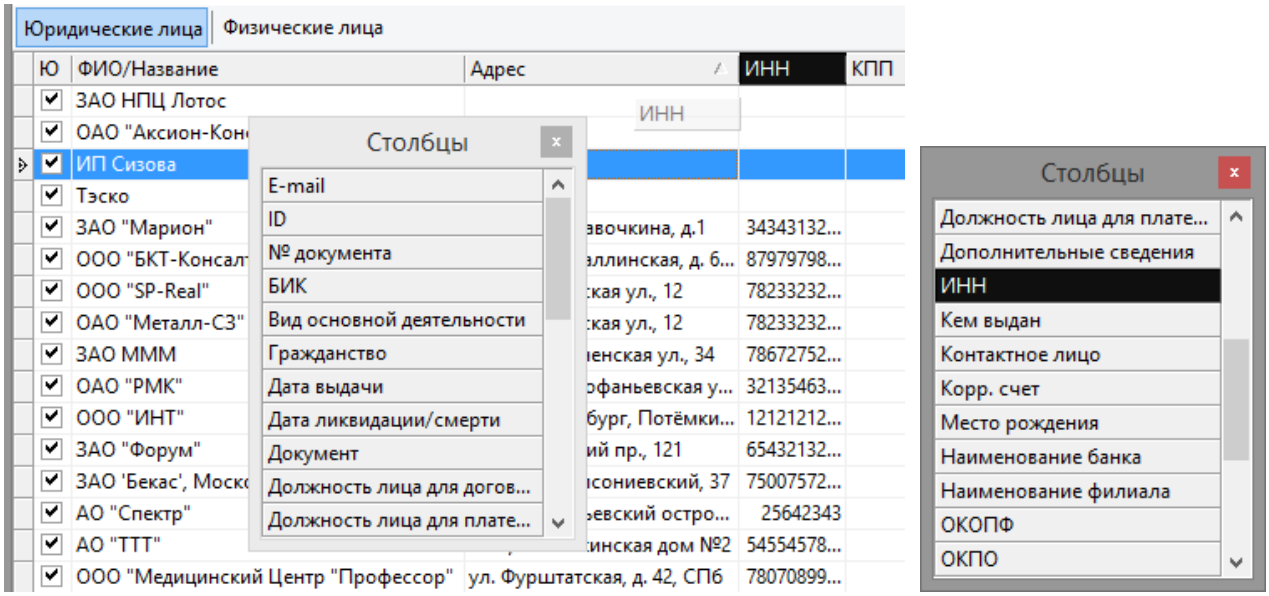
Для таблицы без группировки столбцов в открывшемся окне настройки Столбцы будут представлены элементы с предусмотренными для нее наименованиями столбцов, не включенных в ее структуру. Для включения нового столбца в таблицу выбранный элемент с его наименованием перетаскивается на планируемое место в шапке таблицы. После включения элемента в шапку таблицы его можно переместить в другое положение.



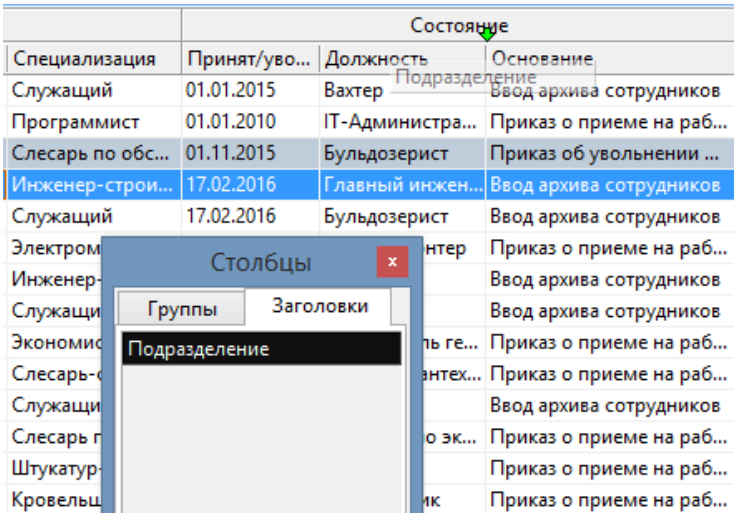
Элемент, добавленный в таблицу, будет удален из окна настройки.



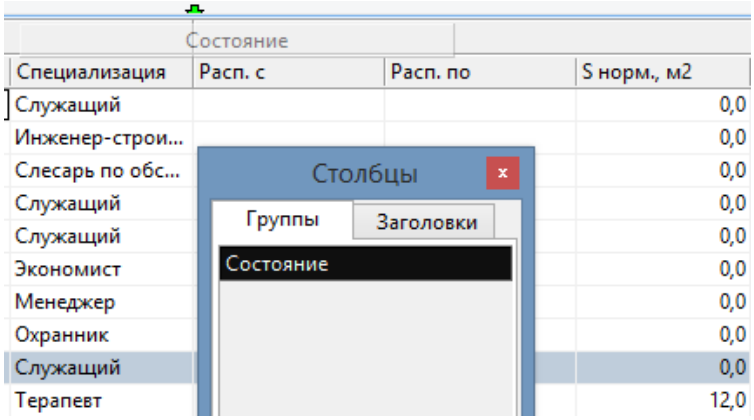
Для удаления столбца из таблицы достаточно при открытом окне настройки переместить выбранный в шапке элемент с его наименованием за пределы шапки таблицы. Удаленный элемент с наименованием столбца появится в окне настройки.



Если выполняется настройка содержимого таблицы с группировкой столбцов, открывшееся окно настройки будет содержать две вкладки Заголовки и Группы, в которых будут представлены элементы с наименованиями столбцов и их групп, не включенных в таблицу.
Элемент с наименованием столбца, выбранный во вкладке Заголовки, можно поместить изложенным выше способом на выбранное место в нижнем уровне таблицы.



Элемент с наименованием группы столбцов, выбранный во вкладке Группы, можно поместить изложенным выше способом на выбранное место в верхнем уровне таблицы.



Удаление столбцов или их групп также осуществляется в изложенной выше последовательности.

6.1.2 Поиск строк в таблице

Для поиска нужной строки в таблице, кроме перелистывания ее содержимого, можно воспользоваться текстовым фрагментом информации, представленной в выбранном столбце таблицы (Наименование, ФИО, Специализация, Табельный номер и т.п.). Выбор столбца осуществляется установкой курсора в одну из его ячеек выше искомой строки, текстовый фрагмент набирается с клавиатуры.

Так как в таблице предусматривается корректировка текстовой информации непосредственно в ее столбцах, при наборе текстового фрагмента для поиска следует помнить, что текст в ячейке столбца *не должен быть выделен*, иначе он будет заменен набираемым текстом. Поэтому начало поиска следует выбирать перемещением по строкам вверх или вниз с помощью клавиш управления курсором после его установки мышью в какой-либо ячейке нужного столбца (например, столбца ФИО).

Статус			Основные хар-	
Ст	Р	Ф	Таб. номер	ФИО
			24	Будяк Дмитрий Андреевич
			2/19	Вавилина Ольга Александровна
			4	Валуев Прохор Олегович
			42	Ветлугин Виталий Витальевич

Статус			Основные хар-ки		
Ст	Р	Ф	Таб. номер	ФИО	Категория
			24	Будяк Дмитрий Андреевич	Сотрудники
			2/19	Вавилина Ольга Александровна	Сотрудники
			4	Валуев Прохор Олегович	Сотрудники
			42	Ветлугин Виталий Витальевич	Сотрудники

Первой найденной текстовый фрагмент будет выделен в строке выбранного столбца таблицы, в которой он присутствует. Для уточнения критерия поиска набор текстового фрагмента можно продолжить.

Статус			Основные хар-ки		
Ст	Р	Ф	Таб. номер	ФИО	Категория
			24	Будяк Дмитрий Андреевич	Сотрудники
			2/19	Вавилина Ольга Александровна	Сотрудники
			4	Валуев Прохор Олегович	Сотрудники
			42	Ветлугин Виталий Витальевич	Сотрудники
			2/15	Воеводко Анна Петровна	Сотрудники
			17	Володин Игорь Алексеевич	Сотрудники
			38	Габуева Галина Александровна	Сотрудники
			39	Газулиев Хамза Галимович	Сотрудники
			2/26	Галактионов Андрей Витальевич	Сотрудники
			2/13	Горшкова Татьяна Викторовна	Сотрудники
			7	Горячинов Василий Иванович	Сотрудники
			21	Григорьев Игорь Юрьевич	Сотрудники
			2/27	Давиденко Ярослав Александров...	Сотрудники
			10	Давыдов Андрей Дмитриевич	Сотрудники

Основные хар-ки		
ФИО	Категория	Специализация
Будяк Дмитрий Андрее...	Сотрудники	Инженер-механик
Вавилина Ольга Алекс...	Сотрудники	Служащий
Валуев Прохор Олегов...	Сотрудники	Экономист
Ветлугин Виталий Вита...	Сотрудники	Слесарь-сантехник
Воеводко Анна Петров...	Сотрудники	Служащий
Володин Игорь Алексе...	Сотрудники	Инженер-строите...
Габуева Галина Алекса...	Сотрудники	Техник по эксплу...
Газулиев Хамза Галим...	Сотрудники	Кровельщик по р...
Галактионов Андрей В...	Сотрудники	Слесарь-сантехник
Горшкова Татьяна Вик...	Сотрудники	Служащий
Горячинов Василий И...	Сотрудники	Юрист
Григорьев Игорь Юрь...	Сотрудники	Электромонтер п...
Давиденко Ярослав Ал...	Сотрудники	Слесарь-сантехник
Давыдов Андрей Дмит...	Сотрудники	Экономист

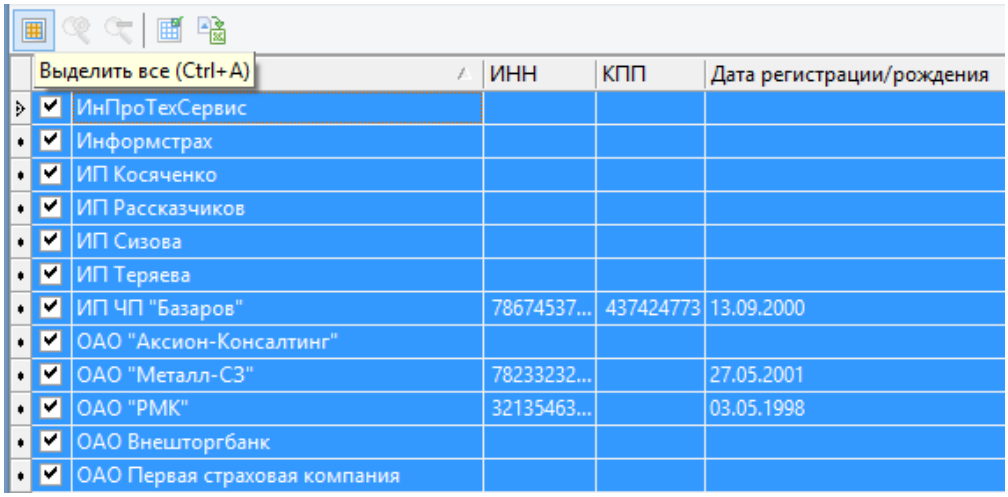
Дальнейший поиск строк, в которых содержится найденный текстовый фрагмент, осуществляется с помощью комбинации клавиш <Ctrl + ↓> для движения вниз и <Ctrl + ↑> для движения вверх по структуре таблицы.

6.1.3 Представление и выборка информации в таблицах

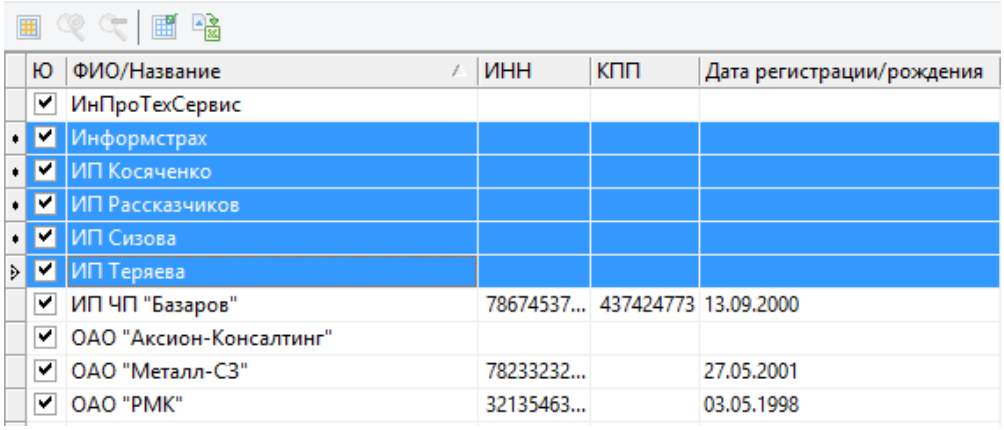
Специальные средства интерфейса для оперативного представления и выборки информации предусматриваются только для нередактируемых таблиц. Они размещаются на верхней и нижней панели инструментов, а также в специальном всплывающем окне поиска Расширенный фильтр, представленном соответствующей вертикальной вкладкой.

На нижней панели инструментов размещается набор управляющих кнопок-стрелок для перелистывания страниц таблицы ее начала в конец и обратно. С помощью средних зеленых кнопок можно перелистывать таблицу постранично. С помощью крайних синих кнопок можно перемещаться на конечную или на начальную страницу. Количество строк (записей) на одной странице таблицы можно установить с помощью встроенного списка на нижней панели инструментов.

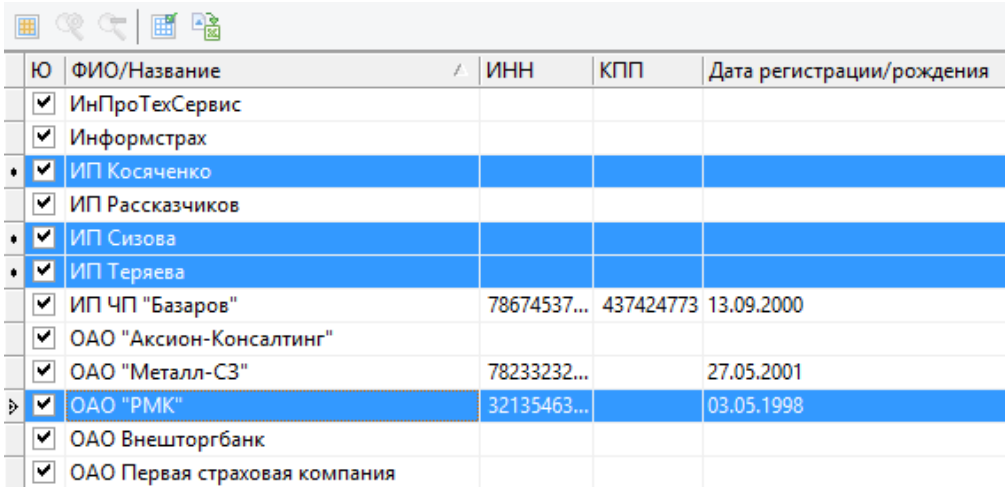
Так же для всех таблиц предусматривается набор кнопок для выбора и фильтрации строк в таблице. С помощью кнопки Выделить все можно выделить все строки в таблице для копирования, удаления, добавления в реестр и т.п.



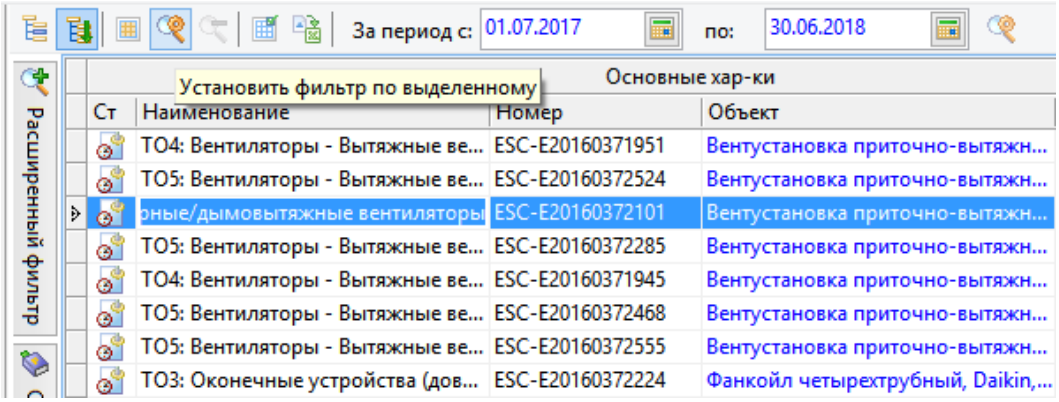
Если в таблице необходимо выбрать диапазон (несколько строк подряд), можно указать начальную и конечную строку диапазона мышью с нажатой клавишей <Insert>.



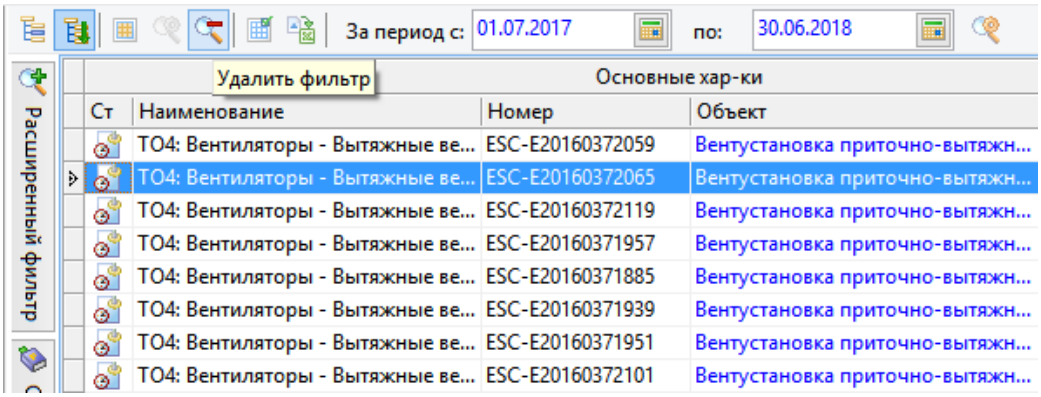
Если в таблице необходимо выбрать несколько строк в произвольном порядке, можно воспользоваться мышью и клавишей <Ctrl>.



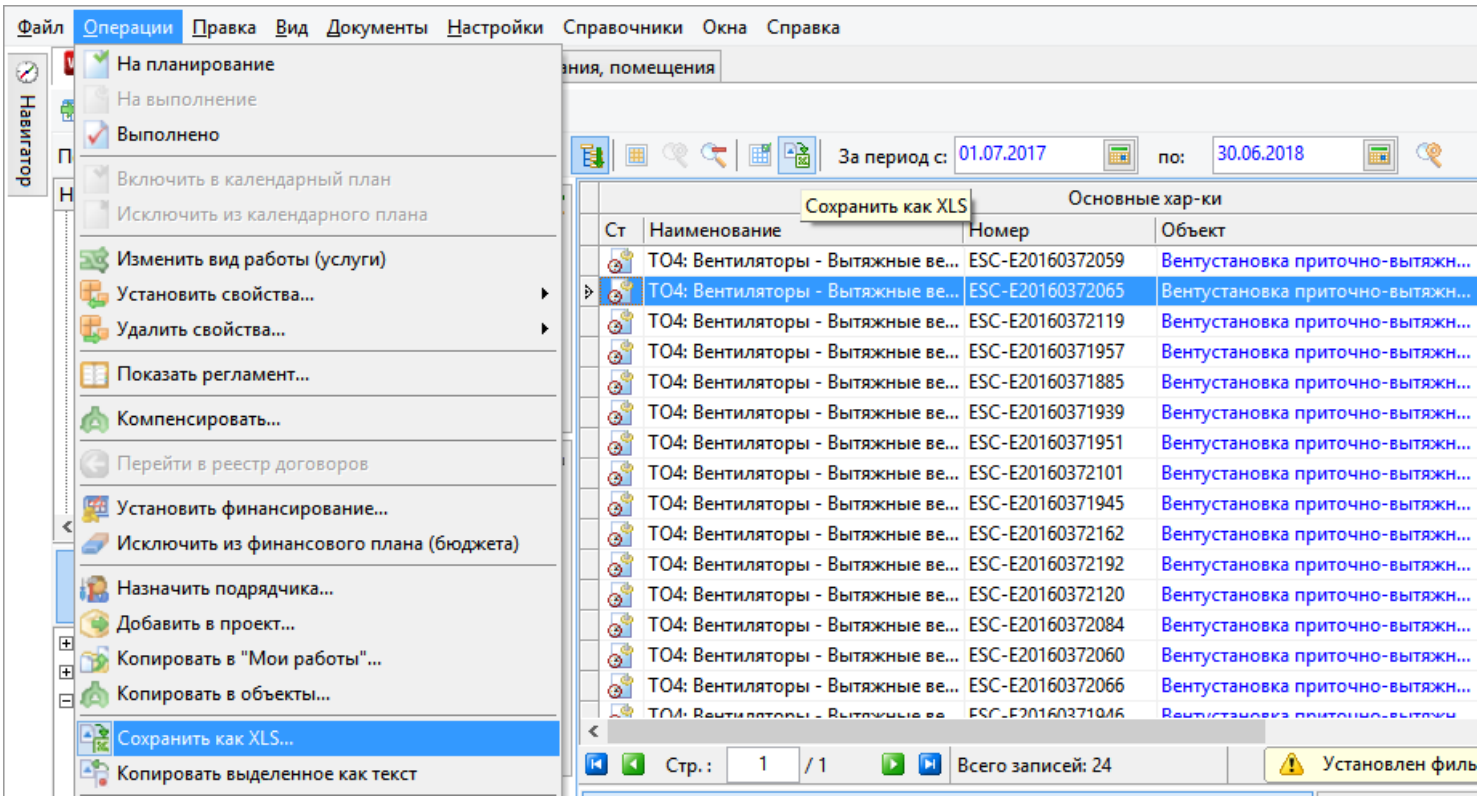
С помощью кнопки Установить фильтр по выделенному можно отфильтровать содержимое таблицы по тексту, выделенному в какой-либо ее ячейке щелчком мыши.



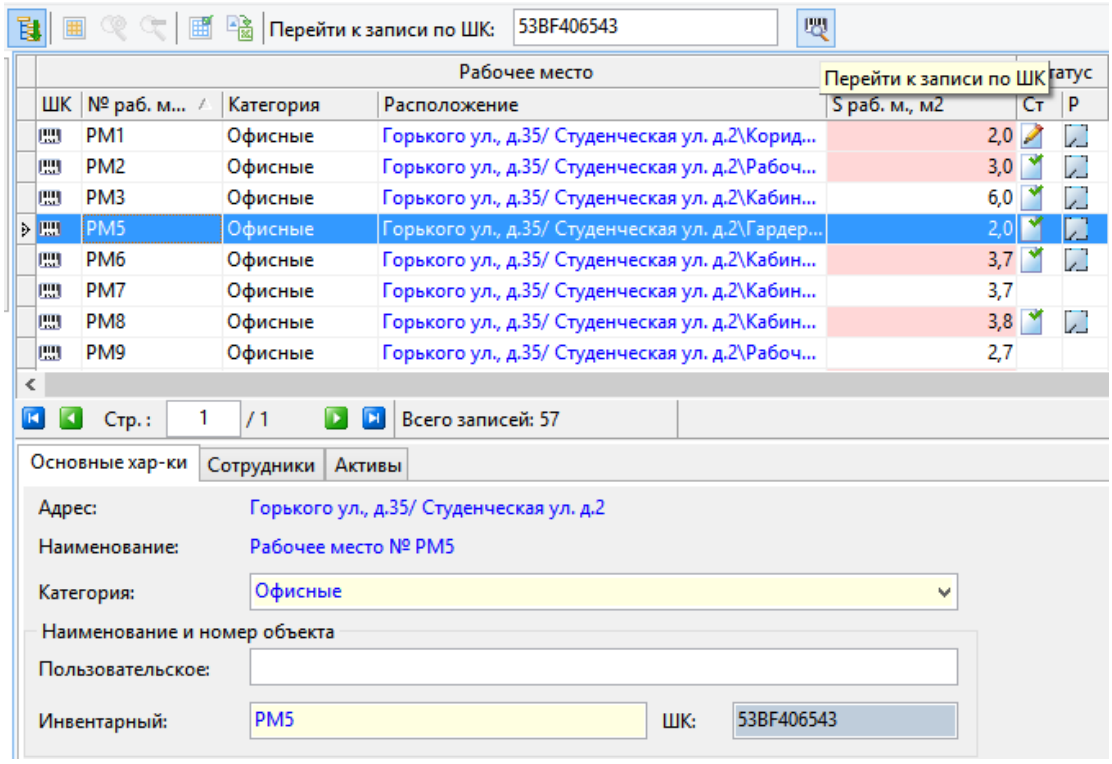
Вернуться к полному содержимому таблицы можно с помощью кнопки Удалить фильтр.



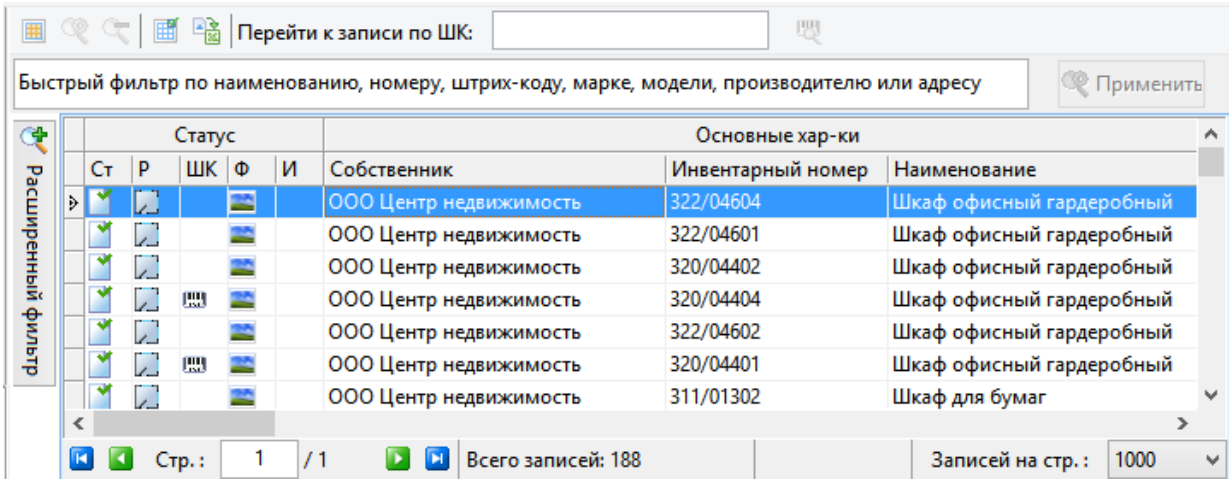
Содержимое любой открытой в программе таблицы можно сохранить в файл формата .xls для дальнейшей статистической обработки с помощью пункта Сохранить как XLS на панели инструментов или в главном меню Операции.



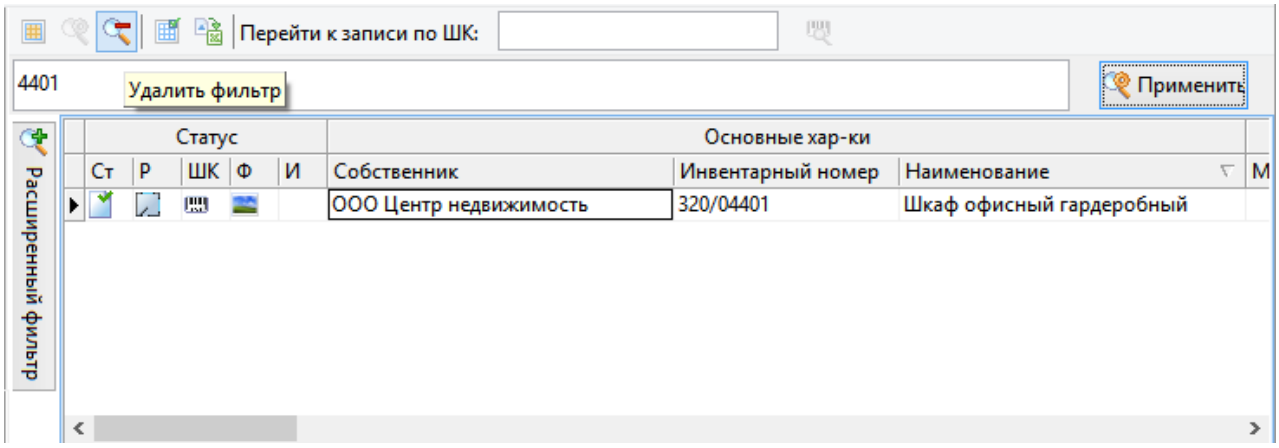
Набор остальных команд на панели инструментов определяется объектами, представленными в таблице. Так, если в таблице содержится штрих-код как основная идентификационная характеристика объекта, строку таблицы с его описанием можно найти по штрих-коду, введенному в специальное рабочее поле Поиск по ШК.



Если для описания объекта в таблице используется несколько его основных идентификационных характеристик (штрих-код, номер, наименование, модель, марка и т.п.), строку таблицы с его описанием можно найти по одной из них.

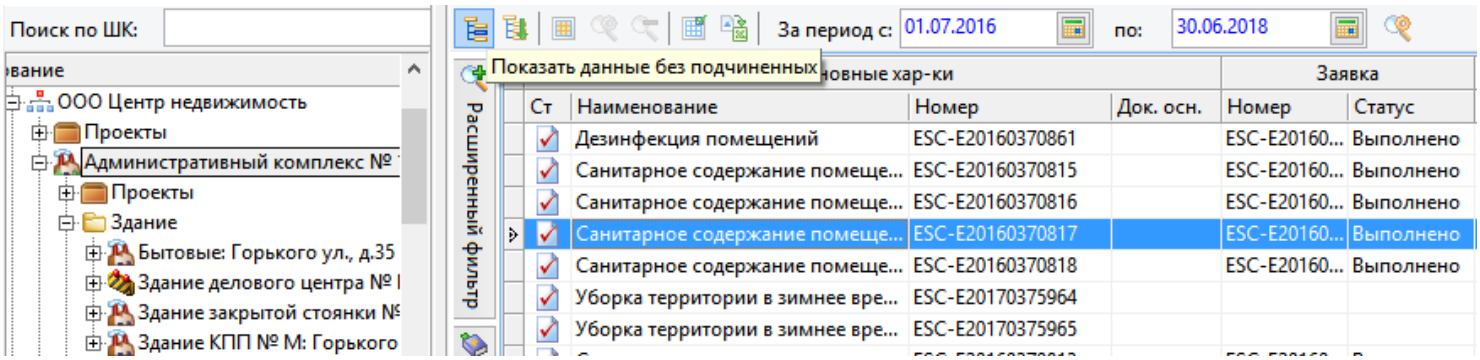


Для поиска можно использовать полное значение характеристики или его фрагмент. Вернуться к полному отображению таблицы можно с помощью кнопки Удалить фильтр.



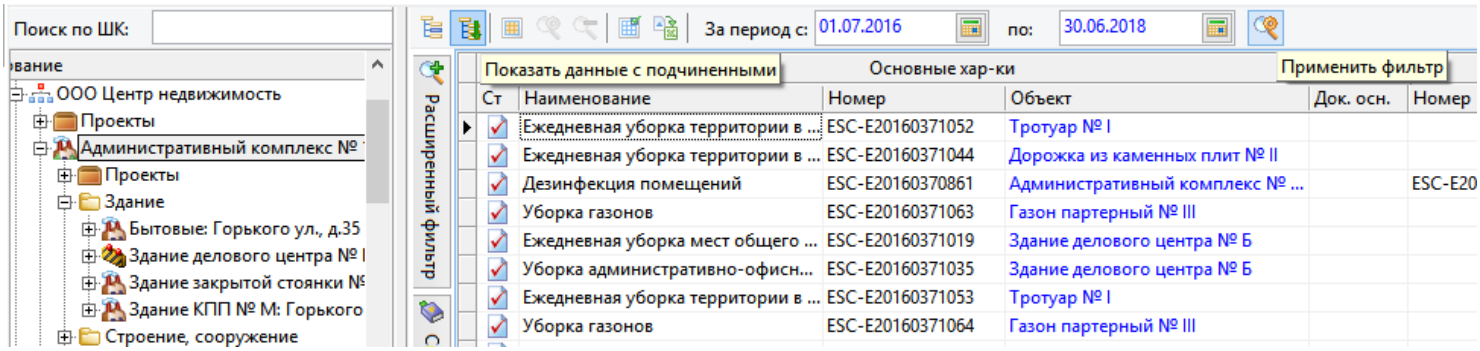
Многие типовые таблицы одного и того же содержания, контекстно связаны с объектами, расположенными на разных уровнях реестра объектов. Например, реестр активов, перечень регламентов или календарный план работ и услуг в табличном виде формируется для объектов реестра разного уровня - от комплекса и здания до части помещения, инженерной системы и инженерного оборудования.

В этом случае в типовой таблице можно представить сведения, сформированные только для выбранного в реестре объекта, например, работы и услуги, запланированные только для выбранного здания. Данный вариант реализуется по умолчанию при открытии таблицы или может быть установлен с помощью кнопки Показать данные без подчиненной на панели инструментов.



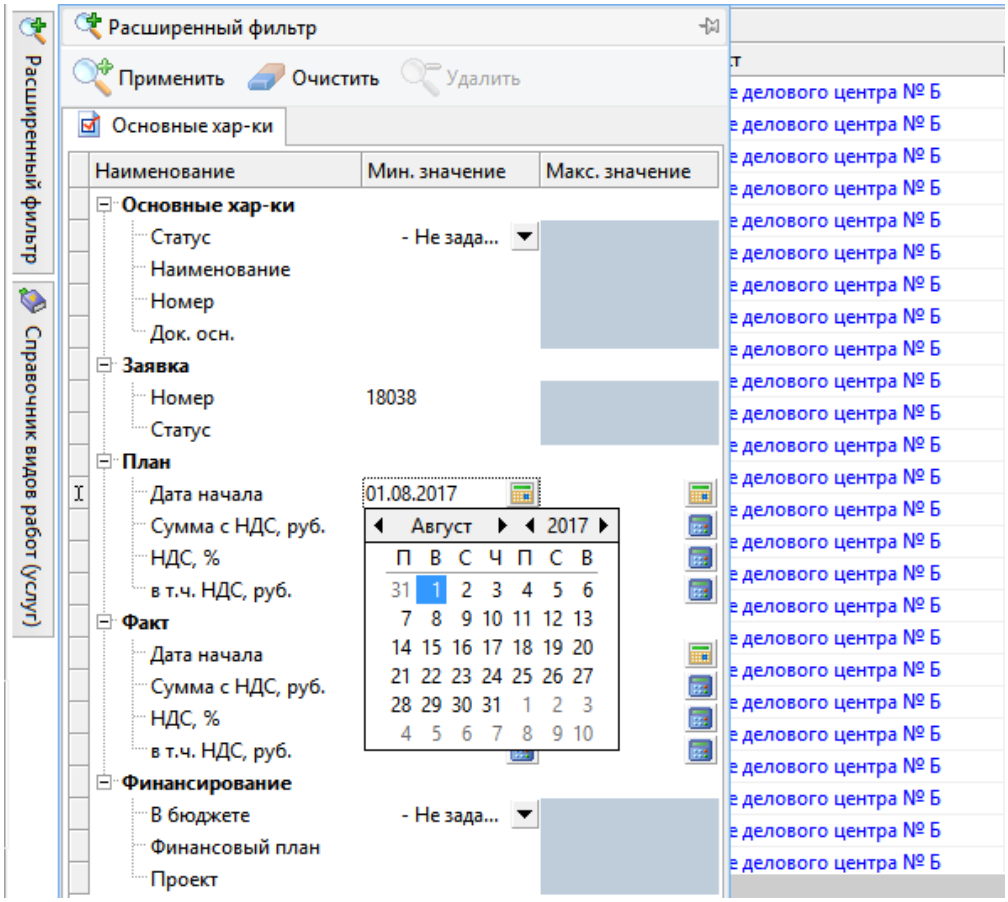
С помощью кнопки Показать данные с подчиненными в таблице можно представить сведения, сформированные для выбранного объекта и для всех объектов, входящих в его структуру, например, для выбранного здания и для всех конструктивных элементов, инженерных систем, инженерного оборудования и прочих объектов, входящих в состав этого здания.

Если в таблице представлены сведения, имеющие привязку ко времени (например, календарный план работ и услуг), с помощью встроенных календарей можно ввести граничные даты временного периода, а с помощью кнопки Применить фильтр представить в таблице сведения в указанных временных границах.



Для поиска и выборки информации в таблицах используется также алгоритм многоуровневой фильтрации данных по задаваемым критериям. Они вводятся в специальном всплывающем рабочем окне, которое открывается при перемещении курсора мыши на вертикальную вкладку Расширенный фильтр. Последовательность открытия и закрытия рабочего окна аналогична последовательности работы с всплывающими справочниками.

Состав критериев для фильтрации данных является индивидуальным для таблиц каждого назначения. В качестве критерия можно указать диапазон значений характеристики.



Для некоторых критериев предусматривается ввод его полного точного значения или фрагмента. Выборка данных в таблице по заданным критериям осуществляется с помощью кнопки Применить. С помощью кнопки Очистить можно удалить заданные критерии поиска.

Справочник видов работ (услуг)

Расширенный фильтр

Применить Очистить Удалить

Основные хар-ки

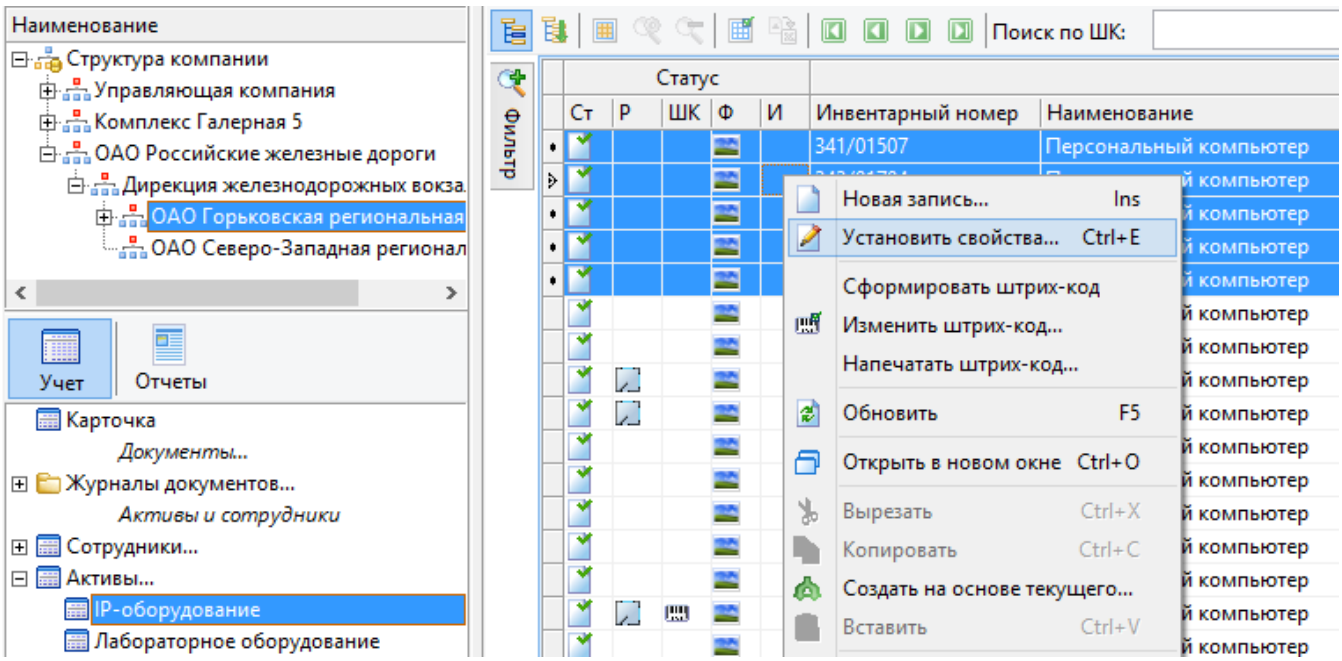
Наименование	Мин. значение	Макс. значение
Основные хар-ки		
Статус	- Не за...	
Наименование		
Номер		
Док. осн.		
Заявка		
Номер	18038	
Статус		
План		
Дата начала	01.08.2017	
Сумма с НДС, руб.		
НДС, %		
в т.ч. НДС, руб.		
Факт		
Дата начала		
Сумма с НДС, руб.		
НДС, %		
в т.ч. НДС, руб.		
Финансирование		
В бюджете	- Не за...	

	Основные хар-ки				Заявка
Ст	Наименование	Номер	Объект	Док. осн.	Номер
	Дератизация помещений	ESC-E20180380885	Административный комплекс ...		ESC-E20180380885
	Дератизация помещений	ESC-E20180380886	Административный комплекс ...		ESC-E20180380886
	Дератизация помещений	ESC-E20180380887	Административный комплекс ...		ESC-E20180380887
	Дератизация помещений	ESC-E20180380888	Административный комплекс ...		ESC-E20180380888
	Дератизация помещений	ESC-E20180380889	Административный комплекс ...		ESC-E20180380889
	Дератизация помещений	ESC-E20180380890	Административный комплекс ...		ESC-E20180380890
	Дератизация помещений	ESC-E20180380891	Административный комплекс ...		ESC-E20180380891
	Дератизация помещений	ESC-E20180380892	Административный комплекс ...		ESC-E20180380892
	Дератизация помещений	ESC-E20180380893	Административный комплекс ...		ESC-E20180380893
	Дератизация помещений	ESC-E20180380894	Административный комплекс ...		ESC-E20180380894
	Дератизация помещений	ESC-E20180380895	Административный комплекс ...		ESC-E20180380895
	Дератизация помещений	ESC-E20180380896	Административный комплекс ...		ESC-E20180380896
	Дезинфекция помещений	ESC-E20180380909	Административный комплекс ...		ESC-E20180380909
	Дезинфекция помещений	ESC-E20180380910	Административный комплекс ...		ESC-E20180380910
	Дезинфекция помещений	ESC-E20180380911	Административный комплекс ...		ESC-E20180380911
	Дезинфекция помещений	ESC-E20180380912	Административный комплекс ...		ESC-E20180380912
	Дератизация помещений	ESC-E20180381178	Административный комплекс ...		ESC-E20180381178
	Дератизация помещений	ESC-E20180381179	Административный комплекс ...		ESC-E20180381179
	Дератизация помещений	ESC-E20180381180	Административный комплекс ...		ESC-E20180381180
	Дератизация помещений	ESC-E20180381181	Административный комплекс ...		ESC-E20180381181
	Дератизация помещений	ESC-E20180381182	Административный комплекс ...		ESC-E20180381182
	Дезинфекция помещений	ESC-E20180381184	Административный комплекс ...		ESC-E20180381184

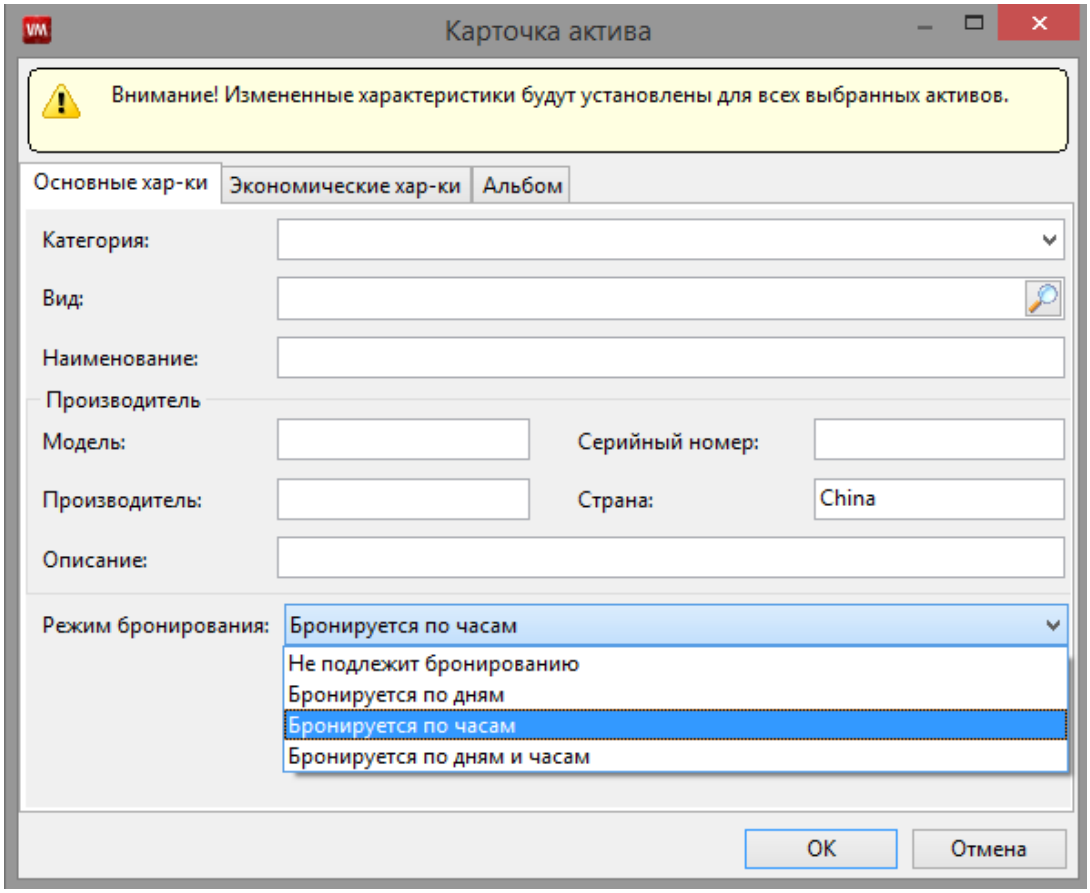
6.1.4 Корректировка типовой информации в таблицах

Для некоторых реестров, организованных в виде таблиц и содержащих типовые объекты учета (например, реестр активов, перечень регламентов, календарный план работ и услуг и т.п.) предусматривается возможность массовой корректировки значений характеристик одновременно по нескольким объектам, выбранным в реестре.

Корректировка выполняется в карточке объектов выбранного вида, которая открывается с помощью команды Установить свойства в контекстном меню.



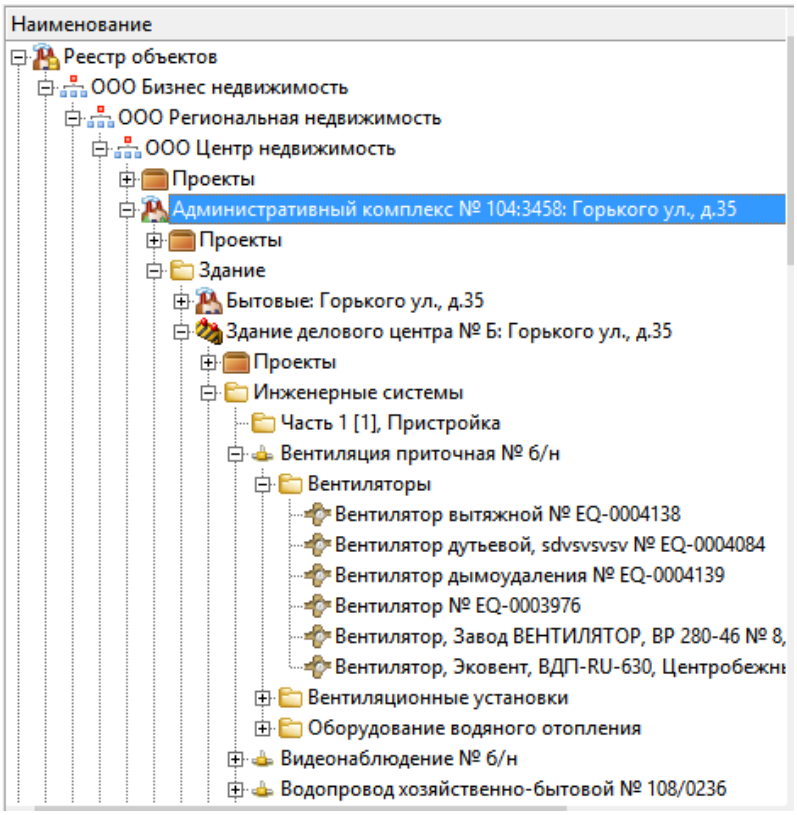
Общие характеристики для выбранных типовых объектов вводятся в последовательности, аналогичной вводу характеристик при формировании реестра объекта учета выбранного вида.

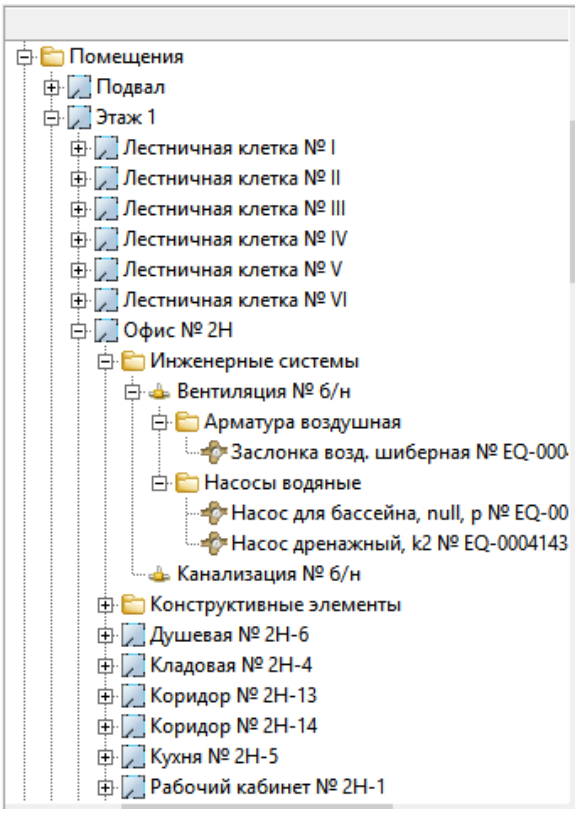

Карточка актива
Внимание! Измененные характеристики будут установлены для всех выбранных активов.
Основные хар-ки
Экономические хар-ки
Альбом
Категория:
Вид:
Наименование:
Производитель
Модель:
Серийный номер:
Производитель:
Страна:
China
Описание:
Режим бронирования:
Бронируется по часам
Не подлежит бронированию
Бронируется по дням
Бронируется по часам
Бронируется по дням и часам
OK
Отмена

6.2 Деревья

Часть первичной информации по объектам в интерфейсе программы отображается в виде иерархических древовидных информационных структур, которые коротко именуются деревьями.
В форме деревьев, например, организованы

- Реестр объектов недвижимости.
- Иерархическая структура подразделений организации.
- Структура нормативных библиотек для планирования эксплуатации.
- Справочники объектов недвижимости и их элементов.
- Реестры договоров аренды и подряда и т.п.





Как правило, структура деревьев выполняет две основные функции:

- Отображение физической структуры объектов учета (реестры объектов)
- Функция навигатора (аналогично функции Проводника Windows) для обеспечения доступа к рабочим окнам и средствам ввода данных.

Деревья имеют разветвленную иерархическую структуру папок, образующих узлы (ветви). Для доступа к узлам (папкам) низших уровней необходимо раскрыть вложенную структуру папок более высокого уровня.

Узел дерева, в котором отображается первичная информация по объекту учета, в программе условно называется соответствующим объектом учета (комплекс, здание, помещение, подразделение, договор и т.п.).

С помощью специальных стандартных команд можно управлять структурой деревьев: раскрывать и сворачивать папки, добавлять, удалять, копировать и перемещать информацию по объектам, отображаемую в дереве, менять структуру дерева и т.п. Возможности управления структурой дерева определяются его назначением.

При описании действий, выполняемых с деревьями, используется следующая терминология:

Выделить узел (папку) – произвести щелчок мышью по узлу (папке) дерева. Выделенный узел (папка) будет отображаться в дереве белым шрифтом на синем фоне

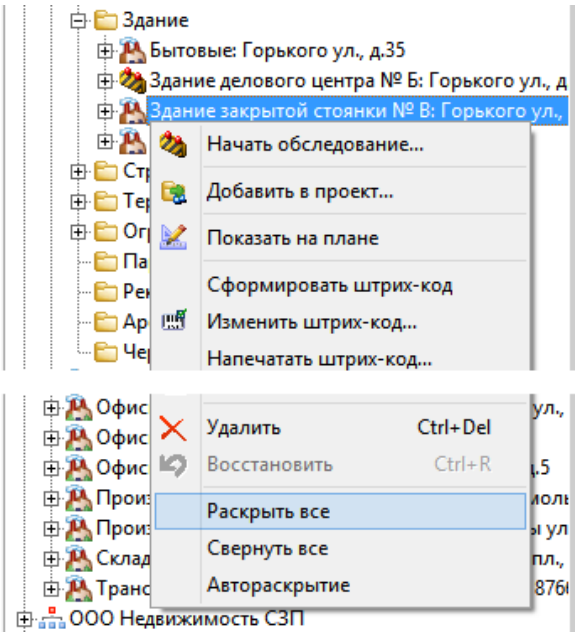
Раскрыть папку – произвести двойной щелчок по строке с наименованием папки, либо щелчок по знаку «**+**» в ее наименовании. Для раскрытия папки, выделенной в дереве, можно также воспользоваться клавишей <**+**> на цифровой клавиатуре

Закрыть папку – произвести двойной щелчок по наименованию раскрытой папки либо щелчок по знаку «**–**» в ее наименовании. Для закрытия папки, выделенной в дереве, можно также воспользоваться клавишей <**–**> на цифровой клавиатуре

Обновить информацию в папке – выделить папку и выполнить команду Обновить в главном меню Операции или на панели инструментов.

Для оперативного управления структурой деревьев используются управляющие команды в контекстных меню:

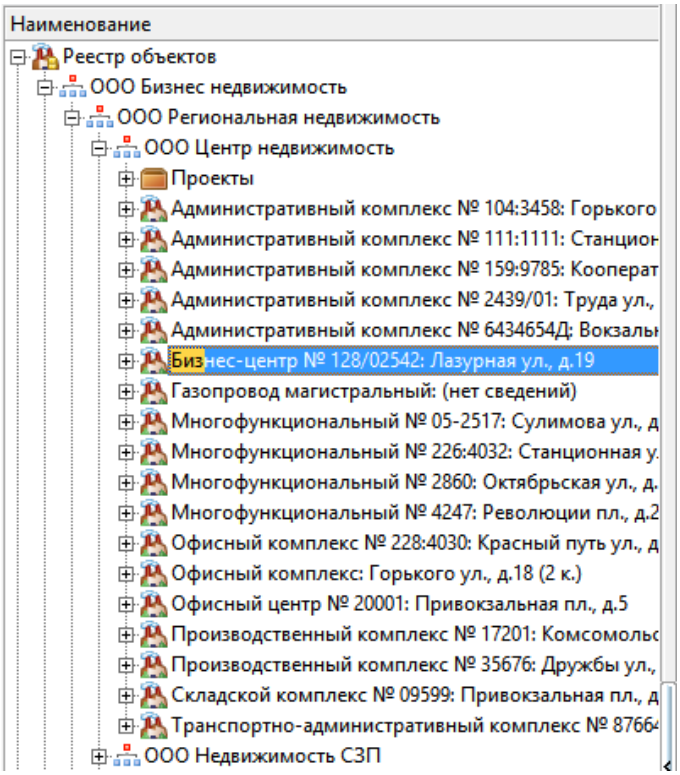
- Раскрыть все – раскрытие всей структуры папки, выделенной в дереве
- Свернуть все – свертывание всей структуры папки, выделенной в дереве
- Авторaскрытие – включение (и отключение) режима автоматического раскрытия и закрытия папок дерева.

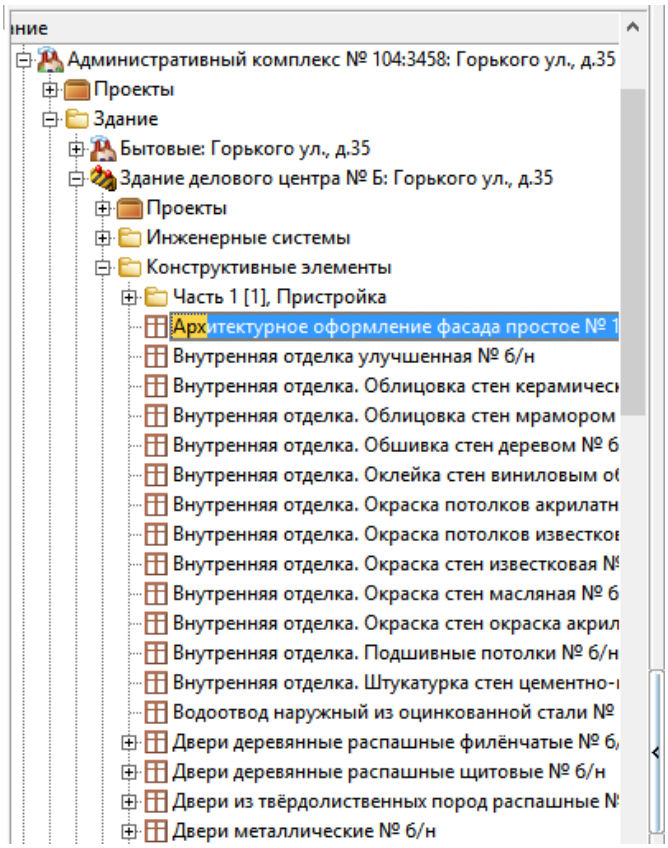


При установленном режиме авторaскрытия раскрыть и закрыть папку можно щелчком мыши по ее наименованию. Папка будет закрываться автоматически при раскрытии следующей папки.

Для работы с большими реестрами, организованными в виде деревьев, предусматривается алгоритм поиска узлов дерева (папок, назначений объектов и т.п.) по текстовому фрагменту их наименования, набираемым с клавиатуры.

Текстовый фрагмент вводится с клавиатуры при любом выделенном узле дерева, поиск ведется сверху вниз. Набранный текстовый фрагмент будет выделен в первом найденном наименовании узла дерева, в котором он присутствует, на любом уровне структуры справочника, в том числе в его закрытых папках. Для уточнения критерия поиска набор текстового фрагмента можно продолжить.





Дальнейший поиск в дереве папок и узлов, в наименовании которых содержится набранный текстовый фрагмент, осуществляется с помощью комбинации клавиш <Ctrl + ↓ > для движения вниз и <Ctrl + ↑ > для движения вверх по структуре дерева. Данным способом можно выполнить поиск только открытых узлов дерева (не размещенных в закрытых папках).

УЧЕТ ОБЪЕКТОВ И СУБЪЕКТОВ УПРАВЛЕНИЯ КОРПОРАТИВНОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

В данном разделе излагается последовательность и технология выполнения учета всех видов объектов и субъектов управления инфраструктурой организации:

- Учет объектов недвижимости.
- Учет объектов эксплуатации.
- Учет объектов аренды.
- Учет объектов для размещения персонала и активов - рабочих мест.
- Учет активов движимого имущества - мебели, транспорта, оборудования.
- Учет пользователей недвижимости.

Реестр объектов недвижимости формируется на первом этапе в объеме Государственного технического учета и является основой для формирования реестров других объектов и субъектов учета, в том числе внешних пользователей недвижимости. Учет сотрудников, а также активов движимого имущества организации может выполняться автономно без использования реестра объектов недвижимости.

Результаты выполненного учета являются исходной базой для реализации основного функционала системы по управлению эксплуатацией, арендой и размещением персонала и активов движимого имущества.

В интерфейсе информационной системы предусмотрен единый реестр объектов, в состав которого включаются:

- Объекты недвижимости - комплексы, строения, помещения и их части.
- Элементы объектов недвижимости - конструктивные элементы и их части, инженерные системы и элементы благоустройства, а также инженерное оборудование.
- Прочие элементы инфраструктуры - парковки, рекламоносители, арендные места в составе комплексов, зданий и сооружений.

Объекты недвижимости рассматриваются в информационной системе в качестве объектов эксплуатации, объектов аренды и объектов для организации размещения сотрудников организации и активов. Поэтому для их описания, кроме характеристик технического учета, используются характеристики эксплуатационного, арендного учета и учета размещения.

Элементы объектов недвижимости и инженерное оборудование являются, прежде всего, основными объектами эксплуатации, поэтому их реестр создается на этапе развертывания функции управления эксплуатацией. При создании реестра они могут описываться в объеме, необходимом для формирования представления о конструктивном исполнении и благоустройстве зданий и сооружений. Более подробное их описание выполняется при выполнении эксплуатационного учета.

Парковки, рекламоносители и арендные места, прежде всего, являются объектами аренды, но также могут рассматриваться в качестве объектов эксплуатации. Поэтому они учитываются в реестре в случае, если конфигурация системы учета ValMaster FM предусматривает наличие функции управления арендой или управления эксплуатацией.

Специально для Пользователей, не имеющих практического опыта в отрасли технической инвентаризации и учета, в Руководство пользователя включен раздел "Справка: Объекты технического учета" с кратким описанием особенностей корректного учета различных объектов и элементов объектов недвижимости.

7 Учет объектов НЕДВИЖИМОСТИ

Электронный реестр объектов недвижимости формируется в составе единого реестра объектов и является базой для реализации основных функций системы по управлению эксплуатацией, арендой и размещению персонала и активов движимого имущества.

Учет недвижимости в системе ValMaster FM предусматривает состав и описание объектов в объеме Государственного технического учета в соответствии с их физической структурой:

- Комплексные объекты - земельные участки с размещенными на них улучшениями.
- Первичные объекты недвижимости - здания, сооружения, вспомогательные строения и объекты благоустройства территории, размещенные на земельном участке
- Вторичные объекты недвижимости: помещения и их части в составе зданий.

Описание объектов недвижимости включает:

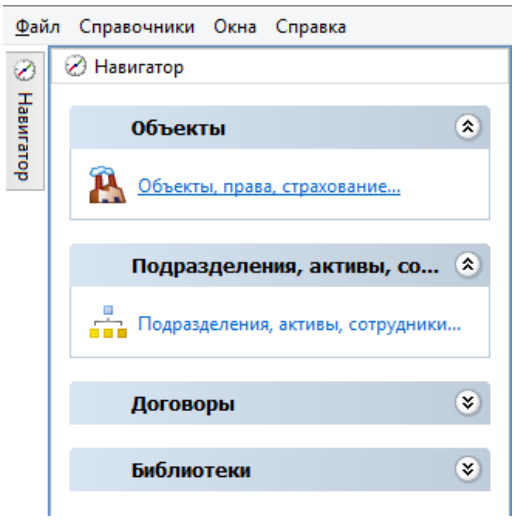
- Основные учетно-идентификационные, технические, общие экономические и эксплуатационные характеристики.
- Функциональные характеристики (при необходимости) для целей эксплуатационного, арендного и других видов учета.
- Сведения о регистрации прав на объекты.
- Графические материалы - планировочные схемы и кадастровые планы участков, поэтажные планы зданий.
- Фотографические материалы.
- Документацию по объектам.

Ведение реестра объектов недвижимости предполагает постоянное поддержание актуальности сведений по объектам путем своевременного учета изменений структуры организации, прибытия и выбытия объектов, их правовой принадлежности, а также характеристик объектов.

По результатам учета по каждому объекту недвижимости можно сформировать отчетную документацию в предусмотренном для него составе и содержании.

7.1 Состав и управление реестром объектов недвижимости

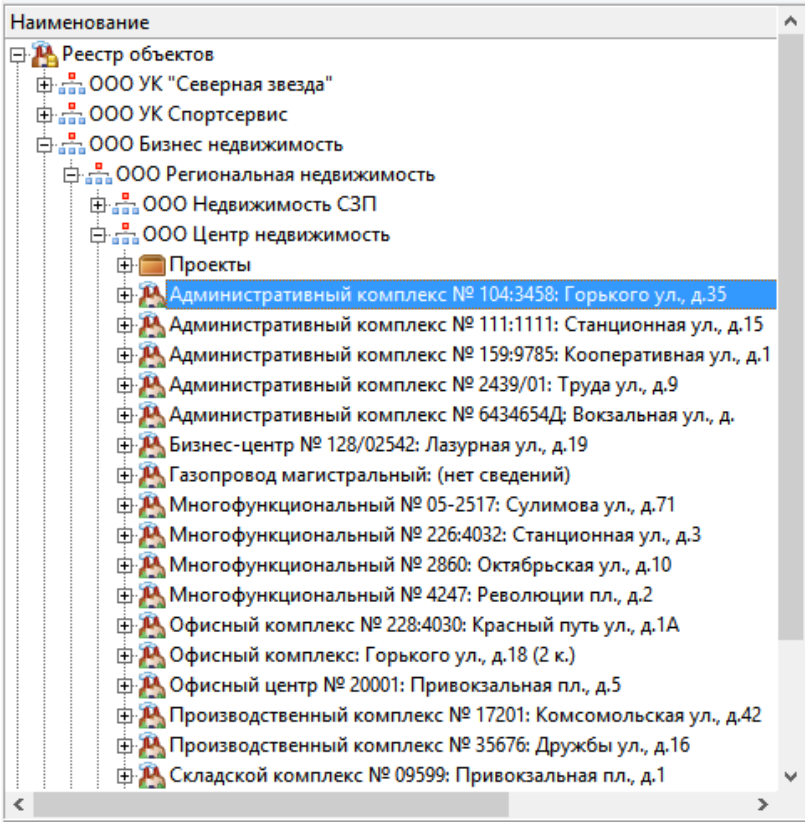
Реестр объектов недвижимости в интерфейсе программы представлен в составе единого реестра объектов, который открывается с помощью пункта Объекты, права, страхование в разделе Объекты навигатора программы.

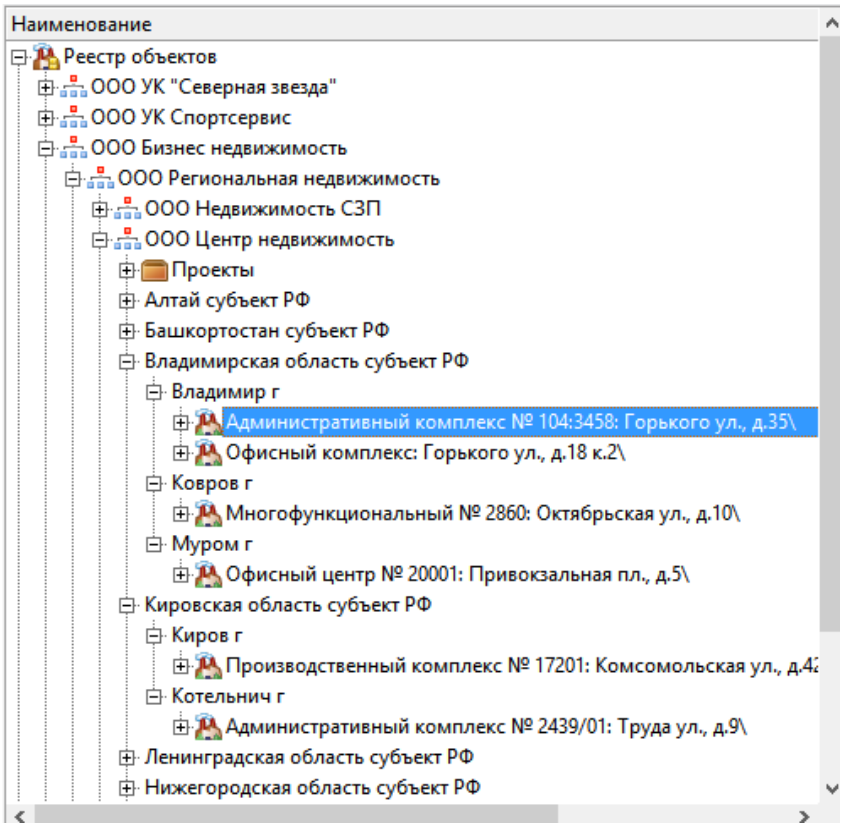


Реестр организован в виде дерева, основу которого на верхних уровнях составляют организационные единицы, которые используют объекты недвижимости в объеме соответствующих прав - головное предприятие/организация, ее дочерние и зависимые общества (ДЗО) - филиалы и дочерние компании. Совокупность организационных единиц на разных уровнях образует иерархическую организационно-правовую структуру реестра объектов. Далее для краткости, если не требуется смысловая расшифровка, для названия любой единицы в организационно-правовой структуре реестра будет применяться термин "организация".

В составе организаций представлены комплексные объекты (комплексы) в соответствии с их правовой принадлежностью. Каждый вид первичных объектов недвижимости в составе комплекса размещается в папке с соответствующим наименованием: Здание, Строение, сооружение, Территория, Ограждения.

Типовая структура реестра предусматривает варианты представления объектов организации в виде простого перечня, либо распределенными по папкам с наименованиями элементов адресной структуры, представленными в реестре в соответствии с оперативной настройкой.





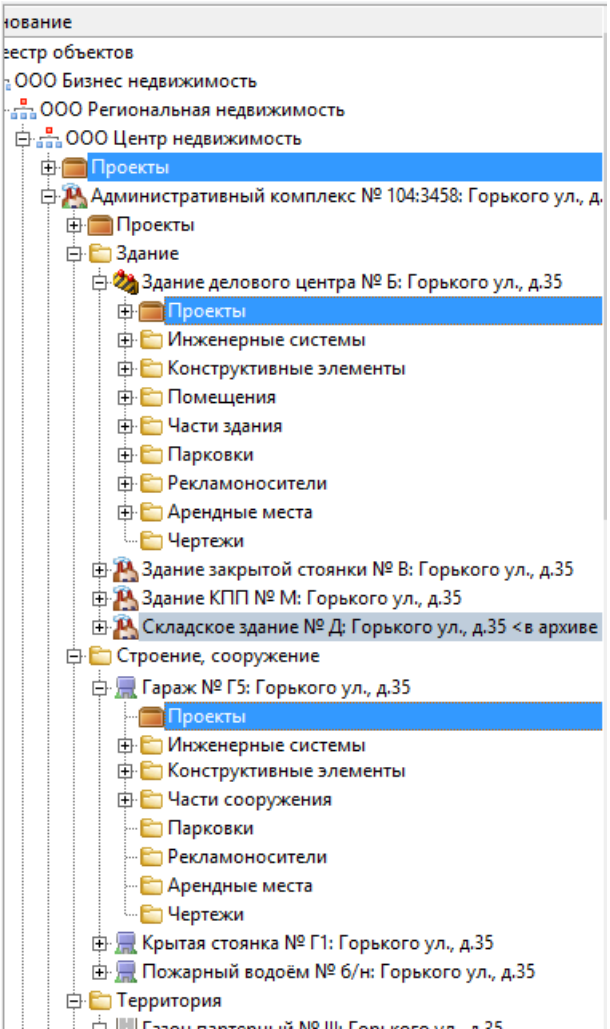
Рабочие объекты представлены в реестре черным шрифтом на белом фоне, архивные объекты (удаленные в архив) - на сером фоне. В составе каждой организации, комплекса, здания или сооружения имеется папка Проекты для создания объединений отдельных объектов реестра в специальные целевые проекты.

Навигатор

Объекты, права, страхование | Подразделения, активы, сотрудники

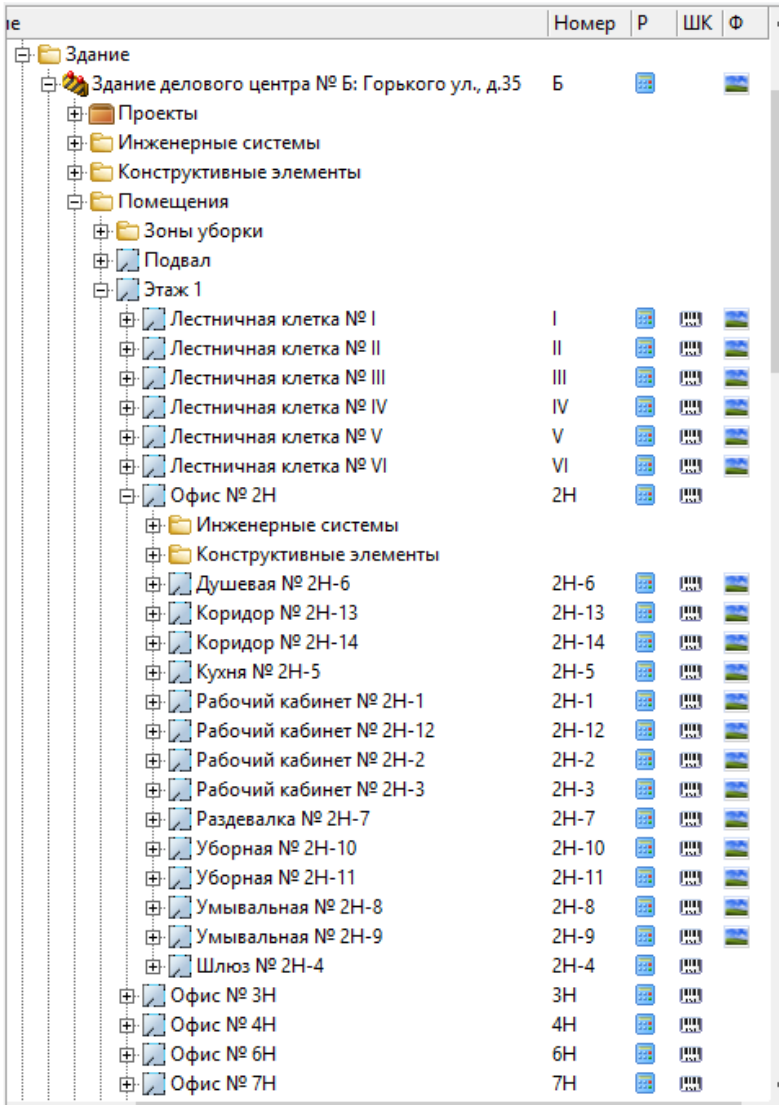
Поиск по ШК:

Наименование	Ном...	Р	ШК	Ф
Реестр объектов				
ООО Бизнес недвижимость				
ООО Региональная недвижимость				
ООО Центр недвижимость				
Проекты				
Административный комплекс № 104:3458: Горького ул., д.35	104:3...			
Проекты				
Здание				
Здание делового центра № Б: Горького ул., д.35	Б			
Здание закрытой стоянки № В: Горького ул., д.35	В			
Здание КПП № М: Горького ул., д.35	М			
Складское здание № Д: Горького ул., д.35 <в архиве с 21.0...	Д			
Строение, сооружение				
Гараж № Г5: Горького ул., д.35	Г5			
Крытая стоянка № Г1: Горького ул., д.35	Г1			
Пожарный водоём № б/н: Горького ул., д.35				
Территория				
Газон партерный № III: Горького ул., д.35	III			
Дорожка из каменных плит № II: Горького ул., д.35	II			
Тротуар № I: Горького ул., д.35	I			
Ограждение				
Металлическое ограждение № IV: Горького ул., д.35	IV			
Парковки				
Рекламоносители				
Арендные места				
Чертежи				
Административный комплекс № 111:1111: Станционная ул., д.15	111:1...			
Административный комплекс № 159:9785: Кооперативная ул., ...	159:9...			
Административный комплекс № 2439/01: Труда ул., д.9	2439/...			

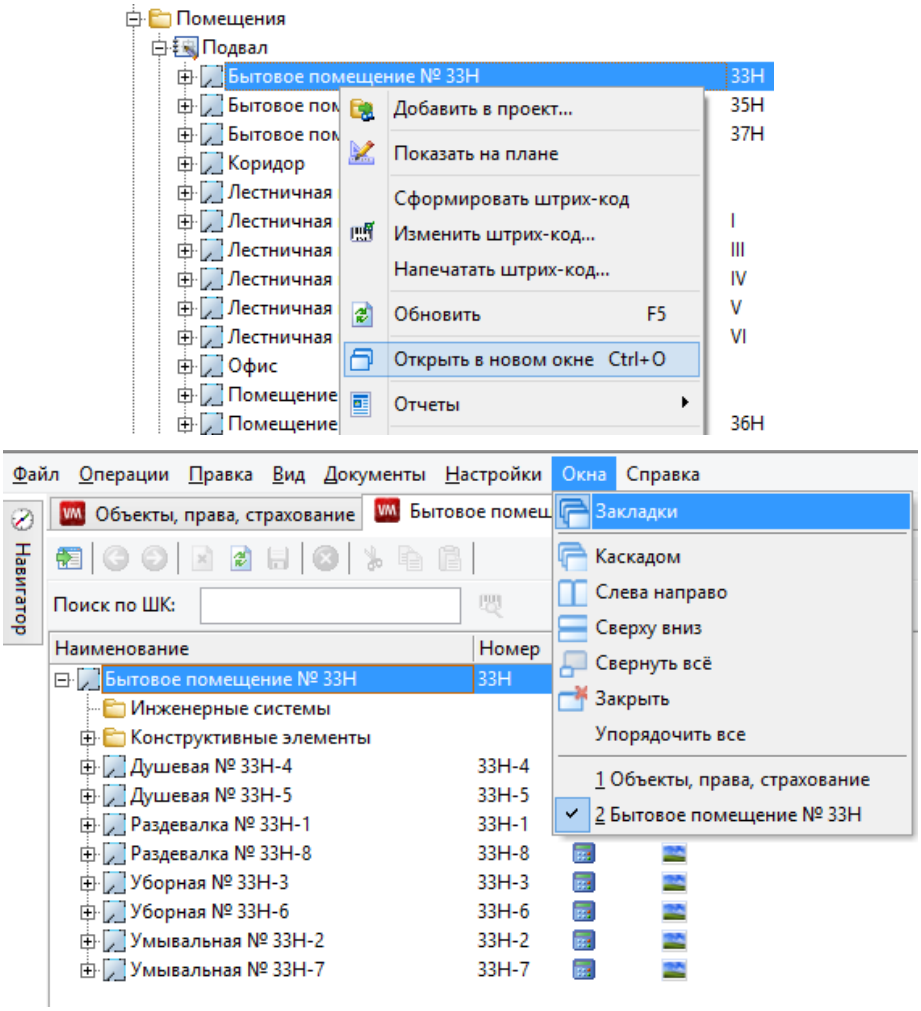


В структуре комплексов, зданий и сооружений также содержится папка Чертежи для создания дополнительных графических материалов по объектам, например, отдельных схем размещения инженерного оборудования, схем размещения водопроводных, канализационных колодцев на участке и т.п. Оперативный доступ к объектам, созданным на чертежах, может быть организован по специально созданным ссылкам.

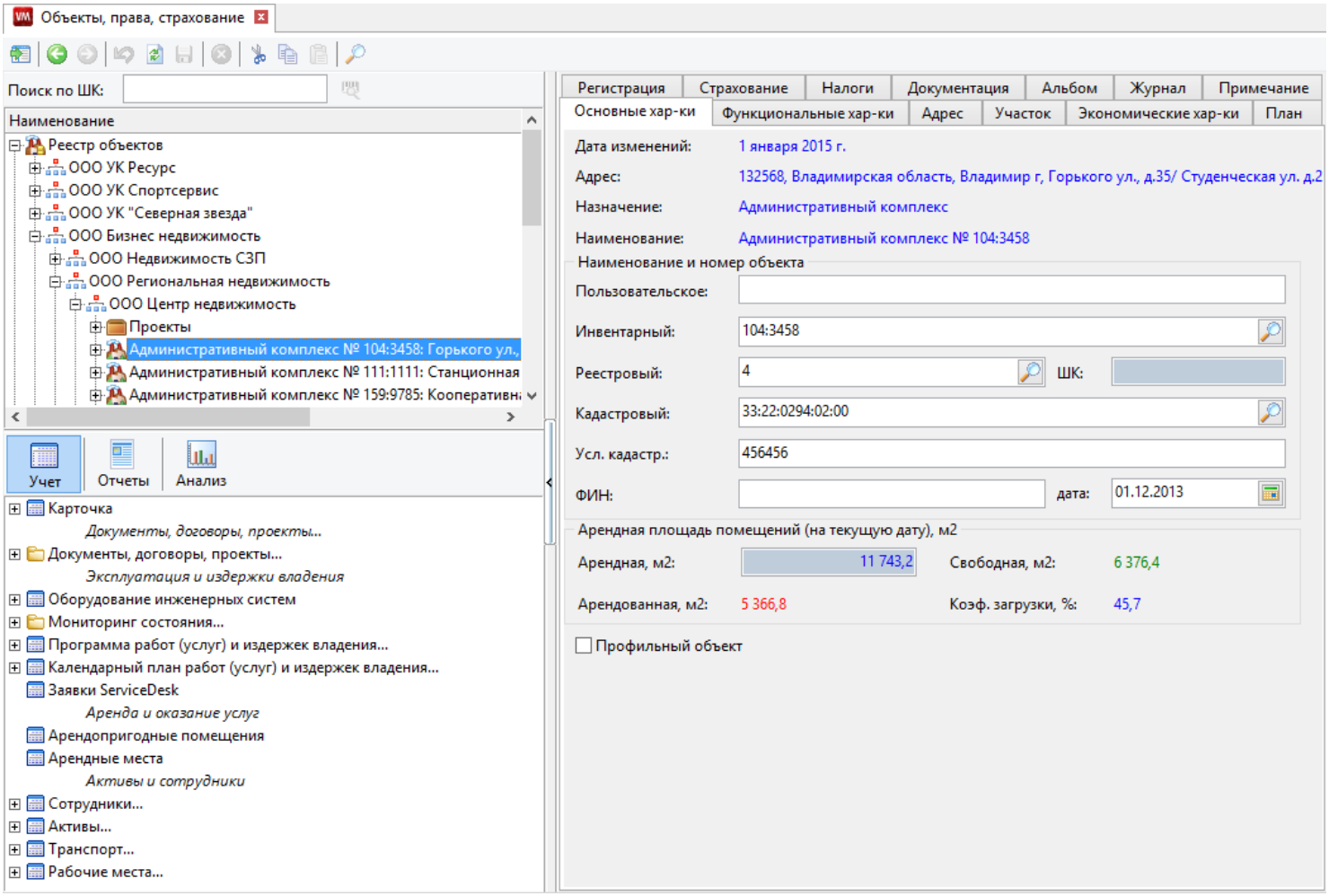
Иерархическая структура вторичных объектов недвижимости (помещений) составляет отдельную ветвь дерева в составе здания – экспликацию помещений. Структура экспликации включает этажи и секции, которые являются объектами учета в составе реестра объектов недвижимости, но не рассматриваются в качестве объектов управления эксплуатацией, аренды или размещения.



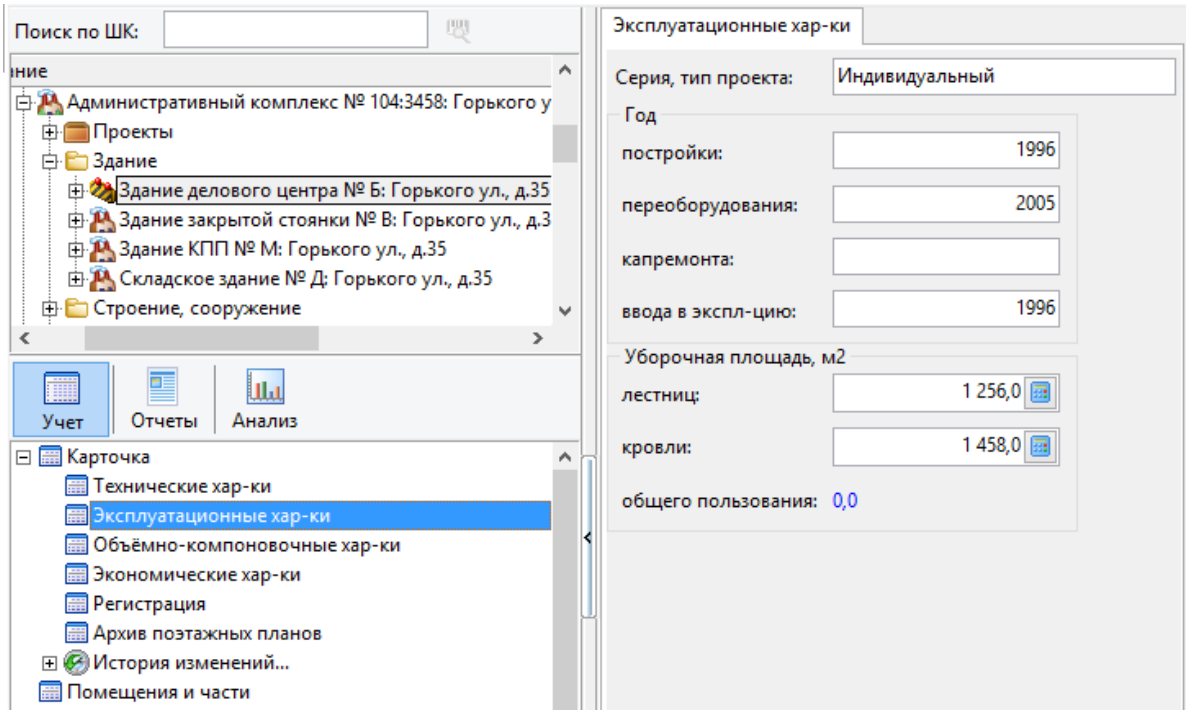
Выбранный в реестре объект можно открыть в отдельном рабочем окне с помощью команды Открыть в новом окне в контекстном меню. Вид представления отдельного окна для выбранного объекта в интерфейсе будет соответствовать варианту представления, выбранному в главном меню Окна.



Структура реестра объектов выполняет функцию навигатора: при выделении объектов в реестре открывается индивидуальное рабочие меню, расположенные под реестром объектов, и в нем по умолчанию будет выбрана карточка объекта в разделе Учет.

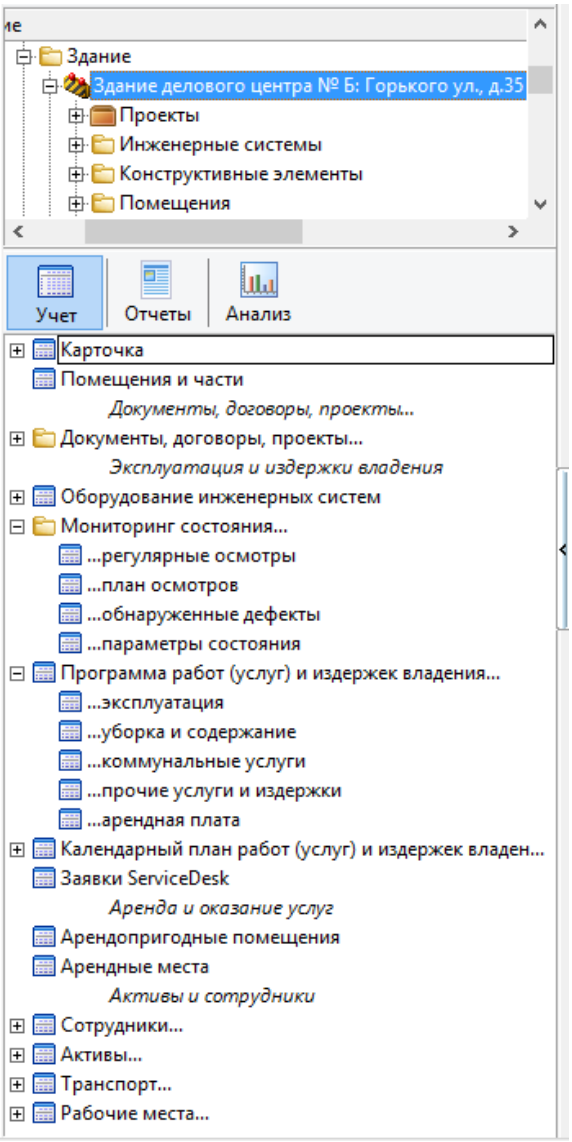


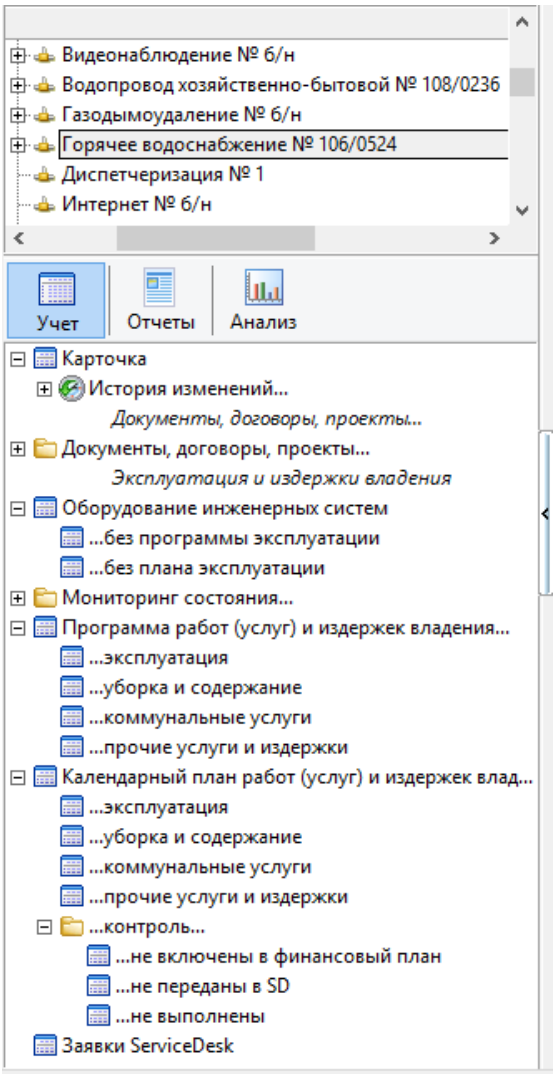
При выборе пунктов рабочего меню открываются рабочие окна соответствующего назначения.



Состав рабочих меню и соответствующих рабочих окон зависит от вида объекта, выбранного в реестре объектов управления. Разделы рабочих меню содержат полный набор пунктов для

выполнения всех основных функций программы по выбранному объекту - по ведению его учета, управлению эксплуатацией и арендой.





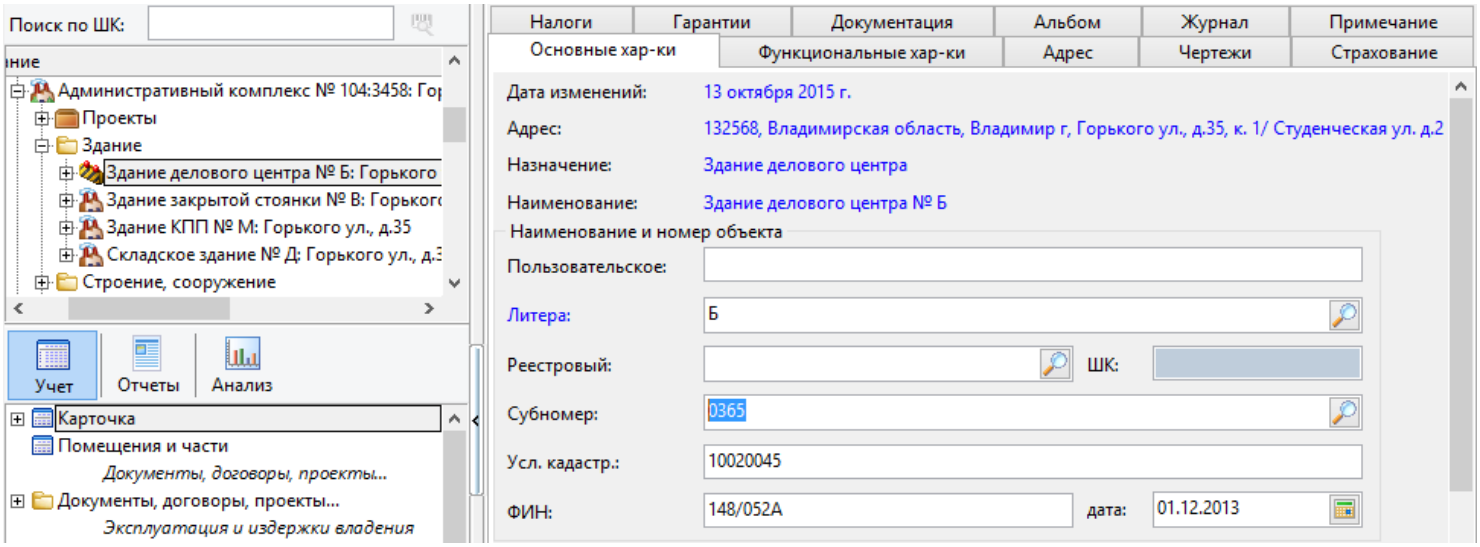
Для оптимизации процедур формирования и изменения структуры и состава реестра объектов в программе предусмотрены сервисные и рабочие функции:

- Копирование объектов.
- Тиражирование (множественное копирование) типовых объектов.
- Перемещение объектов в структуре реестра.
- Удаление и восстановление объектов в реестре.

7.2 Характеристики объектов недвижимости

В данном пункте рассматриваются характеристики объектов недвижимости в объеме, соответствующем Государственному техническому учету недвижимого имущества. Характеристики объектов недвижимости для целей управления их эксплуатацией, арендой и размещением персонала и активов рассматриваются в пунктах, посвященных соответствующим видам учета объектов.

Для описания объектов недвижимости в рабочих окнах представлены два типа характеристик: общих (постоянных) и функциональных (настраиваемых).
Общие характеристики используются для общего описания объектов каждого типа в объеме технического учета. Для ввода значений общих характеристик предназначены именные рабочие поля и таблицы в рабочих окнах интерфейса.

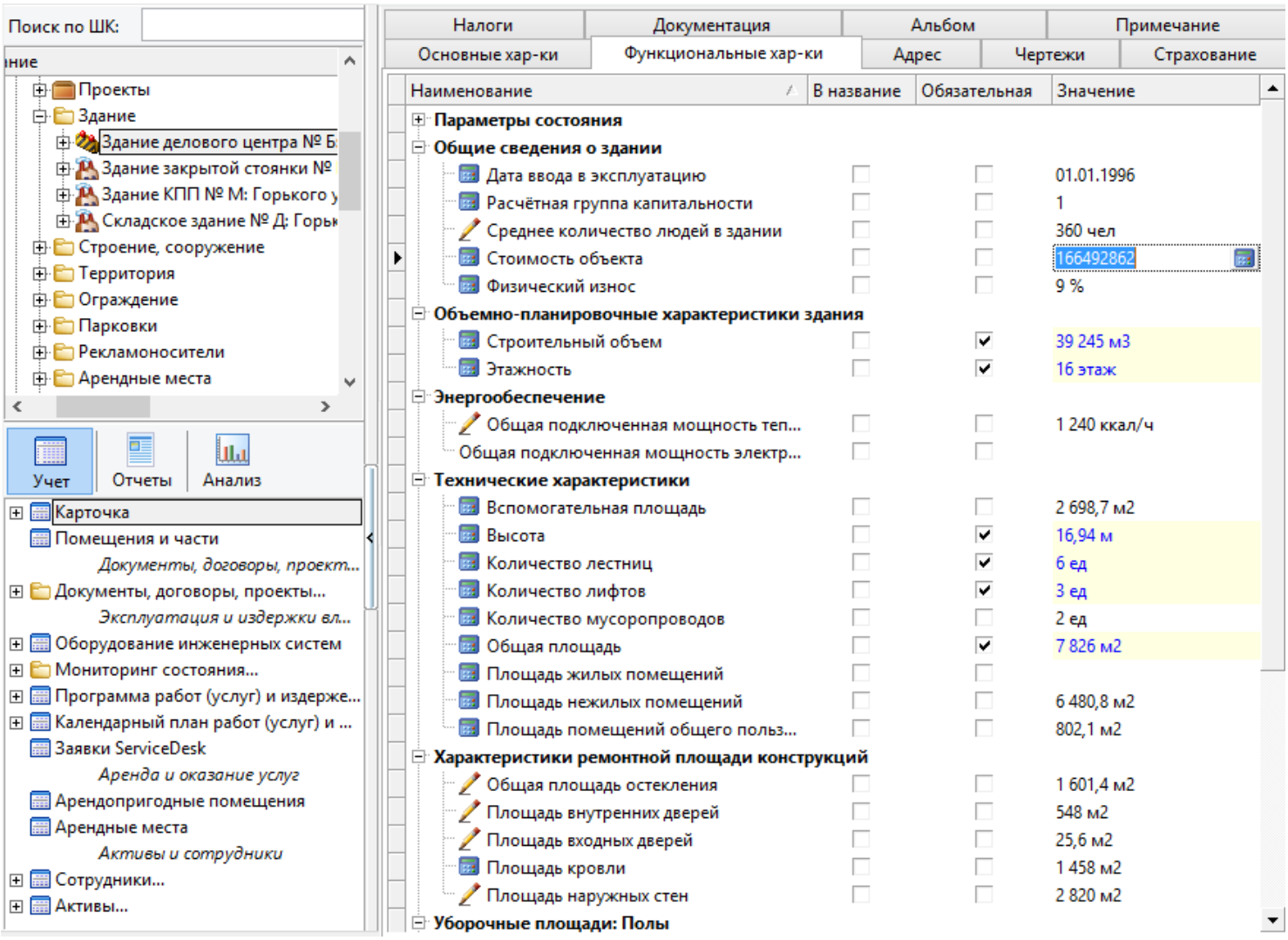


Значения общих характеристик используются в предустановленных расчетных алгоритмах программы при определении интегральных характеристик и статистических показателей. Их неизменный состав строго определен структурой интерфейса и может быть изменен в интересах Пользователя только Разработчиком программы по согласованию.
Общие характеристики технического учета объектов недвижимости можно классифицировать по их назначению:

- Учетно-идентификационные характеристики, включая адресные.
- Технические характеристики.
- Общие эксплуатационные характеристики.
- Общие экономические характеристики.

Учетно-идентификационные, технические и экономические характеристики в различном составе предусматриваются для описания каждого объекта, включенного в реестр. Адресные и общие эксплуатационные характеристики предусматриваются только для объектов (комплексов) в целом, зданий и сооружений.

Настраиваемые функциональные характеристики предназначены для детального описания объектов недвижимости в разных аспектах их функционирования и использования, в том числе в качестве объектов технического учета. Они представлены во вкладке Функциональные характеристики карточки каждого объекта.



Состав и структура функциональных характеристик сформированы Разработчиком программы для каждого вида объектов и могут быть настроены Пользователем в соответствии с предусмотренными для него возможностями и задачами по управлению эксплуатацией, арендой и использованием объектов.

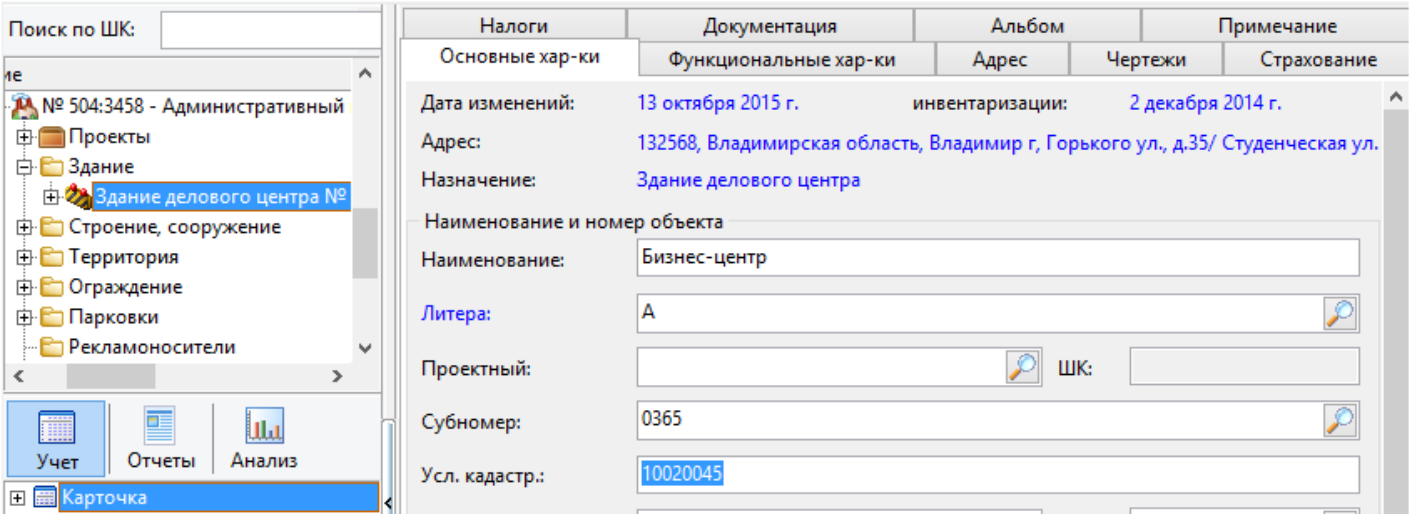
7.2.1 Учетно-идентификационные характеристики объектов

Учетно-идентификационные характеристики предназначены для полной идентификации объектов недвижимости в реестре. Структура учетно-идентификационных характеристик одинакова для объектов недвижимости всех видов (а также для компонентов объектов недвижимости и прочих объектов инфраструктуры) и различается только составом.
Информация по учетно-идентификационным характеристикам объекта формируется на основе изучения имеющихся документов (например, документации органов Государственного технического и кадастрового учета, паспортной документации и т.п.).

К учетно-идентификационным характеристикам объектов относятся:

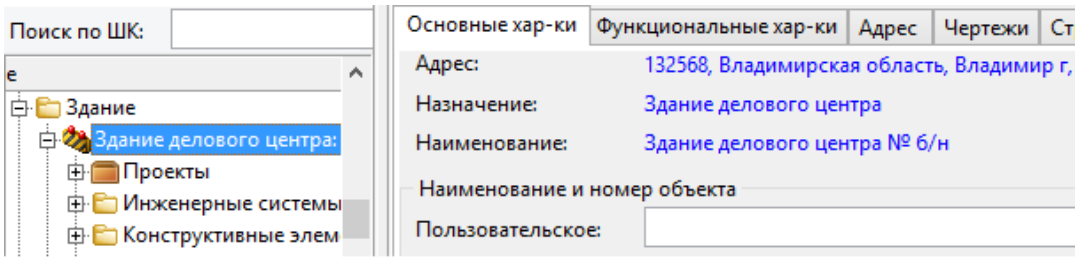
- Назначение и наименование объекта.
- Учетные даты в различных системах учета.
- Учетные номера и литеры в различных системах учета.
- Адресные характеристики.
- Штрих-коды.

Учетно-идентификационные характеристики объекта недвижимости, выбранного в реестре, вводятся во вкладках Основные характеристики и Адрес его карточки.

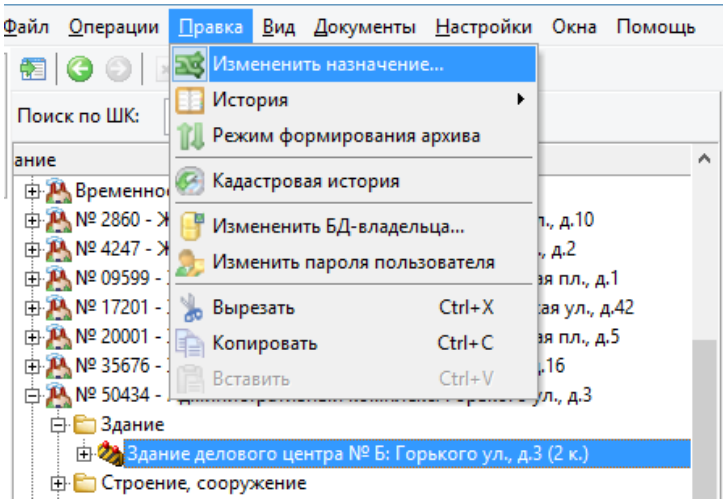


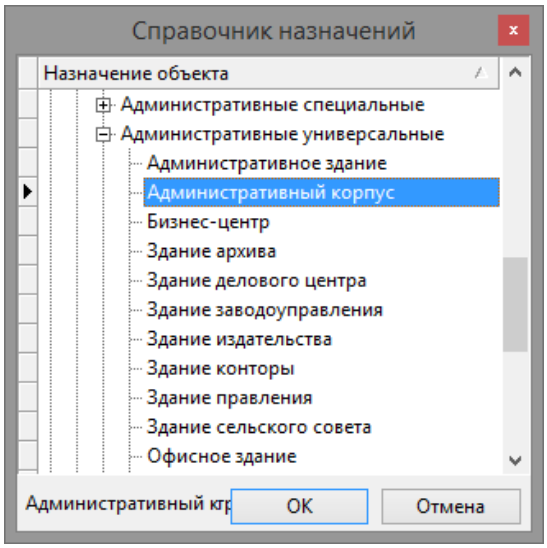
Назначение и наименование объекта

Назначение каждого объекта (комплекса, здания, помещения и т.п.) выбирается в соответствующем справочнике объектов при его создании. Справочники объектов сформированы Разработчиком системы и в случае необходимости могут быть настроены Пользователем.
Заданное назначение представлено в реестре объектов стандартной структуры в качестве одной из основных идентификационных характеристик.



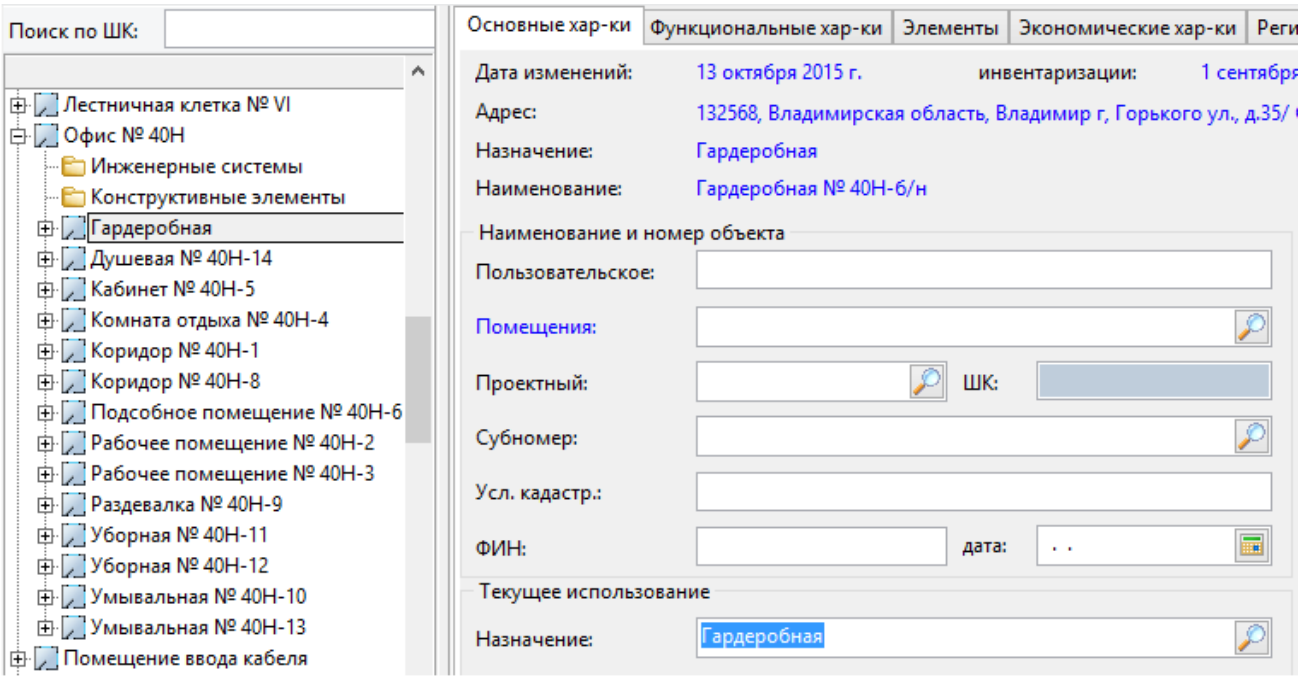
Заданное назначение объекта при его создании можно изменить с помощью пункта Изменить назначение в главном меню Правка. Новое назначение объекта выбирается в открывшемся справочнике назначений объектов текущего вида.

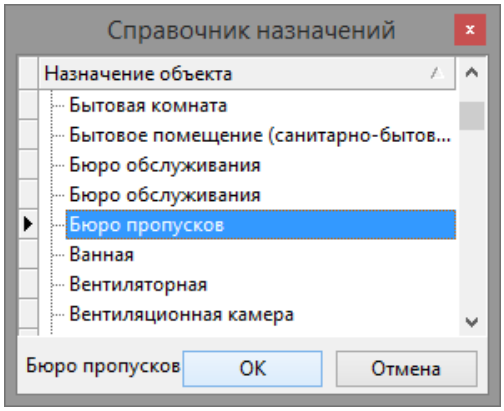




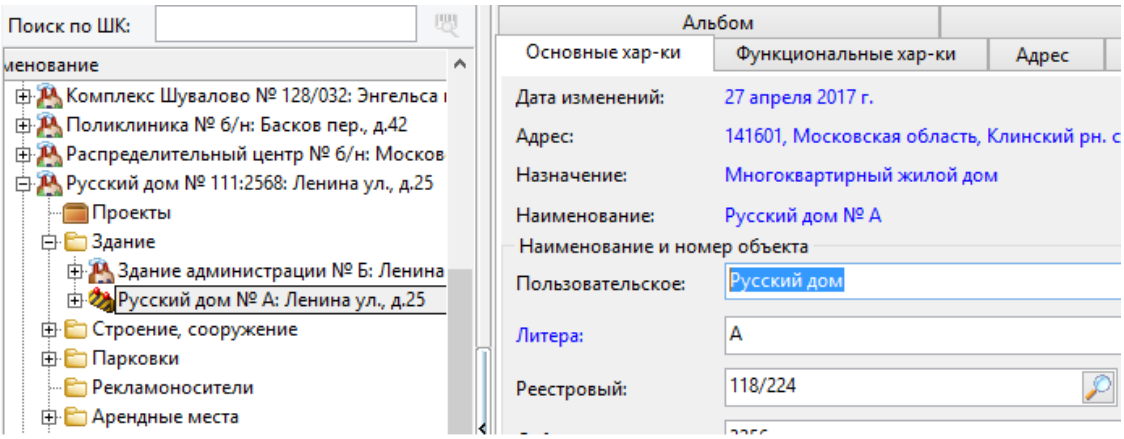
Если старое назначение объекта необходимо сохранить в базе данных, изменения должны быть зафиксированы в истории изменений объекта на заданную дату.

Для каждой части помещения имеется возможность указать как его проектное назначение (или назначение, зафиксированное в документах Государственного технического учета), которое должно указываться при его создании, так и назначение, соответствующее его текущему функциональному использованию - текущее назначение.
Текущее назначение части помещения, выбранного в реестре объектов, отображается в рабочее поле Текущее использование/Назначение и по умолчанию соответствует заданному проектному назначению части помещения. Новое текущее назначение части помещения выбирается в справочнике назначений (наименований) частей помещений, который открывается с помощью кнопки, встроенной в рабочее поле.

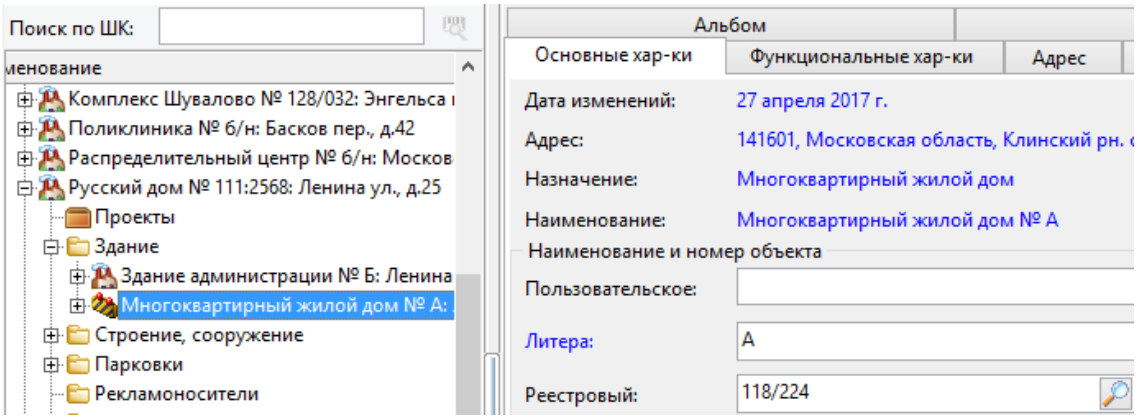




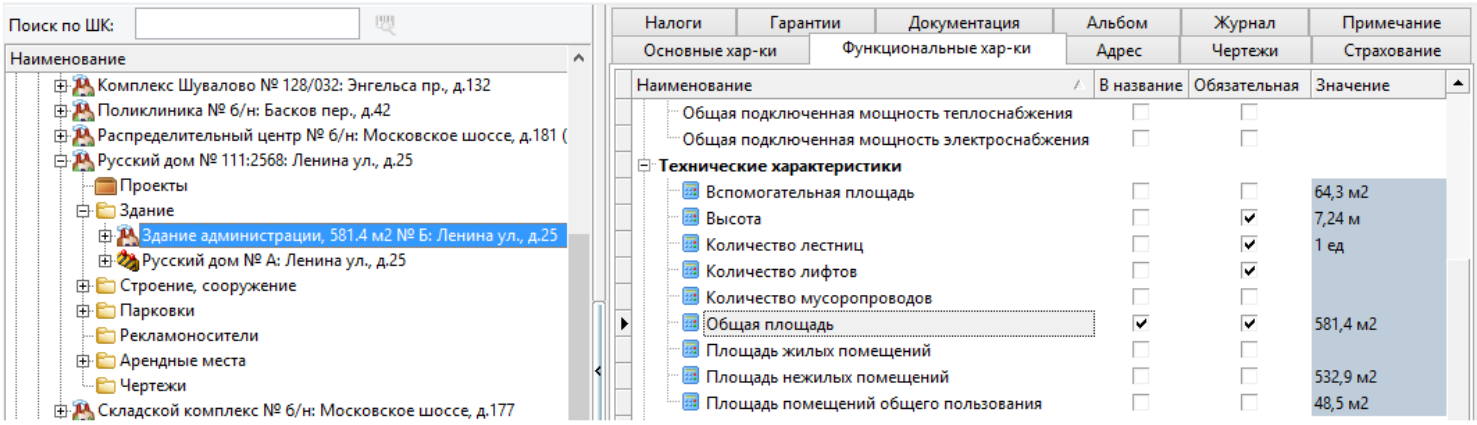
Кроме назначения, в составе основных характеристик объектов предусмотрено их пользовательское наименование, в котором может быть представлено собственное имя объекта (Кафе Снежинка, Русский дом и т.п.) или их индивидуальные характеристики. Пользовательское наименование объекта вводится вручную в рабочее поле Наименование и номер объекта/Пользовательское. Если выполнена специальная настройка представления наименования объекта в реестре, введенное вручную пользовательское наименование объекта будет представлено в реестре вместо его назначения.



После удаления пользовательского наименования и обновления данных в реестре снова будет представлено справочное назначение объекта.

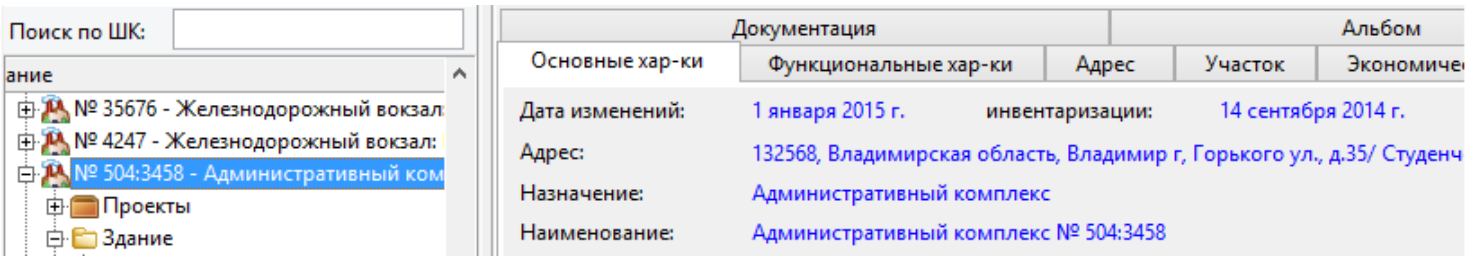


Представленное в реестре справочное назначение или пользовательское наименование объекта может быть расширено путем добавления в него значений идентификационных функциональных характеристик, например, значения характеристики здания наименование Общая площадь. Заданные значения характеристик объектов будут добавлены в их назначение (наименование) в случае указания для этих характеристик признака Входит в название при формировании их индивидуального перечня для объекта.



Учетные даты

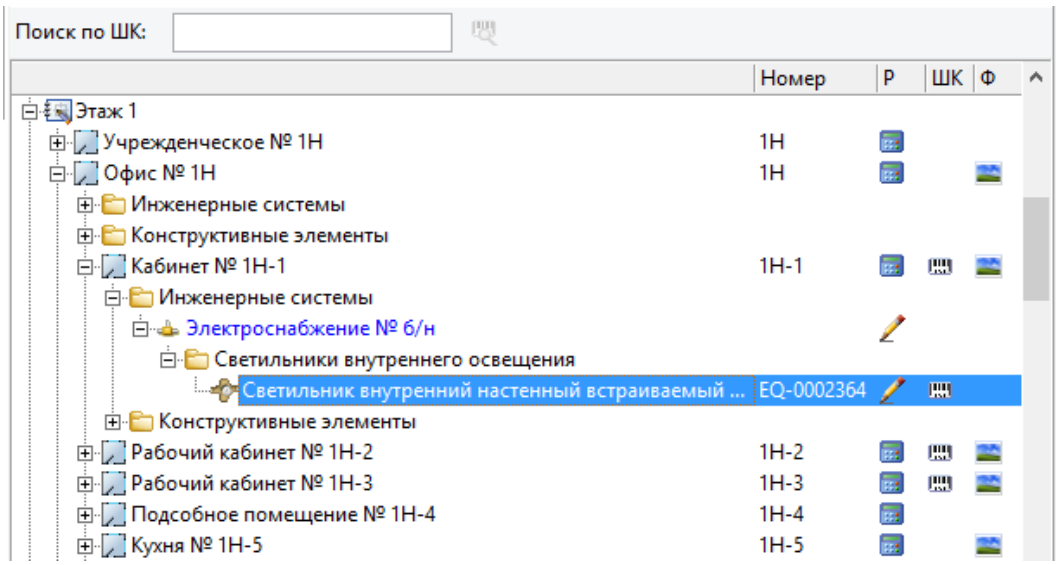
К учетным датам объектов относятся дата инвентаризации объекта и дата изменений по объекту, ввод которых предусмотрен для всех объектов реестра, в том числе для объектов недвижимости. Дата инвентаризации и дата изменений служат для фиксирования во времени глобальных и частных изменений характеристик объектов.



Даты вводятся при создании объектов и редактируются в соответствии с правилами ведения истории изменений по объектам. В рабочем окне всегда представлены последние зафиксированные даты инвентаризации и изменений по объекту.

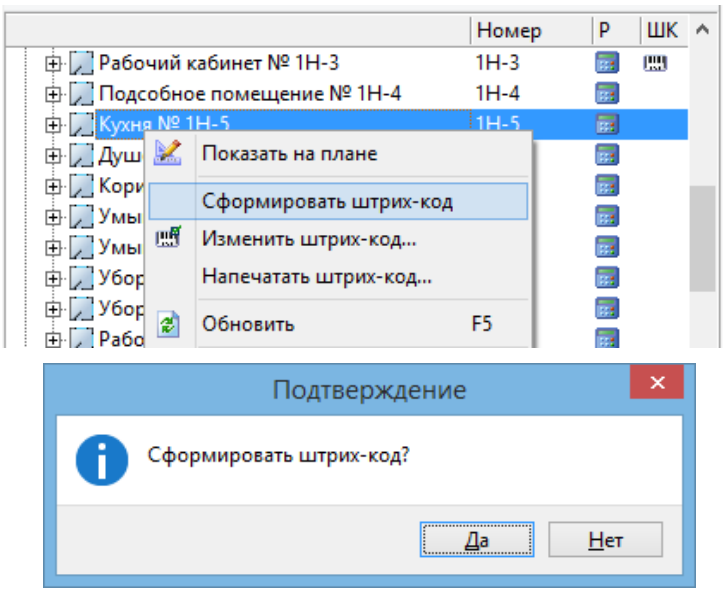
Штрих-кодирование объектов

Штрих-код объекта является основным элементом автоматизированной системы идентификации объектов в электронном реестре, наиболее значимым при осуществлении постоянного контроля их функционального состояния, проведении их осмотров, обследований и инвентаризаций.
Учет штрих-кодов предусматривается для всех объектов, включенных в реестр, в том числе для объектов недвижимости. Наличие штрих-кода объекта отображается специальной пиктограммой в столбце ШК (штрих-код) в реестре объектов.

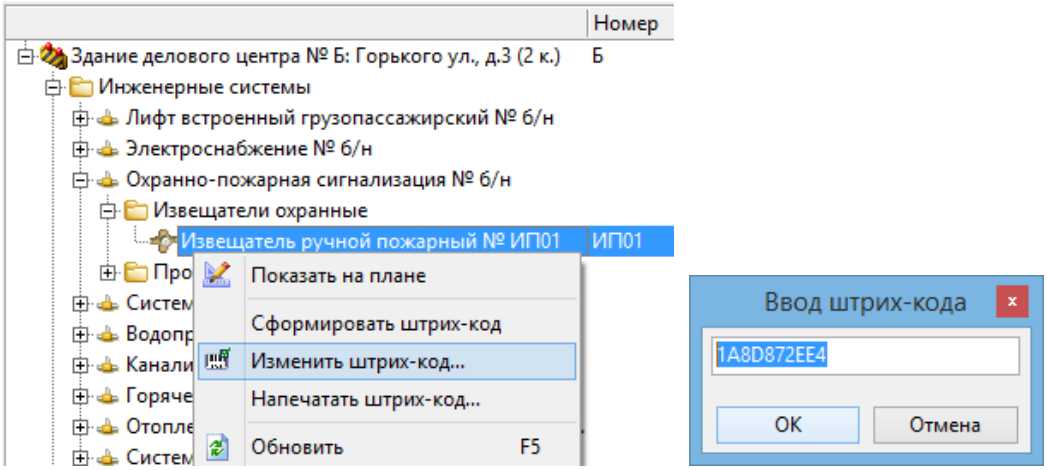


В программе предоставляется возможность формирования штрих-кодов объекта, выбранного в реестре, несколькими возможными способами:

- Автоматическое генерирование нового штрих-кода программой. Осуществляется с помощью команды Сформировать штрих-код в контекстном меню.

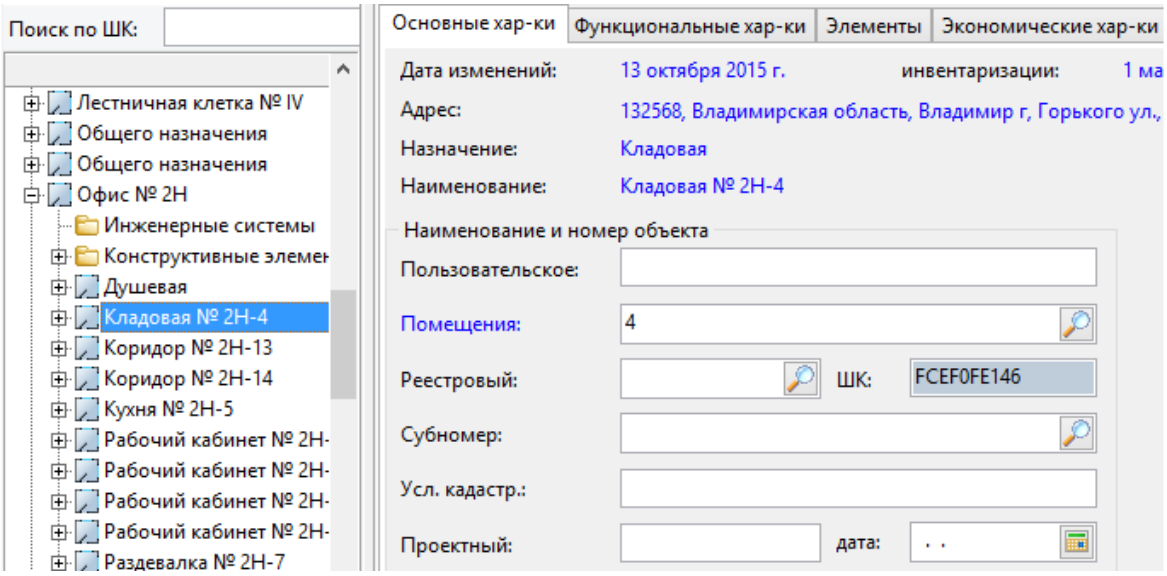


- Ручной ввод или ввод путем сканирования существующего штрих-кода в специальное рабочее поле, которое открывается с помощью команды Изменить штрих-код в контекстном меню.

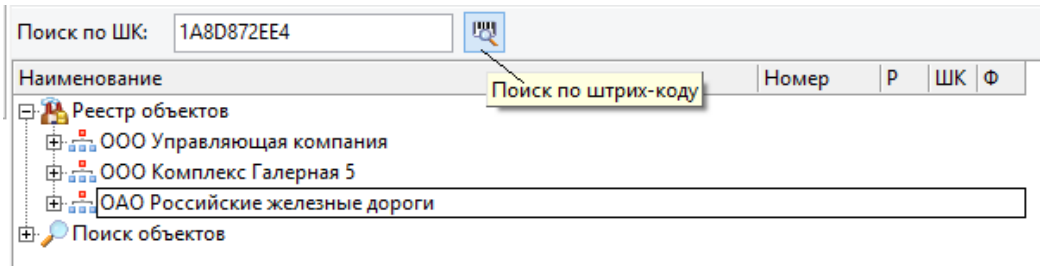


Таким же способом с помощью команды Изменить штрих-код можно скорректировать имеющийся штрих-код объекта.

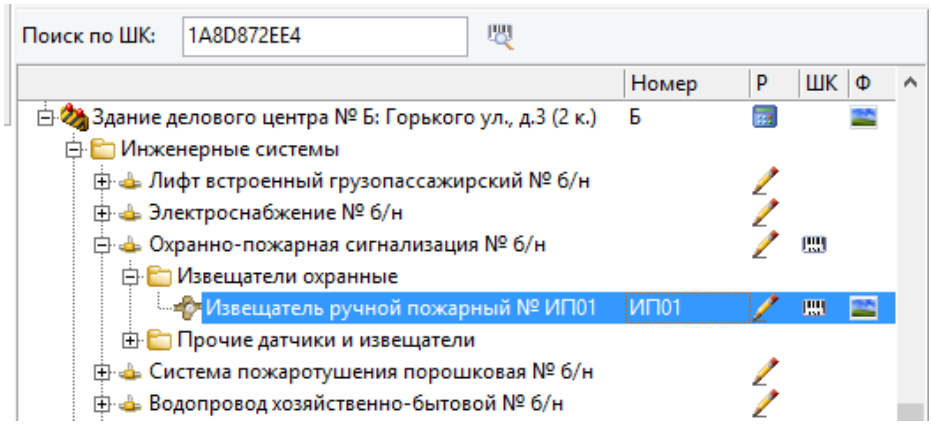
Длина штрих-кода, генерируемого программой, соответствует количеству его знаков, заданных в программе настроек администратора БД. Длина штрих-кода, вводимого вручную или путем сканирования, может быть меньше, но не должна превышать количество знаков, заданное в программе настроек администратора БД.
Введенный штрих-код будет представлен во вкладке Основные характеристики карточки объекта.



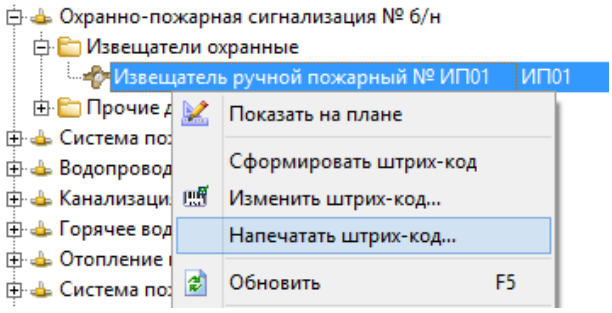
По заданному штрих-коду объект можно оперативно отыскать в реестре. Штрих-код для поиска вводится вручную или путем сканирования в специальное рабочее поле Поиск по ШК. Процедура поиска запускается с помощью кнопки Поиск по штрих-коду.



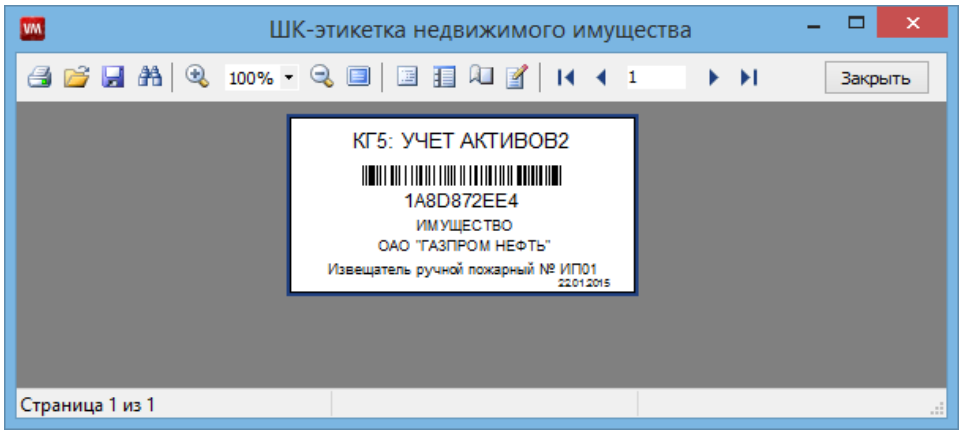
Найденный по штрих-коду объект будет выделен в реестре объектов.



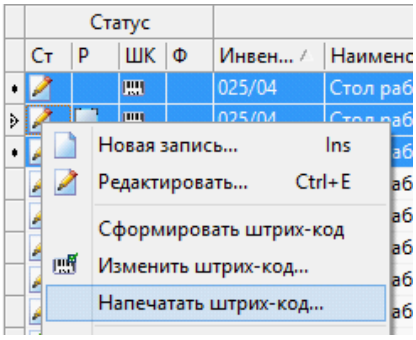
Штрих-код объекта можно вывести на печать в специальном рабочем окне с помощью команды Напечатать штрих-код в контекстном меню.

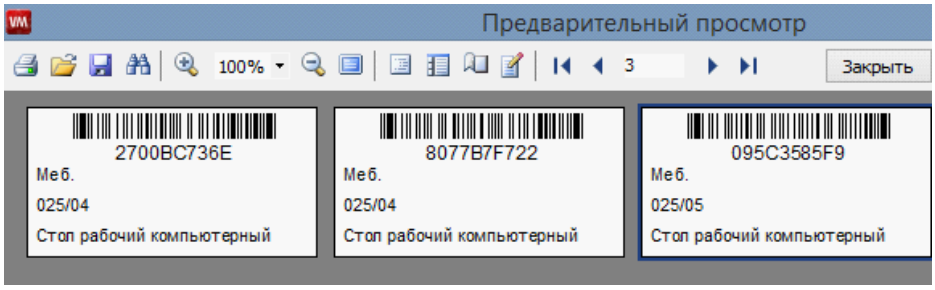


Кроме штрих-кода для печати будет представлена сопутствующая информация по объекту, соответствующая шаблону, настроенному в программе настроек администратора БД. Распечатка штрих-кода или его сохранение в файл осуществляется стандартным способом с помощью команд панели инструментов в рабочем окне. Распечатанный штрих-код может быть наклеен на соответствующий объект для последующего сканирования.



Предусматривается также возможность одновременной печати штрих-кодов нескольких объектов, выбранных в реестре.





При обследовании и инвентаризации объектов с использованием web-приложения CondidtionMonitoring штрих-коды объектов, в том числе объектов недвижимости (например, частей помещений) целесообразно вводить путем их сканирования. Такая инвентаризация предполагает предварительное массовое изготовление и наклейку штрих-кодов на объекты.

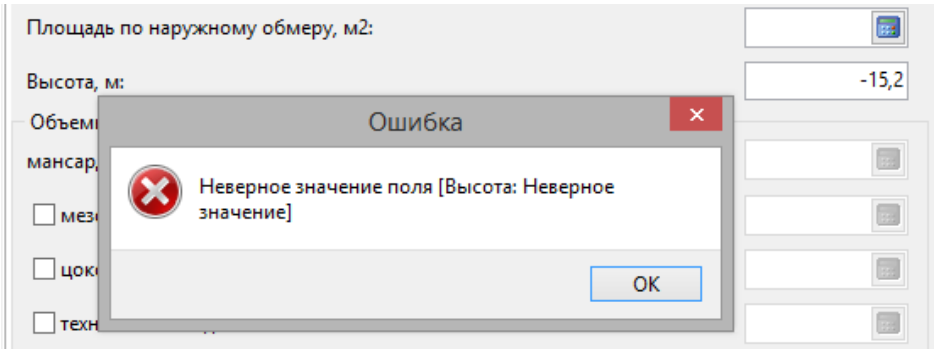
Изготовление штрих-кодов для наклейки на объекты может осуществляться с использованием различных современных технологий в соответствии с запросами Пользователя. В программе настроек администратора системы для этих целей также имеется возможность генерирования штрих-кодов с заданной информацией в указанном количестве. Их распечатка может производиться на специальном принтере и бумаге.
В качестве опции возможна идентификация объектов на основе матричных кодов (QR-кодов), с применением RFID-меток или NFC-меток.

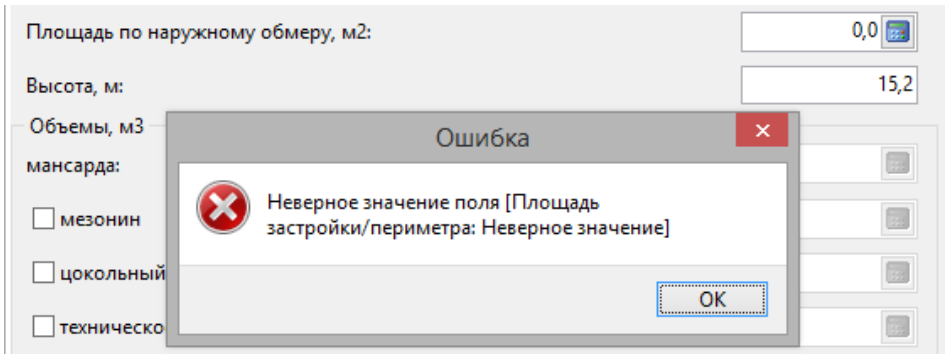
7.2.2 Технические характеристики объектов недвижимости

К техническим характеристикам объектов недвижимости относятся их линейные, площадные и объемные характеристики, которые определяются в результате выполненных натурных обмеров объектов.
Технические характеристики объектов, не требующих сложного описания (объекты благоустройства территории, части помещений) являются первичными, их ввод осуществляется при их создании вручную или путем расчета по формулам с помощью встроенной сервисной функции.
Для описания участка земли, зданий и помещений используются специальные категории технических характеристик, определение и ввод которых осуществляется в соответствии с правилами, сформулированными в системе Государственного технического и кадастрового учета, и принятыми за основу при описании этих объектов в электронном реестре объектов системы ValMaster FM:

- Характеристики пятна застройки строений
- Планировочные характеристики объектов
- Объемно-компоновочные характеристики здания.

Числовые технические характеристики объектов недвижимости представляют собой основные геометрические величины - размер (длина, ширина, высота), площадь или объем, которые по своей сути выражаются только **положительными** значениями. Поэтому в программе осуществляется системный контроль за вводом значений этих характеристик. В случае ввода **отрицательного или нулевого** значения будет сформировано соответствующее системное сообщение об ошибке, и сохранение произведенных изменений в базе данных до ее исправления будет невозможным.
Не является ошибкой **пустое** (не заполненное) рабочее поле для ввода значения числовой технической характеристики.



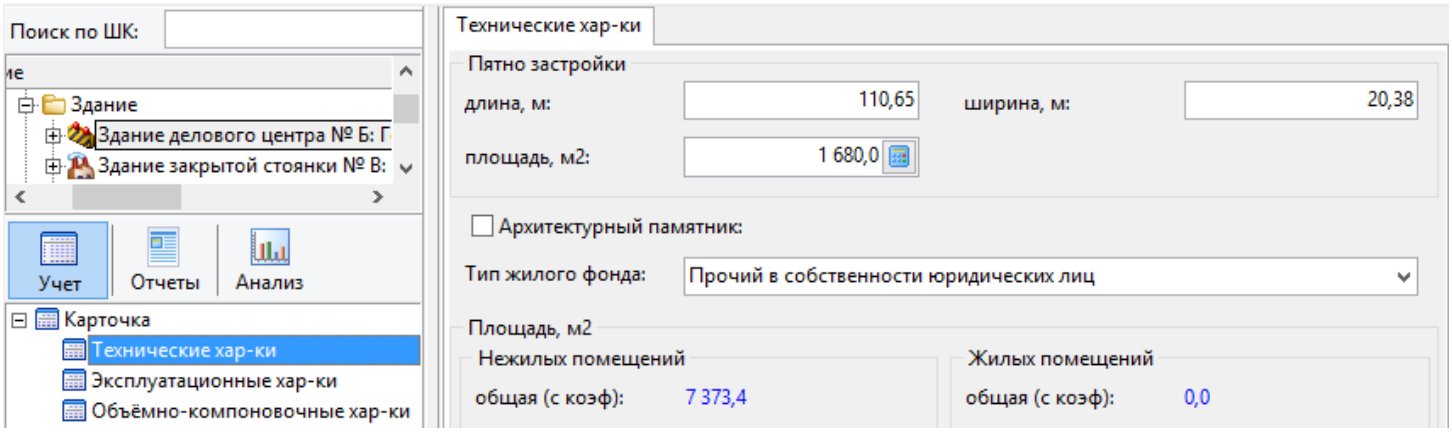


Характеристики пятна застройки строения

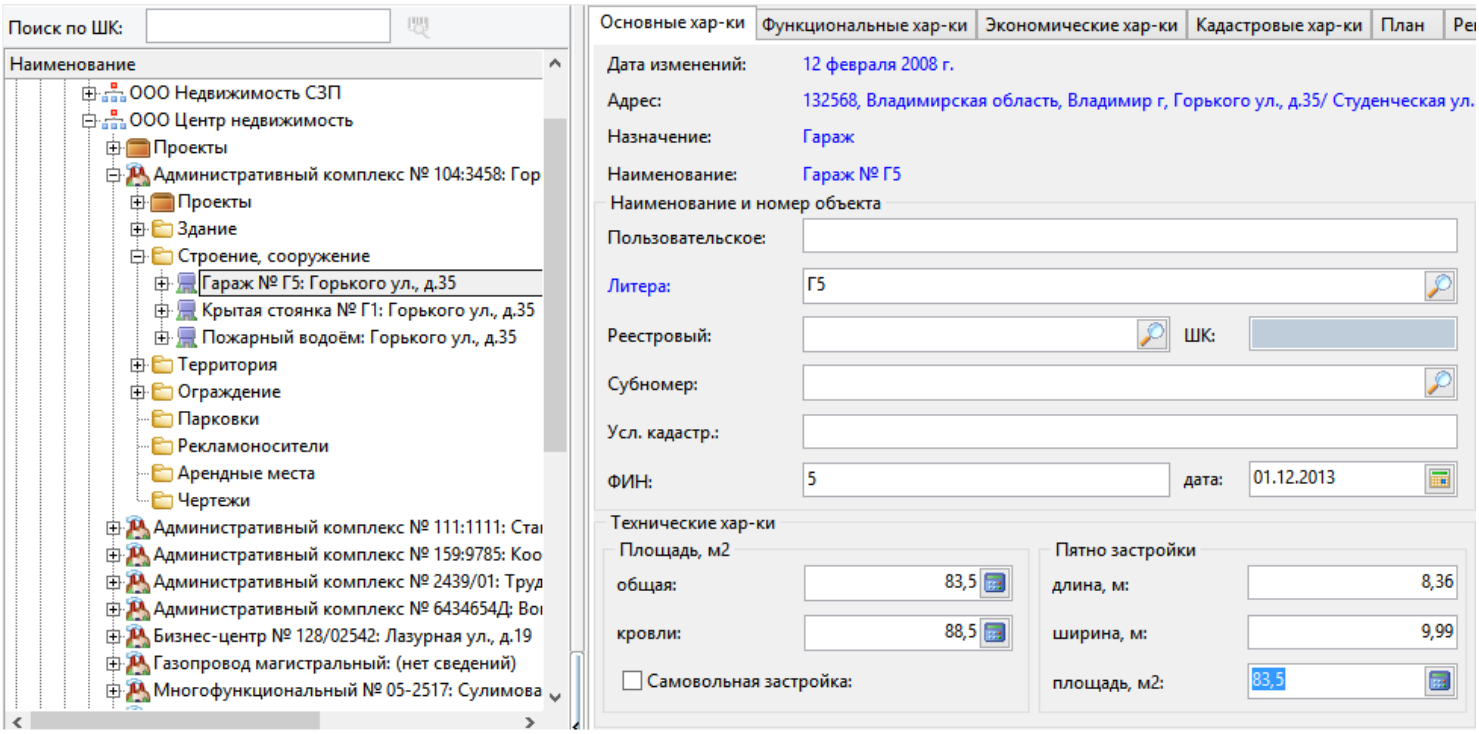
Под пятном застройки подразумевается участок земли, в габаритах которого размещается строение (здание или сооружение) любого очертания в плане. В качестве характеристик пятна застройки вводятся его габаритные размеры – длина и ширина, а также площадь застройки.
Под площадью застройки подразумевается площадь в пределах контура строения с учетом площади портиков, крылец, арочных проездов, приямков, пандусов и т.п. В площадь застройки может также включаться площадь отмосток. Площадь застройки строения является первичной характеристикой для расчета интегрированной характеристики площади участка Застроенная площадь.

Площадь застройки строения в целом может отличаться от суммарной площади застройки его отдельных частей (например, если граница деления здания на части проходит по арочному проезду).

Габаритные размеры пятна застройки строения (имеющего, как правило, сложное очертание в плане), не являются исходными данными для расчета площади его застройки, а площадь застройки не всегда может использоваться для расчета объема строения (например, если она включает площадь отмосток).
Характеристики пятна застройки здания, выбранного в реестре, вводятся в рабочем окне Технические характеристики, которое открывается с помощью соответствующего пункта в разделе Карточка рабочего меню Учет.



Характеристики пятна застройки сооружения вводятся во вкладке Основные характеристики.



Площадь застройки вводится вручную или рассчитываются по формулам с использованием встроенной сервисной функции.

Планировочные характеристики объектов

Планировочные характеристики объектов используются для учета распределения их площади в соответствии с принятой классификацией по типу и назначению. Они вводятся для помещений, зданий, участка земли. Их ввод также предусмотрен для этажей здания.

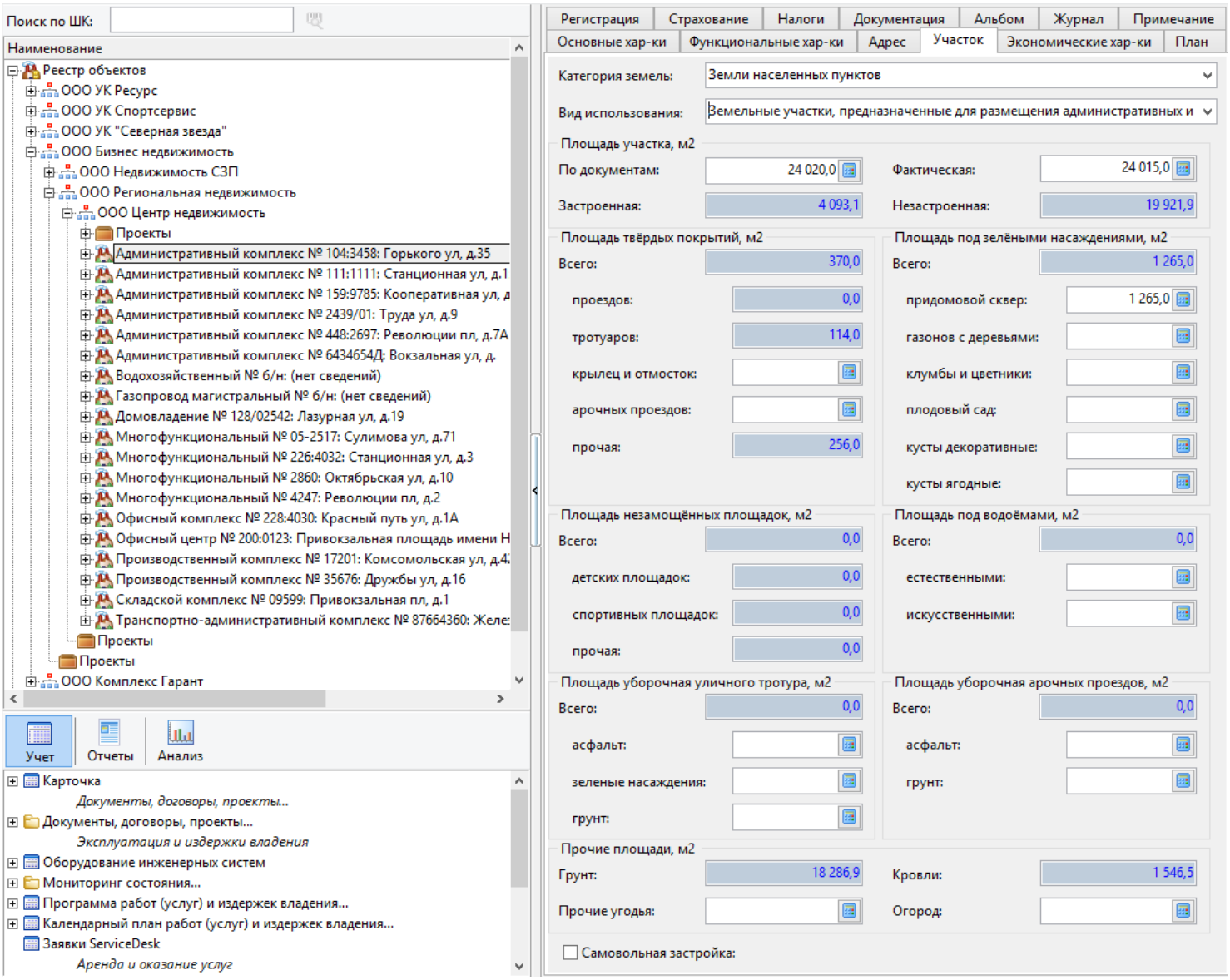
Часть планировочных характеристик участка земли представляют собой первичные характеристики, числовые значения которых принимаются по документам или определяются на основе выполненных измерений и в любом режиме формирования данных вводятся вручную или рассчитываются по формулам с использованием встроенной сервисной функции.

Планировочные характеристики помещений, этажей, зданий и их частей являются интегрированными характеристиками, которые рассчитываются по заданным значениям первичной площади частей помещений с учетом их классификации по типу. Значения этих характеристик в режиме прямого ввода данных вводятся вручную или рассчитываются по формулам. В режиме автоматизированного расчета параметров их значения определяются и вводятся автоматически.

Планировочные характеристики участка земли

Планировочные характеристики участка земли отражают классификацию площади участка, принятую в системе Государственного технического учета. Они вводятся для комплексного объекта, выбранного в реестре, во вкладке Участок карточки комплекса.

Значения части планировочных характеристик площади участка (площадь участка по документам, фактическая площадь, площадь крылец и отмосток и др.) являются первичными. Значения других характеристик (площадь проездов, тротуаров, прочих твердых покрытий, незамощенных площадок и др.) являются интегрированными и рассчитываются по введенным первичным значениям составляющих площади участка (замощений, площадок соответствующего назначения, угодий и т.п.) или соответствующих объектов благоустройства территории.



По принятой классификации составляющие площади участка сгруппированы по категориям: Твердых покрытий, Под зелеными насаждениями, Под водоемами и т.п. Каждая категория является интегрированной характеристикой площади участка.

Для интегральных характеристик площади участка в программе используются следующие определения:

Застроенная площадь – площадь участка в границах застройки строений. Рассчитывается как сумма площади застройки всех зданий и сооружений, размещенных на участке

Незастроенная площадь – свободная от строений площадь участка. Рассчитывается как площадь участка по фактическому использованию за вычетом суммарной застроенной площади

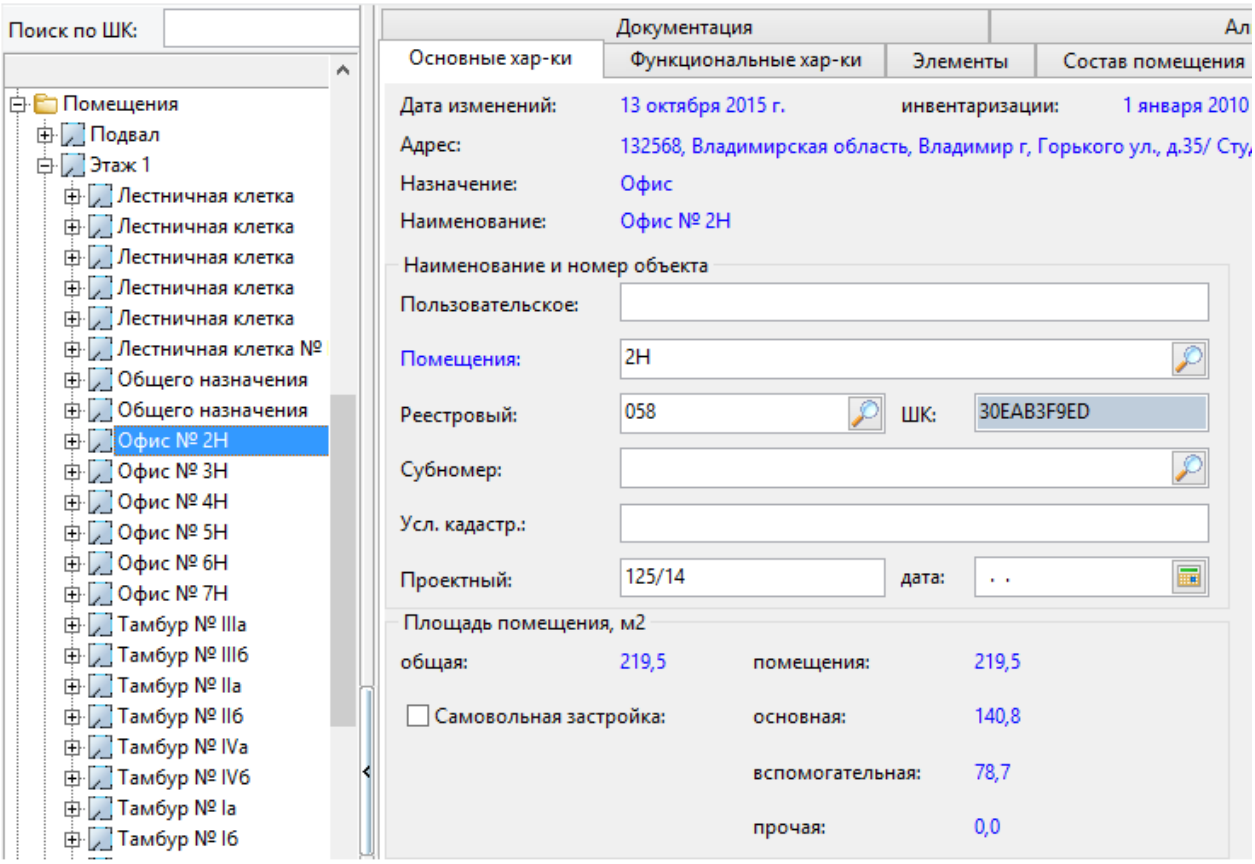
Площадь твердых покрытий – интегрированная площадь твердых покрытий всех видов на участке.

Площадь незамощенных площадок – интегрированная площадь незамощенных покрытий всех видов на участке.
Площадь твердых покрытий каждого вида (проездов, тротуаров, прочих твердых покрытий) и площадь незамощенных площадок каждого вида (детских, спортивных, прочих) рассчитывается как интегрированная площадь всех площадок и замощений соответствующего вида, включенных в реестр в качестве объектов благоустройства территории.
Отнесение площадок и замощений к площади тротуаров, проездов, прочих твердых покрытий и незамощенных площадок разного вида осуществляется при настройке справочника объектов благоустройства.
Площадь крылец, отмосток и арочных проездов может включаться в площадь твердых покрытий, если она не учитывается в площади застройки строений.

Площадь грунта – не застроенная, не замощенная и не оборудованная площадь участка, свободная от зеленых насаждений и угодий. Рассчитывается как незастроенная площадь за вычетом суммарной площади твердых покрытий, под зелеными насаждениями, под угодьями, под водоемами, под незамощенными оборудованными площадками.

Планировочные характеристики помещений

Планировочные характеристики помещения, выбранного в реестре (экспликации), представлены во вкладке Основные характеристики в разделе Площадь помещения.



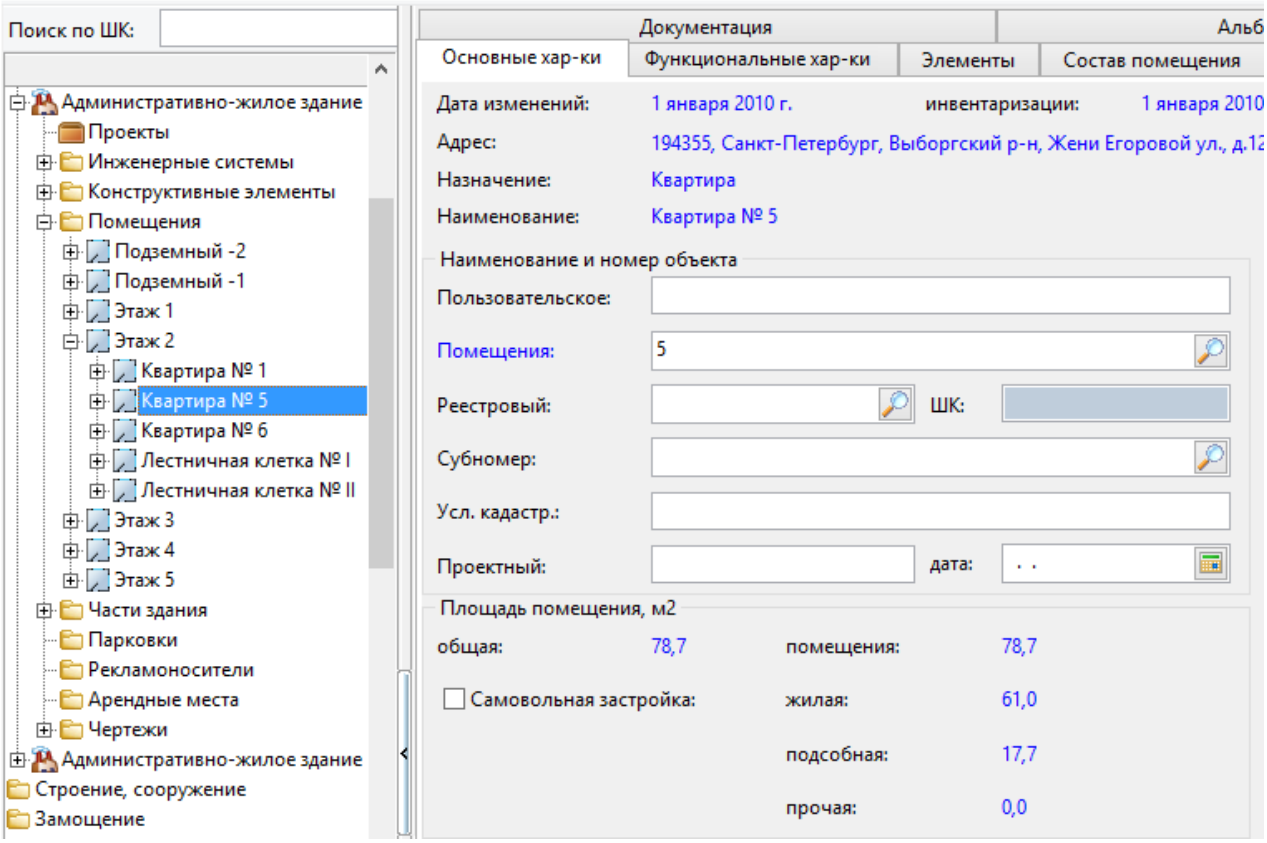
Они отражают классификацию его площади по типу, которая является индивидуальной для каждого типа помещений: жилых, нежилых функциональных (рабочих) и технических.
В нежилых рабочих помещениях учитываются следующие типы площади:

- Основная - предназначена для выполнения функции, соответствующей основному назначению помещения: учрежденческой, торговой, производственной, складской, развлекательной и т.п. Рассчитывается как интегрированная площадь всех частей помещения, имеющих тип площади основная.
- Вспомогательная - предназначена для обеспечения основной функции помещения. Рассчитывается как интегрированная площадь всех частей помещения, имеющих тип площади вспомогательная.
- Прочая - рассчитывается как как интегрированная площадь всех частей помещения, имеющих тип площади прочая. Прочие части помещений, как правило, размещаются за пределами внешних стен здания: лоджии, балконы, холодные тамбуры, галереи и т.п.

В жилых помещениях учитываются следующие типы площади:

- Жилая - предназначена для создания комфортных условий для находящихся в помещении людей. Рассчитывается как интегрированная площадь всех частей помещения, имеющих тип площади жилая: спальни, гостиные, детские и т.п.
- Подсобная - предназначена для обеспечения жилой функции помещения. Рассчитывается как интегрированная площадь всех частей помещения, имеющих тип площади подсобная: кухни, прихожие, ванные, уборные, кладовки и т.п.

• Прочая - рассчитывается как как интегрированная площадь всех частей помещения, имеющих тип площади прочая. Аналогичны прочим частям нежилых помещений и т.п.

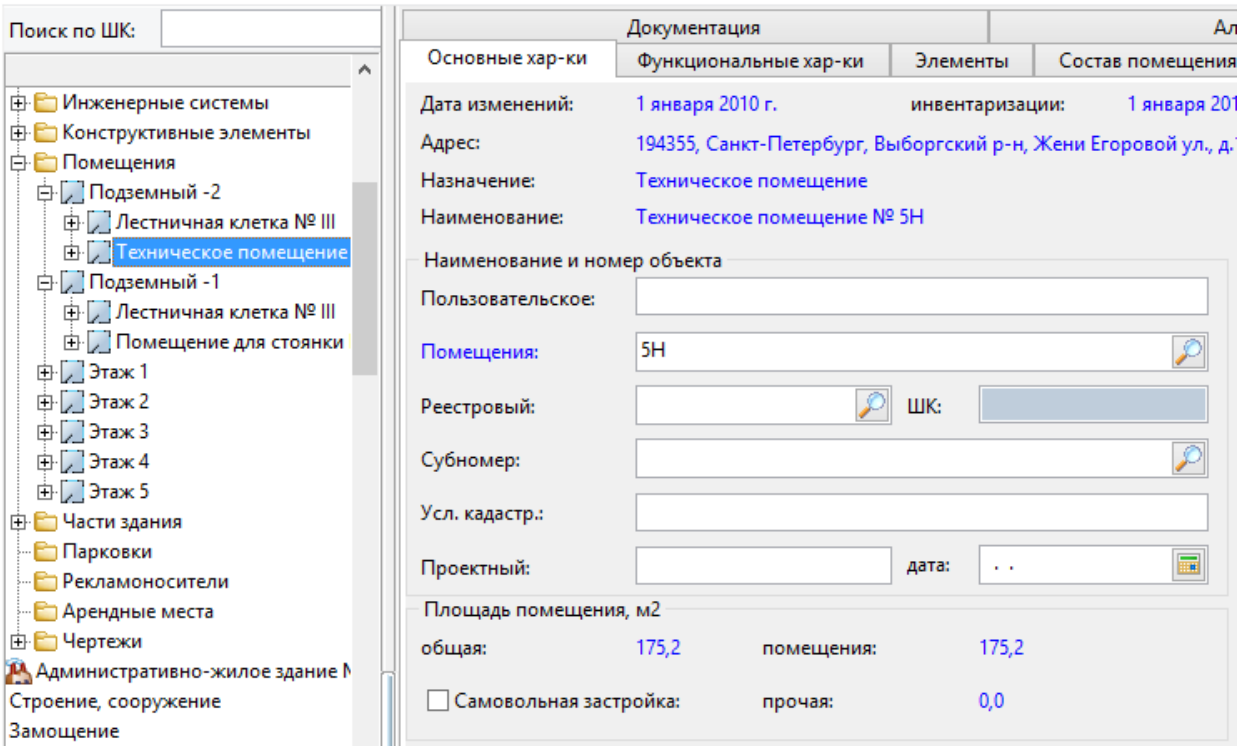


В состав планировочных характеристик жилых и нежилых помещений также входит общая площадь помещения и площадь помещения.

• Общая площадь помещения - рассчитывается как интегральная площадь его частей всех типов. При этом, в зависимости от настроек, выполненных в программе настроек администратора системы, прочая площадь (лоджий, балконов, галерей и пр.) может входить в состав общей площади с заданными понижающими коэффициентами.

• Площадь помещения - рассчитывается как интегральная площадь всех его частей, исключая прочие.

В составе планировочных характеристик технических помещений учитывается только их общая площадь без разделения на основную и вспомогательную, площадь помещения и прочая площадь.



Помещения общего пользования не имеют частей, поэтому их площадь не классифицируется по типу, а в составе планировочных характеристик имеется только общая площадь помещения.

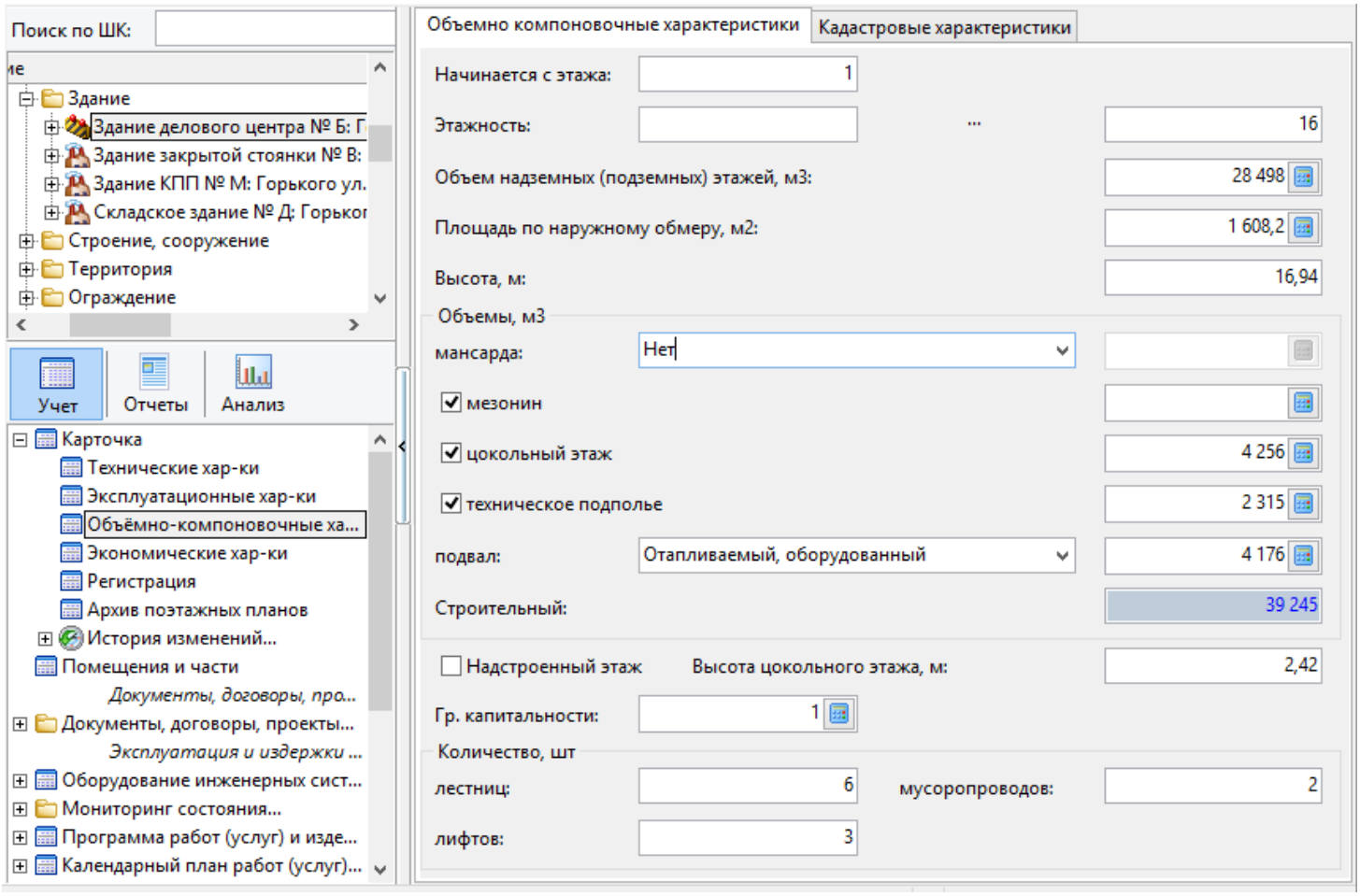
Все планировочные характеристики помещений являются интегрированными и рассчитываются по заданной первичной площади их частей, имеющей соответствующий тип. Тип площади частей помещений указывается при настройке их справочников.

Объемно-компоновочные характеристики здания

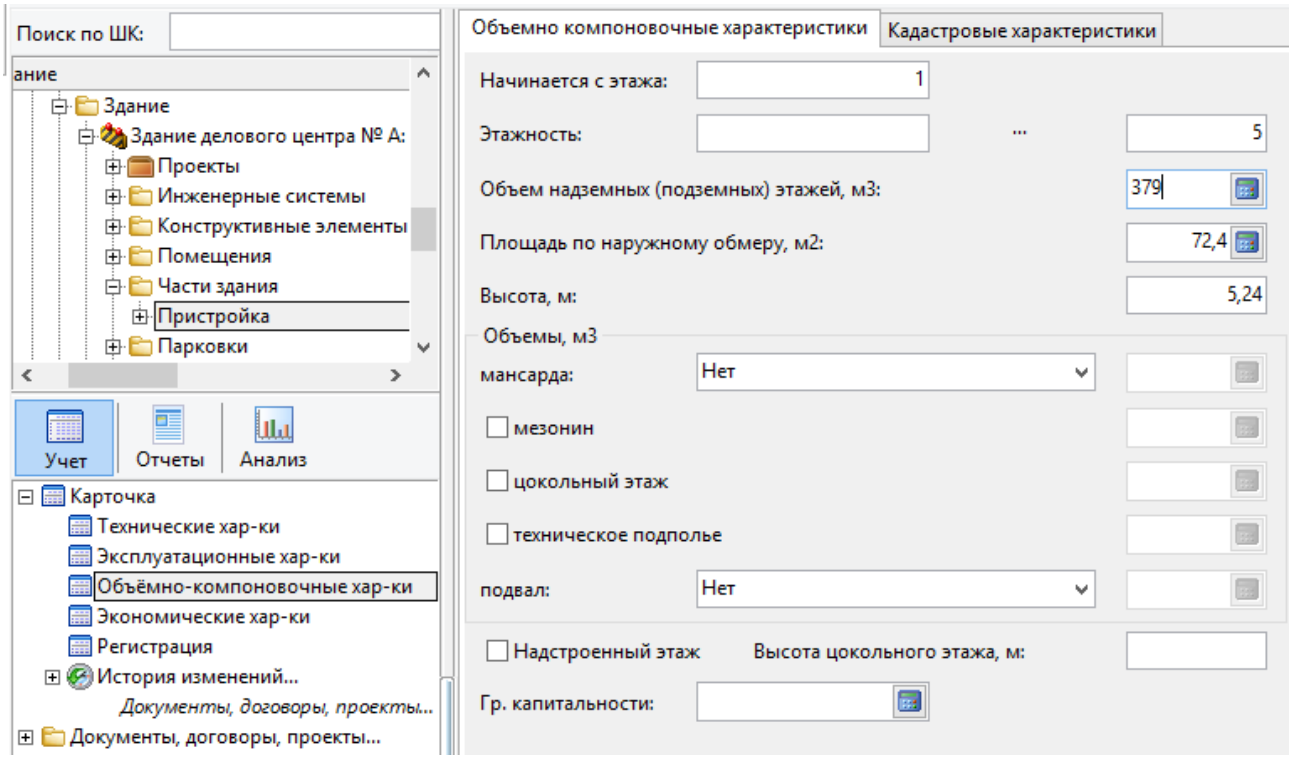
К объемно-компоновочным характеристикам здания относятся:

- Наличие и вид основных объемных элементов здания - подвалов, мансард, мезонинов и т.п.
- Основные технические характеристики основной надземной, подземной части и объемных элементов здания.
- Наличие и количество коммуникаций в здания - лестниц, лифтов, мусоропроводов.
- Кадастровые характеристики: координаты угловых точек здания в принятой системе геодезических координат.

Описание объемно-компоновочных характеристик (ОК характеристик) здания, выбранного в реестре, выполняется в рабочем окне, которое открывается с помощью пункта Объемно-компоновочные характеристики в разделе Карточка рабочего меню Учет.



Если здание разбито на части, описание объемно-компоновочных характеристик выполняется раздельно для каждой его части, в том числе для основной. Рабочее окно для описания ОК характеристик части здания, выбранной в реестре объектов, также открывается с помощью пункта Объемно-компоновочные характеристики в разделе Карточка рабочего меню Учет.


Поиск по ШК:
ание
Здание
Здание делового центра № А:
Проекты
Инженерные системы
Конструктивные элементы
Помещения
Части здания
Пристройка
Парковки
Учет
Отчеты
Анализ
Карточка
Технические хар-ки
Эксплуатационные хар-ки
Объёмно-компоновочные хар-ки
Экономические хар-ки
Регистрация
История изменений...
Документы, договоры, проекты...
Документы, договоры, проекты...
Объемно компоновочные характеристики
Кадастровые характеристики
Начинается с этажа:
1
Этажность:
...
5
Объем надземных (подземных) этажей, м3:
379
Площадь по наружному обмеру, м2:
72,4
Высота, м:
5,24
Объемы, м3
мансарда:
Нет
мезонин
цокольный этаж
техническое подполье
подвал:
Нет
Надстроенный этаж
Высота цокольного этажа, м:
Гр. капитальности:

Объемно-компоновочные элементы здания и его частей

Под объемно-компоновочными элементами (ОК элементами) здания или его части понимаются его основные надземные или заглубленные составляющие, имеющие общепринятые наименования и, наряду с его основным объемом, определяющие его объемную компоновку.

К надземным ОК элементам здания (его части) относятся мансарды и мезонины, расположенные над основным надземным объемом здания. К заглубленным ОК элементам относится цокольный этаж, подвал (подвальный этаж) и техническое подполье. Отметка пола заглубленных этажей ниже планировочной отметки грунта, отметка перекрытия может быть выше или ниже (у подвала и технического подполья) планировочной отметки.

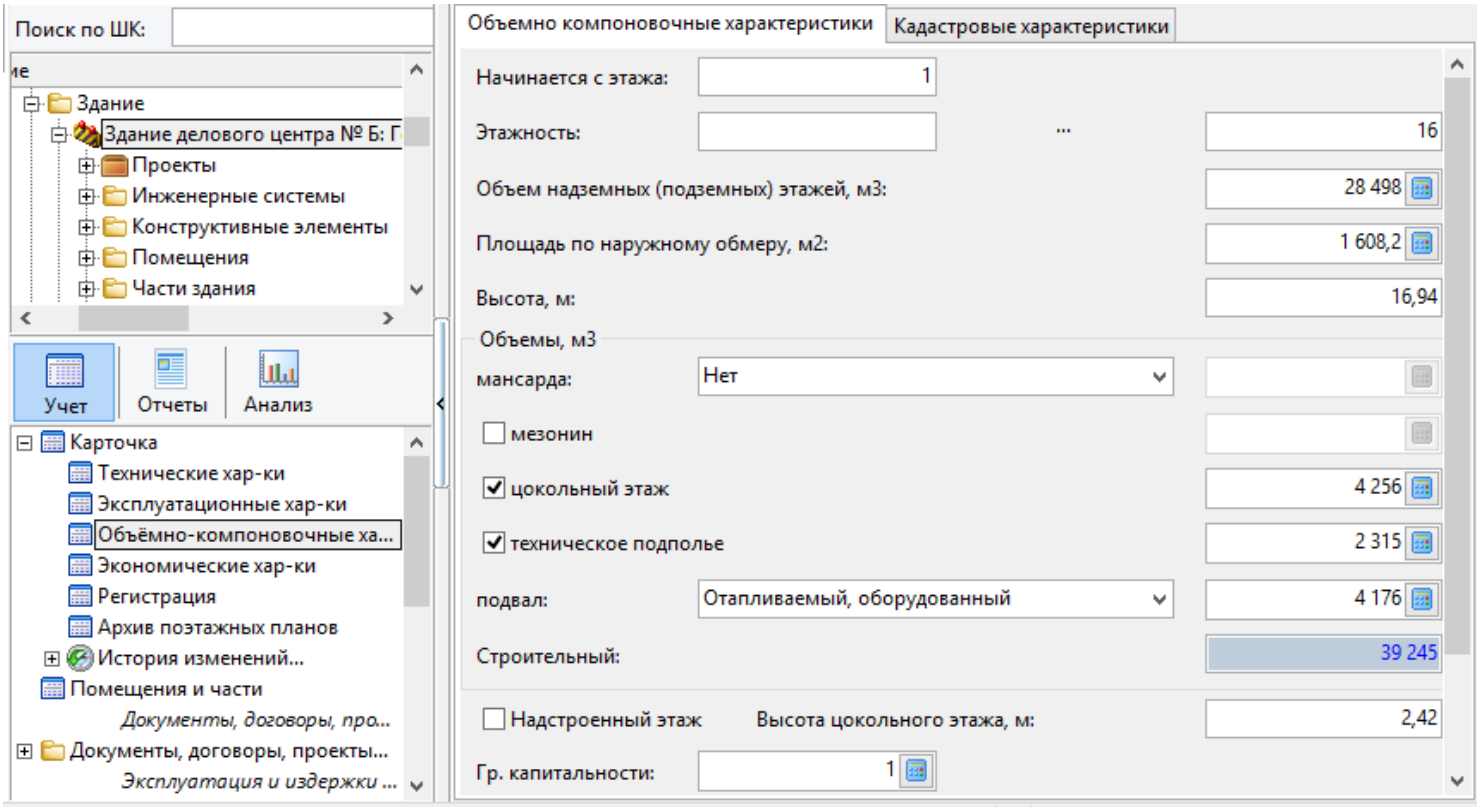
В тексте приняты следующие общепринятые определения ОК элементов здания:

- Мансарда - этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностями наклонной или ломаной крыши.
- Мезонин - надстройка, как правило, в средней части здания, площадь которой меньше площади его основных этажей.
- Цокольный этаж - обитаемый этаж, пол которого заглублен меньше, чем на половину его высоты, измеренной от его пола до пола первого этажа. При этом высота помещений цокольного этажа в свету (от пола до низа перекрытия) должна составлять не менее 1,8 метра.
- Подвал - этаж, пол которого заглублен больше, чем на половину его высоты, измеренной от его пола до пола первого или цокольного этажа. Высота подвала должна составлять не менее 2,0 метра, в нем допускается постоянное присутствие людей.

  Подвал высотой ниже 2,0 метров называется техническим подпольем. Техническое подполье используется для прокладки инженерных сетей, в нем не предполагается постоянное присутствие людей.

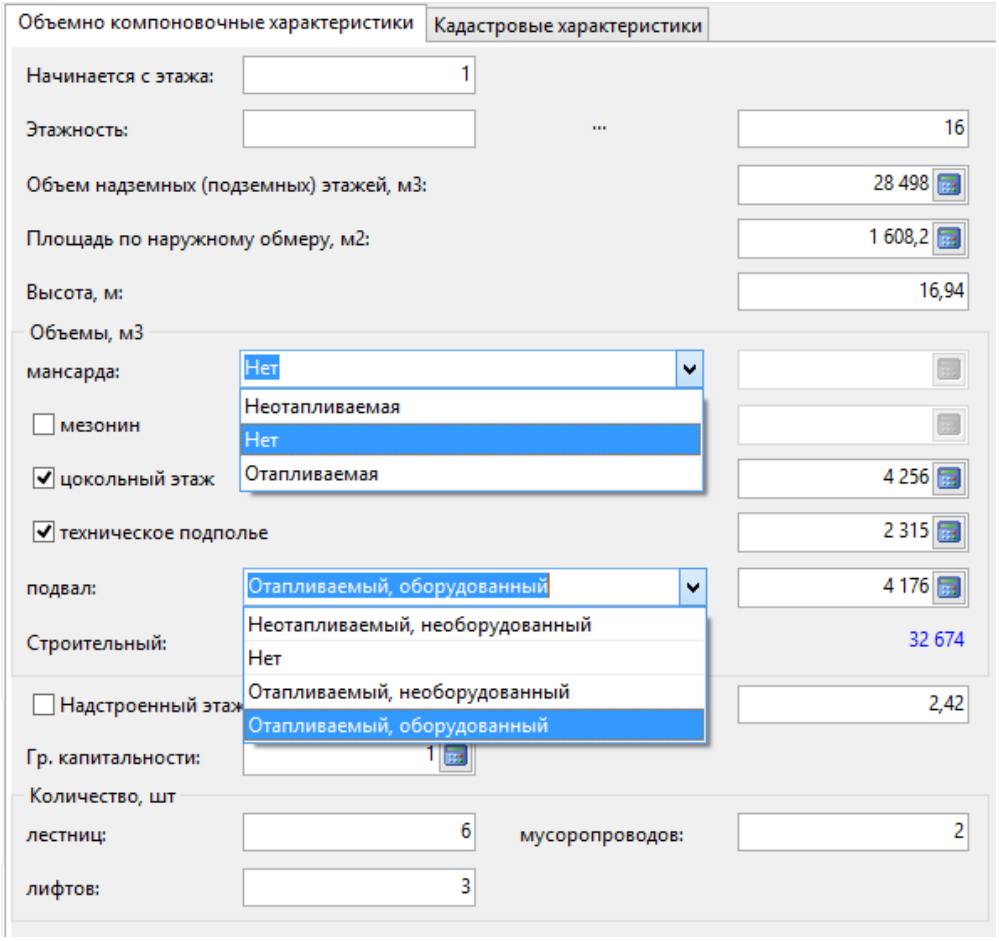
Надземные или подземные (расположенные ниже планировочной отметки грунта) нумерованные этажи здания образуют его основной объем. В зависимости от предпринятой разбивки здания на части подземные этажи могут входить в основной объем здания совместно с надземными этажами или формировать основной объем самостоятельно (если они выделены в отдельную часть).
Надземные технические этажи, размещаемые в средней или в верхней части здания, а также надстроенные этажи входят в его основной объем и не рассматриваются в качестве отдельных ОК элементов.

Основной объем здания (его части), выбранного в реестре объектов, и каждый его ОК элемент описывается соответствующими характеристиками во вкладке Объемно-компоновочные характеристики.



Объемно-компоновочные характеристики могут вводиться для здания или его части в целом или раздельно по основному объему надземных (подземных) этажей и по каждому объемно-компоновочному элементу.

При раздельном описании ОК элементов здания или его части (например, по результатам раздельно выполненных обмеров и освидетельствования ОК) наличие мезонина, цокольного этажа, надстроенного этажа или технического подполья указывается установкой галочки. Для мансарды или подвала с помощью встроенного справочника указывается их описательная характеристика, а для цокольного этажа вводится его высота.



Основной характеристикой каждого ОК элемента является его объем, значение которого вводится вручную или рассчитываются по формулам с использованием встроенной сервисной функции. Ввод объема мансарды или подвала осуществляется только после выбора их описательной характеристики (отличной от Нет) и принудительного сохранения данных.

Значение основного объема здания или его части также можно ввести вручную или рассчитать по формулам с использованием встроенной сервисной функции. В программе также имеется возможность воспользоваться другими способами расчета основного объема, выбор которых определяется имеющимися данными выполненных измерений.
Основной объем здания и его частей, а также объем его ОК элементов определяется по правилам, принятым в системе Государственного технического учета.
Общий строительный объем здания рассчитывается как интегрированный объем всех его ОК элементов.

Если раздельное описание ОК элементов здания не выполняется, их наличие не указывается, а объем не вводится. В этом случае вводятся характеристики только основного объема здания (части здания) с учетом того, что он включает все ОК элементы, имеющиеся в его конструкции: подвал, цокольный этаж, мансарду и т.п. В соответствии с этим определяется его общий объем, равный его строительному объему.

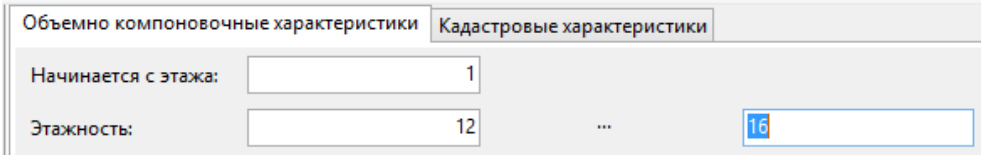
Одними из главных ОК характеристик здания в целом (или его части) являются характеристики его этажности, которые вводятся в соответствии с принятыми правилами описания этажности зданий.

Характеристики этажности здания

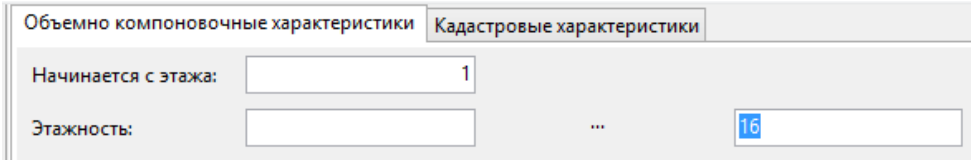
Для описания этажности здания используются ее характеристики, которые вводятся вручную:

- Минимальная и максимальная этажность здания (части здания)/
- Номер начального этажа, с которого начинается отсчет этажности здания (части здания).

Минимальная и максимальная этажность указывается для здания или его части, имеющих разную этажность.



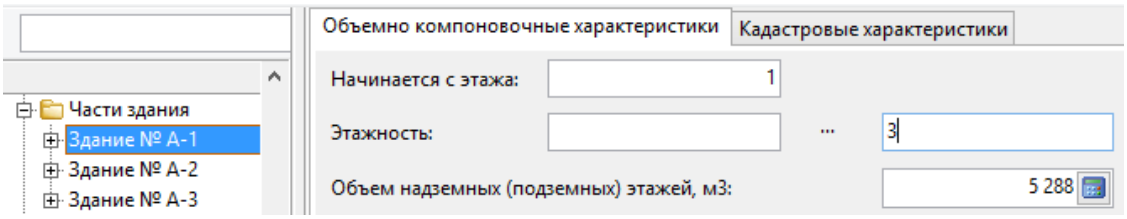
Если здание или его часть не являются разноэтажными, для них можно указать только максимальную этажность. Ввод одинаковых значений минимальной и максимальной этажности в этом случае не допускается.



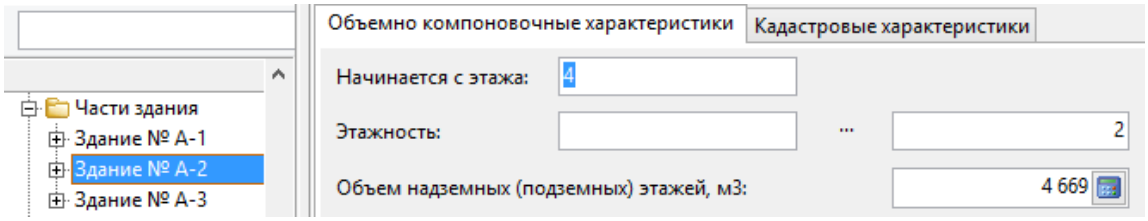
В этажность здания включаются все его нумерованные этажи, в том числе технические. Цокольный этаж, если отметка его перекрытия выше 2,0 метров (от планировочной отметки грунта), также включается в число нумерованных этажей здания (под номером 1). В некоторых регионах такой этаж называется бельэтажом.
Если отметка перекрытия цокольного этажа ниже 2,0 метров, цокольный этаж включается в экспликацию в качестве именованного этажа и не нумеруется.

Номер начального этажа (например, 1) можно указать для любого здания или его части. Вместе с тем, данная характеристика является актуальной для описания частей здания, разбитого на части по вертикали. Например, если трехэтажное кирпичное здание с двухэтажной деревянной надстройкой (общая этажность 5) разбито на части по вертикали, для описания этажности его частей можно использовать следующие значения характеристик этажности:

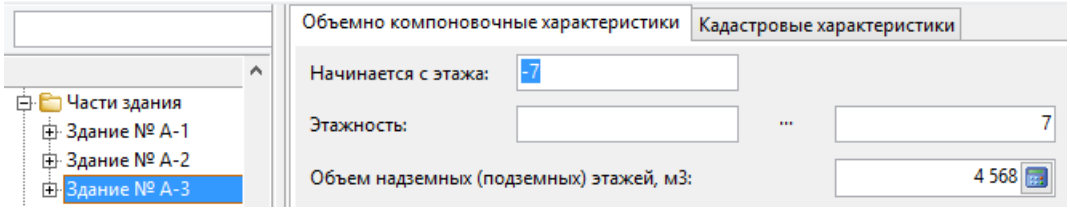
- Для кирпичной части: максимальная этажность 3, начинается с этажа 1



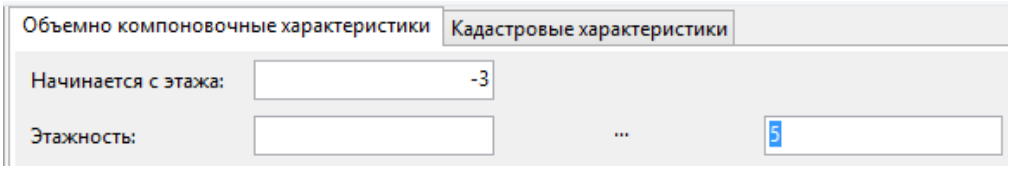
- Для деревянной части: максимальная этажность 2, начинается с этажа 4.



Аналогичным способом можно ввести этажность подземной части здания. Исходя из того, что нумерация подземных этажей выполняется со знаком минус, начиная от поверхности земли, номер начального этажа для подземной части здания также вводится со знаком минус. Этажность подземной части здания (количество этажей), так же как и надземной, задается положительным числом.



В характеристиках этажности здания (его части) можно учесть как подземную, так и надземную этажность. Для этого номер начального этажа должен соответствовать номеру последнего подземного этажа, а максимальная этажность должна включать количество подземных и надземных этажей.



Создание помещений в экспликации допускается только в этажах, состав которых определяется формально заданными значениями характеристик этажности здания и его частей.

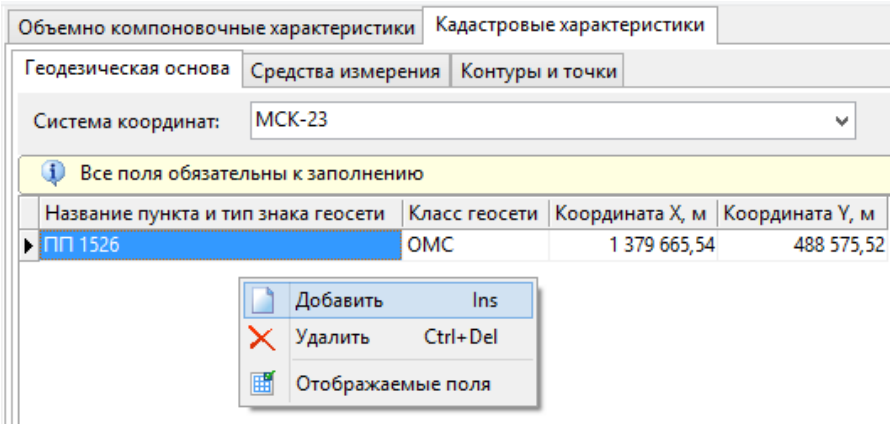
Например, при заданной этажности здания (части здания) 5 и номере начального этажа -3 помещения можно включить только в состав этажей №№ 1, 2, -1, -2 ,-3.

Если для здания в целом задана этажность 3 и номер начального этажа 4, а для его подземной части - этажность 2 и номер начального этажа -2, то помещения можно включить только в состав этажей №№ 4, 5, 6, -2 ,-3.

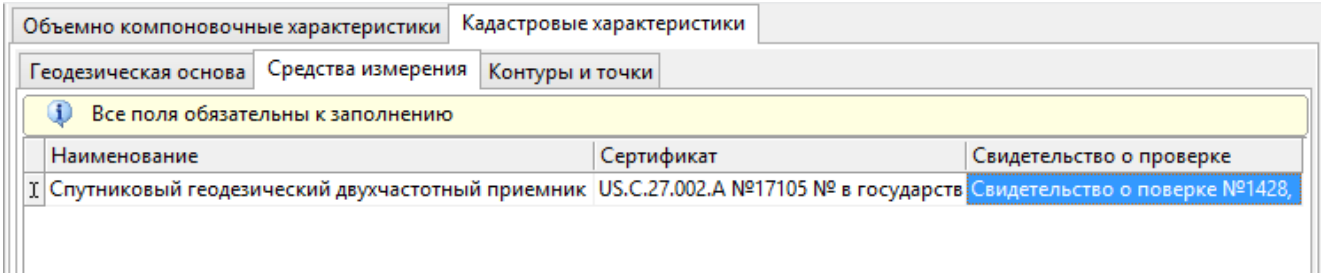
Кадастровые характеристики

Во вкладке Кадастровые характеристики можно ввести данные о местоположении здания в выбранной системе координат геодезической сети для составления технического плана объекта в системе кадастрового учета.

Данные о геодезической сети и координаты объекта вводятся в субвкладке Геодезическая основа. Система координат выбирается во встроенном справочнике, который создан Разработчиком в базовой версии программы и может быть настроен Пользователем. Строка для ввода координат добавляется в таблицу с помощью команды Добавить в контекстном меню.



В субвкладке Средства измерения можно учесть информацию о сертификации средств измерения, использованных при определении координат точек объекта.



В субвкладке Контуры и точки можно учесть информацию по результатам измерения координат характерных точек объекта в системе координат геодезической сети. Характерные точки добавляются в таблицу с помощью команды Добавить в контекстном меню. В таблице вводятся общие характеристики точки. Для каждой точки, выбранной в таблице, в нижней части рабочего окна выполняется учет результатов по измерению ее координат в системе геодезической сети.

Объемно компоновочные характеристики | Кадастровые характеристики

Геодезическая основа | Средства измерения | Контуры и точки

Все поля обязательны к заполнению

№ контура	№ точки	Обозначение точки
1	1	Угловая
1	2	Угловая
1	3	Угловая
1	4	Угловая

Добавить Ins
Удалить Ctrl+Del
Отображаемые поля

Координаты характерной точки

Метод определения: Метод спутниковых геодезических измерений

Координата X, м: 1 379 671,22 Координата Y, м: 488 613,95

Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt)

Значение, м: 0,15

Формула: Вычисление СКП осуществлено с использованием программного обеспеч

Примечание

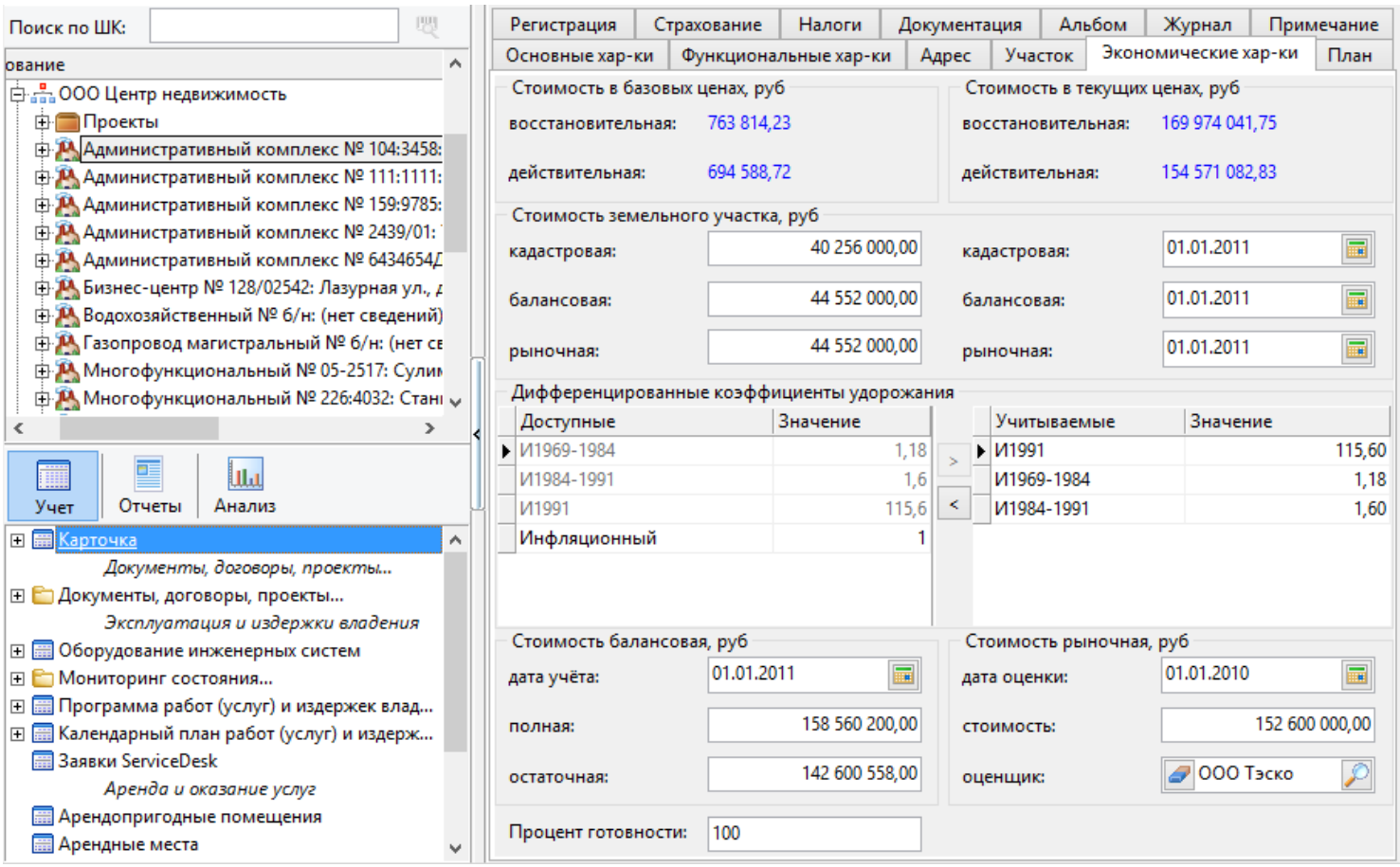
7.2.3 Экономические характеристики объектов недвижимости

Для объектов недвижимости предусматривается учет их экономических характеристик (стоимостных показателей) в различных системах оценки. Учет стоимостных показателей можно выполнить для комплексов, зданий, сооружений и их частей, вспомогательных строений, объектов благоустройства территории и ограждений, помещений, их частей.

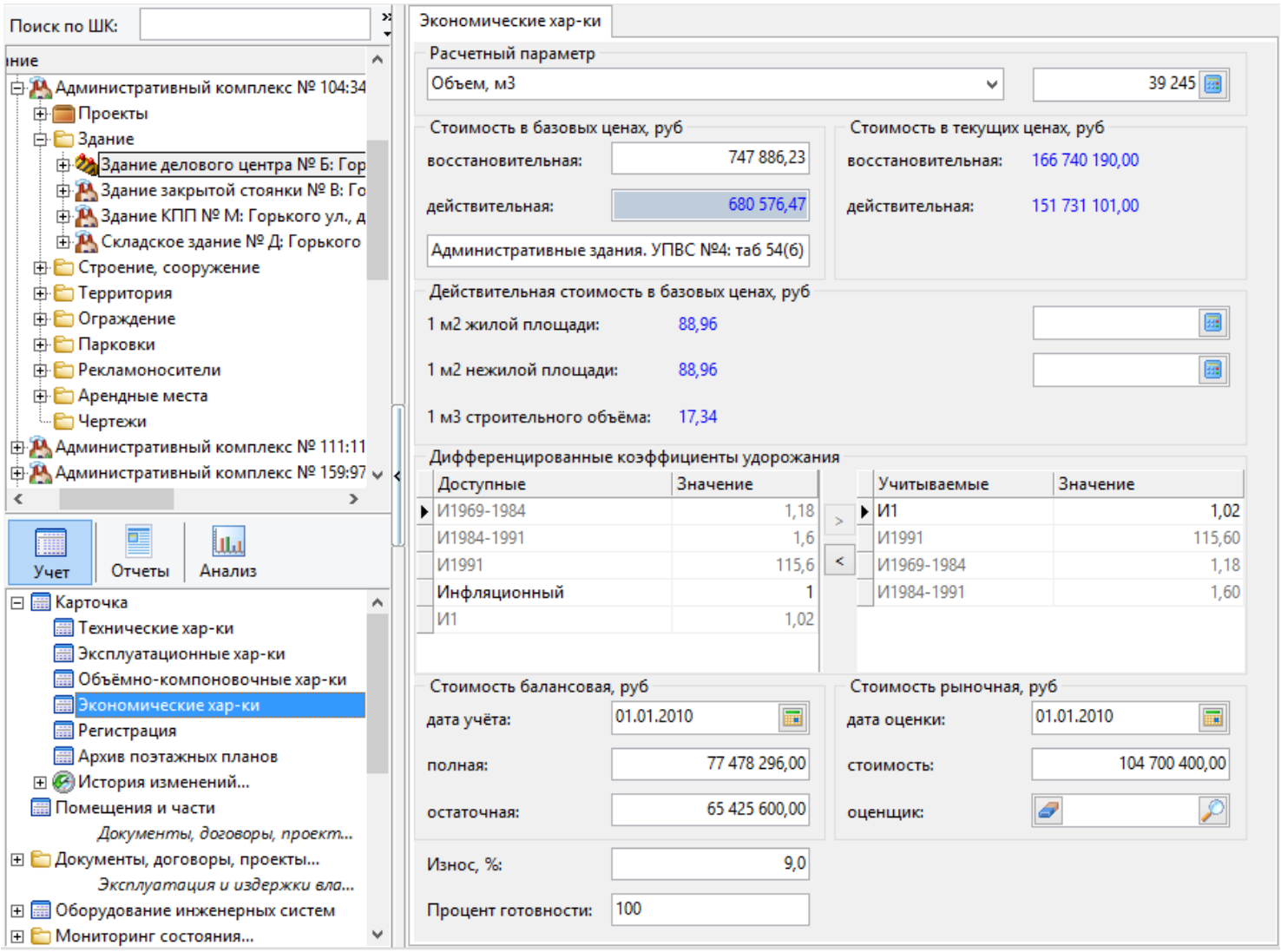
> *В данном контексте для сооружений, вспомогательных строений, ограждений и объектов благоустройства территории употребляется единый унифицированный термин* ***сооружение***.

Если здание разбито на части, описание стоимостных показателей выполняется раздельно для каждой его части, в том числе для основной.

Стоимостные показатели объекта, выбранного в реестре (кроме здания), вводятся во вкладке Экономические характеристики карточки объекта.



Рабочее окно для ввода стоимостных показателей здания или его части, выбранной в реестре, открывается с помощью пункта Экономические характеристики в разделе Карточка рабочего меню Учет.



В программе можно учесть следующие основные виды стоимостных показателей объектов:

- Восстановительная стоимость.
- Физический износ.
- Балансовая стоимость.
- Рыночная стоимость.
- Кадастровая стоимость.

Представленные в рабочих окнах показатели действительной стоимости объектов, а также восстановительной стоимости помещений являются актуальными для версии информационной системы, предназначенной для использования в системе Государственного технического учета.

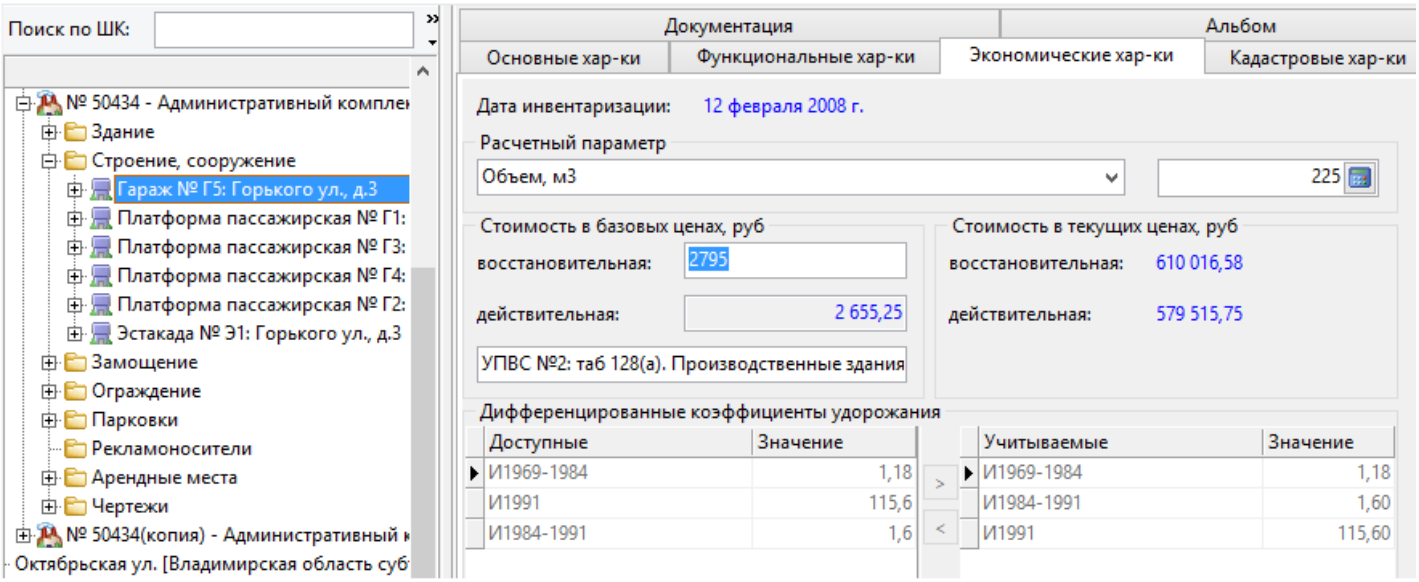
Восстановительная стоимость - это расчетная стоимость строительства в текущих ценах на рассматриваемую дату точной копии объекта из таких же материалов, с соблюдением тех же строительных технологий и квалификации рабочей силы, по тому же проекту, которые применялись при строительстве этого объекта. Она является базовой сравнительной характеристикой для расчета аналитических показателей эффективности затрат, производимых на эксплуатацию объектов. Значение восстановительной стоимости учитывается для первичных объектов недвижимости: комплексов, зданий, сооружений и их частей.

Восстановительная стоимость зданий и сооружений учитывается в качестве первичной характеристики этих объектов. Восстановительная стоимость комплекса определяется как интегрированная стоимость всех его зданий и сооружений.

Учет текущего значения восстановительной стоимости объектов осуществляется в следующей последовательности:

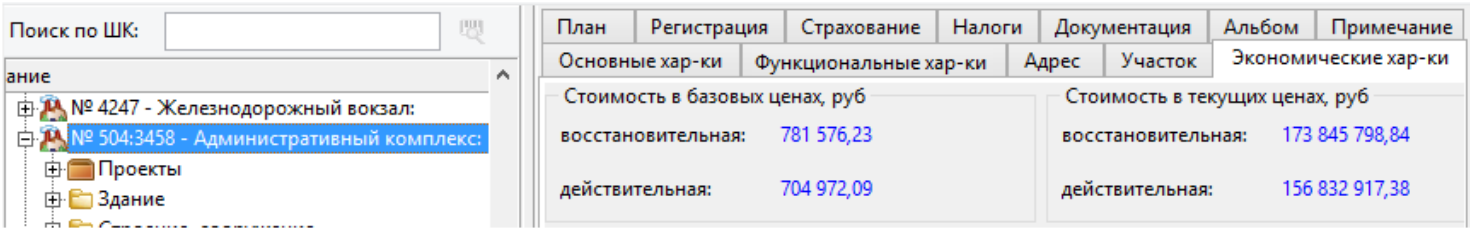
- Ввод восстановительной стоимости объекта, определенной в базовых ценах выбранного временного периода
- Ввод коэффициентов удорожания для пересчета базовой стоимости объекта в текущую стоимость.

Если известна восстановительная стоимость в текущих ценах, применение коэффициентов удорожания не требуется.
Расчет восстановительной стоимости объектов в ценах базового периода не предусматривается интерфейсом программы. Она определяется одним из доступных способов и вводится в соответствующее рабочее поле Стоимость в базовых ценах/восстановительная вручную.



Для пересчета введенной базовой стоимости объекта в текущую стоимость в программе используется система дифференцированных коэффициентов удорожания, с помощью которых можно учесть не только инфляционную составляющую удорожания базовой стоимости объекта, но и другие факторы, которые могут влиять на его текущую стоимость в современных условиях.

Восстановительная стоимость объекта в текущих ценах, рассчитанная с учетом введенных коэффициентов удорожания, будет представлена в соответствующих информационных строках.
Для комплексов будет представлено интегрированное значение текущей восстановительной стоимости всех зданий и сооружений, имеющихся в его составе.



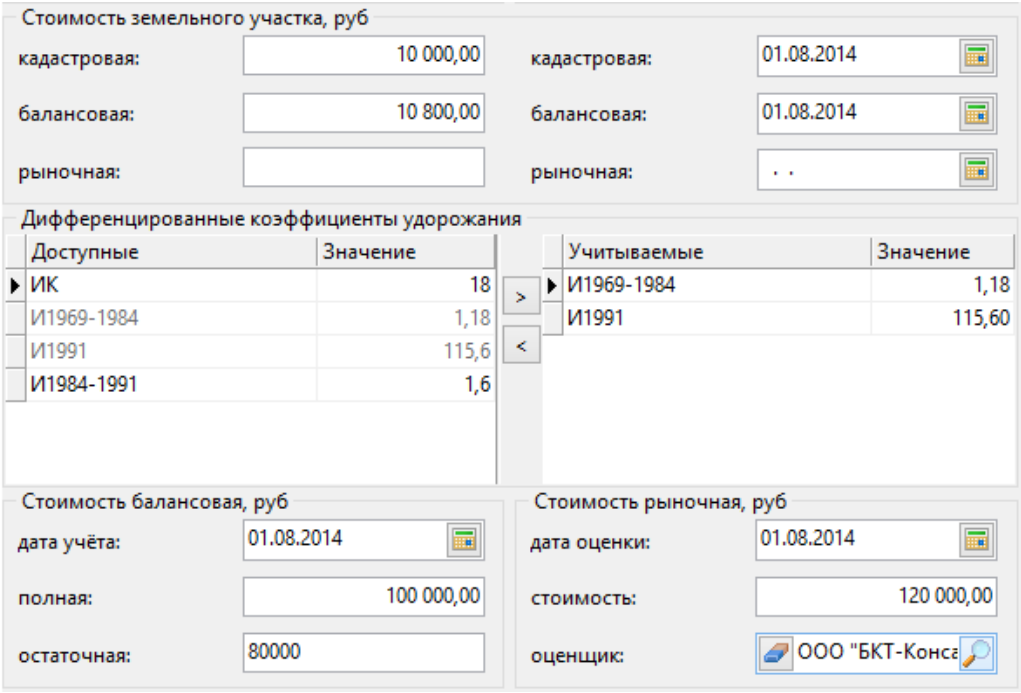
Учет балансовой, рыночной и кадастровой стоимости объектов является информативным, их значения не используются в расчетах аналитических показателей.

Балансовая стоимость объектов является характеристикой их бухгалтерского учета. Характеристики балансовой стоимости предусматриваются для объектов недвижимости каждого вида. Для их ввода предназначены специальные рабочие поля Стоимость земельного балансовая. Текущие значения полной и остаточной балансовой стоимости объекта вводятся вручную. Дата учета балансовой стоимости вводится с помощью встроенного календаря. Для участка земли предусматривается ввод только одного значения полной текущей балансовой стоимости. Для его ввода предназначены специальные рабочие поля Стоимость земельного участка/балансовая.
Как правило, актуальные значения балансовой стоимости должны обновляться на начало каждого года.

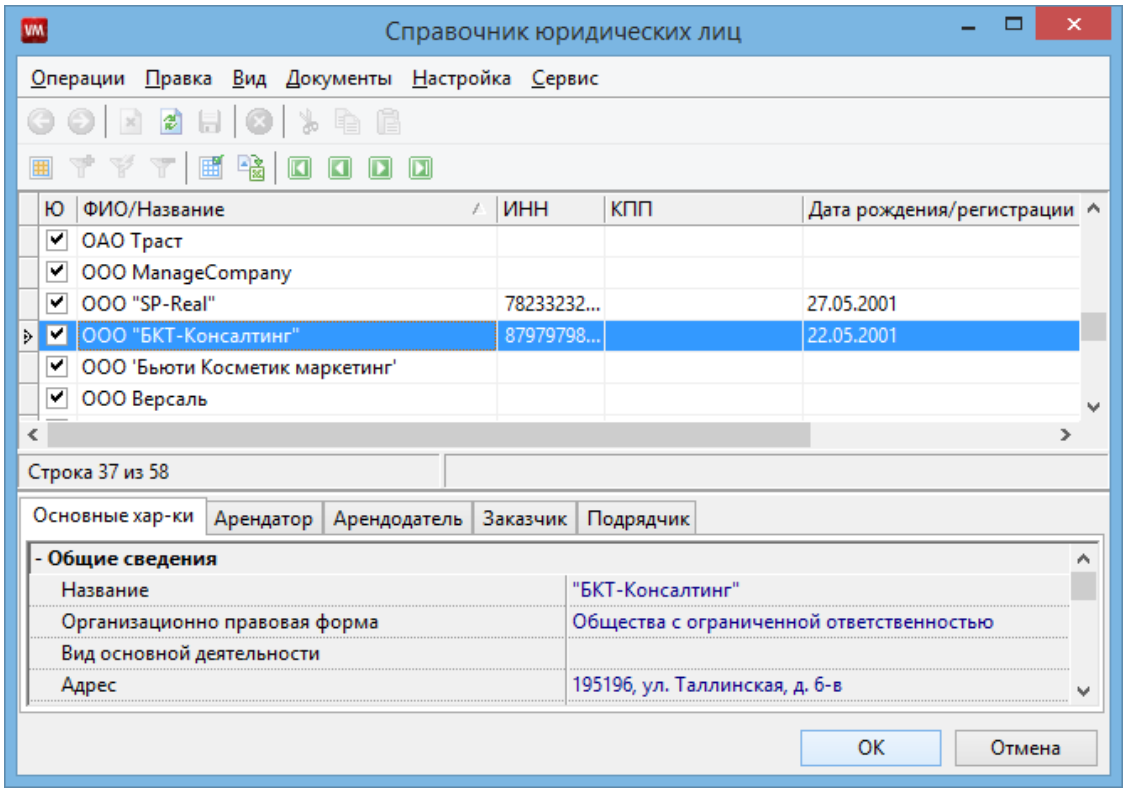
Под термином Физический износ подразумевается уменьшение стоимости объекта, вызванное неправильными условиями строительства или эксплуатации, а также естественным старением строительных конструкций и инженерных систем.
Величина физического износа вычисляется в процентах от восстановительной стоимости, в денежном выражении она примерно (при значениях износа до 60%) равна затратам на возможное устранение дефектов и повреждений элементов строения, поэтому она является одной из аналитических характеристик для оценки состояния портфеля недвижимости.

Физический износ определяется только для первичных объектов недвижимости путем экспертных оценок или по специальным методикам и вводится в рабочее поле Износ во вкладке Экономические характеристики.
Наиболее распространенным способом определения физического износа зданий является применение нормативной методики, представленной в ведомственных строительных нормах ВСН 53-86. Физический износ здания по данной методике рассчитывается поэлементно на основе признаков и объемов износа его элементов (компонентов), выявленных при визуальном освидетельствовании здания без проведения инструментальных способов обследования.

Характеристики рыночной стоимости также предусматриваются для объектов недвижимости каждого вида, в том числе для участка земли. Для их ввода предназначены специальные рабочие поля Стоимость рыночная (для участка земли - Стоимость земельного участка/рыночная). Значение рыночной стоимости объекта недвижимости вводится вручную по результатам выполненной оценки на дату, задаваемую с помощью встроенного календаря.



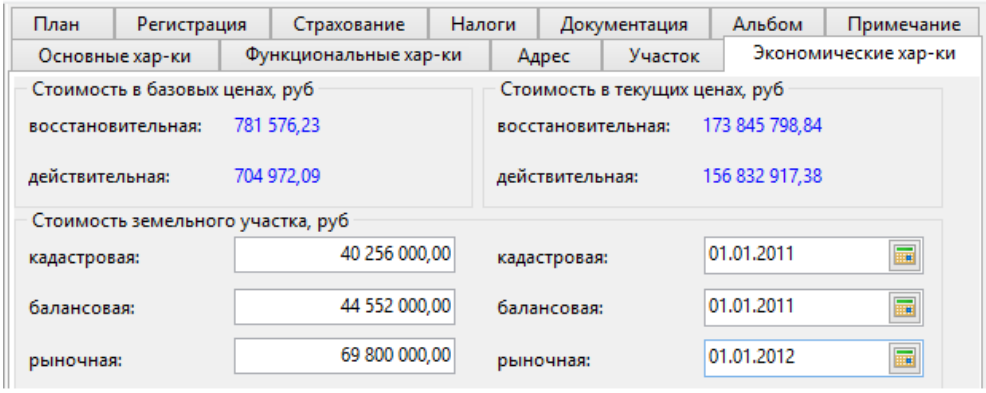
С помощью правой кнопки, встроенной в рабочее поле оценщик, можно открыть реестр юридических лиц и стандартным способом формирования сведений о юридических лицах выбрать в нем наименование организации, выполнившей рыночную оценку объекта.



Значение рыночной стоимости участка земли может быть определено путем индивидуальной или массовой оценки земли. Значение рыночной стоимости обновляется по мере поступления информации о новых оценках объектов.

Характеристики кадастровой стоимости предусматриваются только для участка земли. Для их ввода предназначены специальные рабочие поля Стоимость земельного участка/балансовая.

Кадастровая стоимость вводится по результатам выполненной кадастровой оценки, ее значение обновляется по мере поступления информации о новых кадастровых оценках участка.



Восстановительная стоимость объектов в базовых ценах

Если имеется проектно-сметная документация на объект, его базовую восстановительную стоимость можно оценить на период действия базисных цен в строительстве, использованных при расчете его сметной стоимости. Базисные цены в строительстве на определенный временной период закрепляется в ведомственных нормативных документах, предназначенных для расчета сметной стоимости возведения объектов: сборниках федеральных и территориальных единичных расценок (ФЕР и ТЕР), государственных элементных сметных ном (ГЭСН) и других.
Так, в системе ценообразования в строительстве, существовавшей в СССР, последние базисные уровни цен устанавливались документально по состоянию на 1969, 1984 и 1991 год. В настоящее время в сметных расчетах используются установленные документально цены базисного уровня 2001 года. Если смета на объект составлялась в каком-либо из этих базисных уровней, его сметную стоимость можно принять в качестве стоимости объекта в базовых ценах соответствующего года.

Если для объекта, построенного до 2001 года, сметная документация отсутствует, его стоимость в базовых ценах может быть определена другими способами, наиболее широкое распространение из которых получило применение укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС). Сборники УПВС разработаны в 1970-1972 гг. по результатам анализа типовых проектов зданий и сооружений, массовое строительство которых осуществлялось с 1930-х по 1990-е годы.
В сборниках приведены удельные показатели стоимости типовых зданий и сооружений (аналогов) в ценах базисного уровня 1969 года на единицу их расчетного параметра - кубический метр объема, квадратный метр площади, метр линейного размера, или на объект в целом. Расчет по сборникам осуществляется путем сравнения характеристик оцениваемого объекта и объекта-аналога и внесения корректировок в удельную стоимость расчетного параметра на их отличия в объеме, этажности, конструктивном исполнении, благоустройстве, местоположении и т.п. Стоимость объекта определяется умножением скорректированной удельной стоимости на величину расчетного параметра оцениваемого объекта - объема, площади и т.п.
Если базовая стоимость определена по сборнику УПВС, в рабочих полях Расчетный параметр можно указать наименование и значение использованного расчетного параметра объекта. Наименование расчетного параметра выбирается во встроенном справочнике, а его значение вводится автоматически, если оно задано при вводе технических характеристик объекта. Например, для здания в качестве расчетного параметра автоматически будет введен его строительный объем, рассчитанный по заданным объемно-компоновочным характеристикам здания. Введенное значение расчетного параметра можно скорректировать вручную или с использованием встроенной сервисной функции расчета числовых характеристик по формулам.
В специальном рабочем поле можно ввести информацию об использованном сборнике УПВС и его таблицы аналогов.

Экономические хар-ки

Дата инвентаризации: 2 декабря 2014 г.

Расчетный параметр

Объем, м3 | 39 245

- Количество, шт
- Линейный размер, км
- Линейный размер, м
- Масса, кг
- Масса, т
- Объем, м3
- Площадь, га
- Площадь, м2

Расчетный параметр

Объем, м3

Стоимость в базовых ценах, руб

восстановительная: 2 795,00

действительная: 2 655,25

УПВС №2: таб 128(а). Производственные здания

Дифференцированные коэффициенты удорожания

Перечень коэффициентов и их значения на задаваемый период их действия настраиваются централизованно. В перечень включаются инфляционные коэффициенты, а также коэффициенты, с помощью которых в стоимости объекта можно учесть его вид, тип, местоположение, конструктивные особенности и т.п.

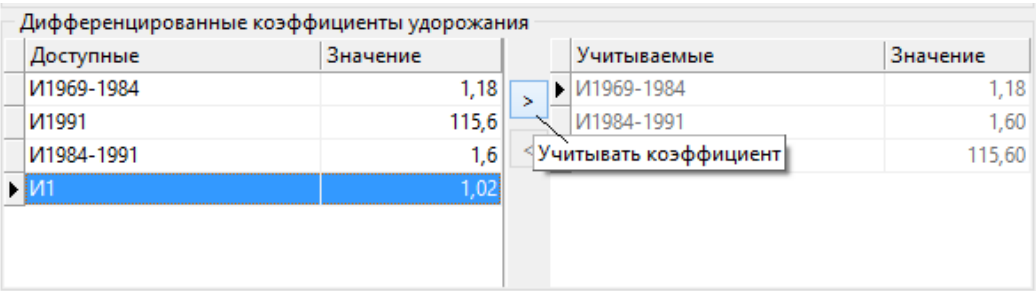
В перечне можно настроить общие коэффициенты, доступные для объектов всех видов, а также коэффициенты, настроенные индивидуально для объектов каждого вида: комплексов, зданий, сооружений, их частей, объектов благоустройства и ограждений.

Инфляционные коэффициенты удорожания являются основными коэффициентами для определения текущей восстановительной стоимости объектов. Если смета на объект составлялась в ценах какого-либо базисного уровня 1969, 1984 или 1991 года, его стоимость можно пересчитать в текущую с помощью специальных интегрированных инфляционных коэффициентов удорожания (индексов), разработанных для перехода от базисных цен 1969 года к ценам 1984 года ($И_{69-84}$), от цен 1984 к ценам 1991 года ($И_{84-91}$) и от цен 1991 года к текущим ценам ($И_{1991}$) с учетом функционального назначения и отраслевой принадлежности объектов. Индексы $И_{69-84}$ разработаны в диапазоне 1,17-1,21, а $И_{84-91}$ - в диапазоне 1,5-1,7. Индекс $И_{1991}$ обновляется ежегодно региональными центрами ценообразования в строительстве (РЦЦС).

Если сметная стоимость объекта была рассчитана в базисном уровне цен 2001 года, ее можно пересчитать в текущие цены с использованием текущих индексов цен, которые разрабатываются ежегодно РЦЦС для пересчета цен в строительстве от базисного уровня 2001 года к текущим ценам. Базовая стоимость объекта, определенная по сборнику УПВС в ценах базисного уровня 1969 года, пересчитывается в текущую с помощью интегрированных индексов удорожания $И_{69-84}$, $И_{84-91}$ и $И_{1991}$.

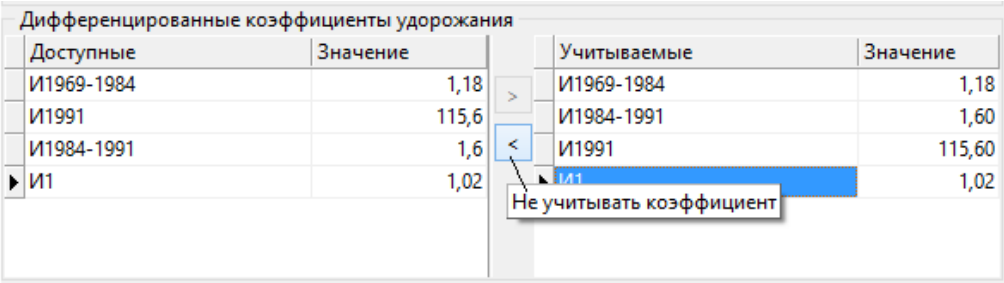
Перечень всех коэффициентов, значения которых актуальны на текущее время, будет представлен для каждого вида объекта в таблице Доступные. Для комплекса в таблице Доступные будут представлены общие коэффициенты и коэффициенты, настроенные для вида объектов комплекс. Для здания - общие коэффициенты и коэффициенты, настроенные для вида объектов здание, для помещения - общие коэффициенты и коэффициенты, настроенные для вида объектов помещение и т.д.

Для использования коэффициентов в расчете стоимости объекта они переносятся в таблицу Учитываемые с помощью управляющей кнопки **>** Учитывать коэффициент.



В таблице Учитываемые будут представлены все введенные коэффициенты для текущего объекта (например, помещения) и для родительских объектов в соответствии с их иерархией (например, для комплекса и для здания).

Удалить коэффициент из таблицы Учитываемые можно с помощью управляющей кнопки **<** Не учитывать коэффициент.



Коэффициенты относятся к категории наследуемой информации в соответствии с иерархической структурой объектов. Коэффициенты, введенные для комплекса, будут автоматически введены для всех первичных и вторичных объектов, входящих в состав комплекса. Коэффициенты, введенные для здания или его части, будут автоматически введены для всех помещений здания и их частей и т.п.

Таким образом, инфляционные коэффициенты удорожания, настроенные для комплекса, будут применяться для расчета восстановительной стоимости всех зданий и сооружений этого комплекса. Поэтому их настройка должна выполняться только в случае, если все здания и сооружения комплекса построены в одном временном периоде, их стоимость определена в одном базисном уровне цен, и поэтому индивидуальный ввод инфляционных коэффициентов удорожания для каждого здания и сооружения является нецелесообразным. Как правило, инфляционные коэффициенты удорожания должны быть общими, доступными для объектов всех видов.

Дублирование коэффициентов, учитываемых в расчете, не допускается. Например, если в таблицу Учитываемые введен коэффициент для комплекса, он будет представлен в таблице Доступные для всех его зданий и сооружений, но его ввод для этих объектов, так же как и его удаление из таблицы Учитываемые, будет недоступным.

7.3 Сведения по объектам недвижимости

По объектам реестра в общем случае вводятся следующие сведения:

- Графические материалы.
- Фотографические материалы.
- Сведения о государственной регистрации прав.
- Сведения о страховании.
- Сведения о налогах.
- Документация на объекты.

Состав сведений определяется видом объекта инфраструктуры. Так, для объектов недвижимости предусматривается ввод сведений в полном объеме. Для объектов благоустройства и ограждений не предусматривается ввод графических материалов. Для прочих объектов инфраструктуры не предусматривается учет сведений о регистрации прав и налогах.

Ввод типовых сведений каждой категории для объектов разного вида осуществляется в одинаковой последовательности.

7.3.1 Формирование графических материалов по объектам

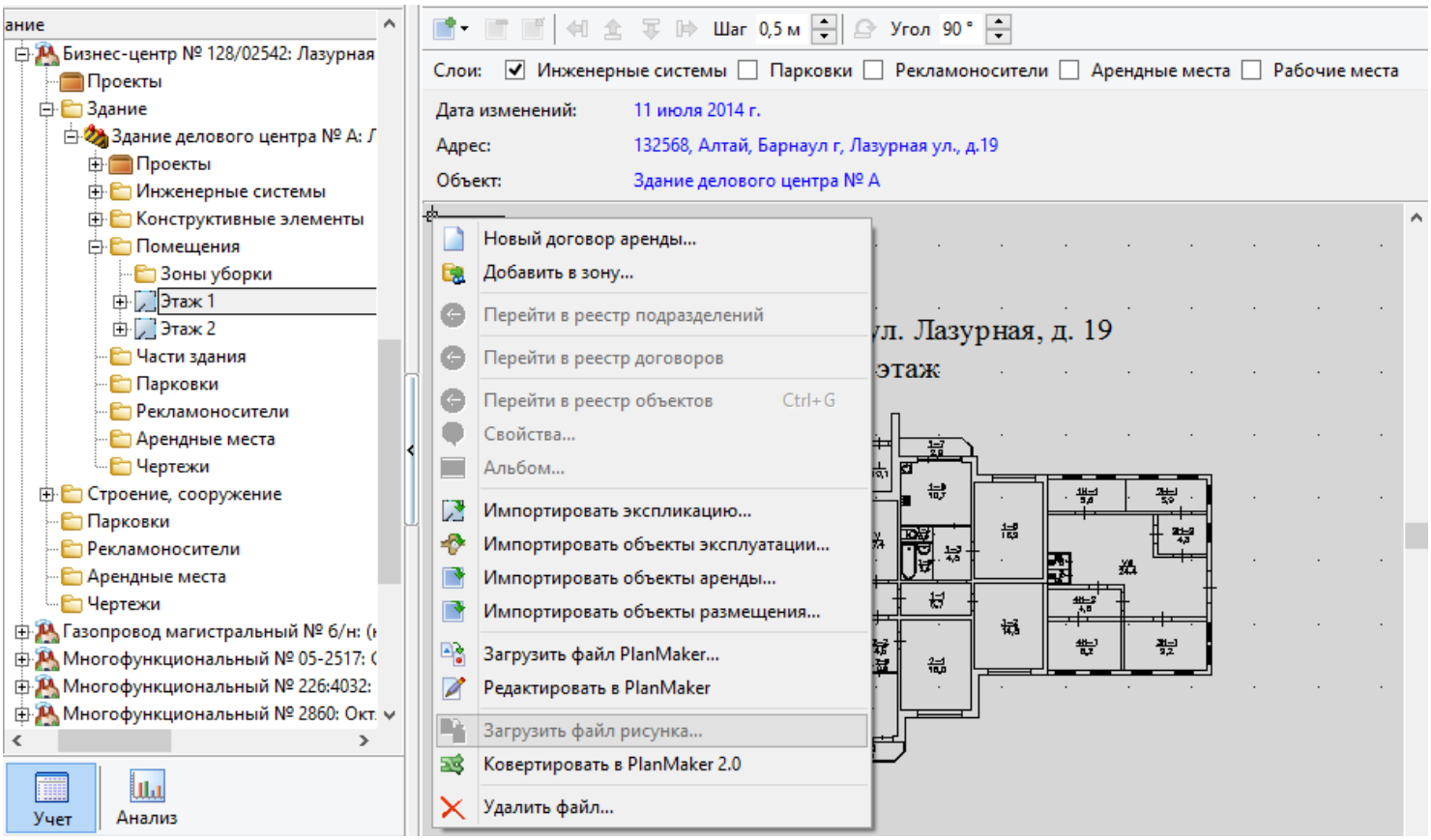
В программе предоставляется возможность формирования графических материалов, которые могут использоваться как для визуального представления объектов недвижимости и их местоположения, так и для визуального отображения информации по объектам. В состав графических материалов по объектам недвижимости можно включить:

- План участка (ситуационный план, генплан и т.п.).
- План сооружения, вспомогательного строения.
- Поэтажные планы зданий.
- Планы помещений.
- Прочие графические материалы по зданию.

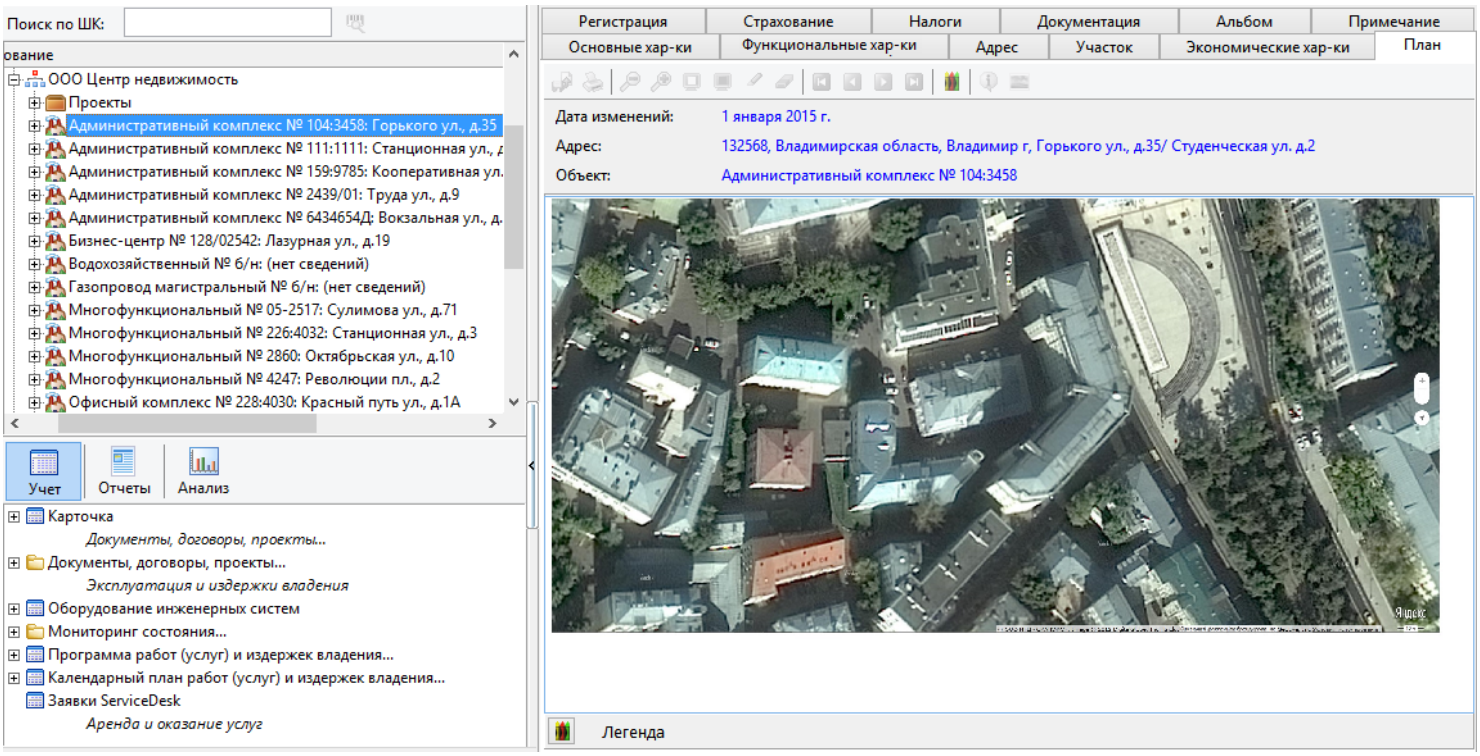
Создание перечисленных выше чертежей для объектов недвижимости выполняется в стандартной последовательности одним из доступных способов:

- Создание объектно-ориентированного чертежа в среде графического приложения PlanMaker в формате .dxf.
- Загрузка готового объектно-ориентированного чертежа формата .dxf.
- Загрузка обычного чертежа формата .dwg или .dxf с последующим редактированием до объектно-ориентированного уровня в среде графического приложения PlanMaker.
- Загрузка рисунка формата .ipg, ipeg, в том числе сканированный чертеж или фрагмент электронной карты с его восстановлением или без до объектно-ориентированного уровня.

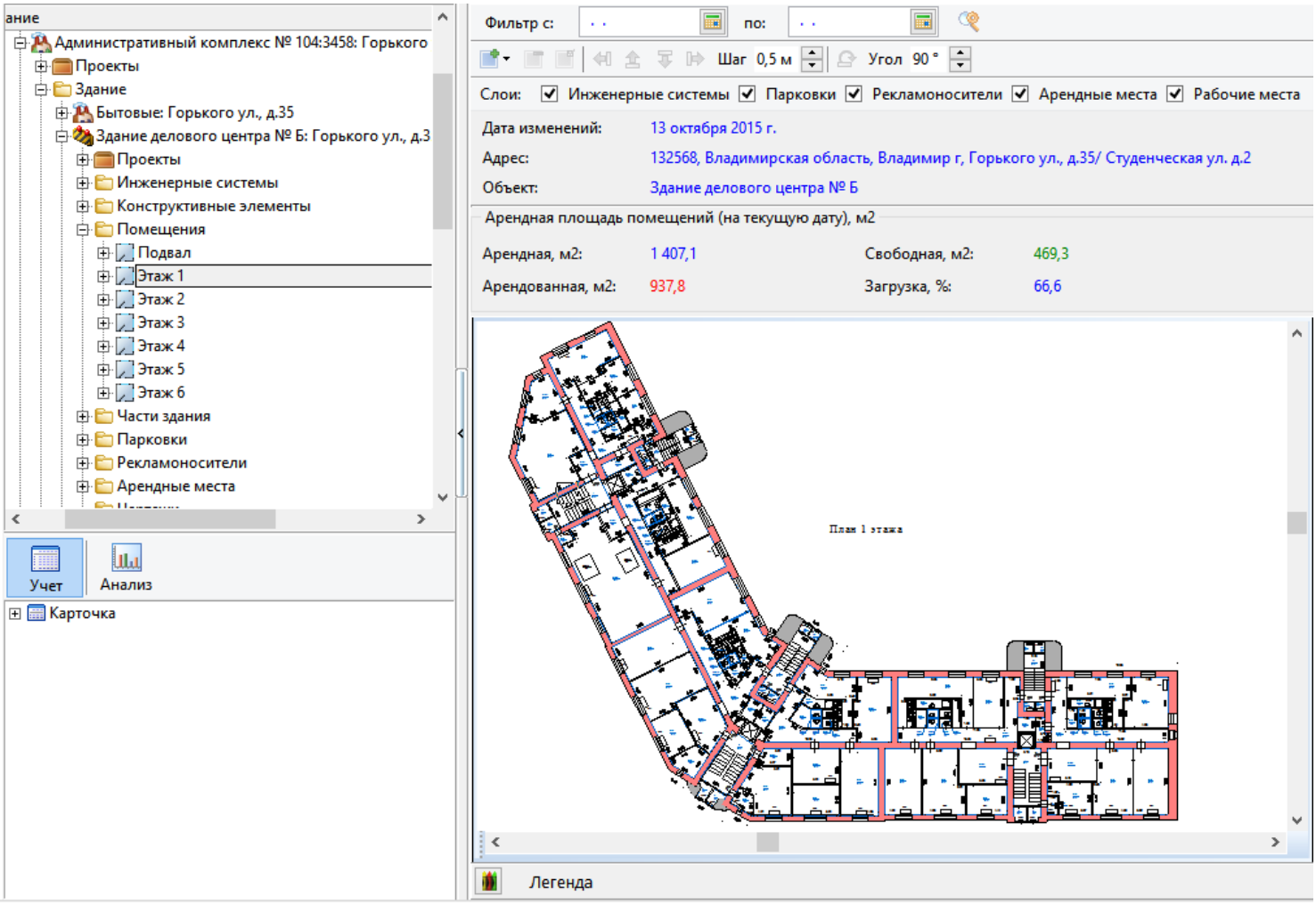
Загрузка чертежа из файла осуществляется стандартным способом через проводник Windows с помощью пункта Загрузить файл PlanMaker или Загрузить файл рисунка в контекстном меню. Управление чертежами выполняется с помощью средств панелей инструментов. Последовательность создания или редактирования чертежей в среде графического приложения PlanMaker излагается в отдельном руководстве пользователя графического приложения.



Создание плана участка для комплекса или сооружения, выбранного в реестре, выполняется во вкладке План. Для целей управления активами достаточно загрузить из файла сканированный чертеж или фрагмент электронной карты и т.п.

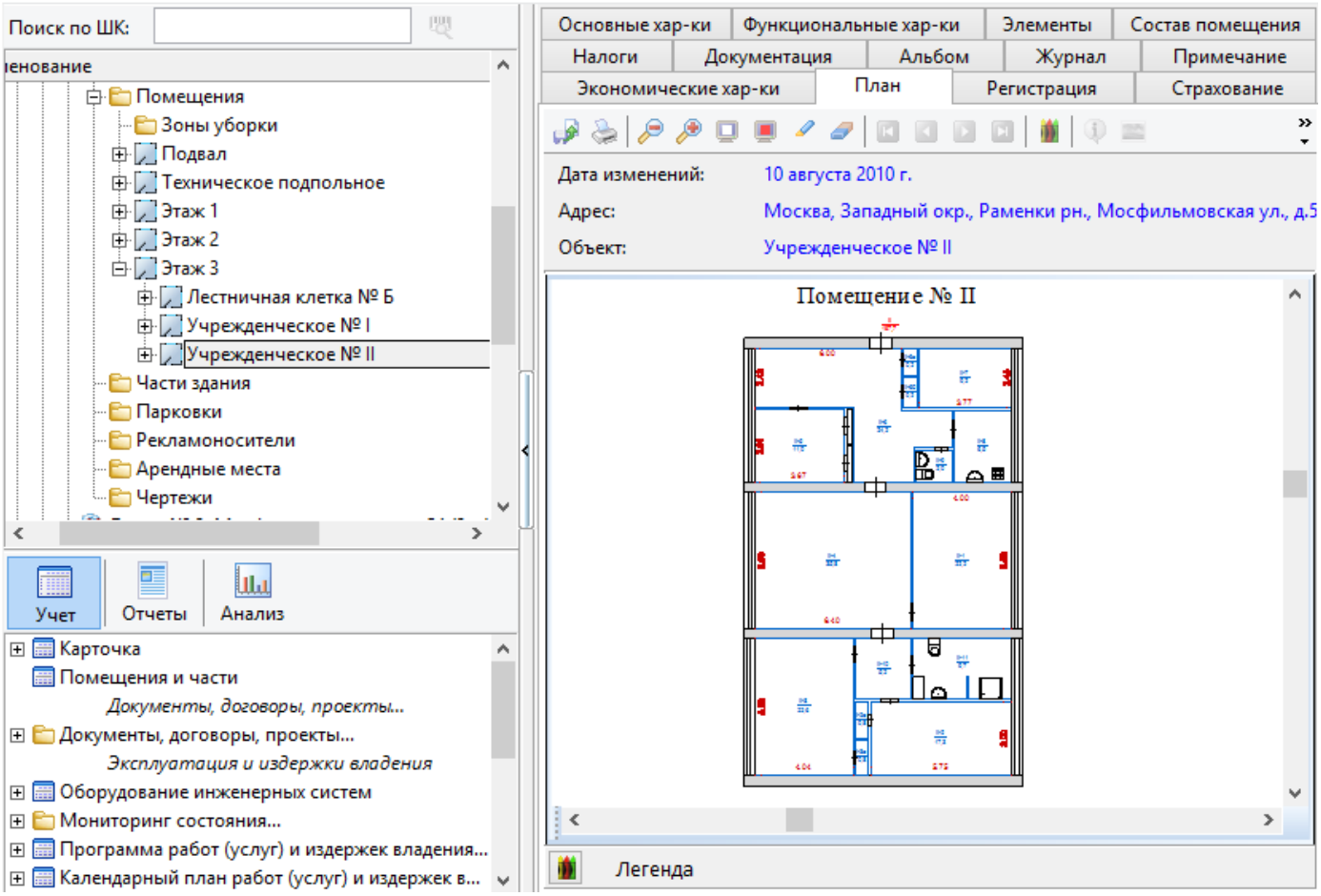


Создание поэтажных планов выполняется в рабочих окнах, которые открываются при выборе этажа в реестре объектов (экспликации помещений). Поэтажные планы являются основной категорией графических материалов в информационной системе. Они создаются в графической среде PlanMaker в качестве основы для формировании экспликации помещений с использованием технологии объектного черчения и последующим импортом ее в семантическую базу данных. В этом случае можно реализовать функцию визуализации помещений на чертежах, предусматривающую их поиск на поэтажных планах и отображение на чертежах разноплановой информации, связанной с помещениями.

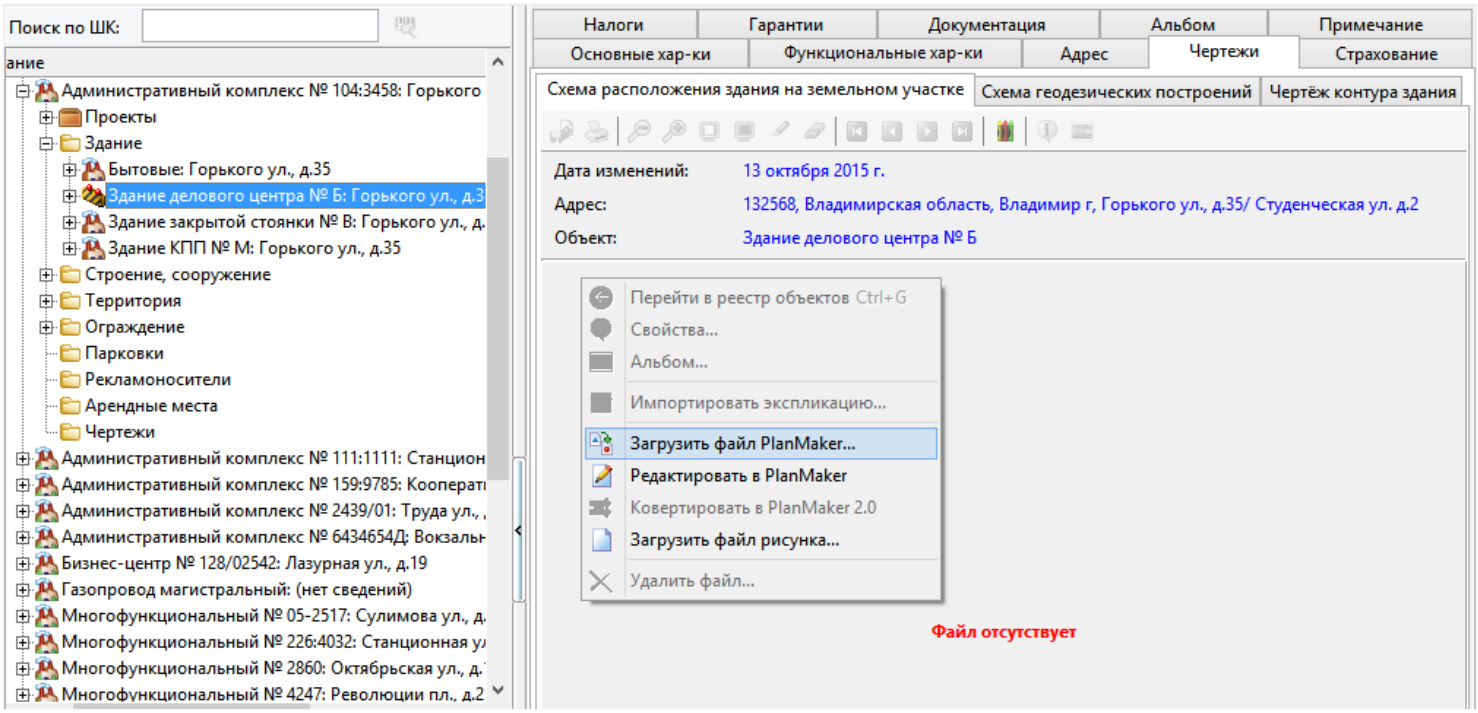


Последовательность формирования экспликации помещений в среде графического приложения PlanMaker излагается в отдельном Руководстве пользователя.

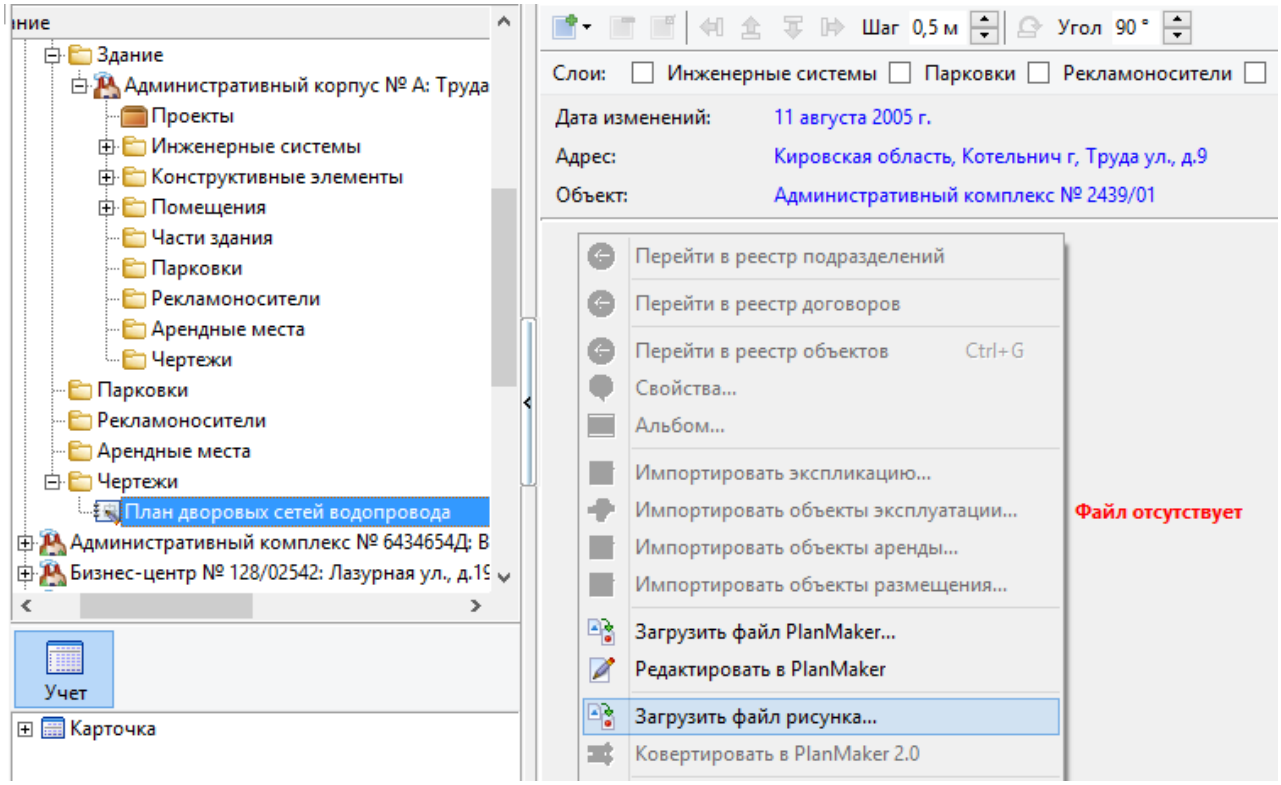
Создание плана помещения, выбранного в реестре, выполняется во вкладке План. План помещения не используется для визуализации информации, поэтому для его создания можно использовать рисунки, сканированные чертежи, фрагменты готовых чертежей и т.п.



Прочие графические материалы по зданию формируются во вкладке Чертежи. Схему расположения здания, схему геодезических построений и чертеж контура здания можно создать в соответствующих суб-вкладках. Создание схем допускается любым из доступных способов.



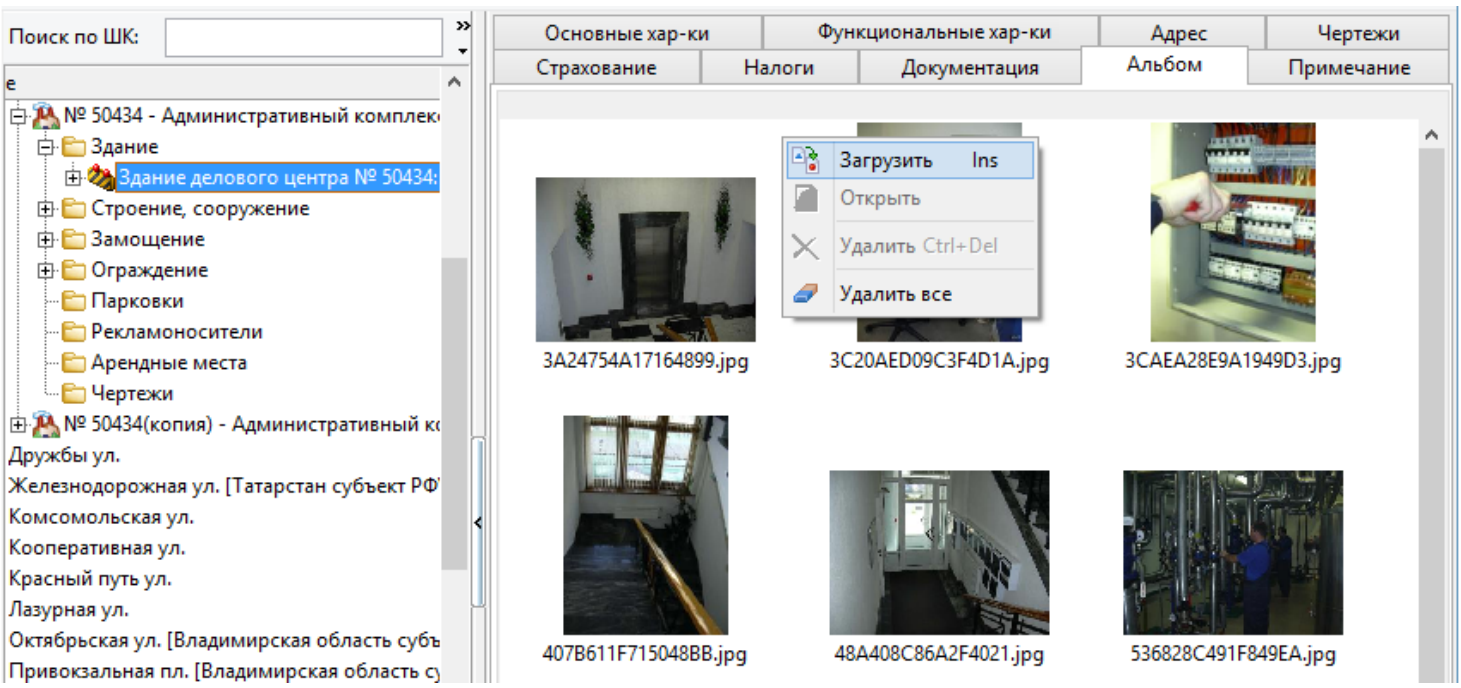
Также любым из доступных способов можно создать дополнительные чертежи по объектам недвижимости в папке Чертежи.


Здание
Административный корпус № А: Труда
Проекты
Инженерные системы
Конструктивные элементы
Помещения
Части здания
Парковки
Рекламоносители
Арендные места
Чертежи
Парковки
Рекламоносители
Арендные места
Чертежи
План дворовых сетей водопровода
Административный комплекс № 6434654Д: В
Бизнес-центр № 128/02542: Лазурная ул., д.19
Учет
Карточка
Шаг 0,5 м
Угол 90 °
Слои:
Инженерные системы
Парковки
Рекламоносители
Дата изменений:
11 августа 2005 г.
Адрес:
Кировская область, Котельнич г, Труда ул., д.9
Объект:
Административный комплекс № 2439/01
Перейти в реестр подразделений
Перейти в реестр договоров
Перейти в реестр объектов
Ctrl+G
Свойства...
Альбом...
Импортировать экспликацию...
Импортировать объекты эксплуатации...
Импортировать объекты аренды...
Импортировать объекты размещения...
Загрузить файл PlanMaker...
Редактировать в PlanMaker
Загрузить файл рисунка...
Ковертировать в PlanMaker 2.0
Файл отсутствует

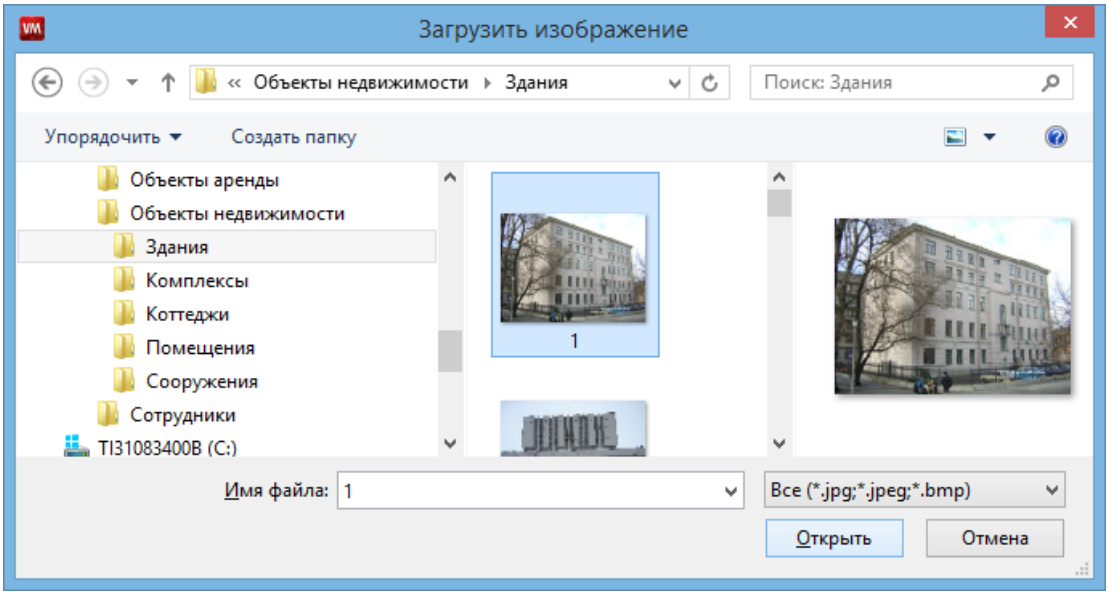
7.3.2 Формирование альбомов фотографий объектов

Фотографические материалы формируются в одинаковой последовательности для объектов всех видов, включенных в реестр, в том числе для объектов недвижимости.

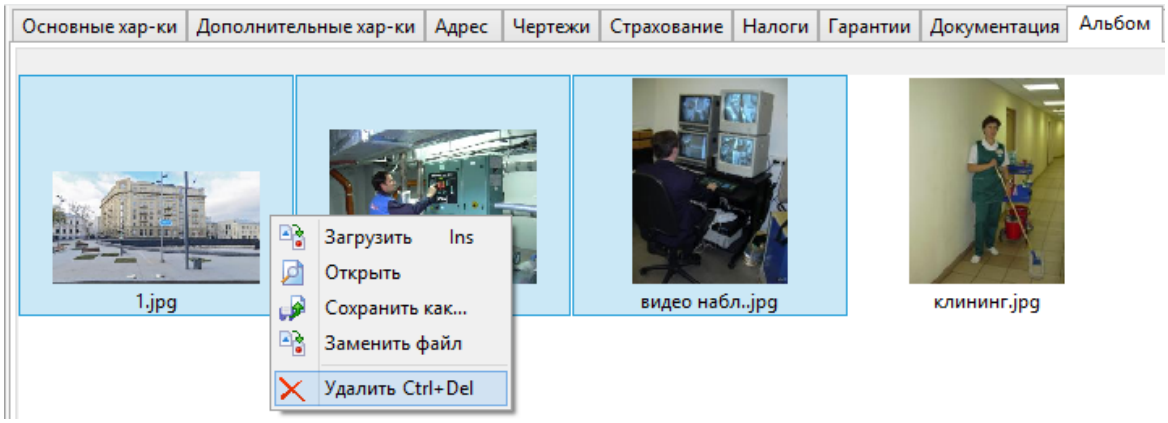
Альбом фотографий по объекту, выбранному в реестре, формируется во вкладке Альбом в объеме, соответствующем принятым в организации правилам их учета и хранения в базе данных программы. Фотографии объектов загружаются из файлов с помощью команды Загрузить в контекстном меню.



Поиск и загрузка файла фотографии осуществляется стандартным способом с помощью проводника.

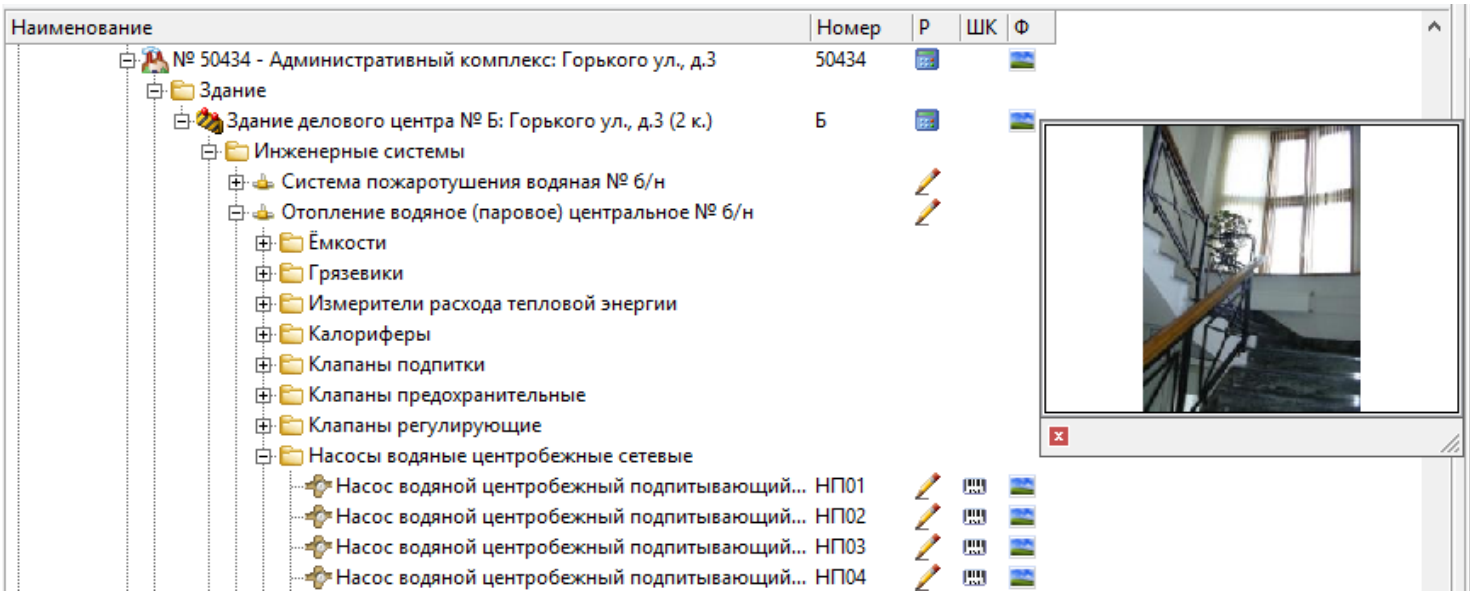


Эскизы загруженных фотографий будут отображаться во вкладке Альбом. С помощью команд в контекстном меню выбранную в альбоме фотографию можно заменить на другую, сохранить в файл или удалить.



Формирование альбомов фотографий целесообразно осуществлять при освидетельствовании объектов с использованием мобильного web-приложения ConditionMonitiring. В этом случае можно выполнить непосредственную фотофиксацию объектов с помощью функционала планшета.

Наличие альбома фотографий объекта отображается специальной пиктограммой в столбце Ф (фотография) реестра объектов. Если с пиктограммой совместить курсор мыши, во всплывающем окне можно увидеть одну из фотографий альбома с наиболее ранней датой создания.

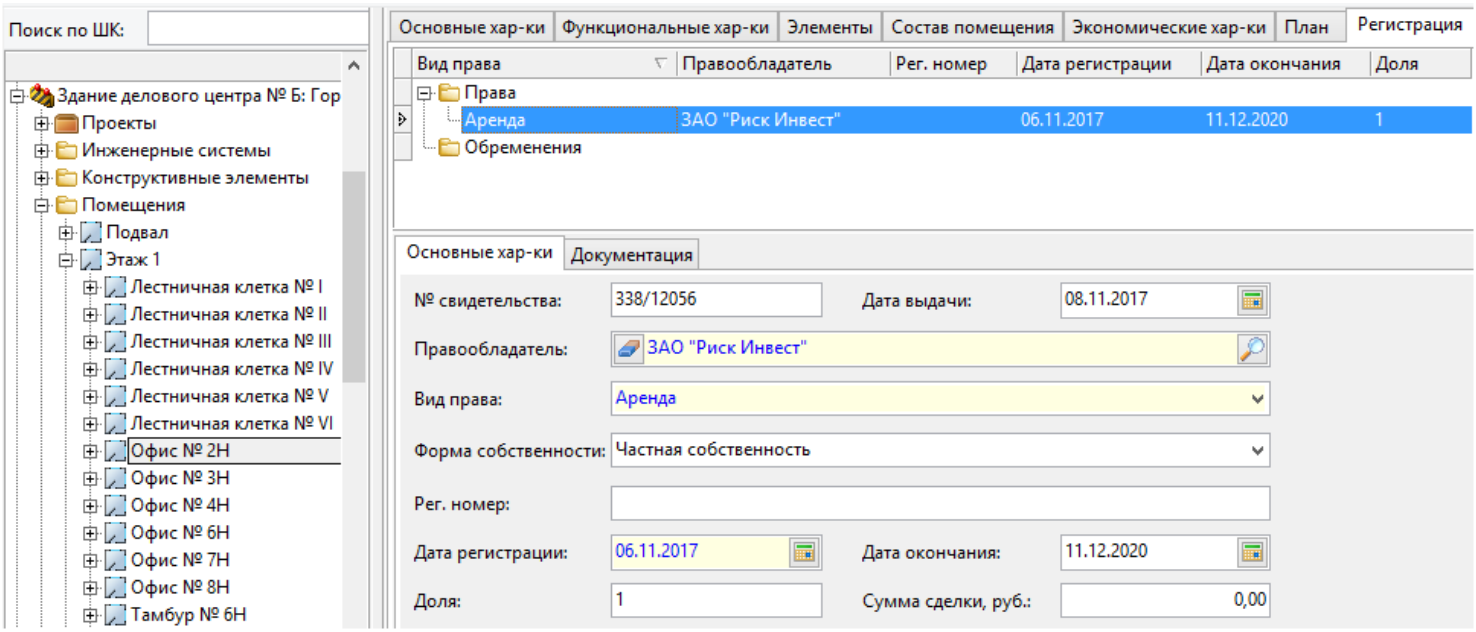


Как правило, объекты недвижимости, в том числе части помещений, с точки зрения фотофиксации являются объектами, не требующими создания фотоальбомов множества типовых объектов. Использование данной функции актуально для инженерного оборудования, активов движимого имущества (мебель, оргтехника и т.п.), поэтому ее применение подробно излагается в отдельном пункте, посвященном вводу сведений по инженерному оборудованию.

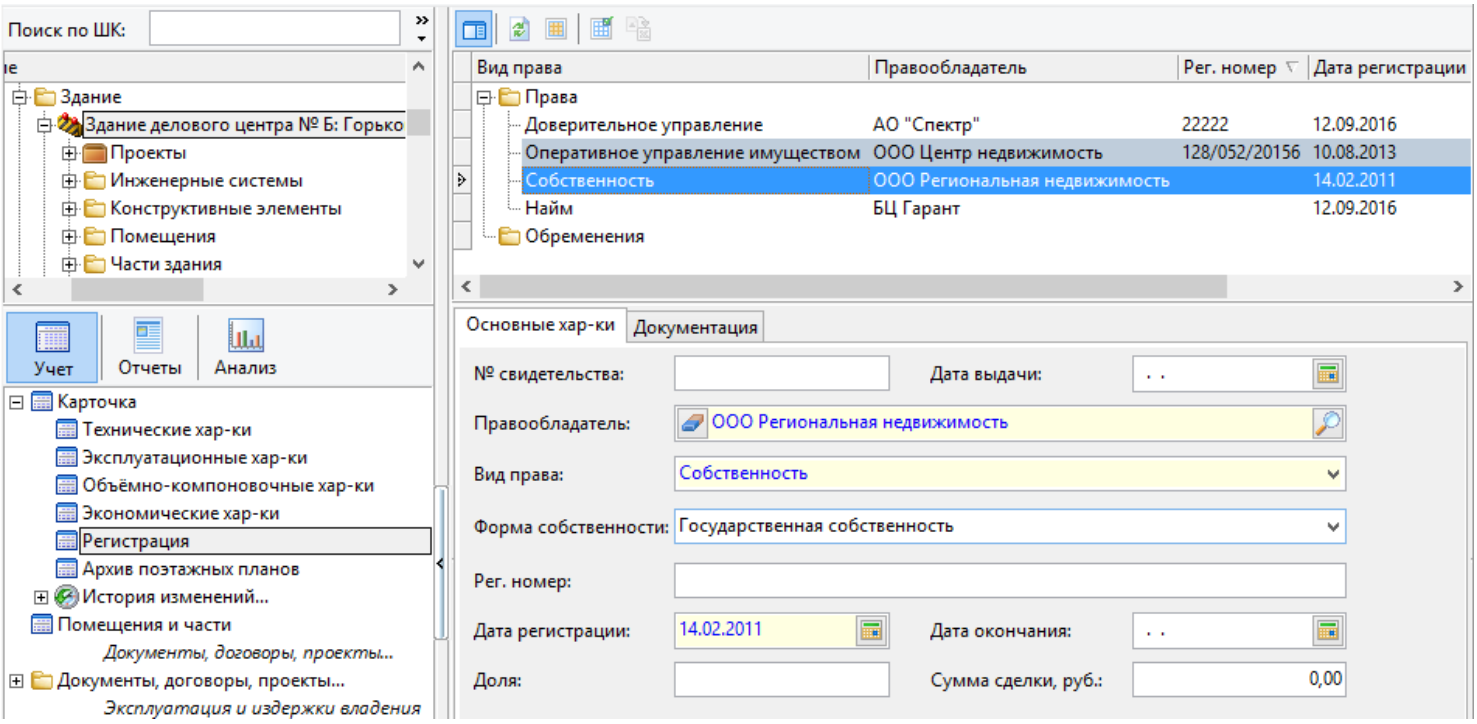
7.3.3 Ведение реестра прав на объекты

В отношении любого объекта недвижимости имеется право собственности и, как правило (если объект не бесхозный), иные зарегистрированные права владения на весь объект или на его отдельные части.
Ограничение и обременение по отношению к объекту также относятся к зарегистрированным правам владения. Таким образом, состав сведений о правах владения и сведений об ограничениях и обременениях одинаков, и их ввод также осуществляется в одинаковой последовательности.

Реестр прав на объекты формируется в одинаковой последовательности для объектов недвижимости всех видов, включая объекты благоустройства территории, в объеме, соответствующем принятым в компании правилам их учета и хранения. Формирование реестра прав осуществляется путем последовательного создания записей о регистрации прав на объекты и ввода регистрационных сведений.
Создание записей о регистрации прав на объекты и ввод регистрационных сведений по объектам, выбранным в реестре, осуществляется во вкладке Регистрация.



Записи о регистрации прав на здание создаются в рабочем окне, которое открывается с помощью пункта Регистрация в разделе Карточка рабочего меню Учет.



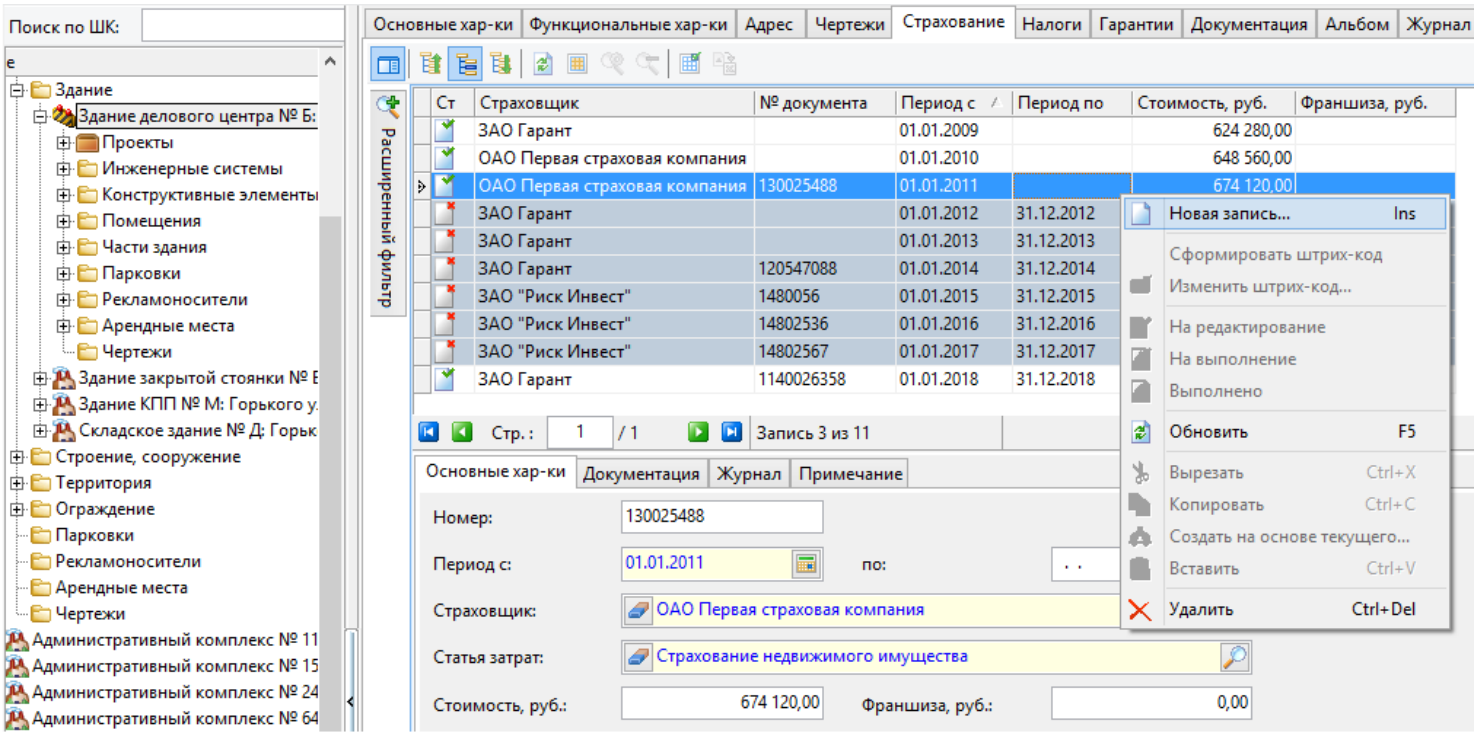
Кроме регистрационных сведений, по каждой записи имеется возможность учесть сведения о сопутствующих правоустанавливающих документах, включая их визуальные образы. Предусматривается также ведение истории регистрации прав в реестре.

7.3.4 Ввод сведений о страховании объектов

Сведения о страховании формируются в одинаковой последовательности для объектов реестра всех видов, включая объекты недвижимости, на каждый страховой период в объеме, соответствующем принятым в компании правилам их учета и хранения. Они представлены в табличном виде во вкладке Страхование карточки объекта.

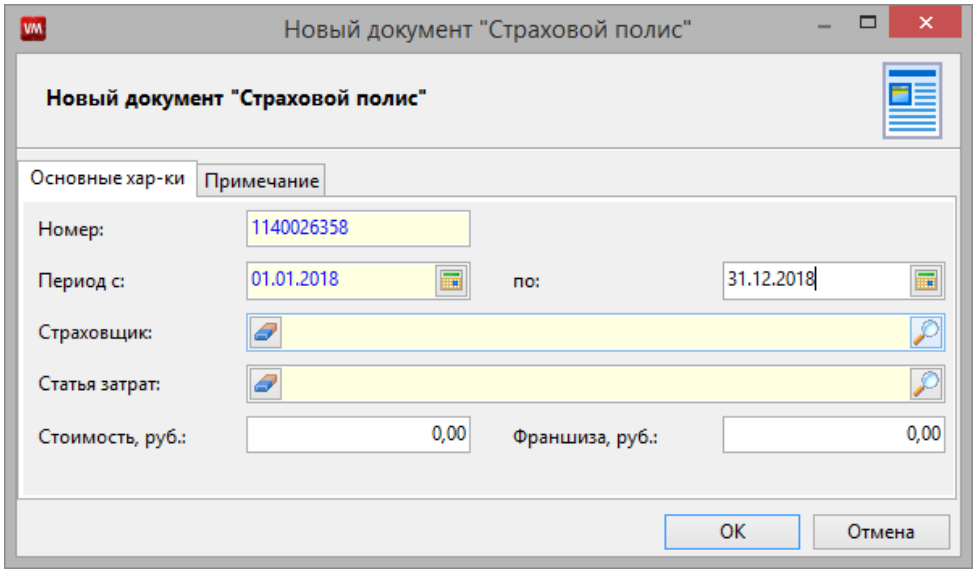
Действующие записи о страховании помечены в столбце таблицы Ст (статус) знаком "зеленый флажок". Если заданный период действия страховки закончился, она считается недействительной (архивной), и запись о ней будет автоматически представлена в списке на сером фоне и со знаком "красный крест".

Для каждой записи во вкладках Основные характеристики и Документация представлены подробные сведения о страховке и страховщиках.

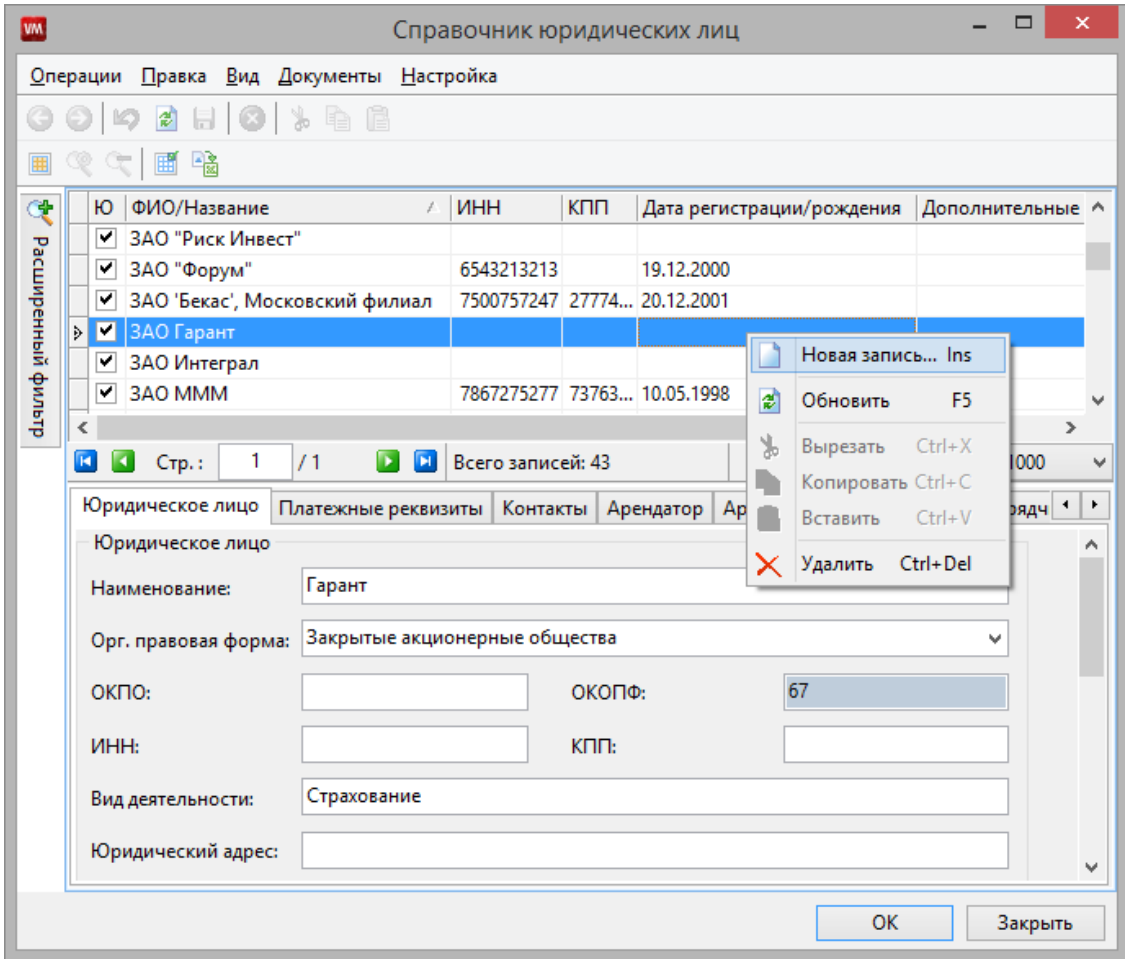


Запись о новой страховке добавляется в список с помощью пункта Новая запись в контекстном меню или клавиши <Insert>.

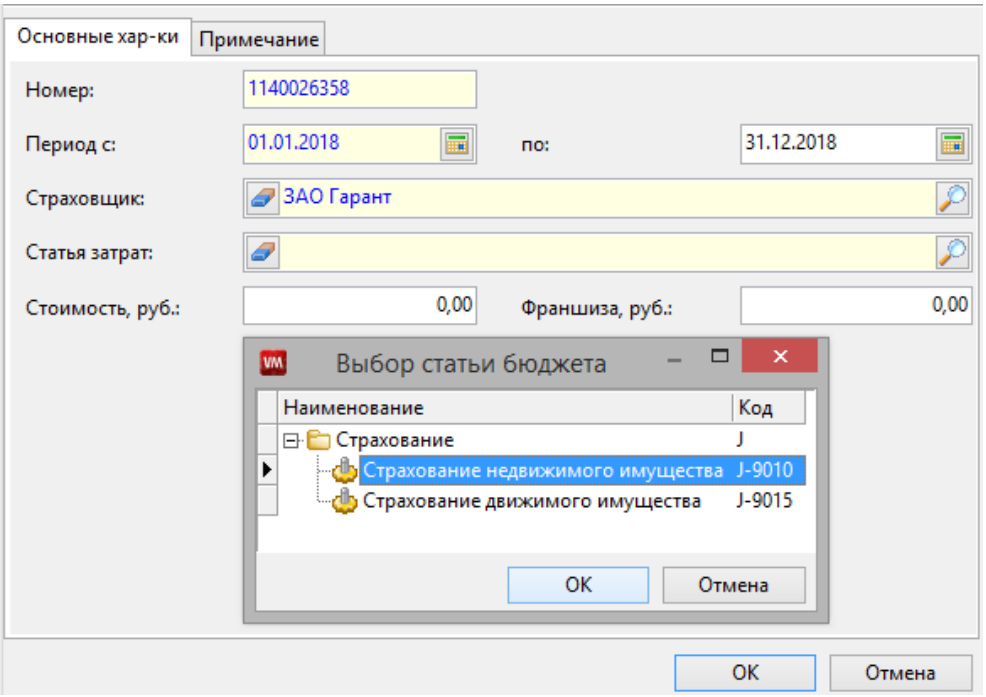
Сведения о страховом полисе и о страховщике вводятся в открывшемся рабочем окне.



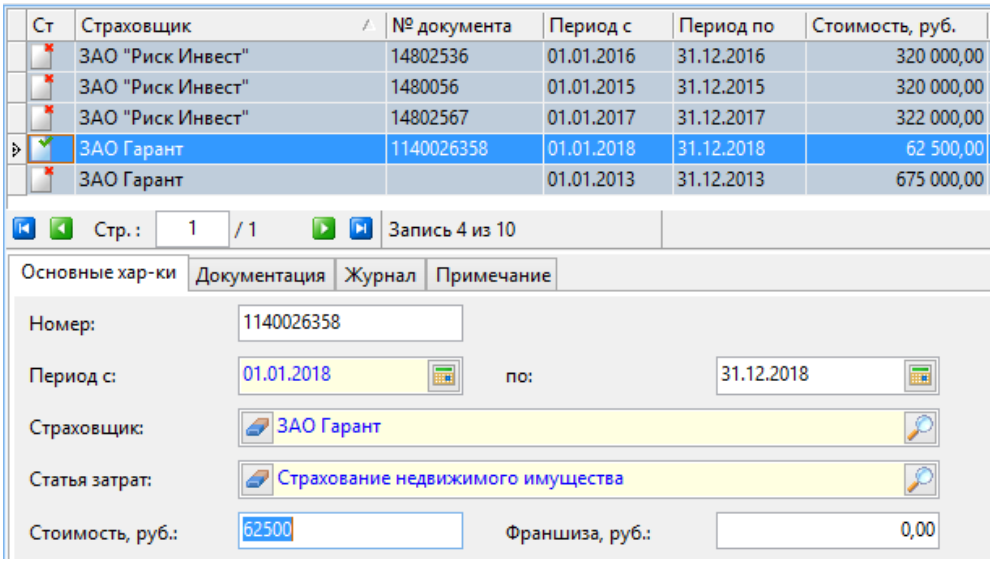
Страховщик выбирается в реестре контрагентов, который открывается с помощью кнопки, встроенной в рабочее поле Страховщик. Если он отсутствует в реестре, его можно добавить с помощью пункта Новая запись в контекстном меню. Информация о новом страховщике вводится в стандартной последовательности формирования сведений о физических и юридических лицах.



Вид страхования выбирается в справочнике, который открывается с помощью правой кнопки, встроенной в рабочее поле Вид страхования.

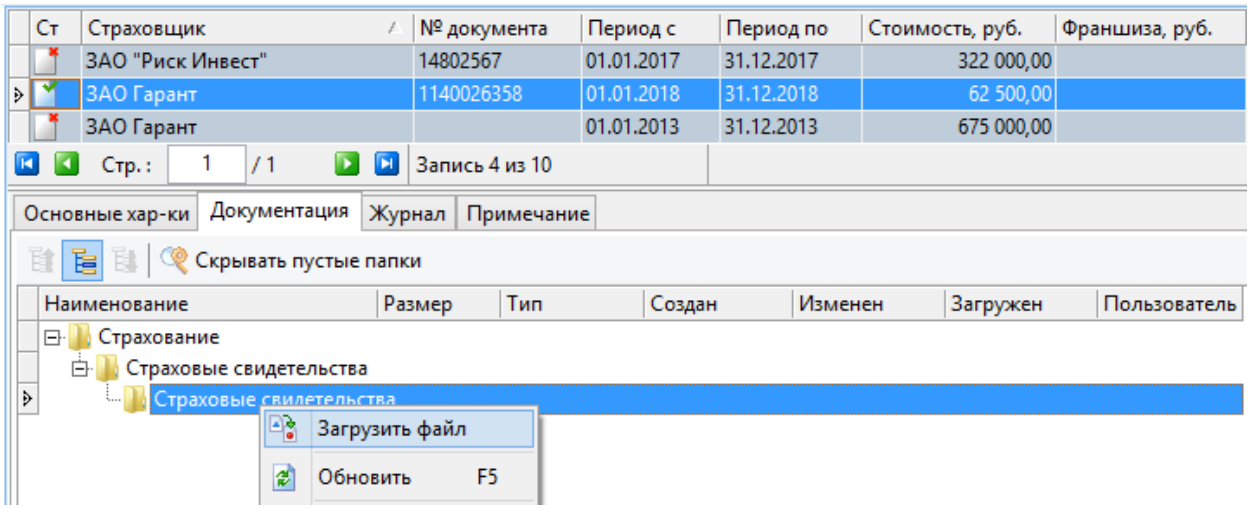


Ввод сведений о страховании завершается с помощью кнопки ОК. По введенным сведениям формируется запись. Сформированные сведения по выбранной в списке записи можно скорректировать в изложенной выше последовательности во вкладке Основные характеристики.

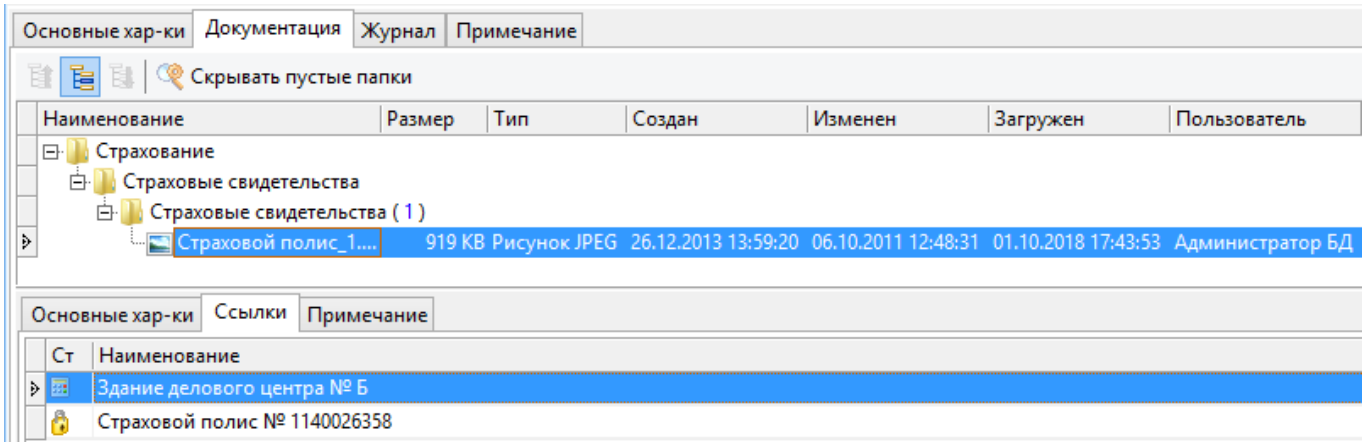


Во вкладке Документация в стандартной последовательности формирования архива документации по объектам можно загрузить из файлов документы о страховании (полисы) и другие сопутствующие документы в виде фотографий, сканированных объектов или документов, созданных в различных текстовых редакторах. Состав документации (структура архива документов) настраивается при формировании нормативно-справочной базы системы. Структура документации будет представлена в рабочем окне при отключенной команде (кнопке) Скрывать пустые папки.

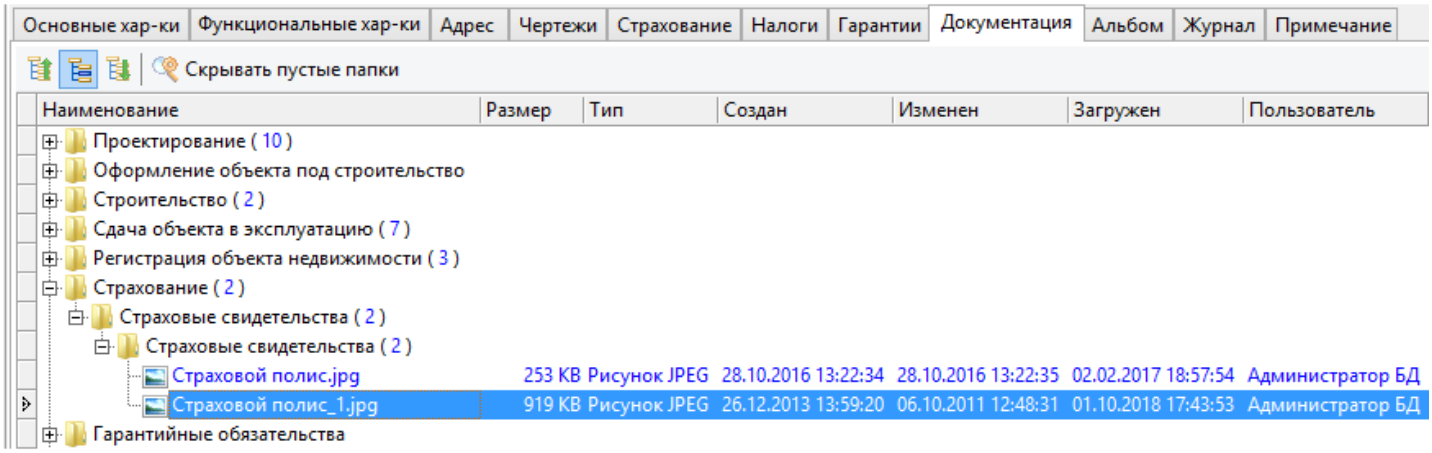
Документ загружается в выбранный раздел структуры архива с помощью команды Загрузить документ в контекстном меню.



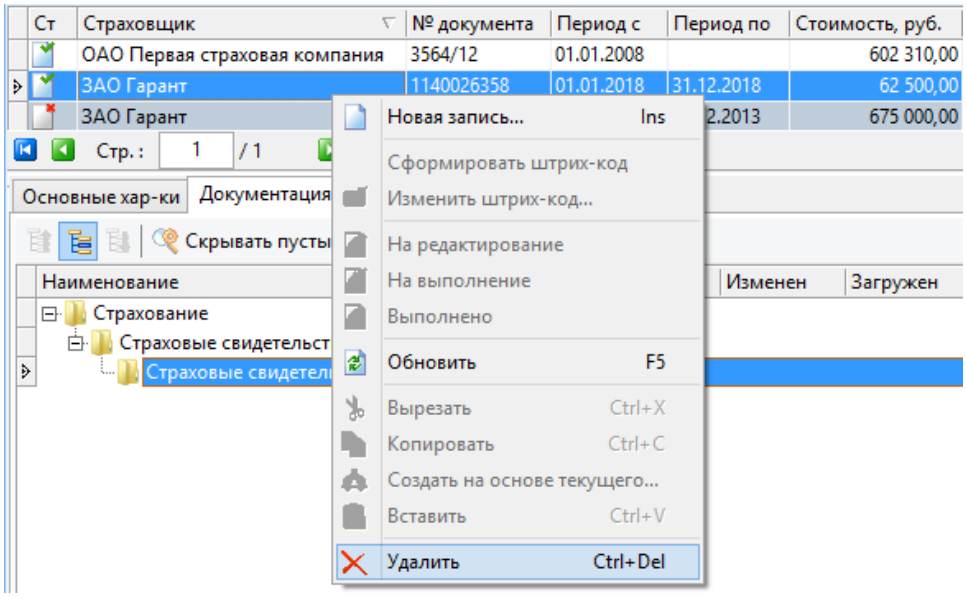
Загруженный документ будет автоматически добавлен в архив документов объекта, для которого формируются сведения о регистрации. Во вкладке Ссылки можно увидеть наименование (назначение) и номер этого объекта.



В архиве документов объекта, который представлен во вкладке Документация его карточки, загруженный документ будет размещаться в соответствующем разделе.



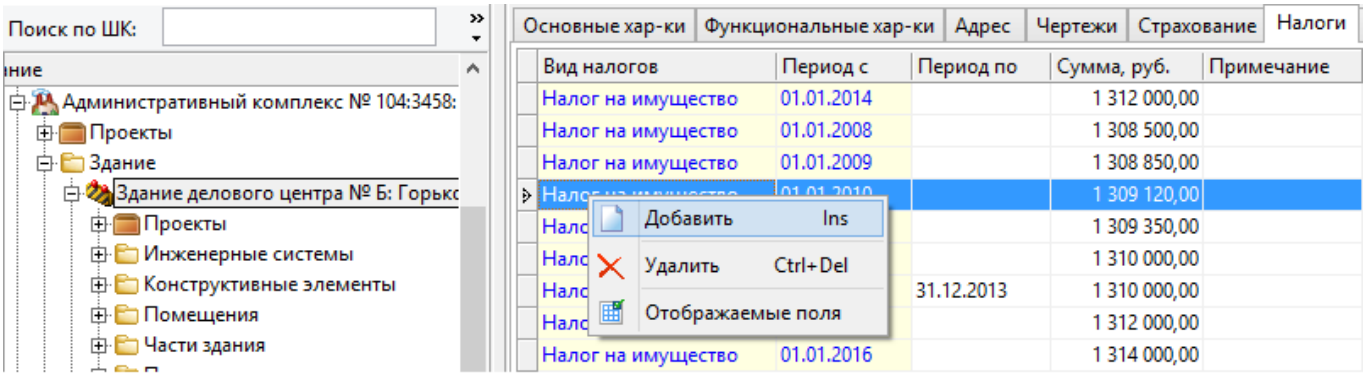
Удалить запись о страховании (в том числе архивной) можно с помощью команды Удалить в контекстном меню.


Ст
Страховщик
№ документа
Период с
Период по
Стоимость, руб.
ОАО Первая страховая компания
3564/12
01.01.2008
602 310,00
ЗАО Гарант
1140026358
01.01.2018
31.12.2018
62 500,00
ЗАО Гарант
2.2013
675 000,00
Стр. :
1
/ 1
Основные хар-ки
Документация
Скрывать пусты
Наименование
Изменен
Загружен
Страхование
Страховые свидетельст
Страховые свидетели
Новая запись... Ins
Сформировать штрих-код
Изменить штрих-код...
На редактирование
На выполнение
Выполнено
Обновить F5
Вырезать Ctrl+X
Копировать Ctrl+C
Создать на основе текущего...
Вставить Ctrl+V
Удалить Ctrl+Del

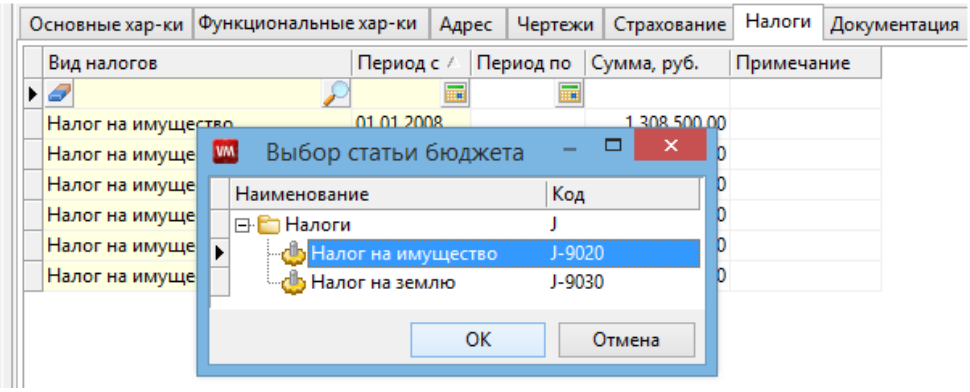
7.3.5 Ввод сведений о налогах на объекты

Сведения о налогах вводятся в одинаковой последовательности для объектов недвижимости всех видов, включая объекты благоустройства территории, во вкладке Налоги карточки объекта.

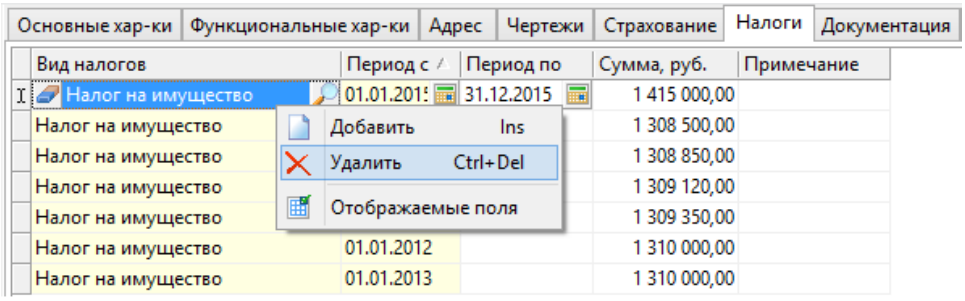
Сведения формируются в объеме, соответствующем принятым в компании правилам их учета и хранения. Записи о налогах на объект формируются на каждый период налогообложения в виде таблицы с помощью команды Добавить в контекстном меню или клавиши <Insert>.



Вид налога выбирается в справочнике, который открывается с помощью правой кнопки, встроенной в столбец таблицы Вид налогов. Для комплексных объектов предусмотрен ввод сведений о налоге на имущество и налоге на землю, которые представлены в справочнике. Для остальных объектов недвижимости предусмотрен ввод сведений только о налоге на имущество.
Даты вводятся с помощью встроенных календарей или вручную. Сумма налога вводится вручную.



Удалить запись о налогах можно с помощью команды Удалить в контекстном меню.



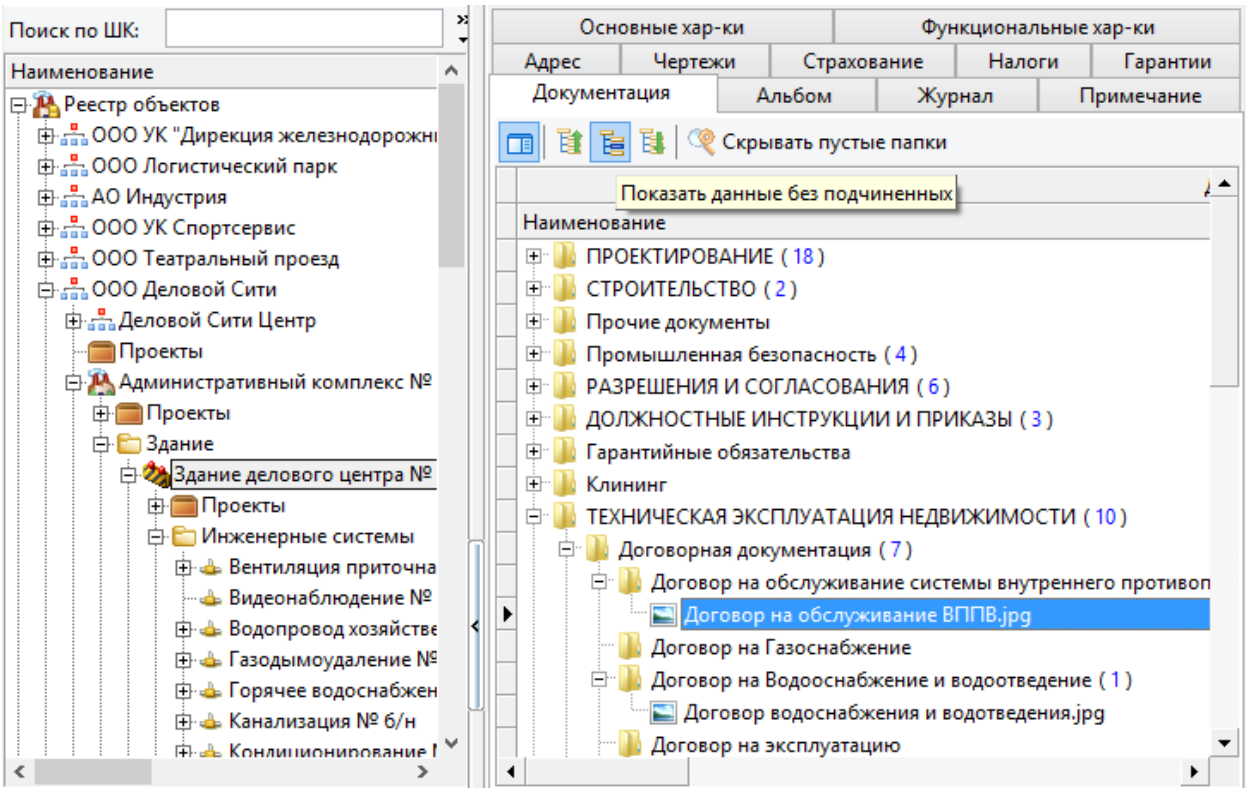
7.3.6 Формирование архива документов по объектам

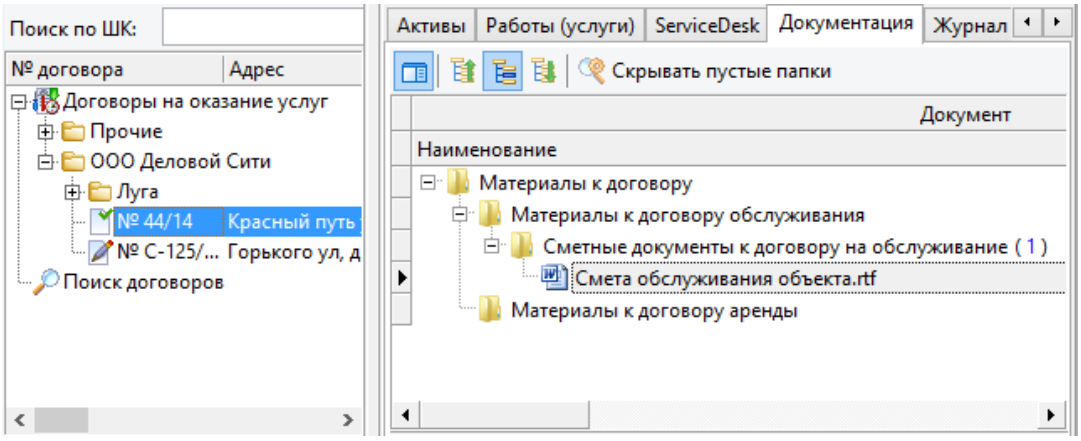
Архив документов формируется в одинаковой последовательности для всех объектов учета в информационной системе:

- Для организации и ее подразделений.
- Для объектов недвижимости и прочим объектам инфраструктуры.
- Для конструктивных элементов, их частей, инженерных систем и инженерного оборудовани.я
- Для активов недвижимого имущества.
- Для нематериальных объектов учета - договоров, актов, приказов, проектов, прайсов и т.п.

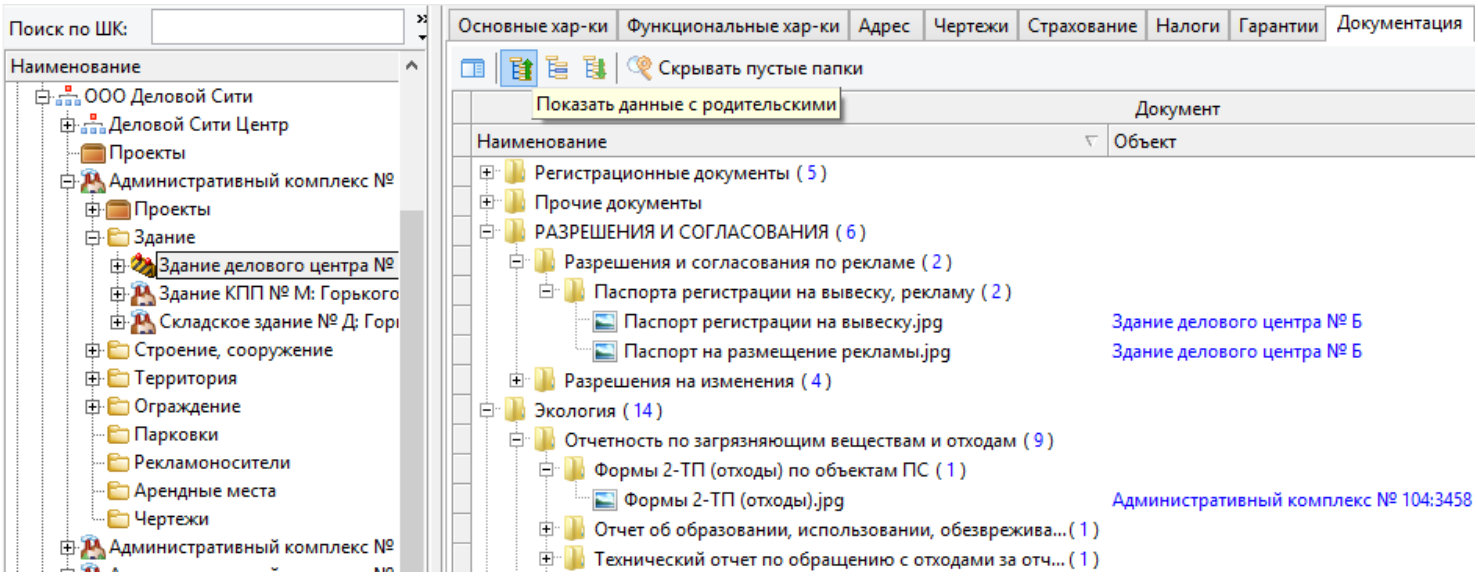
Архив документов выбранного объекта представлен во вкладке Документация его карточки. Для каждого вида и назначения объектов он представлен в соответствии с настроенной для него структурой архива документации. В наименовании папок архива представлено количество загруженных в них документов.

По умолчанию с помощью значка Показать данные без подчиненных на панели инструментов будет установлен режим просмотра, при котором а архиве будут представлены документы, загруженные только для текущего объекта, выбранного в реестре, например, для здания.





С помощью значка Показать данные с родительскими в реестре можно представить все документы, загруженные по данному объекту и по всем объектам верхнего уровня, например, для выбранного здания и соответствующего комплекса или для выбранного помещения, соответствующего здания и комплекса и т.п.



С помощью значка Показать данные с подчиненными в реестре можно представить все документы, загруженные по текущему объекту и по всем объектам нижних уровней, включенным в его состав, например, по выбранному зданию, всем его помещениям, инженерным системам, инженерному оборудованию и т.п..

С помощью значка Скрывать пустые папки в реестре можно оставить только те разделы, в которых имеются загруженные документы в соответствующем режиме просмотра. Отменить фильтрацию можно повторным щелчком по значку.

Основные хар-ки | Функциональные хар-ки | Адрес | Чертежи | Страхование | Налоги | Гарантии | Документация | Альбом | Журнал | Примечание

Скрывать пустые папки

Показать данные с подчиненными

Наименование	Документ: Объект	Документ: Номер
Паспорта, сертификаты строительных конструкций/материалов		
Осмотры и освидетельствования (4)		
Акт технического осмотра		
Журнал осмотра		
Протоколы (акты) технического освидетельствования состояния инженерных ...(1)		
Акт технического состояния оборудования.jpg	Здание делового центра № Б	
Ведомость дефектов		
Протоколы (акты) наличия свободного доступа в здание для инвалидов (СП 5... (1)		
Протоколы (акты) технического освидетельствования состояния конструктив... (1)		
Акт о наличии резервирования электроснабжения достаточной категории над...(1)		
Тестирование /испытания оборудования (11)		
Протоколы (акты) поверки, узлов учета воды (счетчиков) (1)		
Отчет о проведении поверок		
Протоколы (акты) поверки счетчика электроэнергии (2)		
Протокол поверки счетчика электроэнергии.jpg	Счётчик электроэнергии Меркурий 230 ...	
Протокол поверки счетчика электроэнергии.jpg	Счётчик электроэнергии Меркурий 230 ...	
Акты испытаний		
Протоколы (акты) проведения испытания системы ДУ и ПДЗ (1)		
Протокол испытания системы ДУ и ПДЗ .jpg	Газодымоудаление № 6/н	
Протоколы (акты) поверки узлов учета тепловой энергии и теплоносителя (1)		
Протоколы (акты) проведения испытания АПС (1)		
Протоколы (акты) готовности ИТП к отопительному периоду (1)		
Акты монтажно-сдаточного тестирования оборудования		
Протоколы (акты) проведения испытания ВПВ (1)		
Отчет о проведении электроистытаний (1)		
Протоколы (акты) проведения испытания системы АУПТ (2)		
Запчасти, комплектующие, расходные (2)		

Документация | Альбом

Скрывать пустые папки

Наименование
ПРОЕКТИРОВАНИЕ (18)
СТРОИТЕЛЬСТВО (2)
Сдача объекта в эксплуатацию (8)
Регистрация объекта недвижимости (3)
Страхование (2)
ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЛУАТАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ (66)
Сдача объектов в аренду (18)
ДОЛЖНОСТНЫЕ ИНСТРУКЦИИ И ПРИКАЗЫ (3)
Промышленная безопасность (4)
РАЗРЕШЕНИЯ И СОГЛАСОВАНИЯ (6)
Прочие документы (1)
Регистрационные документы (3)

7.4 СОЗДАНИЕ РЕЕСТРА объектов недвижимости

Общая последовательность создания реестра объектов недвижимости предусматривает:

- Установку режимов формирования реестра и ввода данных по объектам
- Формирование организационно-правовой структуры реестра объектов
- Выполнение типовых процедур включения объектов в реестр в соответствии с их правовой принадлежностью
- Описание объектов на основе предусмотренных для них характеристик - учетно-идентификационных, технических, экономических, описательных и пр.
- Формирование сведений по объектам - сведений по регистрации прав, страхованию и налогах, графических, фотографических материалов, документации и пр.
- Изменение информации по объектам и ведение истории изменений.

В системе предусмотрена возможность создания экспликации помещений в среде встроенного графического приложения PlanMaker с использованием средств объектно-ориентированного черчения.

Для оптимизации процедур создания реестра объектов в системе предусмотрены сервисные функции индивидуального копирования и тиражирования объектов. Функция тиражирования предназначена для выполнения многократного копирования типовых объектов при их массовом создании в реестре.

По результатам создания и описания объектов недвижимости в реестре одним из доступных способов можно сформировать отчетную документацию по каждому объекту в предусмотренном для него составе и содержании.

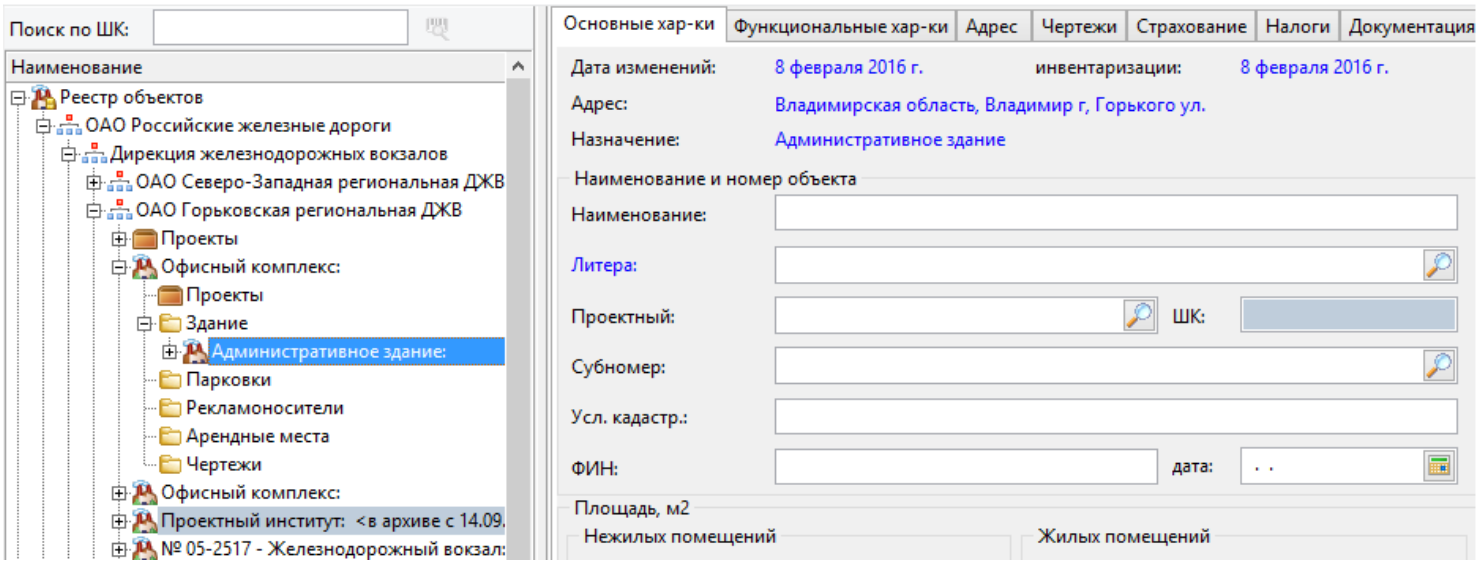
7.4.1 Режимы формирования реестра объектов

В информационной системе предусматривается возможность настройки режимов, определяющих последовательность формирования реестра объектов - создания объектов и ввода данных по ним.

Режимы создания объектов в реестре

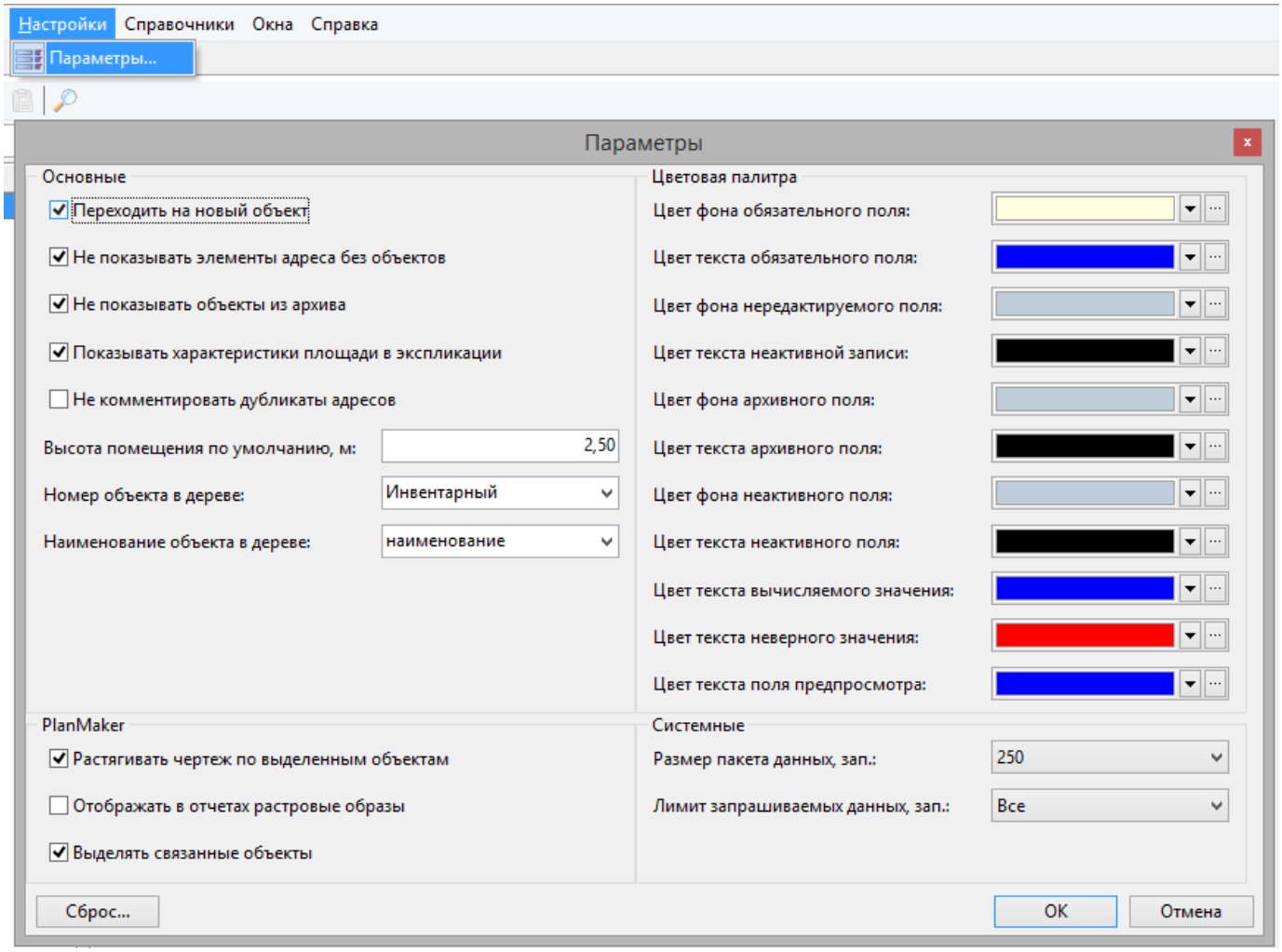
В программе предусматривается два режима создания объектов в реестре:

- Динамический режим - при добавлении объекта в реестр (узла в структуру дерева) выполняется его автоматическое выделение, и автоматически открывается рабочее окно для ввода данных по добавленному объекту.



- Статический режим - при добавлении объекта в реестр его автоматическое выделение не предусматривается и подразумевается добавление в реестр новых объектов без ввода данных.

Режим создания объектов можно установить в окне оперативной настройки, которое открывается с помощью пункта Параметры в главном меню Настройки. Динамический режим задается установкой галочки в чекбоксе рабочего поля Переходить на новый объект. Если помечающий символ удалить, будет задан статический режим создания объектов.


Настройки
Справочники
Окна
Справка
Параметры...
Параметры
Основные
Переходить на новый объект
Не показывать элементы адреса без объектов
Не показывать объекты из архива
Показывать характеристики площади в экспликации
Не комментировать дубликаты адресов
Высота помещения по умолчанию, м:
2,50
Номер объекта в дереве:
Инвентарный
Наименование объекта в дереве:
наименование
Цветовая палитра
Цвет фона обязательного поля:
Цвет текста обязательного поля:
Цвет фона нередактируемого поля:
Цвет текста неактивной записи:
Цвет фона архивного поля:
Цвет текста архивного поля:
Цвет фона неактивного поля:
Цвет текста неактивного поля:
Цвет текста вычисляемого значения:
Цвет текста неверного значения:
Цвет текста поля предпросмотра:
PlanMaker
Растягивать чертеж по выделенным объектам
Отображать в отчетах растровые образы
Выделять связанные объекты
Системные
Размер пакета данных, зап.:
250
Лимит запрашиваемых данных, зап.:
Все
Сброс...
OK
Отмена

Режимы ввода данных по объектам

В программе предусматривается использование двух режимов ввода данных по объектам:

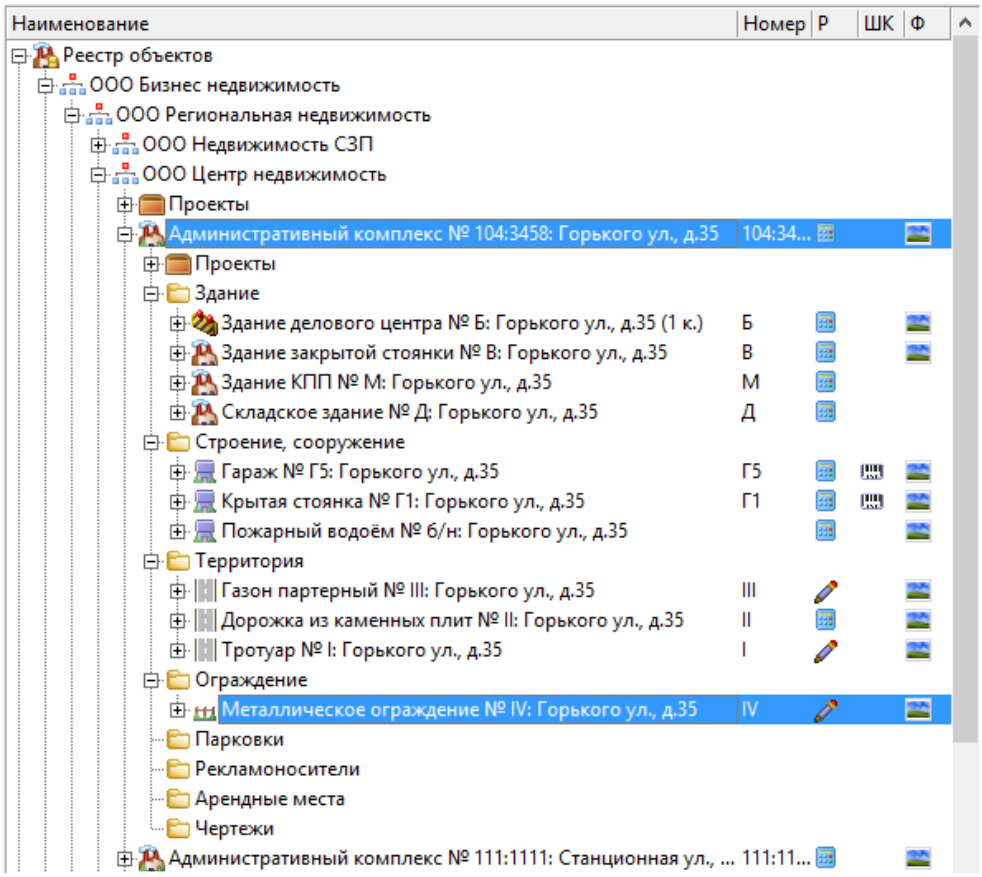
режим прямого ввода данных

режим автоматизированного расчета параметров.

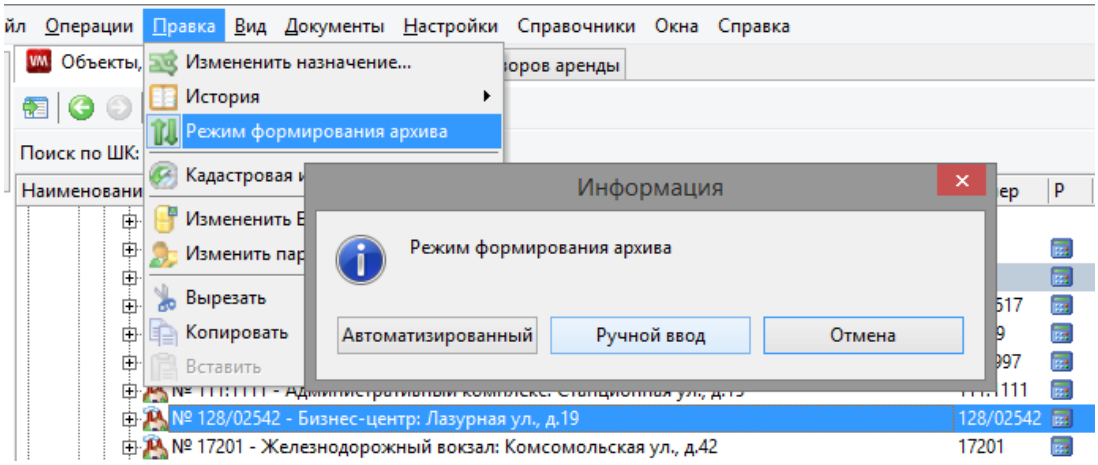
• Режим прямого ввода данных предполагает ручной ввод основного объема данных с клавиатуры или с помощью встроенных средств ввода информации. В данном режиме вручную вводятся значения как первичных характеристик, так и интегрированных планировочных характеристик объектов, а автоматически выполняются только простейшие расчетные операции перемножения чисел.
Режим прямого ввода используется преимущественно для переноса в электронный реестр информации из инвентарных дел, выполненных на бумажных носителях, в ее первоначальном виде без исправлений и изменений, даже если при составлении бумажных документов были допущены ошибки и неточности. Такой вариант ввода данных используется, когда имеется необходимость безусловного сохранения этой информации в электронной базе данных. Он предполагает дальнейшую корректировку этих данных в режиме автоматизированного расчета параметров на заданную дату изменений по объекту.

• Режим автоматизированного расчета параметров сочетает ручной ввод минимально необходимой первичной информации с автоматическим расчетом основных интегральных числовых характеристик объектов (площадей и стоимости) в режиме реального времени и отображением результатов в рабочих окнах. Рассчитанные автоматически значения интегральных характеристик в базе данных программы не хранятся.
Данный режим целесообразно использовать при вводе данных по новым объектам. Вместе с тем, он также может использоваться для переноса в электронный реестр информации из инвентарных дел, выполненных на бумажных носителях, если нет необходимости безусловного сохранения всех имеющихся в них ошибок и неточностей в электронной базе данных.

Объекты, формирование которых выполняется в режиме прямого ввода, помечаются в реестре пиктограммой «карандаш» в столбце Р (режим). Объекты, формирование которых выполняется в режиме автоматизированного расчета параметров, отображаются в реестре с пиктограммой «калькулятор».



При включении нового комплекса в реестр по умолчанию устанавливается режим автоматизированного расчета параметров. Его можно изменить с помощью пункта Режим формирования архива в главном меню Правка. Новый режим Ручной ввод выбирается в открывшемся диалоговом окне.



Установленный для объекта режим ввода данных будет автоматически устанавливаться для всех новых дочерних объектов, включаемых в его состав. Например, режим ввода данных, установленный для комплекса, будет автоматически устанавливаться для всех зданий, сооружений и объектов благоустройства территории, включаемых в состав комплекса. Режим ввода данных, установленный для здания, будет автоматически устанавливаться для всех помещений и их частей, включаемых в состав здания.

Так же как для комплекса, с помощью пункта Режим формирования архива в главном меню Правка установленный режим ввода данных можно изменить для любого объекта, включенного в реестр.

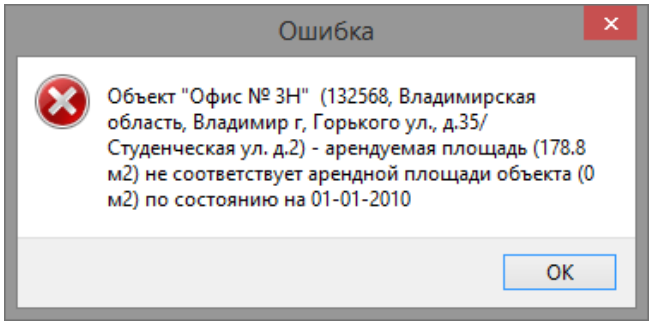
Изменение режима ввода данных для каждого объекта осуществляется индивидуально и не распространяется на существующие в реестре дочерние *объекты. Так, новый режим ввода данных, установленный для комплекса, не будет автоматически установлен для зданий и сооружений, имеющихся в его составе. Новый режим ввода данных, установленный для здания, не будет автоматически установлен для помещений, имеющихся в составе этого здания и т.д.*

Таким образом, если ввод информации по объекту и по всем дочерним объектам в его составе предполагается выполнять в одном режиме, этот режим должен быть установлен для объекта сразу же после включения его в реестр, до начала создания дочерних объектов.

При установке режима прямого ввода данных следует помнить, что при описании объектов недвижимости он является временным и формально применяется в случае необходимости ручного ввода значений исходных планировочных характеристик объектов (например, представленных на бумажных носителях), с целью их сохранения в электронной базе.
После ввода информации ручной режим можно поменять на автоматизированный только с указанием новой даты изменений для объекта. Исходные данные, введенные в ручном режиме, будут сохранены в базе данных на дату последних изменений.

Так как сохранение рассчитанных автоматически значений интегрированных характеристик в базе данных программы не предусматривается, при изменении автоматического режима ввода данных на ручной их следует вводить вручную. Если эти значения уже задействованы в расчетных алгоритмах программы, установка ручного режима ввода данных не рекомендуется.

Например, в режиме автоматического расчета параметров было рассчитано значение площади помещения 178,8 кв. м, которое в дальнейшем было использовано в качестве другой его характеристики - арендной площади, задействованной при учете договора аренды. При попытке смены режима ввода данных на ручной будет сформировано системное сообщение о системной ошибке в связи с внесенными изменениями.

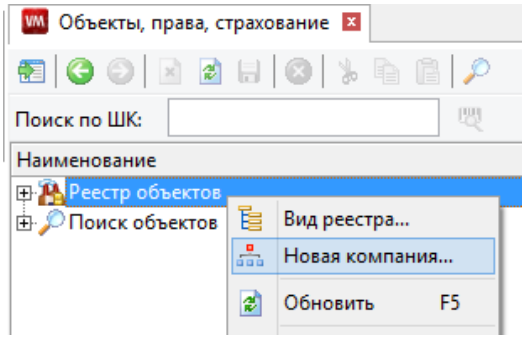


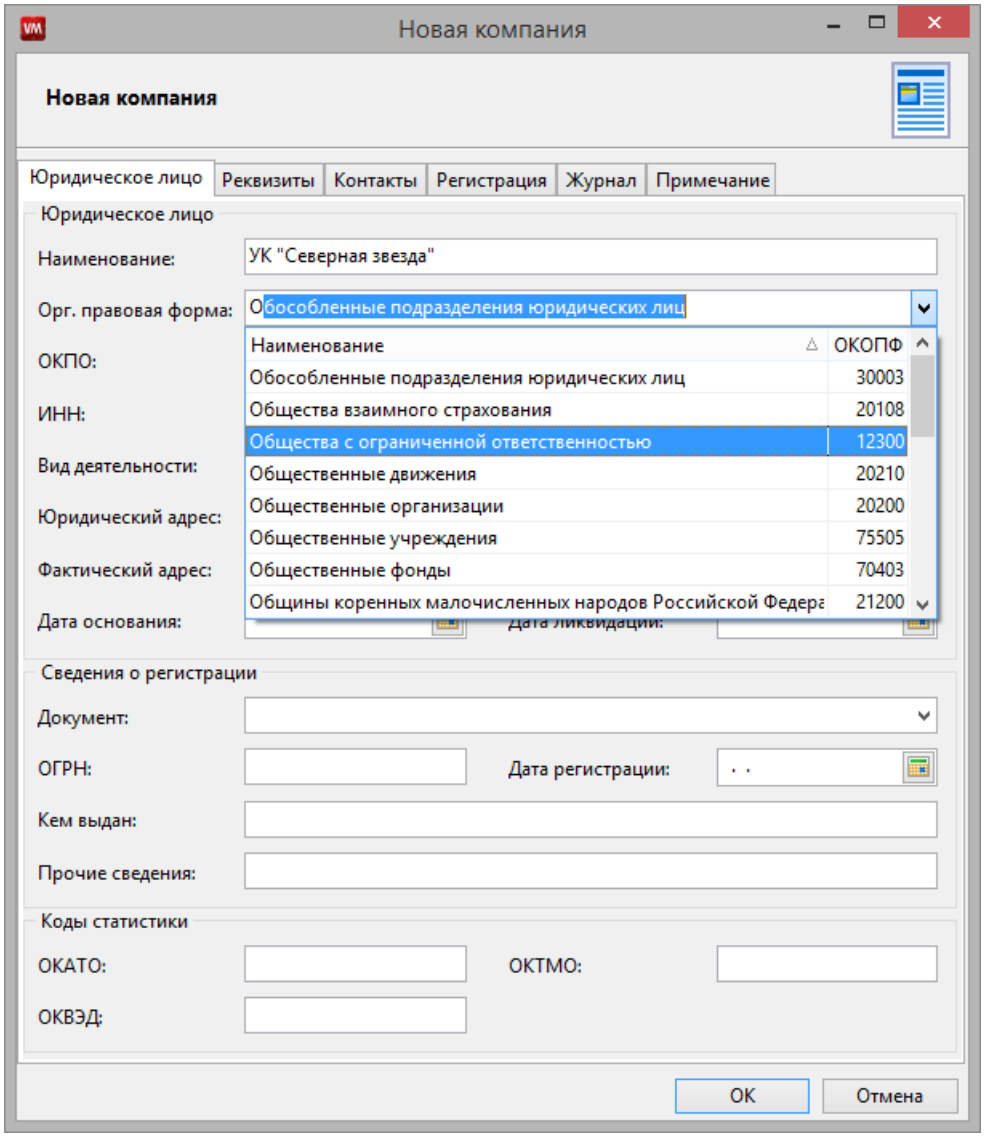
7.4.2 Создание организационно-правовой структуры организации

Организационно-правовая структура организации является основой реестра объектов недвижимости. Интерфейс программы позволяет сформировать многоуровневую или одноуровневую структуру организации, в которой ДЗО могут располагаться в составе головной организации или на одном уровне с ней.

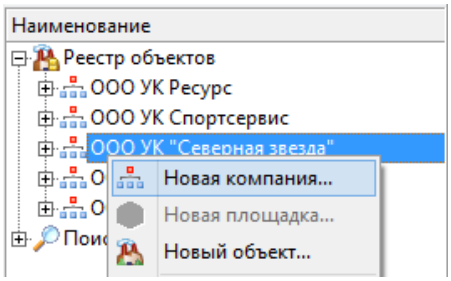
При создании структуры организации следует учитывать, что статистическая информация по объектам формируется снизу вверх в соответствии с иерархической структурой реестра. Если организация и ее ДЗО расположены на одном уровне структуры реестра, статистическая информация по объектам для головной организации и для каждой ДЗО будет формироваться раздельно.
Поэтому целесообразным является формирование многоуровневой структуры организации, соответствующей ее существующей организационно-правовой структуре. В этом случае на верхнем уровне иерархической структуры реестра должна размещаться головная организация, а ее ДЗО - на следующих уровнях структуры.

Создание иерархической структуры организации выполняется путем последовательного включения в реестр ее структурных подразделений. Головная организация включается в корневую папку Реестр объектов с помощью пункта Новая компания в контекстном меню. Сведения по организации вводятся в открывшемся рабочем окне в стандартной последовательности формирования сведений о юридических лицах.

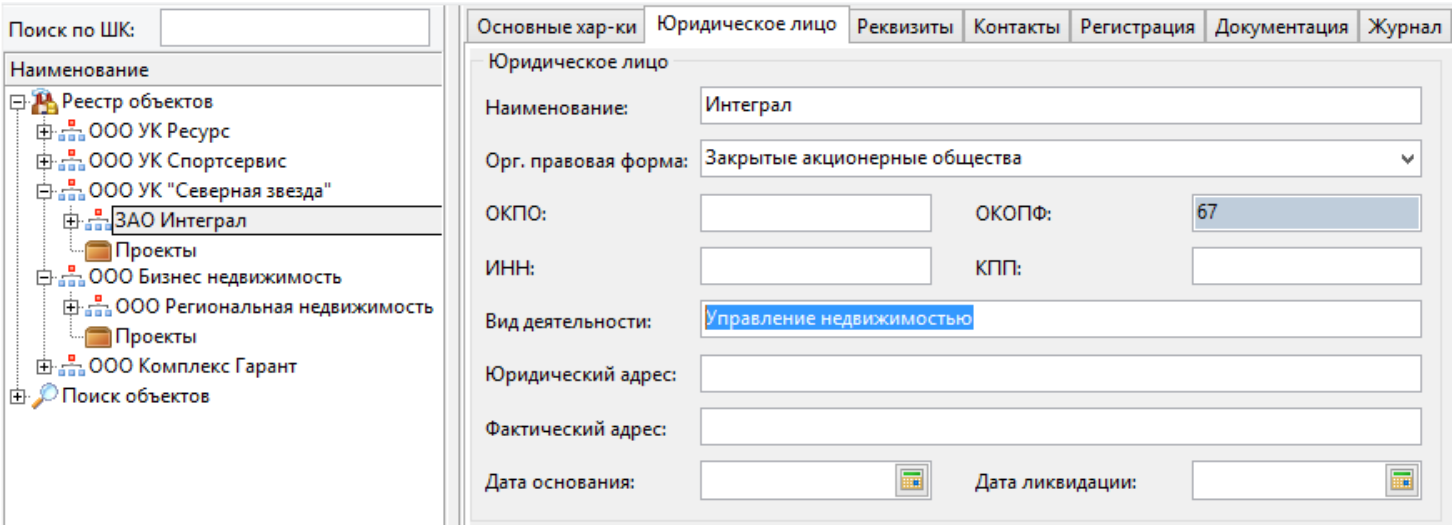




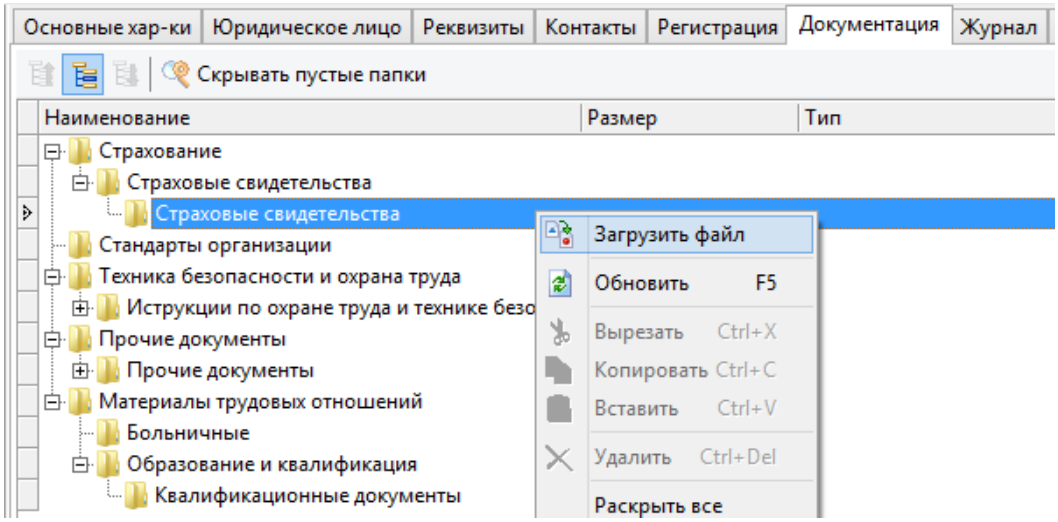
Наименование добавленной организации будет отображаться в составе папки Реестр объектов. Введенные сведения по организации будут автоматически включены в реестр юридических лиц. ДЗО на последующих уровнях структуры включаются в состав организации в аналогичной последовательности.



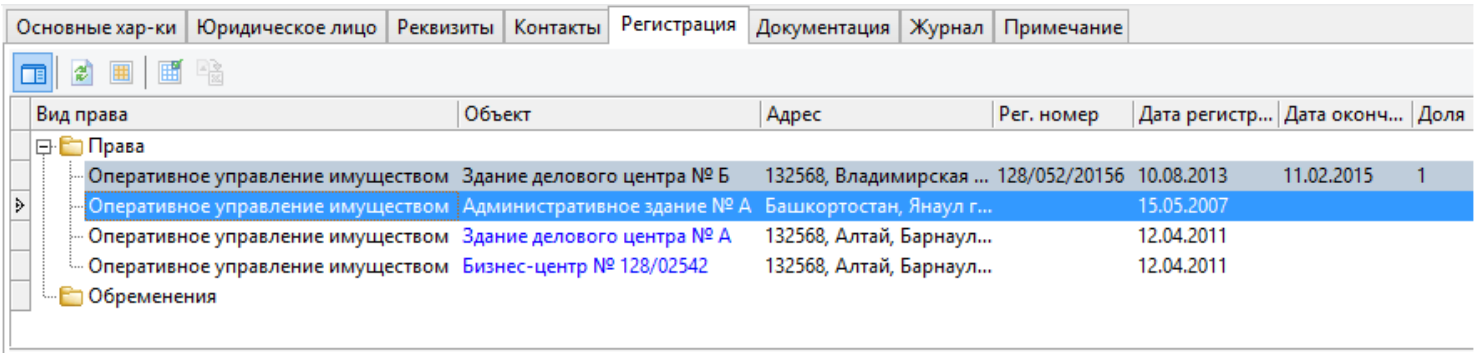
Скорректировать сведения по организации, выбранной в реестре, можно во вкладках Юридическое лицо, Реквизиты и Контакты в последовательности их ввода при ее создании.



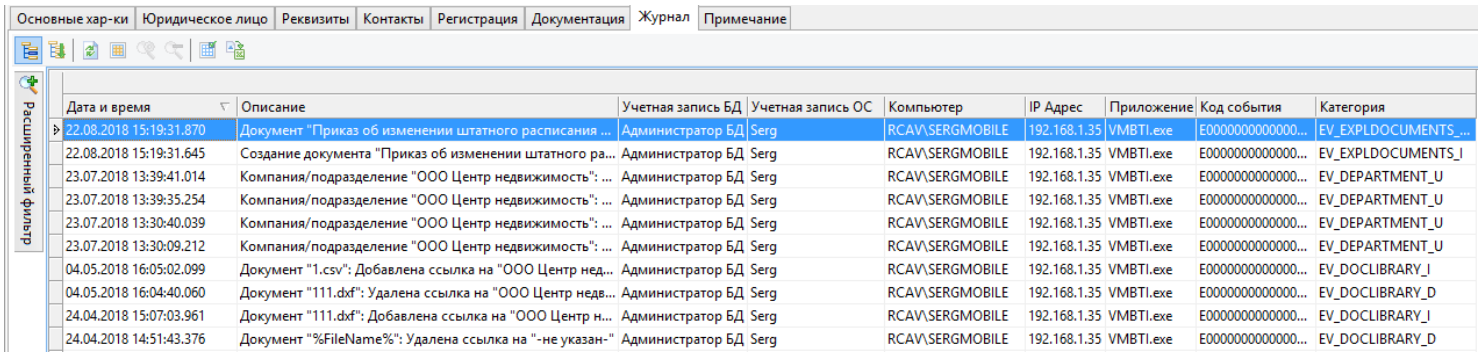
Во вкладке Документация в стандартной последовательности можно сформировать архив документов по организации. Структуру документации можно настроить централизованно при настройке справочной базы. Формирование реестра документов осуществляется в стандартной последовательности, используемой при формировании архива документов по объектам реестра.



Во вкладке Регистрация будут представлены сведения о регистрации прав на объекты, принадлежащие организации.

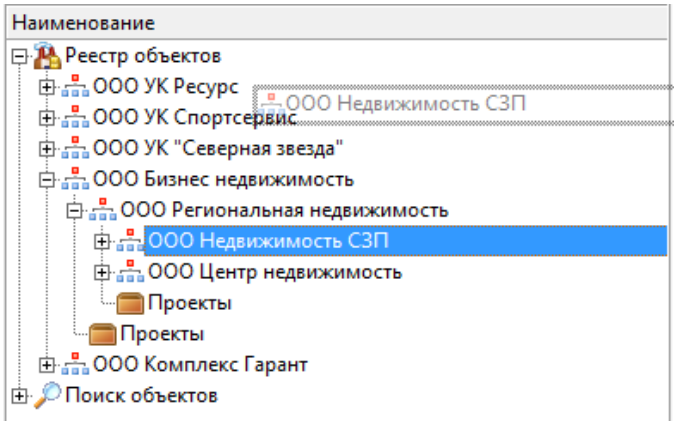


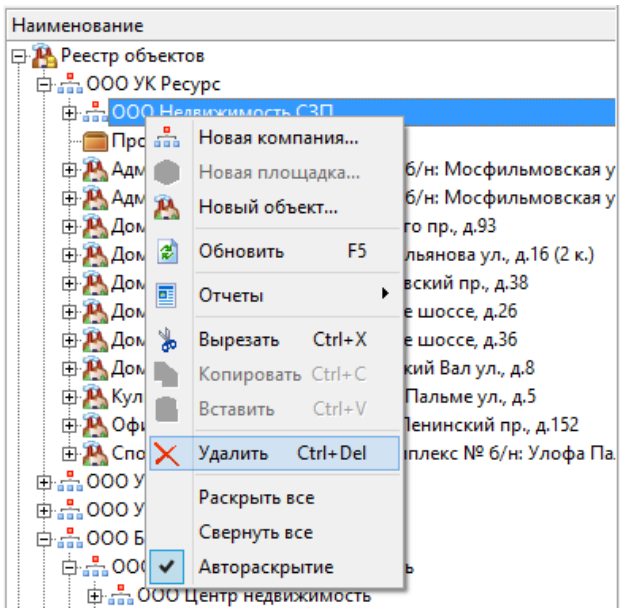
Во вкладке Журнал будет представлена информация о всех внесенных системных изменениях по организации как объекту учета в базе данных программы.



Дата и время	Описание	Учетная запись БД	Учетная запись ОС	Компьютер	IP Адрес	Приложение	Код события	Категория
22.08.2018 15:19:31.870	Документ "Приказ об изменении штатного расписания ...	Администратор БД	Serg	RCAV\SERGMOBILE	192.168.1.35	VMBTI.exe	E0000000000000...	EV_EXPLDOCUMENTS_...
22.08.2018 15:19:31.645	Создание документа "Приказ об изменении штатного ра...	Администратор БД	Serg	RCAV\SERGMOBILE	192.168.1.35	VMBTI.exe	E0000000000000...	EV_EXPLDOCUMENTS_I
23.07.2018 13:39:41.014	Компания/подразделение "ООО Центр недвижимость": ...	Администратор БД	Serg	RCAV\SERGMOBILE	192.168.1.35	VMBTI.exe	E0000000000000...	EV_DEPARTMENT_U
23.07.2018 13:39:35.254	Компания/подразделение "ООО Центр недвижимость": ...	Администратор БД	Serg	RCAV\SERGMOBILE	192.168.1.35	VMBTI.exe	E0000000000000...	EV_DEPARTMENT_U
23.07.2018 13:30:40.039	Компания/подразделение "ООО Центр недвижимость": ...	Администратор БД	Serg	RCAV\SERGMOBILE	192.168.1.35	VMBTI.exe	E0000000000000...	EV_DEPARTMENT_U
23.07.2018 13:30:09.212	Компания/подразделение "ООО Центр недвижимость": ...	Администратор БД	Serg	RCAV\SERGMOBILE	192.168.1.35	VMBTI.exe	E0000000000000...	EV_DEPARTMENT_U
04.05.2018 16:05:02.099	Документ "1.csv": Добавлена ссылка на "ООО Центр нед...	Администратор БД	Serg	RCAV\SERGMOBILE	192.168.1.35	VMBTI.exe	E0000000000000...	EV_DOCLIBRARY_I
04.05.2018 16:04:40.060	Документ "111.dxf": Удалена ссылка на "ООО Центр недв...	Администратор БД	Serg	RCAV\SERGMOBILE	192.168.1.35	VMBTI.exe	E0000000000000...	EV_DOCLIBRARY_D
24.04.2018 15:07:03.961	Документ "111.dxf": Добавлена ссылка на "ООО Центр н...	Администратор БД	Serg	RCAV\SERGMOBILE	192.168.1.35	VMBTI.exe	E0000000000000...	EV_DOCLIBRARY_I
24.04.2018 14:51:43.376	Документ "%FileName%": Удалена ссылка на "-не указан-"	Администратор БД	Serg	RCAV\SERGMOBILE	192.168.1.35	VMBTI.exe	E0000000000000...	EV_DOCLIBRARY_D

Специальные настройки по изменению вида организационно-правовой структуры реестра объектов не предусматриваются. Изменить созданную структуру организации можно путем перетаскивания ее ДЗО мышью. Удалить организацию из структуры можно с помощью команды Удалить в контекстном меню.





Администрирование доступа компаний и их сотрудников к лицензируемому функционалу системы ValMaster FM/FSM выполняется в приложении webAdministrator Администратором системы или Администратором компании/организации.

7.4.3 Учет комплексов

Комплекс является объектом регистрации прав, налогообложения и страхования и рассматривается в системе ValMaster FM в качестве основной единицы учета объектов недвижимого имущества, соответствующей инвентарному объекту в системе Государственного учета объектов недвижимости. Комплекс как физический объект недвижимости представляет собой участок земли в установленных или условных границах с расположенными на нем зданиями, сооружениями (в том числе внешними инженерными сетями) и прочей инфраструктурой. Комплекс учитывается в составе организации или ее ДЗО.

В текущей версии программы процедура учета земельных участков как самостоятельных объектов недвижимости не предусматривается. Их учет осуществляется в составе комплексных объектов путем описания их правовых, технических, экономических и прочих характеристик в полном объеме. Если границы земельного участка неизвестны, они принимаются условными в границах размещения учитываемых зданий, сооружений и объектов инфраструктуры комплекса. В этом случае описание планировочных характеристик земельного участка не выполняется.

Состав и иерархическая структура комплекса в реестре объектов недвижимого имущества строго соответствует составу и структуре физических объектов недвижимости, что обеспечивает целостность информации в электронной базе данных. В составе комплекса на следующем уровне иерархии учитываются первичные объекты недвижимости и прочие объекты инфраструктуры, расположенные на одном земельном участке:

- Здания
- Вспомогательные строения и сооружения (далее - сооружения)
- Объекты благоустройства территории и ограждения (далее - объекты благоустройства территории).

Если в составе комплекса отсутствуют здания, сооружения и объекты благоустройства территории, в реестре номинально выполняется учет только земельного участка.

Последовательность учета комплексных объектов в реестре предусматривает:

- Создание комплекса в составе организации (ДЗО)
- Описание комплекса - ввод значений его характеристик
- Учет сведений по комплексу.

Последовательность ввода информации по комплексу может быть произвольной. Интерфейс программы позволяет организовать одновременный ввод разного рода информации по объекту несколькими исполнителями, если это позволяет структура рабочих мест информационной системы. Корректировку информации о комплексном объекте рекомендуется выполнять с использованием специального функционала программы, обеспечивающего ведение истории изменений по объектам реестра.

Комплексные объекты создаются в реестре с помощью соответствующего раздела единого справочника объектов, который создан Разработчиком системы. Соответствующий раздел справочника должен быть проанализирован и при необходимости настроен (скорректирован) Пользователем до начала создания комплексных объектов в реестре.

7.4.4 Учет зданий

Здание является объектом регистрации прав, налогообложения и страхования и рассматривается в качестве основного объекта учета в составе комплекса. Для обеспечения целостности данных отдельно стоящее здание можно учесть только в составе специально созданного условного комплекса, земельный участок которого считается ограниченным контуром этого здания.
В составе зданий на следующем уровне иерархии учитываются помещения и их части, которые составляют экспликацию помещений здания.

Последовательность учета зданий в реестре предусматривает:

- Создание здания в составе комплекса
- Описание здания - ввод значений его характеристик
- Учет сведений по зданию.

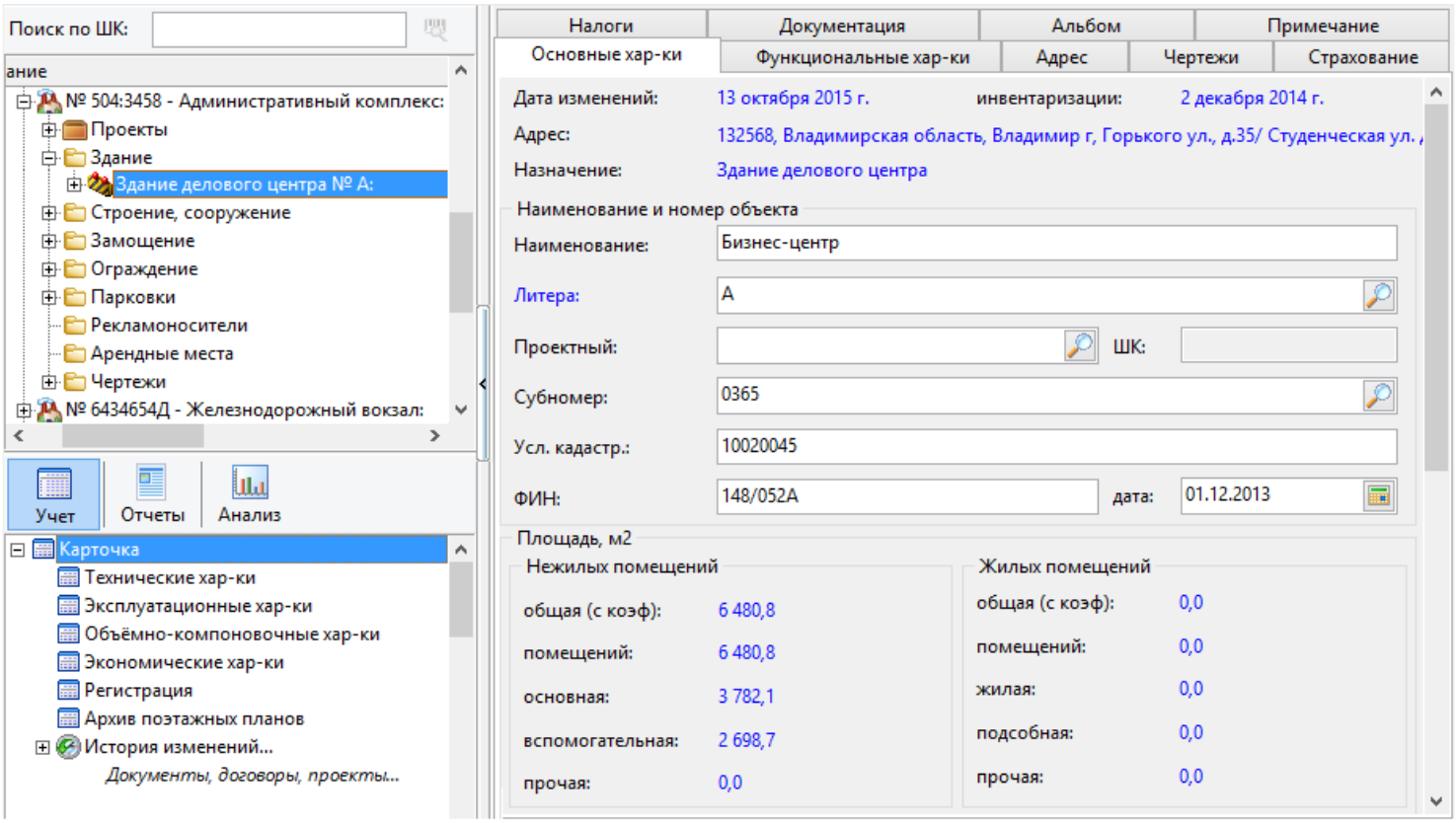
Процедура учета и описания зданий предусматривает разбивку здания на части, которую целесообразно выполнять в случае:

- Если отдельные части здания имеют существенно различающееся конструктивное или объемно-компоновочное решение, соответствующее разным назначениям объектов, например:
  - Одна часть здания является кирпичным четырехэтажным административным корпусом, а вторая представляет собой одноэтажный каркасно-бетонный производственный цех
  - Жилое или административное кирпичное здание имеет подземную автостоянку с ограждающими конструкциями из железобетона
  - Кирпичное здание имеет деревянную надстройку, холодную деревянную пристройку и т.п.
- Если отдельные части здания имеют разные даты постройки. В этом случае части здания могут рассматриваться в качестве отдельных объектов планирования их эксплуатации.

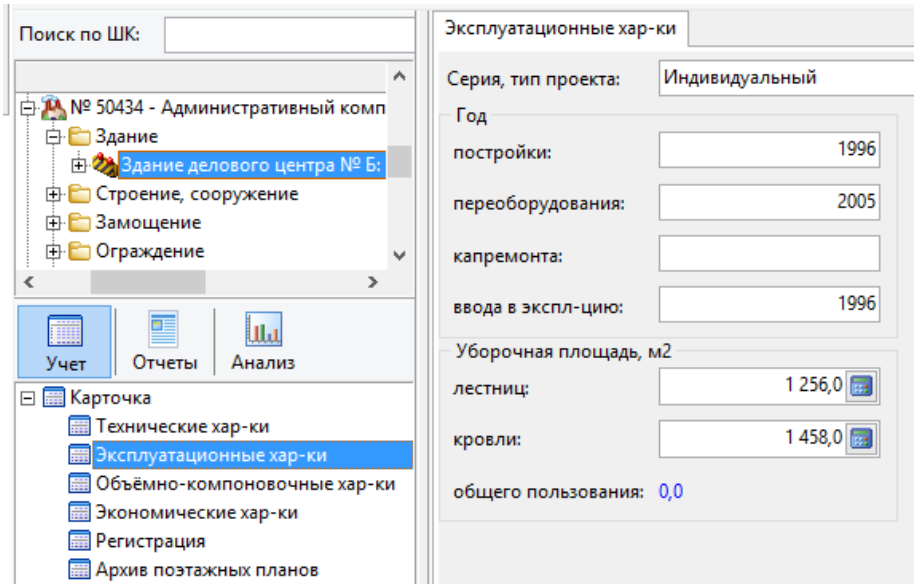
Решение по разбивке здания на части может также приниматься на основе других критериев, исходя из существующих подходов к учету, использованию и эксплуатации зданий. Если учет зданий в системе ValMaster FM основан на данных Государственного технического учета (БТИ), разбивка их на части, как правило, выполняется в соответствии с данными, представленным БТИ.

При разбивке здания в перечень его частей включаются отдельные части, выделенные из основного объема здания и отличающиеся индивидуальными характеристиками в соответствии с принятыми критериями. Само здание не должно включаться в реестр дополнительно в виде отдельного объекта. Так, если здание разбивается на две части, в перечень его частей должна быть включена только одна дополнительная часть, выделенная из основного объема. Если здание разбивается на три части, в перечень его частей включаются только две дополнительные части и т.п.

Так же как описание комплекса, последовательность описания здания может быть произвольной. Так как информация о здании имеют более сложную структуру, чем у других объектов недвижимости, для его описания в интерфейсе программы предусматриваются не только вкладки основного рабочего окна, но и рабочие окна, доступ к которым осуществляется с помощью пунктов с наименованиями категории информации в разделе Карточка рабочего меню Учет.



Для ввода информации выбранной категории открывается индивидуальное рабочее окно.



Если здание разбито на части, информация вводится как по зданию в целом, так и индивидуально по его отдельным частям.

Корректировку информации по зданию рекомендуется выполнять с использованием специального функционала программы, обеспечивающего ведение истории изменений по объектам реестра в базе данных.

7.4.5 Учет сооружений

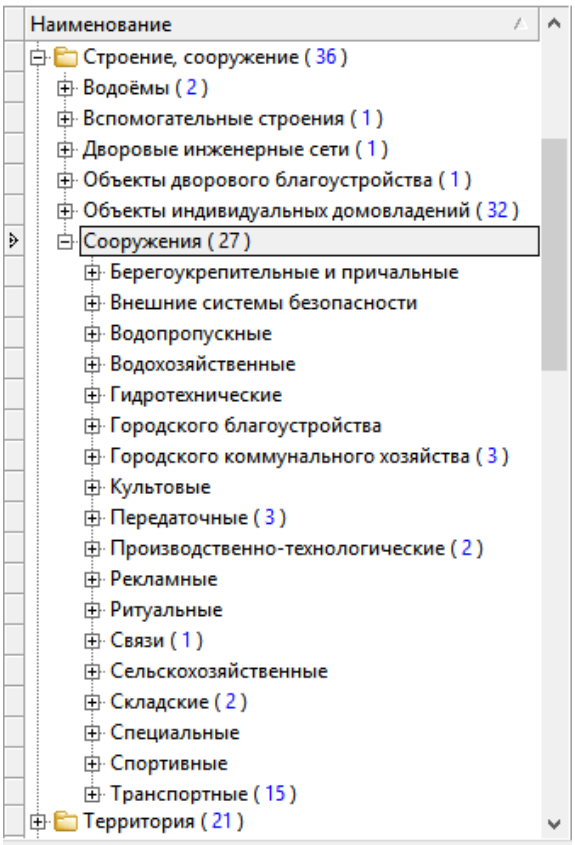
Под термином "сооружение" в данном разделе подразумеваются все инженерные сооружения, вспомогательные строения, дворовые инженерные сети и прочие вспомогательные объекты (за исключением объектов благоустройства и ограждений), расположенные на участке земли, учет которых ведется в одном разделе реестра Строение, сооружение с использованием единого справочника назначений этих объектов и единого интерфейса программы.

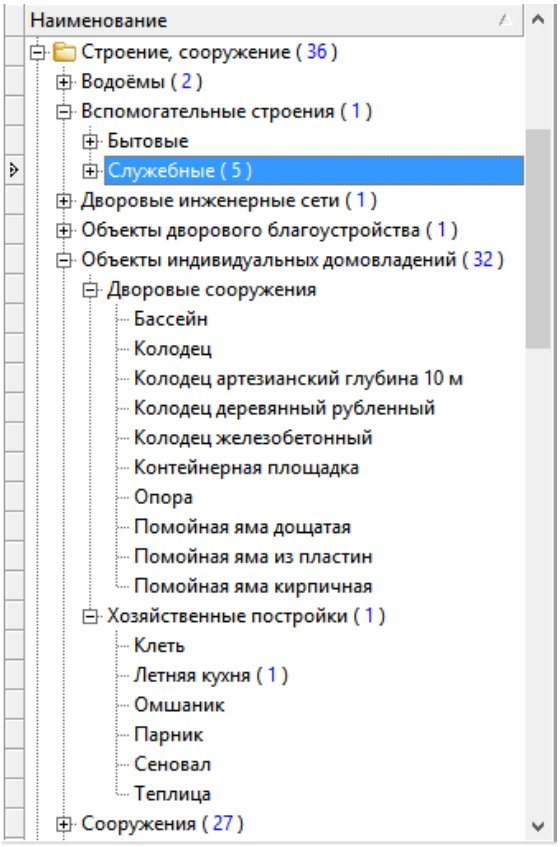
Последовательность учета сооружений в реестре предусматривает:

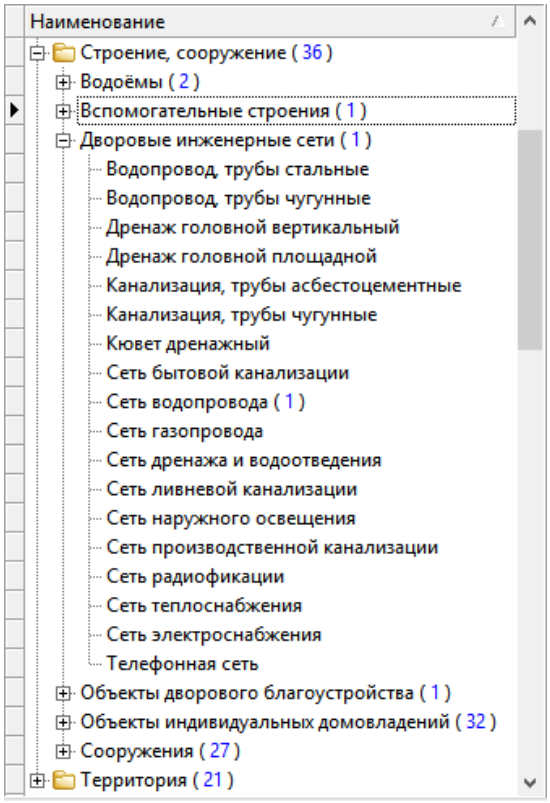
- Создание сооружения в составе комплекса
- Описание сооружения - ввод значений его характеристик
- Учет сведений по сооружению.

Для учета сооружений Разработчиком создан справочник сооружений в составе единого справочника объектов недвижимого имущества, который может быть централизованно настроен Пользователем. К сооружениям относятся следующие категории объектов:

- Инженерные сооружения.
- Вспомогательные строения общественных и индивидуальных домовладений.
- Водоемы (искусственные).
- Объекты дворового благоустройства.
- Дворовые инженерные сети.







Сооружения, как и все объекты недвижимости, являются в системе учета ValMaster FM объектами регистрации прав, налогообложения и страхования. Они могут являться основными объектами учета в составе комплекса, если для их строительства и функционирования выделен отдельный земельный участок. Если основными объектами учета в составе комплекса являются здания, сооружения, как правило, рассматриваются в качестве вспомогательных объектов недвижимости, предназначенных для обеспечения функционирования зданий.

Так же как для зданий, предусматривается возможность разбивки сооружений на части. Рекомендуемых предпосылок разбивки сооружений не существует, принятие решения определяется видом и характеристиками сооружений. Например, целесообразно разбивать на части протяженные сооружения (дороги, трубопроводы, каналы, кабельные линии, ЛЭП и т.п.) с выделением отдельных участков в качестве самостоятельных объектов эксплуатации в пределах смотровых колодцев, станций перекачки, поворотных точек и т.п.

При разбивке сооружения на части следует помнить, что само сооружение, так же как и здание, при описании может представлять собой одну из его номинальных частей, которая не включается дополнительно в реестр в виде отдельного объекта.

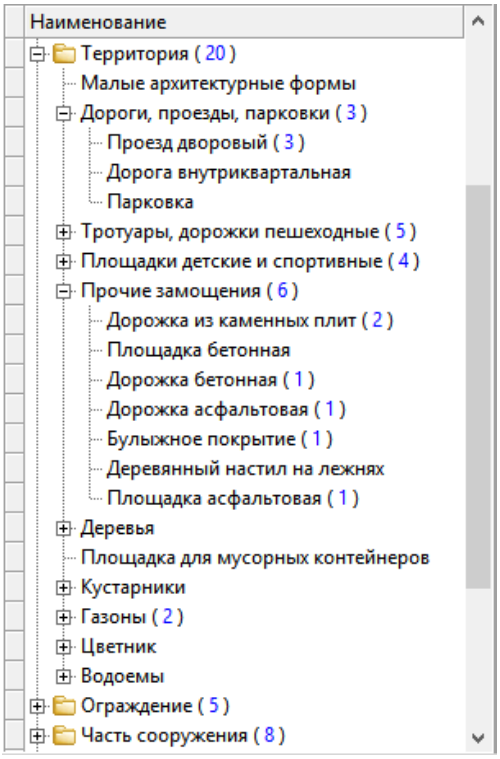
Вместе с тем, в отличие от здания, некоторые сооружения можно полностью разбить на его отдельные конструктивные части, каждая из которых может быть дополнительно включена в реестр в качестве самостоятельного объекта. Например, сеть дворового водопровода может быть разбита без остатка на отдельные части: участки трубопроводов между колодцами, колодцы и каналы. В этом случае для сооружения в целом можно ввести значения его отдельных характеристик и общие сведения, например, общая длина, стоимость, документацию, сведения о регистрации прав, страховании, налогах и т.п.

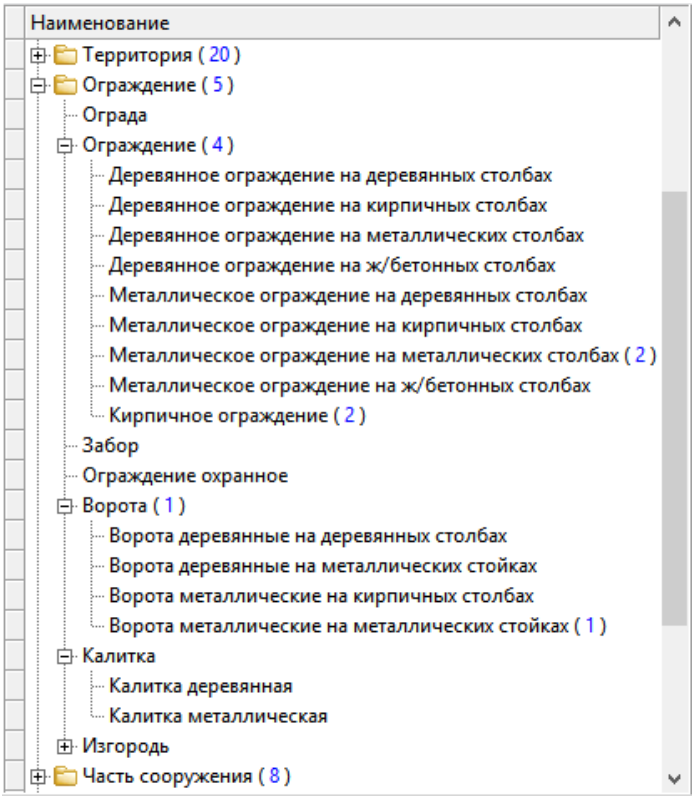
7.4.6 Учет объектов благоустройства территории

Объекты благоустройства территории, к которым относятся внутренние проезды и тротуары, разного вида замощения, зеленые насаждения, малые скульптурные формы и т.п., а также ограждения, в реестре объектов выделены в отдельные категории. В системе учета ValMaster FM они учитываются в составе комплекса в такой же последовательности, как и другие сооружения, и рассматриваются в качестве объектов регистрации прав, налогообложения и страхования.

Отдельные замощения могут не рассматриваться в виде самостоятельных объектов учета в составе комплекса, а их характеристики при этом могут быть учтены при описании планировочных характеристик земельного участка. Учет ограждений, как правило, определяется требованиями к детализации описания комплекса. Вместе с тем, если ограждения и замощения рассматриваются в качестве объектов эксплуатации, они должны учитываться в виде самостоятельных объектов реестра.

Для учета объектов благоустройства Разработчиком созданы справочники этих видов сооружений в составе единого справочника объектов недвижимого имущества, которые могут быть централизованно настроены Пользователем.





Для объектов благоустройства территории предусматривается классификационная характеристика Тип площади, справочные значения которой имеют специальную кодировку. Площадь данных объектов, включенных в реестр, учитывается в расчете интегрированных планировочных характеристик (составляющих) земельного участка в соответствии с заданным значением.

Одной из идентификационных характеристик объектов благоустройства и ограждений является их литера, присвоенная подразделением Государственного технического учета. Если литера не известна, она может быть присвоена им условно на основе принятой системы внутренней нумерации объектов недвижимости. По правилам Государственного технического учета объекты благоустройства и ограждения литеруются римскими цифрами: I, II, III и т.п. В системе учета ValMaster FM литера этих объектов является обязательной характеристикой.

Для объектов благоустройства не предусматривается возможность разбивки их на части.

7.4.7 Учет помещений и их частей

Помещение является вторичным объектом недвижимости в реестре и рассматривается в качестве объекта регистрации прав, налогообложения и страхования.
В системе учета ValMaster FM, в отличие от системы Государственного учета, в качестве помещения рассматривается отдельная комната или группа комнат (частей помещения), объединенных одной функцией, общим назначением (наименованием) и номером. Исходя из этих предпосылок и возможностей интерфейса программы, в качестве одного помещения формально можно представить любую часть объема здания, предназначенную для выполнения одной функции, в том числе весь этаж и даже несколько этажей здания.

Формирование помещений рекомендуется выполнять в соответствии с основными подходами, принятыми в системе управления и использования недвижимого имущества, а также необходимой структурой статистической информации по его использованию, например:

- Если основным видом использования недвижимости является ее коммерческое использование (сдача в аренду), структура помещений здания может быть создана в соответствии с принятыми подходами к формированию объектов аренды по их назначению (офисные, торговые, складские и т.п.)
- Если здание используется для собственного использования организацией, в качестве помещений может рассматриваться как отдельные группы комнат, так и этажи в целом с выполнением сквозной нумерации частей этих помещений, включая внутренние коридоры, лестничные клетки и т.п.
- Если необходимо формировать статистическую информацию по структуре площади зданий, в их составе должны быть выделены помещения по типам и функциональному назначению: жилые, рабочие нежилые помещения различного назначения и помещения общего пользования.

Как правило, формирование и нумерация помещений, выполняемая органами Государственного технического учета (БТИ), не соответствует изложенным выше рекомендуемым подходам. Если учет планировок, выполненных БТИ, является обязательным, он выполняется на первой стадии формирования экспликации помещений здания, как правило, в режиме прямого ввода данных. На следующем этапе рекомендуется зарегистрировать изменения по зданию и выполнить корректировку состава и нумерации помещений в соответствии с собственными подходами в режиме автоматизированного расчета параметров.

Для обеспечения целостности данных в системе учета ValMaster FM помещение можно учесть только в составе этажа, на котором оно размешается. Этаж в системе учета является промежуточным структурным объектом в составе здания, который не рассматривается в качестве самостоятельного объекта недвижимости и объекта прав.

Система предусматривает возможность учета четырех типов помещений:

- Жилые помещения постоянного и временного проживания: квартира, апартамент, номер в гостинице и т.п.
- Нежилые функциональные (рабочие) помещения различного назначения: административные, учебные, спортивные, торговые, общественного питания, производственные, транспортные и т.п.
- Нежилые технические помещения, в которые имеют периодический доступ только технические специалисты - электрощитовая, тепловой узел, бойлерная, вентиляторная, кондиционерная, машинное отделение лифтов и т.п.
- Помещения общего пользования, выполняющие, как правило, роль внутренних коммуникаций здания: лестничная клетка, лифтовый холл, входной тамбур, общий коридор и т.п.

В составе помещений на следующем уровне иерархии учитываются части помещений (комнаты). Часть помещения также является самостоятельным вторичным объектом недвижимости и объектом регистрации прав. В составе помещений общего пользования учет частей не предусматривается.

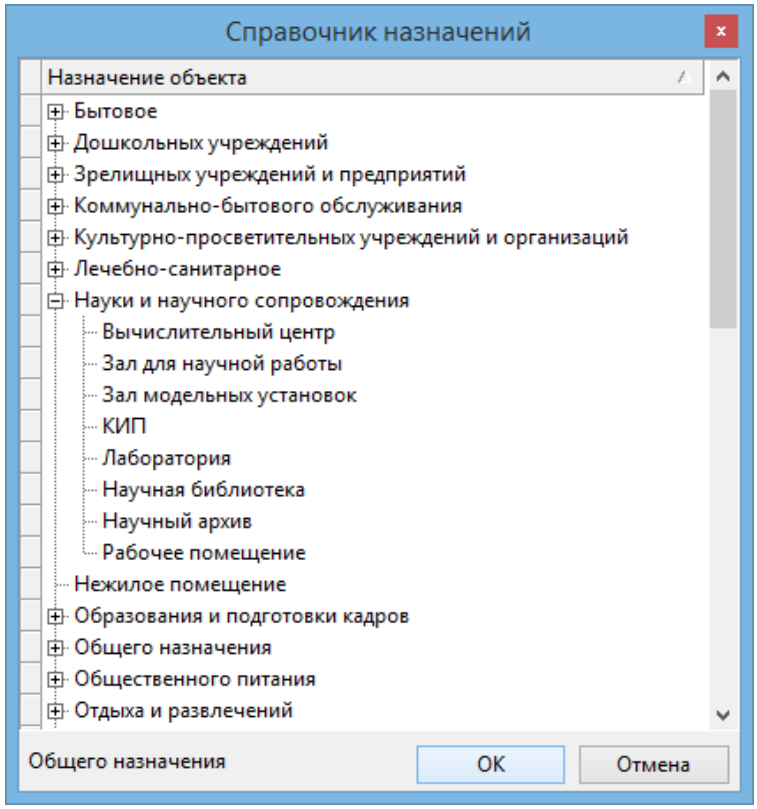
Основными идентификационными номерами помещений и их частей, представленными по умолчанию в реестре объектов недвижимости (экспликации помещений) и на поэтажных планах, являются их индивидуальные инвентарные номера, которые могут соответствовать нумерации помещений, выполненной подразделением Государственного технического учета или собственной нумерации помещений, принятой в организации.
При нумерации помещений и их частей целесообразно придерживаться общих правил, принятых в системе Государственного технического учета:

- Помещения разного типа должны иметь собственную систему нумерации. В соответствии с правилами Государственного технического учета жилые помещения нумеруются арабскими цифрами: 1, 2, 3 и т.п. Нежилые помещения нумеруются арабскими цифрами с буквой Н: 1Н, 2Н, 3Н и т.п. Помещения общего пользования нумеруются римскими цифрами: I, II, III и т.п. Из состава нежилых целесообразно выделять нумерацию технических помещений, например, буквой Т: 1Т, 2Т, 3Т и т.п. Номер помещения любого типа должен быть уникальным и не повторяться в границах одного здания.
- Нумерация помещений одного здания выполняется снизу вверх от подвала (цокольного этажа, первого надземного этажа) до чердачного помещения (мансарды). Если здание разбито на секции (подъезды), нумерация жилых помещений осуществляется снизу вверх посекционно (по подъездам здания).
- Нумерация частей помещения выполняется индивидуально для каждого помещения, начиная с цифры 1 по часовой стрелке, начиная от входа.

В случае необходимости, в информационной системе ValMaster FM в виде основной нумерации можно принять реестровую, кадастровую, специальную внутреннюю нумерацию помещений (представленную на входных дверях) и представлять ее для визуальной идентификации помещений в реестре объектов недвижимости и на поэтажных планах.

Применяя определенную последовательность инвентарной нумерации помещений и их частей, в экспликации можно создать **объединения помещений**, которые могут располагаются в разных частях одного этажа или на разных этажах одного здания.

Помещения и их части создаются в реестре с использованием справочника назначений помещений и справочника наименований частей помещений, которые созданы Разработчиком в составе единого справочника объектов недвижимого имущества и могут быть централизованно настроены Пользователем. Помещения в справочнике классифицированы по типу (жилые, нежилые, технические, общего пользования) и назначению.

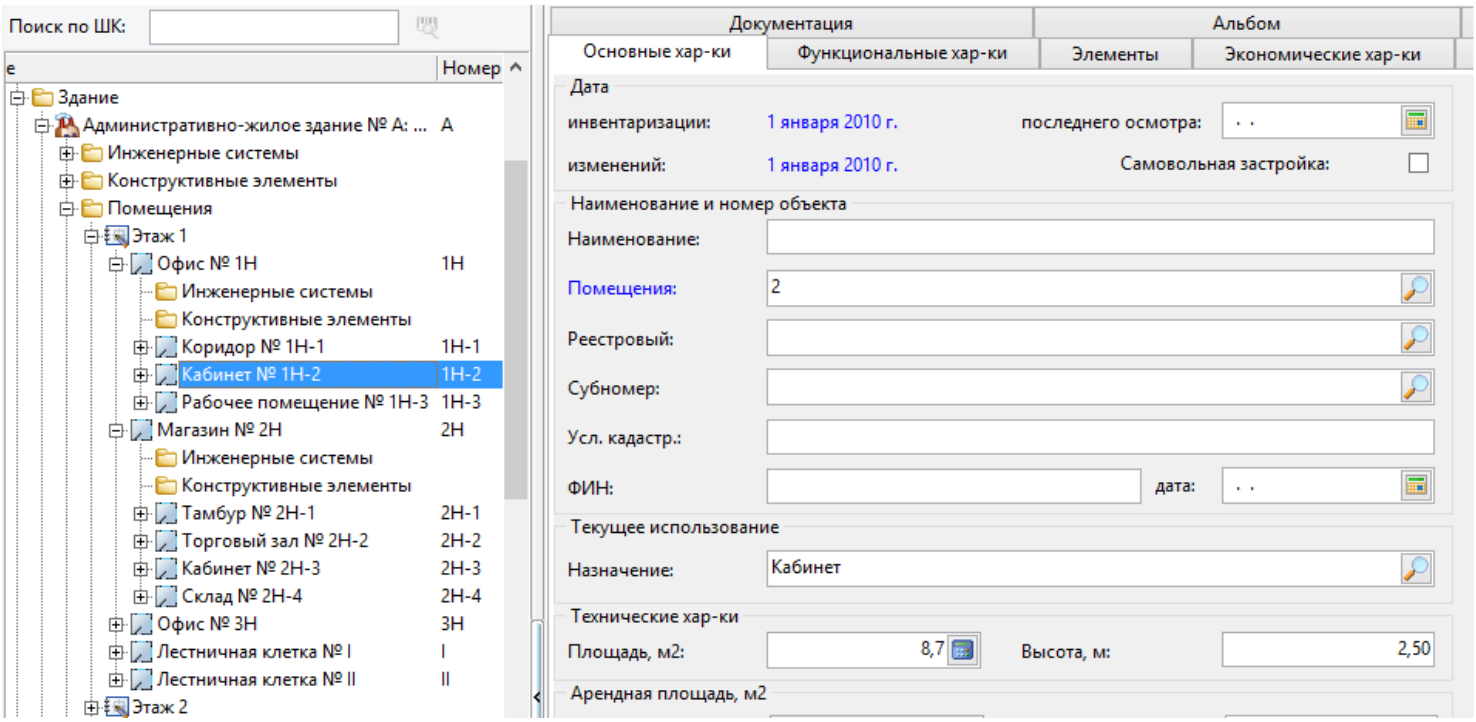


Для помещений различных типов разработаны индивидуальные справочники частей помещений. Части нежилых помещений имеют в справочнике тип площади основная и вспомогательная, части жилых помещений - жилая и подсобная. Все части технических помещений имеют тип площади техническая. Кроме того, для жилых и нежилых помещений в справочниках представлены части, имеющие тип площади прочая. Эти части помещений расположены за линией внешних стен и могут входить в общую площадь помещений с понижающими коэффициентами: лоджии, балконы, галереи, холодные тамбуры и т.п.

Основные (жилые) части помещений могут быть привязаны в справочниках к отдельным назначениям помещений и представлены только для этих помещений. Например, части помещений ординаторская, кабинет врача, операционная и т.п. могут быть привязаны к назначению помещений лечебно-санитарные. Части помещений кабинет, рабочий кабинет, рабочее помещение и т.п., как правило, присутствуют в помещениях различного назначения, поэтому они не имеют привязки к отдельному назначению помещений в справочнике.

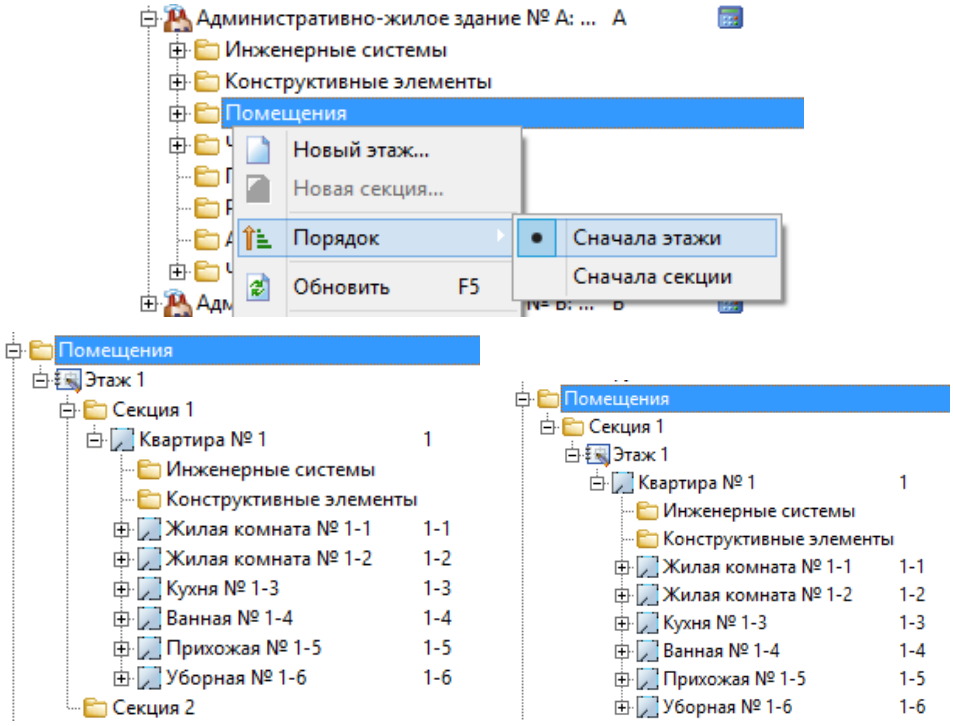
Реестр помещений и их частей формируется в общем реестре объектов в виде отдельной структуры - экспликации помещений. Экспликация помещений может быть создана в семантической базе данных путем включения ее элементов в реестр объектов или в среде графического приложения PlanMaker с последующим импортом в семантическую базу данных.
В последнем случае структура экспликации в реестре объектов создается автоматически на основе данных, импортируемых из графического приложения, с обеспечением строгой идентификации помещений и их частей в семантической базе данных и на поэтажных планах по их инвентарным номерам. Это позволяет визуализировать на чертежах различную информацию о помещениях: их статус как объектов аренды, данные о размещении в них арендаторов, собственных подразделений, сотрудников и активов, сведения о выявленных дефектах, о запланированных и выполненных работах и т.п.
В данном разделе рассматривается последовательность формирования экспликации помещений в **семантической** базе данных.

Структура экспликации отображается в составе здания в папке Помещения и содержит папки и узлы с наименованиями ее элементов: этажей, секций, типов помещений, помещений и их частей. Рабочие окна ввода данных по элементам экспликации открываются при выделении элемента в структуре экспликации.

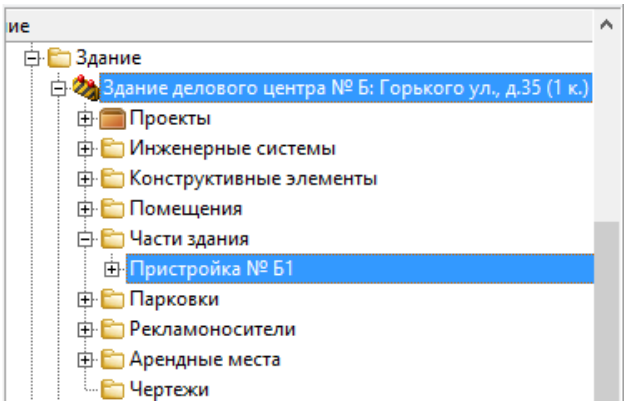


В типовой структуре экспликации нумерованные этажи отображаются в папке Помещения, секции (если они включены в экспликацию) отображаются в составе этажей, помещения – в составе секций, части помещений – в составе помещений. Этаж является обязательным элементом экспликации. Секции могут включаться в ее структуру только при наличии секционной планировки здания.

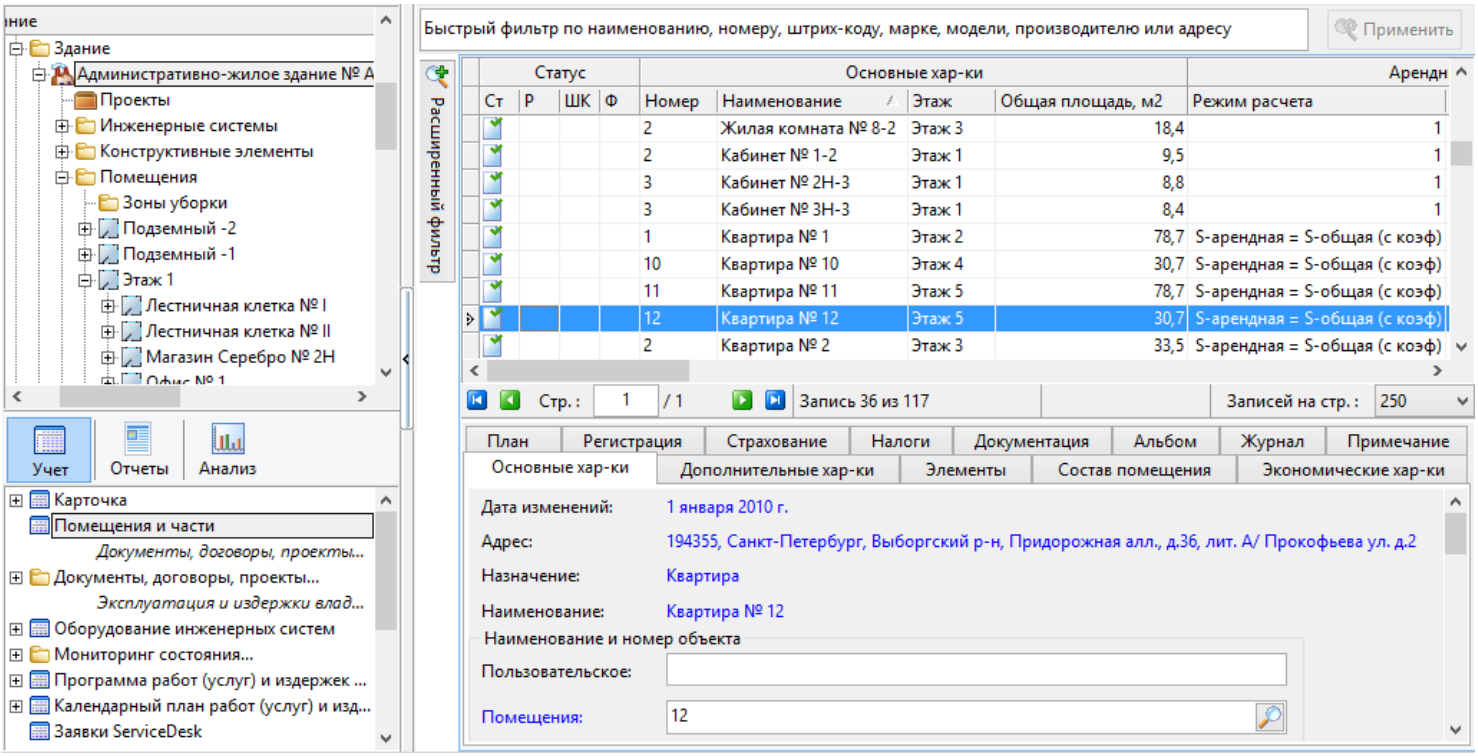
В программе предусматривается возможность представления нетиповой структуры экспликации, в которой нумерованные этажи будут входить в состав секций. Представить структуру экспликации в одном из вариантов можно до начала, в процессе или после окончания ее формирования с помощью пунктов Порядок/Сначала этажи и Порядок/Сначала секции в контекстном меню.
В случае выбора варианта Сначала этажи будет установлена типовая структура экспликации: этаж – секция – помещение – часть помещения. В случае выбора варианта Сначала секции будет установлена структура экспликации: секция – этаж – помещение – часть помещения.



Одной из обязательных характеристик помещения в экспликации является литера (подлитера) здания или его части, к которой помещение относится. Поэтому до выполнения процедуры формирования экспликации помещений необходимо предварительно убедиться, что для здания и его частей указаны их литеры (подлитеры).

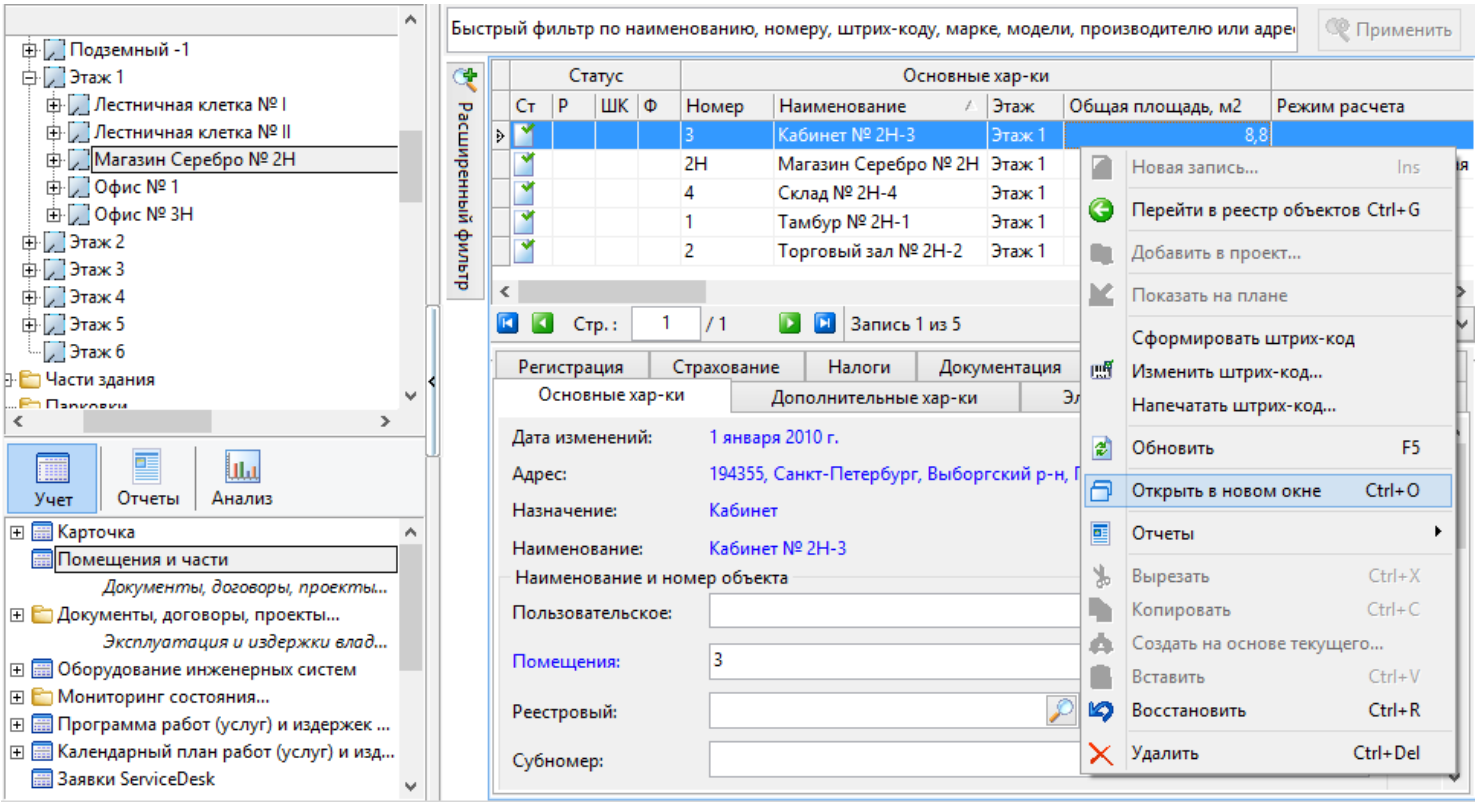


Общий реестр учтенных помещений и частей помещений здания можно открыть с помощью пункта Помещения и части в рабочем меню Учет. Характеристики выбранного в реестре объекта и сведения о нем можно просмотреть и скорректировать в соответствующих вкладках в нижней области рабочего окна.



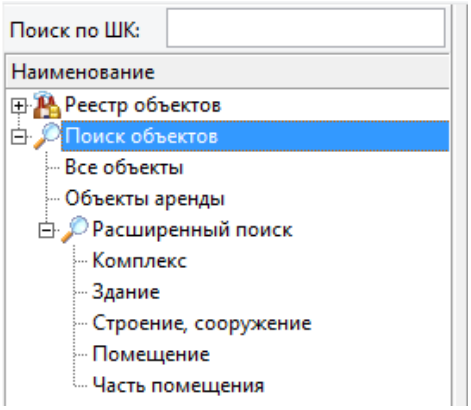
Аналогичный реестр частей помещения можно открыть для помещения, выбранного в реестре объектов. В реестре будет также представлено выбранное помещение.

С помощью пунктов контекстного меню выбранное в реестре помещение или его часть можно представить в индивидуальном рабочем окне или удалить из реестра в стандартной последовательности удаления объектов. Можно также перейти к выбранному объекту в общем реестре (экспликации помещений) объектов недвижимости.



7.5 Поиск и выборки объектов в реестре

Поиск и выборки объектов в электронном реестре осуществляются способом многоуровневой фильтрации реестра по широкому диапазону задаваемых критериев. В качестве критериев для фильтрации используются адресные, учетно-идентификационные и регистрационные данные, технические, эксплуатационные, экономические и прочие характеристики объектов объектов. Отдельная процедура поиска объектов выполняется по правообладателям.
Рабочие окна для выполнения поиска объектов открываются с помощью пунктов с наименованиями видов объектов в папке Поиск объектов.



В программе предусматривается три вида поиска и выборок объектов:

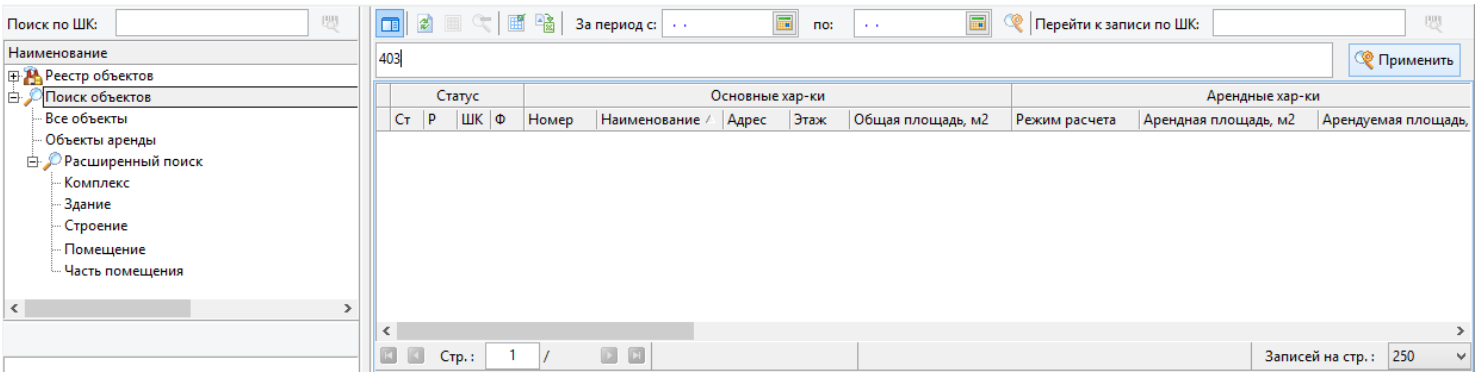
- Оперативный поиск по текстовому фрагменту информации об объектах.
- Стандартный поиск.
- Расширенный поиск.

Результатом поиска является выборка объектов с их характеристиками.

7.5.1 Оперативный поиск объектов в реестре

Оперативный поиск объектов в реестре выполняется по критерию, заданному в виде текстовой или цифровой информации об объекте. В качестве критерия поиска может быть задано полное наименование, адрес, инвентарный номер или шрих-код объекта, либо текстовый или цифровой фрагмент одной из этих характеристик.
Рабочее поле для ввода критерия поиска открывается при выборе папки Поиск объектов в структуре реестра объектов.

Поиск по введенному цифровому фрагменту осуществляется с помощью кнопки Применить.



В выборке найденных объектов будут представлены все объекты недвижимости и другие объекты учета, в инвентарном номере или в штрих-коде которых (например, Коридор № 1Т-3) присутствует заданный цифровой фрагмент.

За период с: по: Перейти к записи по ШК:

403 Применить

Статус				Основные хар-ки		
Ст	Р	Ц	Ф	Номер	Наименование	Адрес
				8	Умывальная № 32Н-8	132568, Владимирская область, Владимир г, Горького ул., д.35, к. 1, лит. Б
				3	Коридор № 1Т-3	132568, Владимирская область, Владимир г, Горького ул., д.35, к. 1, лит. Б
				Ч11	Чиллер парокомпрессорный, Водяного охлаждения,	димир г, Горького ул., д.35, к. 1, лит. Б
				Ф07	Фанкойл четырехтрубный, Daikin, FWC02AF № Ф07	димир г, Горького ул., д.35, к. 1, лит. Б
				5	Уборная № 403-5	емический рн., Дмитрия Ульянова ул.,
				4	Кухня № 403-4	емический рн., Дмитрия Ульянова ул.,
				3	Жилая комната № 403-3	емический рн., Дмитрия Ульянова ул.,
				6	Ванная № 403-6	емический рн., Дмитрия Ульянова ул.,
				76	Встроенный шкаф № 403-76	Москва, Юго-Западный окр., Академический рн., Дмитрия Ульянова ул.,
				7а	Встроенный шкаф № 403-7а	Москва, Юго-Западный окр., Академический рн., Дмитрия Ульянова ул.,
				7	Коридор № 403-7	Москва, Юго-Западный окр., Академический рн., Дмитрия Ульянова ул.,
				Г	Башня водонапорная № Г	Нижегородская область, Арзамас г, Станционная ул., д.3, лит. 226:4032
				226:4032	Многофункциональный № 226:4032	Нижегородская область, Арзамас г, Станционная ул., д.3
				4	Кухня № 403-4	Москва, Западный окр., Кунцево рн., Рублёвское шоссе, д.26, к. 1, лит. А

Ввод штрих-кода

140341BD9D

OK Отмена

Стр.: 1 / 1 Запись 3 из 33 Записей на стр.: 250

Альбом | Журнал | Примечание

Основные хар-ки | Функциональные хар-ки | Элементы | Экономические хар-ки | Регистрация | Страхование | Налоги | Документация

Дата изменений: 13 октября 2015 г.

Адрес: 132568, Владимирская область, Владимир г, Горького ул., д.35, к. 1, лит. Б/ Студенческая ул. д.2

Назначение: Коридор

Наименование: Коридор № 1Т-3

Наименование и номер объекта

Пользовательское:

Помещения: 3

Оперативный поиск объектов по введенному текстовому фрагменту осуществляется в аналогичной последовательности. В выборке найденных объектов будут представлены все объекты недвижимости и другие объекты учета, в наименовании или адресе которых присутствует заданный текстовый фрагмент.

За период с: по: Перейти к записи по ШК: AA675T67R90

admin Удалить фильтр Перейти к записи по ШК

Статус				Основные хар-ки					
Ст	Р	Ц	Ф	Номер	Наименование	Адрес	Этаж	Общая площадь, м2	Режим расчета
				А	Административный корпус № А	Кировская область, Котельнич г, Труда ул., д.9		2 381,1	
				А	Административно-технический корпус № А	Нижегородская область, Нижний Новгород г, Канавин...		2 719,8	
				50434	Административный (офисный) № 50434	Санкт-Петербург, Центральный р-н, Радищева ул., д.1		0,0	
				2439/01	Административный комплекс № 2439/01	Кировская область, Котельнич г, Труда ул., д.9		3 268,0	
				А	Административно-жилое здание № А	194355, Санкт-Петербург, Выборгский р-н, Придорожн...		1 389,4	
				111:1111	Административный комплекс № 111:1111	Башкортостан, Янаул г, Станционная ул., д.15		2 380,0	

Стр.: 1 / 1 Запись 2 из 28 Записей на стр.: 250

Основные хар-ки | Функциональные хар-ки | Адрес | Чертежи | Страхование | Налоги | Гарантии | Документация | Альбом | Журнал | Примечание

Дата изменений: 16 ноября 2004 г.

Адрес: Нижегородская область, Нижний Новгород г, Канавинский р-н, Революции пл., д.2

Назначение: Административно-технический корпус

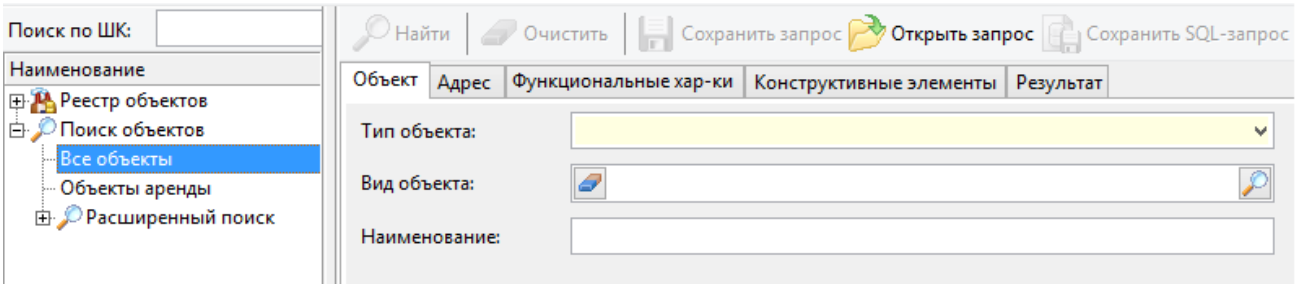
Во вкладках рабочего окна можно просмотреть полную информацию по каждому найденному объекту.

Для индивидуального поиска объекта в выборке можно воспользоваться его штрих-кодом, который вводится в рабочее поле Перейти к записи по ШК. Очистить результаты поиска можно с помощью кнопки Удалить фильтр на панели инструментов.

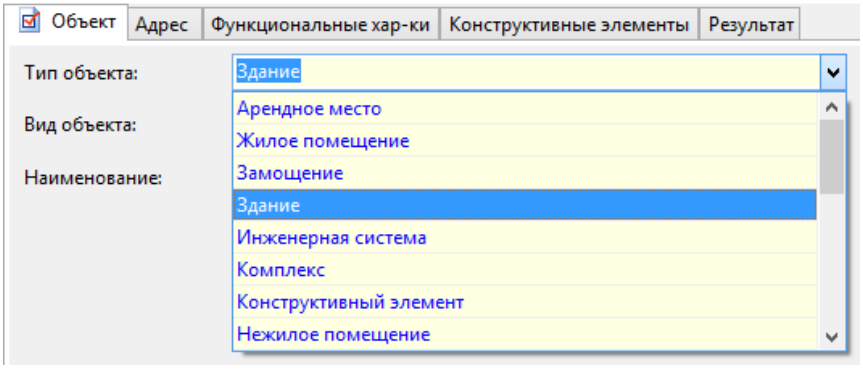
7.5.2 Стандартный поиск объектов в реестре

Процедура стандартного поиска предусматривается для всех объектов учета, включенных в единый реестр, в том числе для объектов недвижимости (комплексов, зданий, сооружений, помещений). В качестве критериев поиска используются их адресные данные, описательные и конструктивным характеристикам.

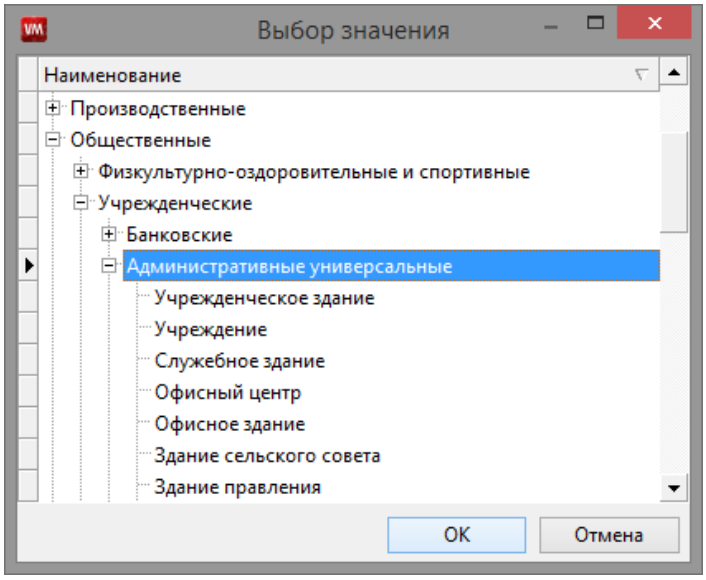
Ввод критериев для стандартного поиска объектов выполняется в рабочем окне, которое открывается с помощью пункта Поиск объектов/Все объекты.



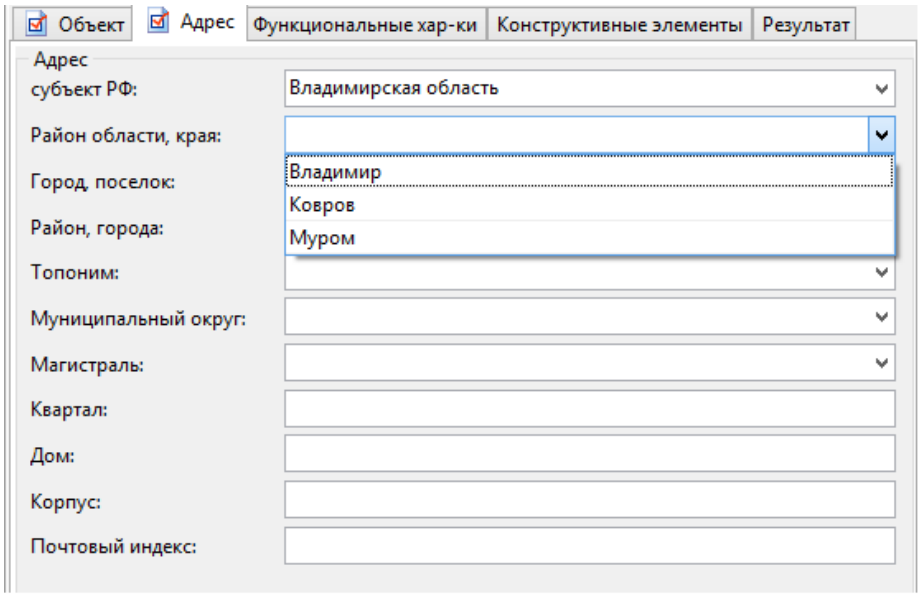
Во вкладке Объект с помощью встроенного справочника в обязательном порядке указывается тип искомых объектов.



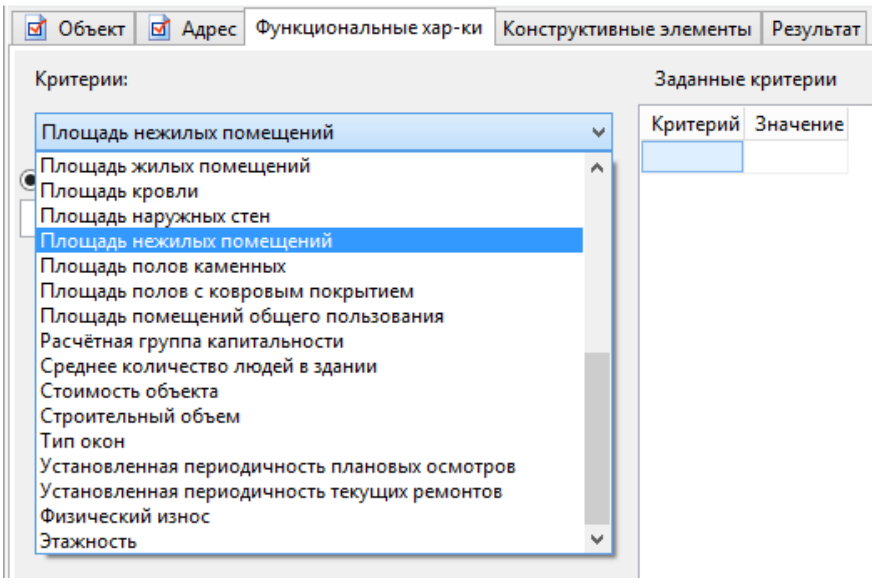
В справочнике объектов, который открывается с помощью кнопки, встроенной в рабочее поле Вид объекта, также в обязательном порядке выбирается назначение искомых объектов.



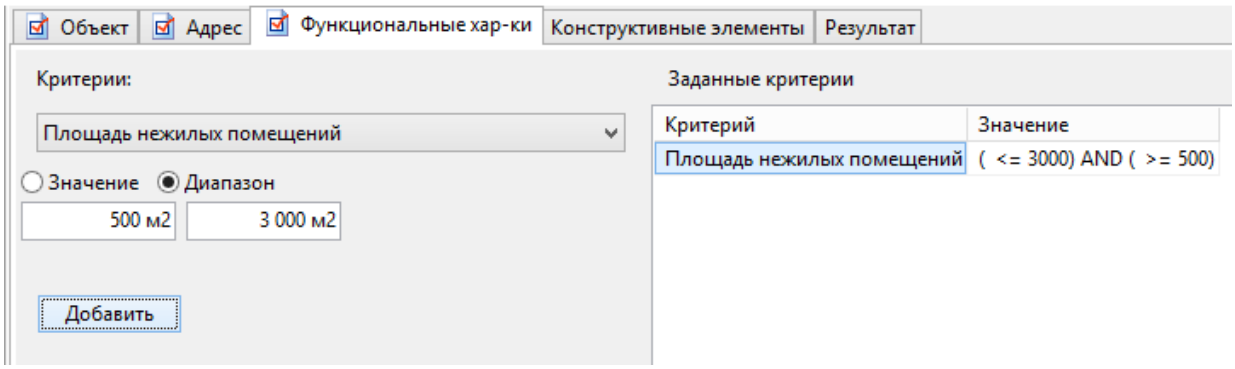
Для индивидуального поиска объекта во вкладке Объект можно ввести вручную его пользовательское наименование. В этом случае ввод остальных критериев не выполняется.
Индивидуальный поиск объекта можно также выполнить по его полному адресу, заданному во вкладке Адрес. Если выполняется выборка объектов, во вкладке Адрес можно указать только общие элементы адреса искомых объектов (например, субъект РФ и город).



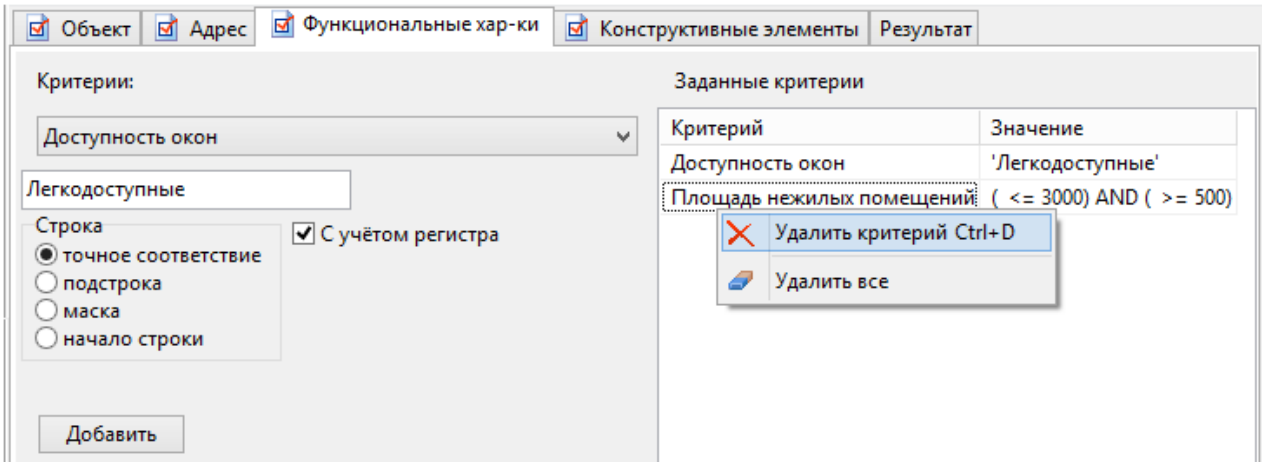
Во вкладке Дополнительные характеристики можно выбрать любую описательную характеристику объектов заданного типа и использовать ее значение в качестве критерия поиска объектов. Характеристика выбирается во встроенном перечне Критерии и включается в перечень заданных критериев с помощью кнопки Добавить.



Если в качестве критерия выбрана числовая характеристика, можно указать ее точное значение или диапазон значений.

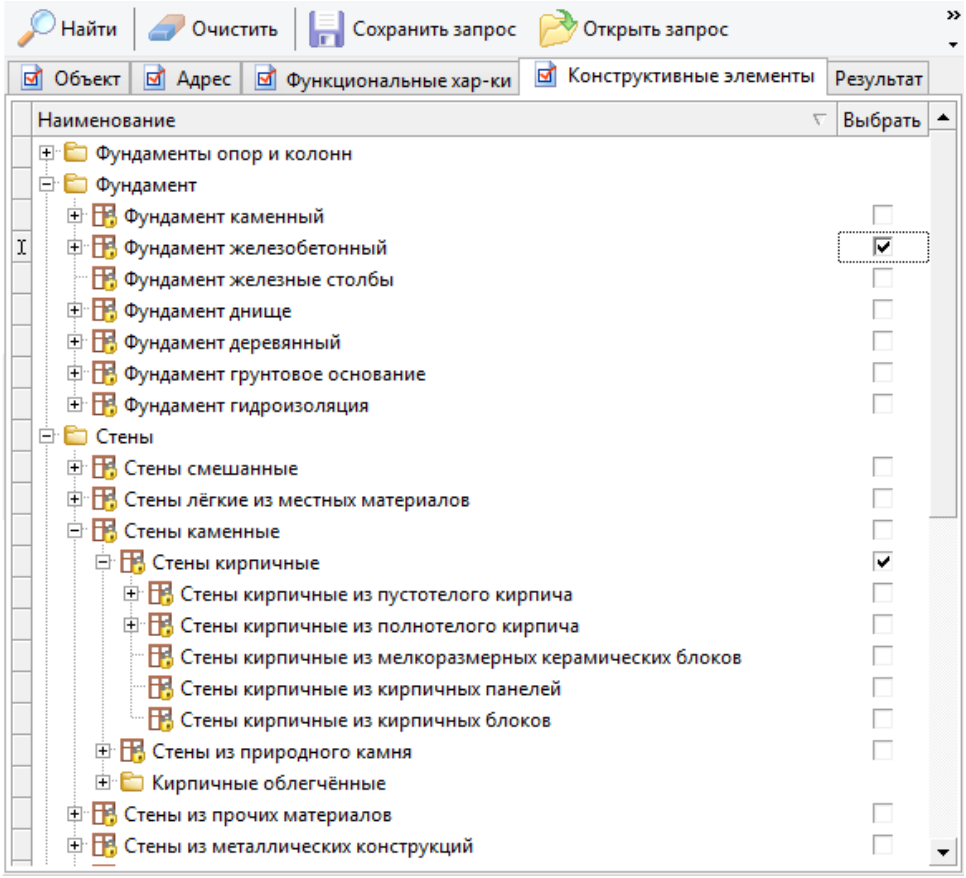


Если в качестве критерия в выбрана текстовая характеристика, формат ее описания можно указать с помощью альтернативного списка Строка с учетом или без учета регистра.

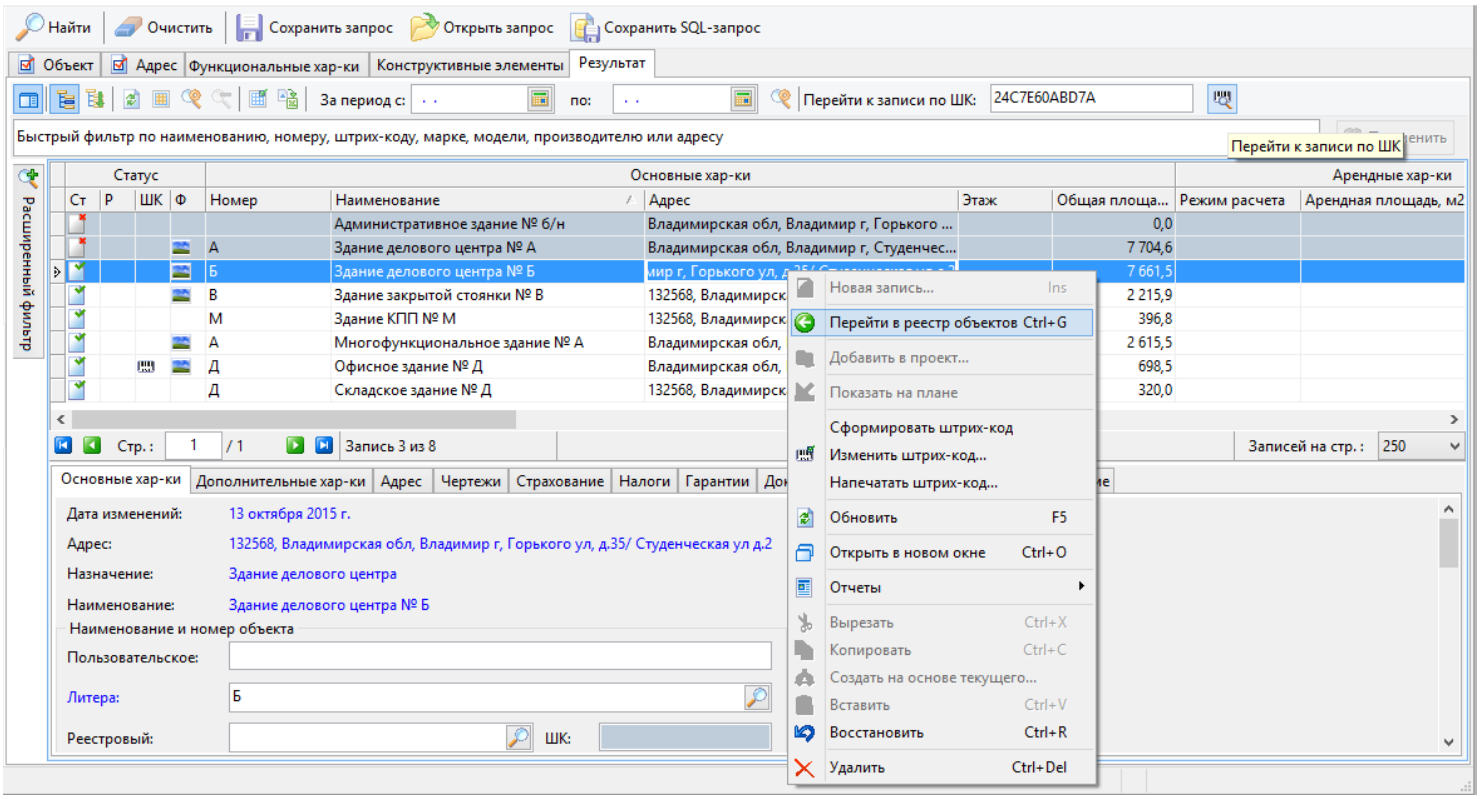


Отдельный критерий или все критерии можно удалить перечня заданных критериев с помощью соответствующих команд контекстного меню.

Описание конструктивных характеристик искомых объектов выполняется во вкладке Конструктивные элементы установкой помечающих символов в справочных наименованиях конструктивных элементов и инженерных систем.



Поиск объектов по заданным критериям осуществляется с помощью команды Найти на панели инструментов. Результаты поиска будут представлены в табличной форме во вкладке Результат, которая открывается автоматически.



Во вкладках рабочего окна можно просмотреть полную информацию по каждому найденному объекту. С помощью команды Перейти в реестр объектов в контекстном меню выбранный в перечне объект можно оперативно найти в реестре объектов.
В перечне найденных объектов можно также осуществить оперативный поиск объекта в стандартной последовательности. Для индивидуального поиска объекта в выборке можно также воспользоваться его штрих-кодом, который вводится в рабочее поле Перейти к записи по ШК.

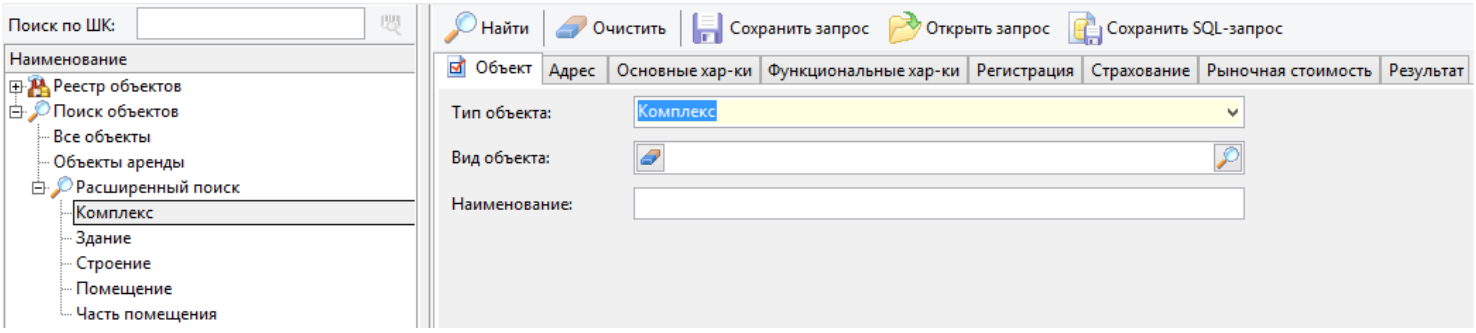
7.5.3 Расширенный поиск объектов в реестре

Процедура расширенного поиска по заданным критериям предусматривает осуществление поиска и выборок в реестре:

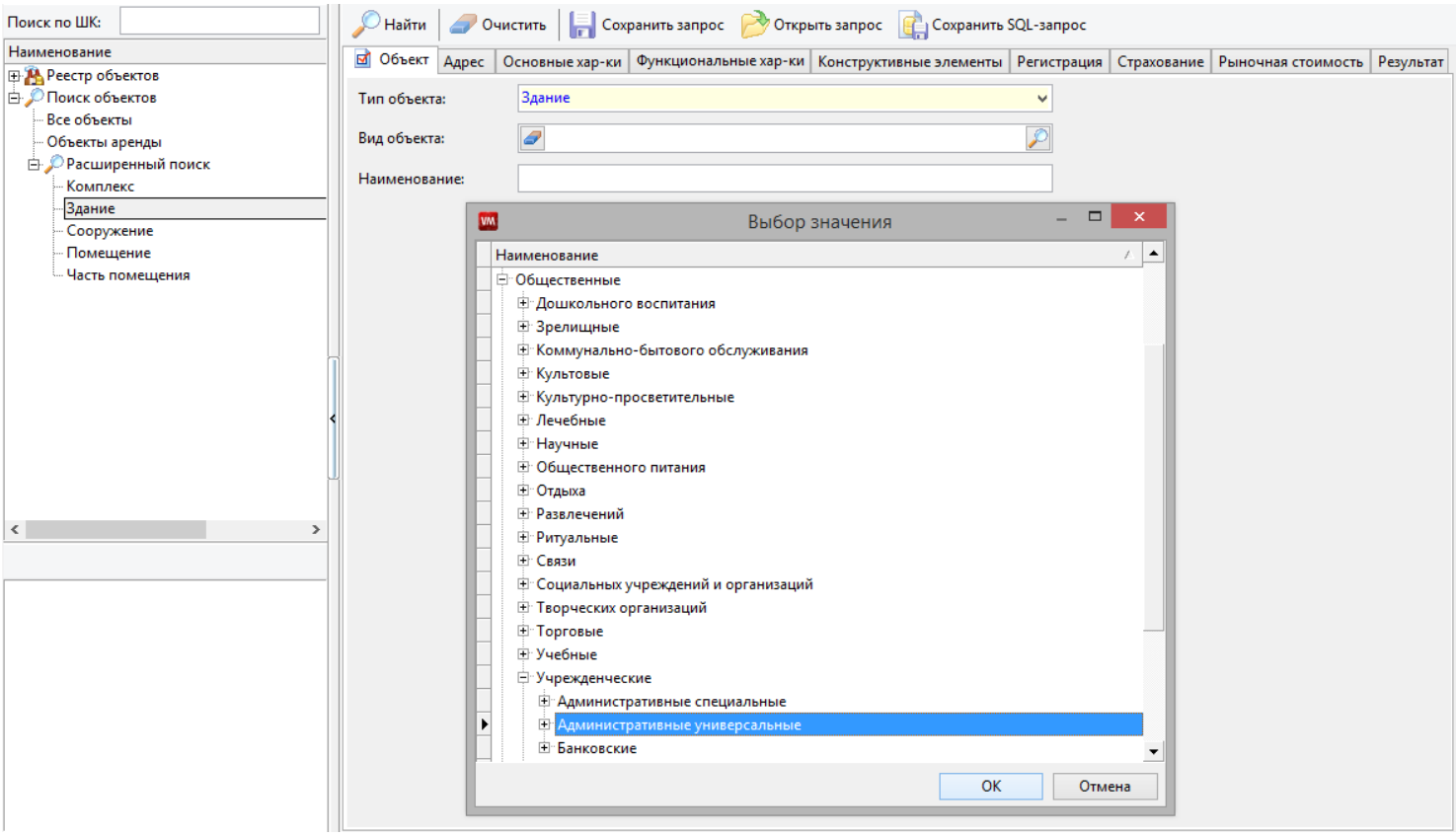
- Объектов недвижимости - комплексов, зданий, сооружений, помещений.
- Объектов, принадлежащих одному правообладателю.

В качестве критериев для осуществления расширенного поиска используется весь комплекс характеристик объектов - учетно-идентификационных, технических, конструктивных, экономических, а также основные сведения о регистрации, страховании объектов и рыночной оценке их стоимости.

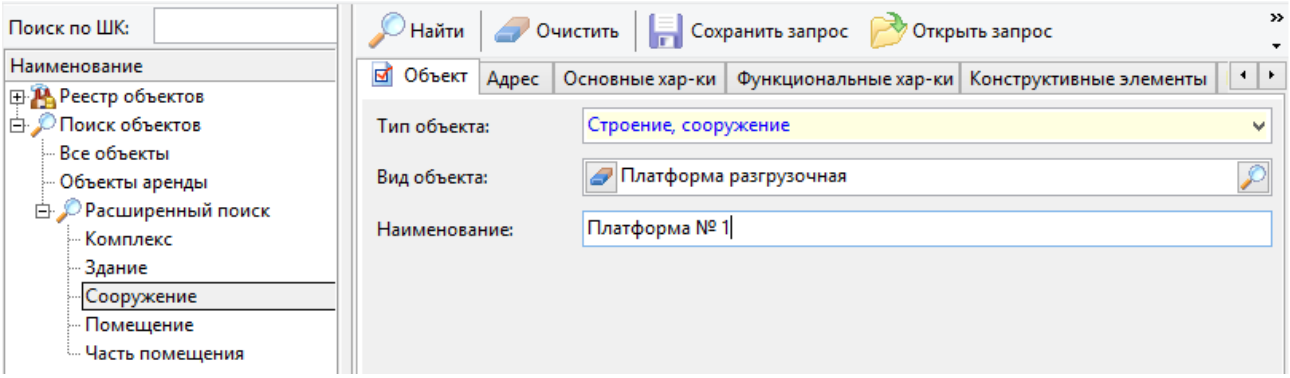
Расширенный поиск объектов выполняется по их видам, представленным в папке Расширенный поиск: Комплекс, Здание, Сооружение, Помещение и Часть помещения . Критерии поиска вводятся во вкладках рабочего окна Объект, Адрес, Основные характеристики , Дополнительные характеристики и других.

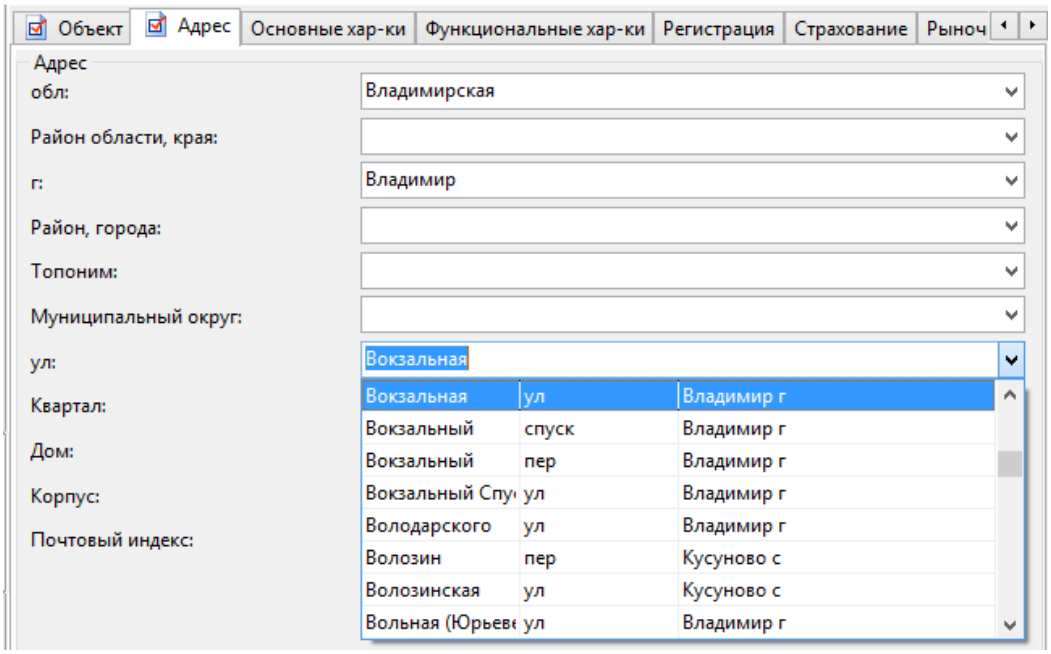


Во вкладке Объект можно указать назначение искомых объектов. Назначение выбирается в справочнике объектов выбранного вида, который открывается с помощью кнопки, встроенной в рабочее поле назначение.



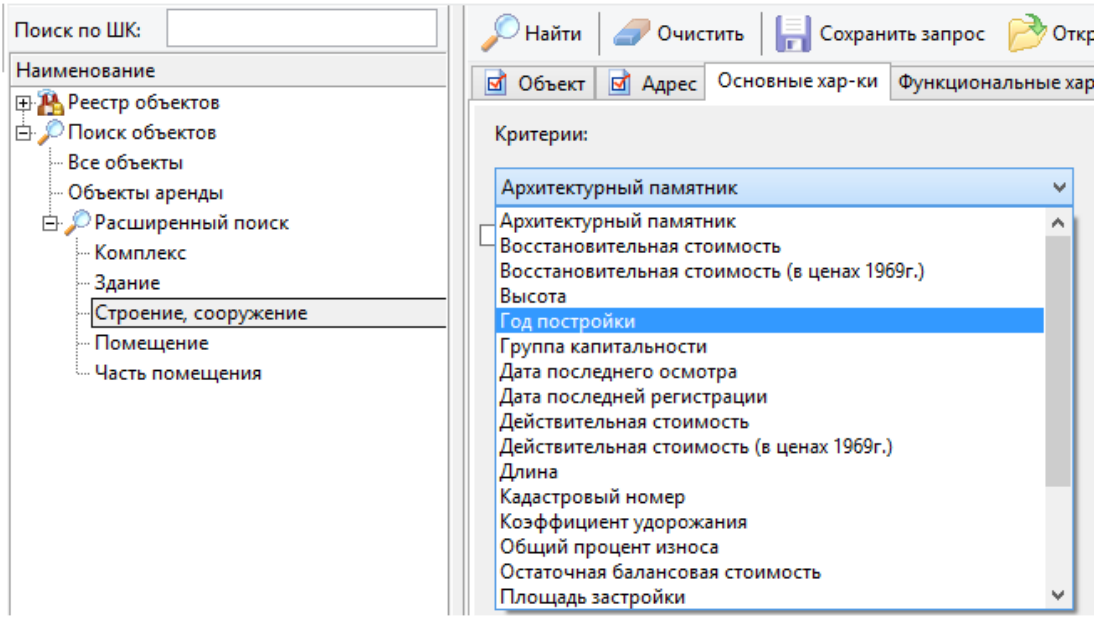
Для индивидуального поиска объекта достаточно указать его пользовательское наименование в рабочем поле наименование во вкладке Объект или его полный адрес во вкладке Адрес. В этом случае ввод остальных критериев не выполняется.

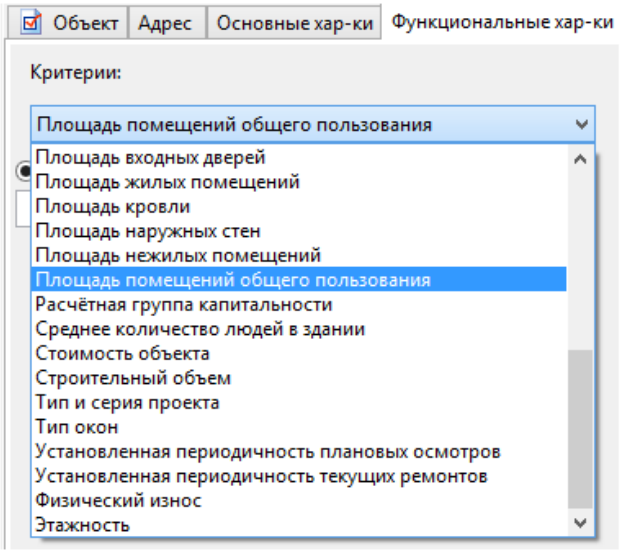




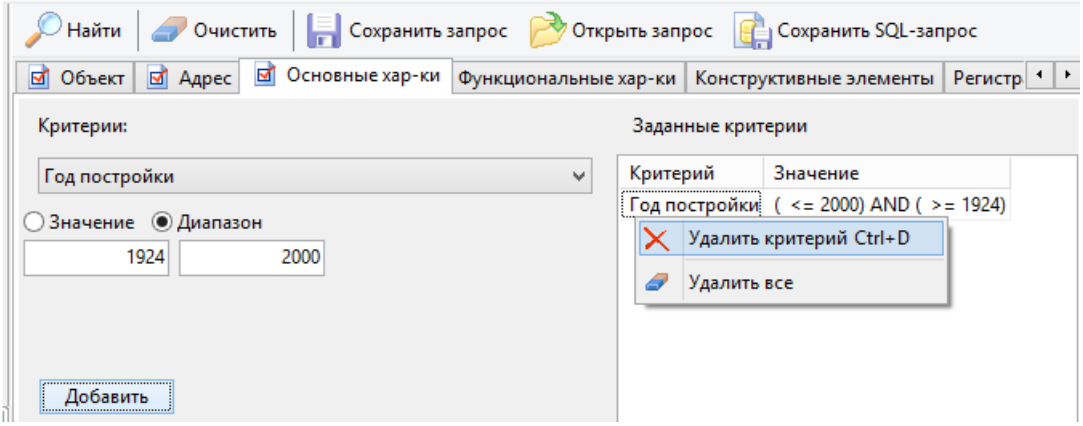
Если осуществляется выборка объектов, во вкладке Адрес можно указать общие элементы адреса искомых объектов, например, субъект РФ или город.

В качестве критериев расширенного поиска объектов в реестре в полном объеме используются учетные, технические, эксплуатационные, экономические, и другие характеристики объектов, наименования которых выбираются в справочнике Критерии во вкладках Основные характеристики и Дополнительные характеристики. В перечне дополнительных характеристик будут представлены описательные характеристики, привязанные к заданному назначению объектов.

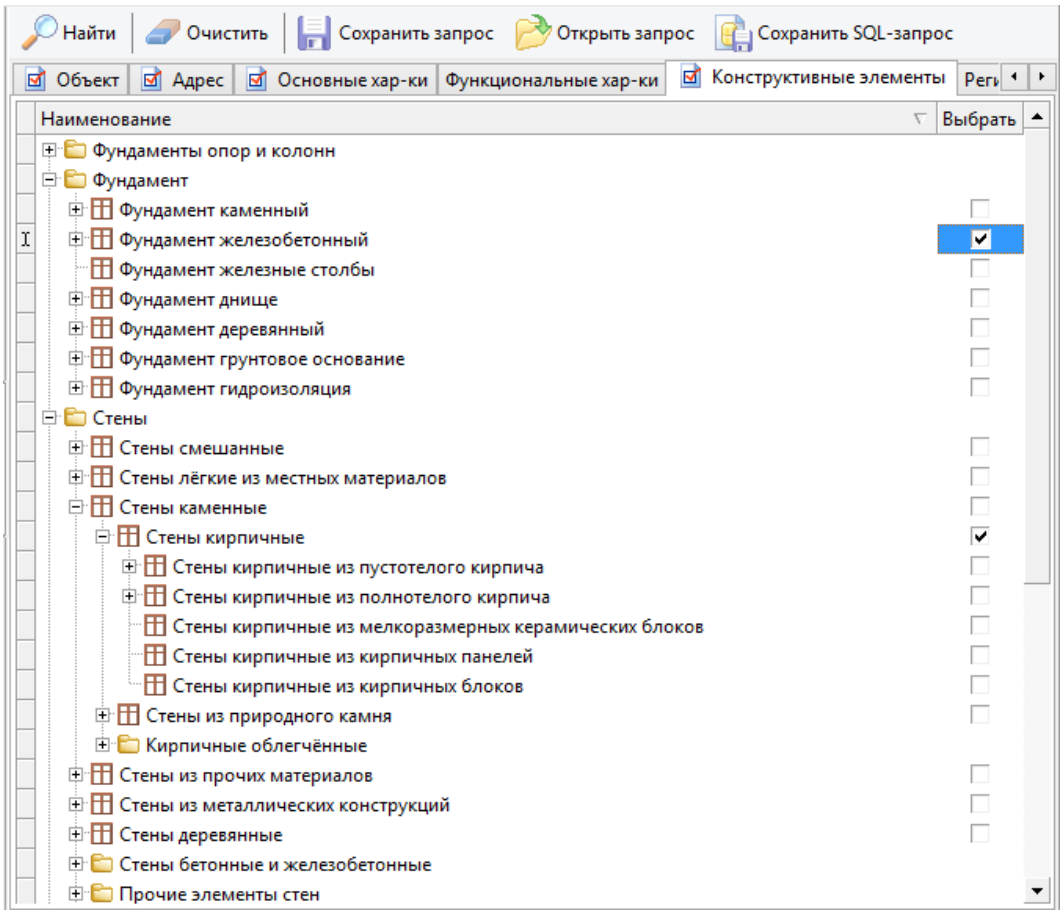




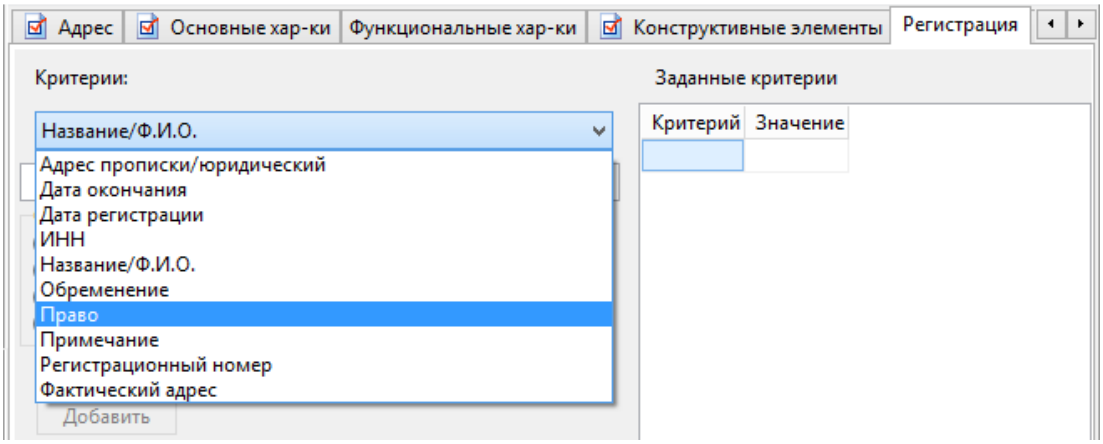
Описание числовых и текстовых характеристик и включение их в перечень заданных критериев выполняется в такой же стандартной последовательности, как при выполнении стандартного поиска объектов в реестре. Выбранные критерии с заданными значениями добавляются в перечень критериев поиска с помощью кнопки Добавить. Удалить критерий, выделенный в таблице Заданные критерии, можно с помощью команды Удалить критерий в контекстном меню. Для удаления всех заданных критериев из таблицы используется команда Удалить все в контекстном меню.



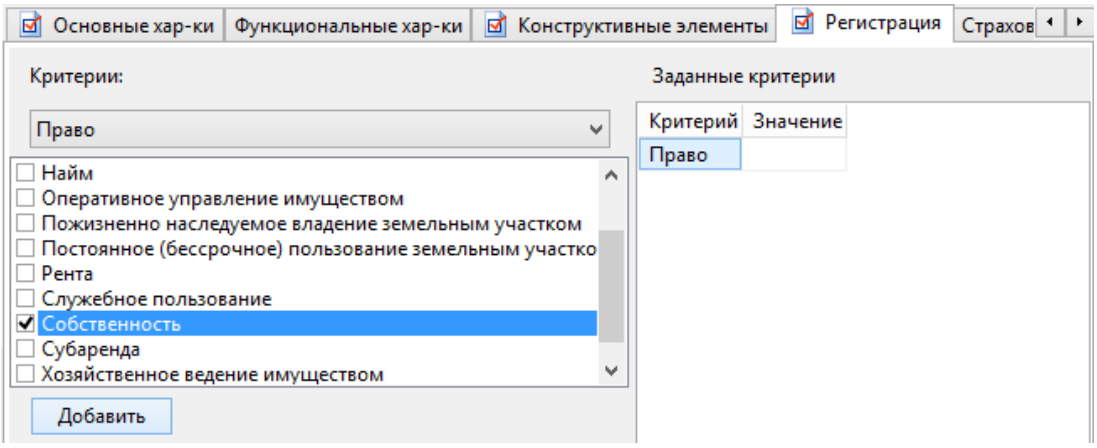
Описание конструктивных характеристик искомых объектов выполняется во вкладке Конструктивные элементы установкой помечающих символов в справочных наименованиях конструктивных элементов и инженерных систем.



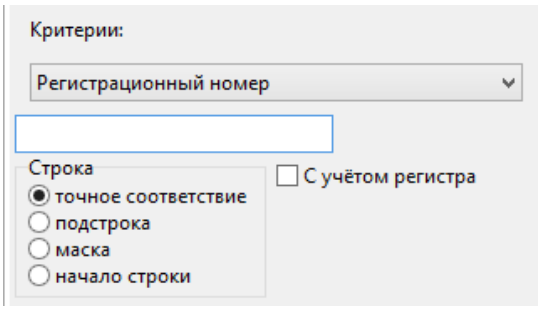
Сведения о регистрации объектов, используемые в качестве критериев поиска, вводятся во вкладке Регистрация. Тип правообладания (право владения, обременение), сведения о правообладателе, характеристики регистрационных записей и регистрационных документов выбираются во встроенном справочнике Критерии.

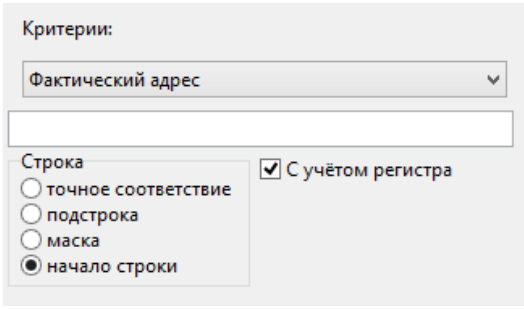


Для выбранного в справочнике критерия вводятся его значения. Так, если в качестве критерия выбрано право или обременение, установкой помечающего символа указываются виды прав (обременений) и с помощью кнопки Добавить включаются в перечень критериев поиска.

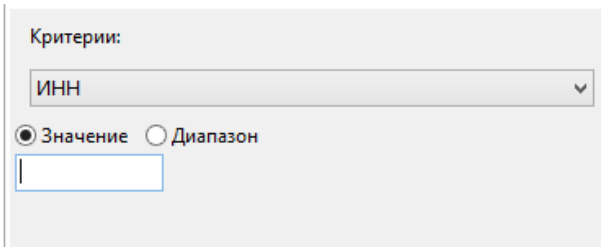


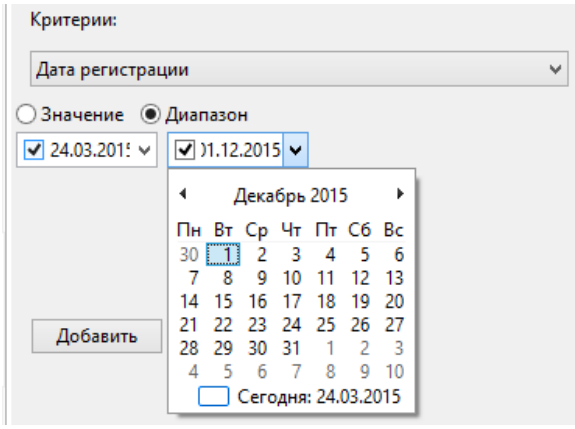
Если в качестве критерия в справочнике выбрана текстовая характеристика (адрес, номер, примечание или название правообладателя), формат описания их значений можно указать с помощью альтернативного списка Строка.



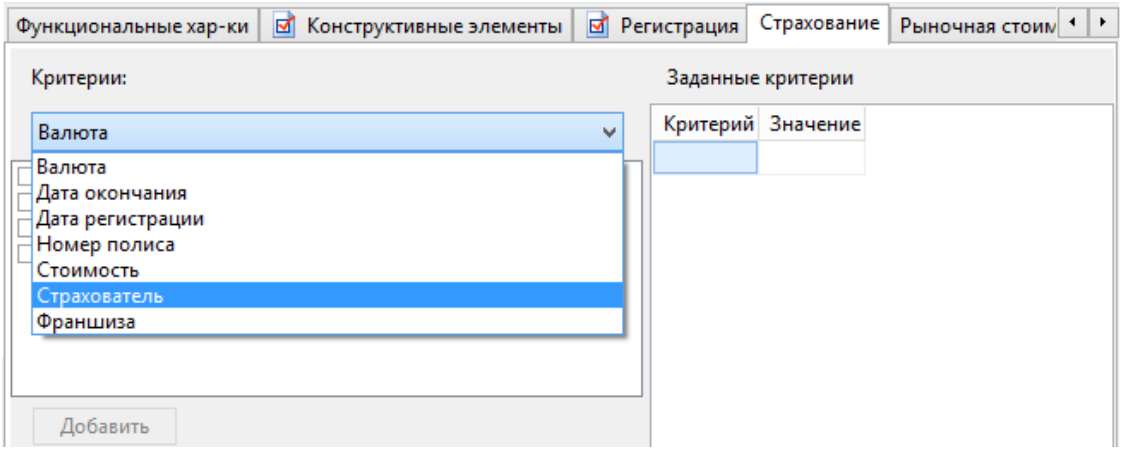


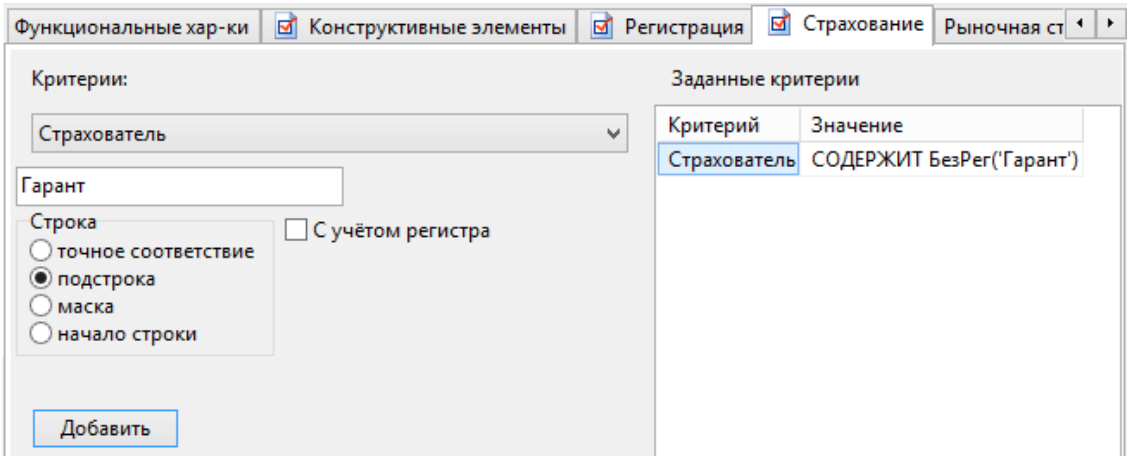
Если в качестве критерия в выбрана цифровая характеристика (ИНН, дата), можно указать точное значение критерия или диапазон его значений.



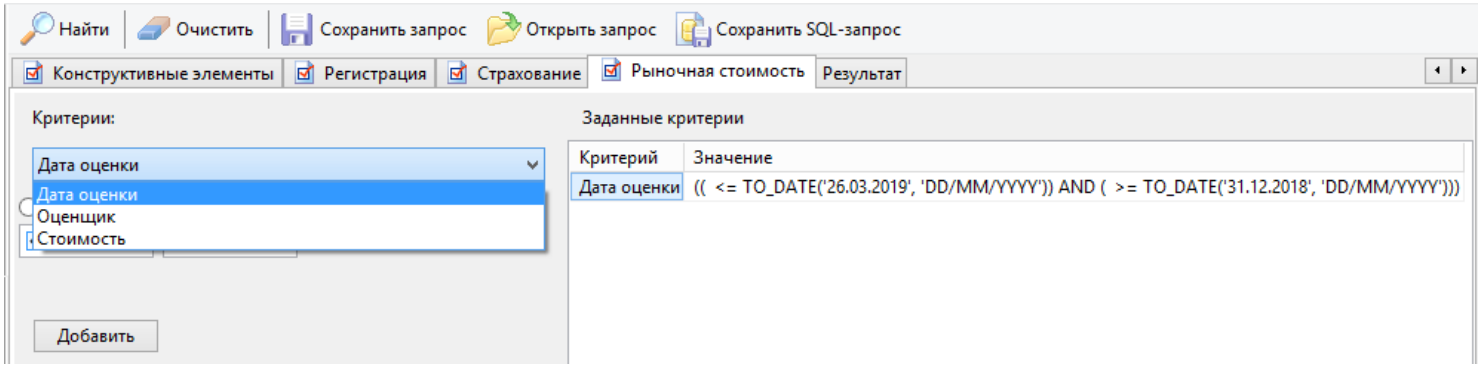


Аналогичным способом во вкладках Страхование и Рыночная стоимость выбираются критерии соответствующей категории для поиска объектов в реестре и указываются их значения.

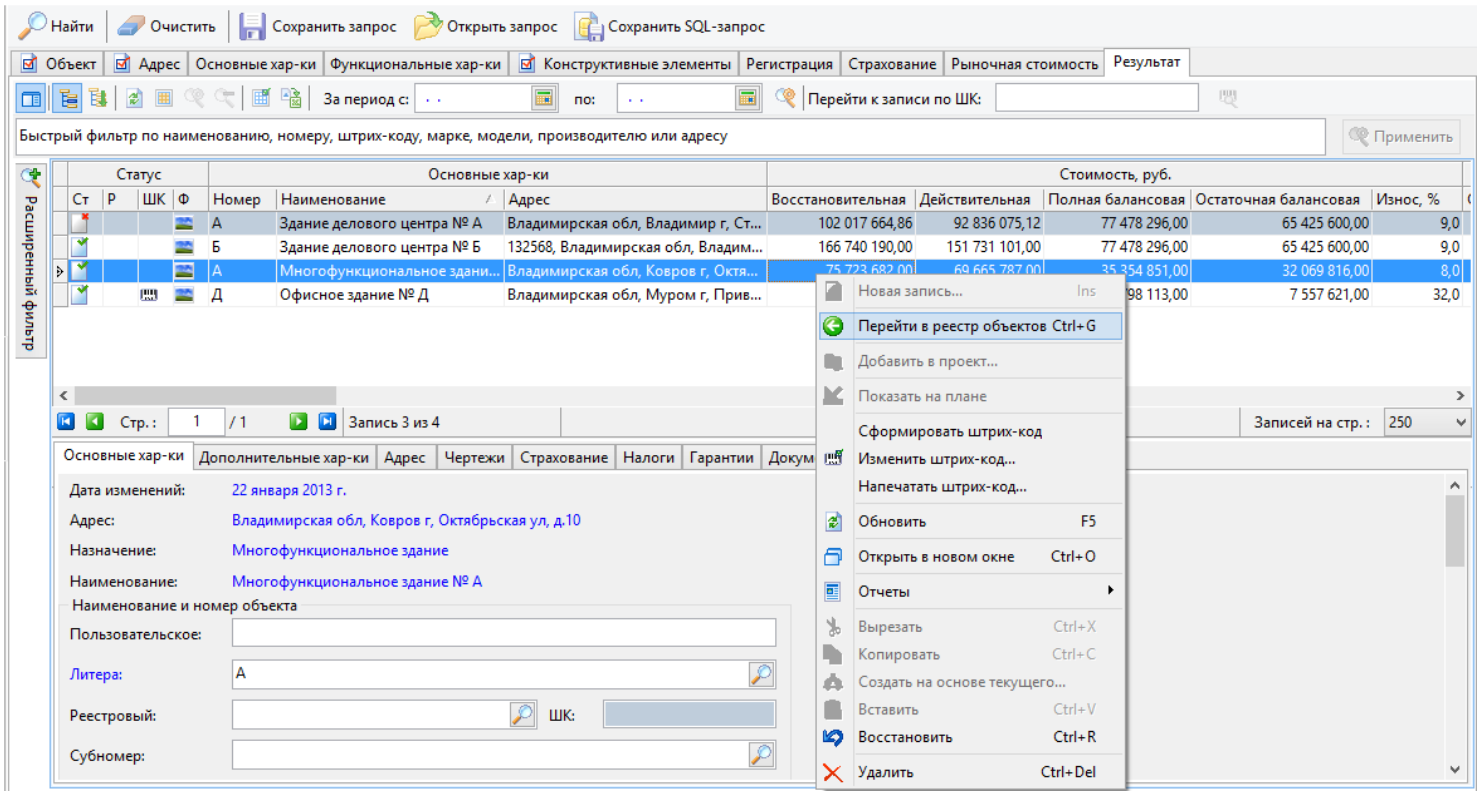




По результатам рыночной оценки в качестве критерия можно указать дату (диапазон дат) оценки, оценщика и показатели рыночной стоимости искомых объектов.



Поиск объектов по заданным критериям осуществляется с помощью команды Найти на панели инструментов. Результаты поиска будут представлены в табличной форме во вкладке Результат, которая открывается автоматически.

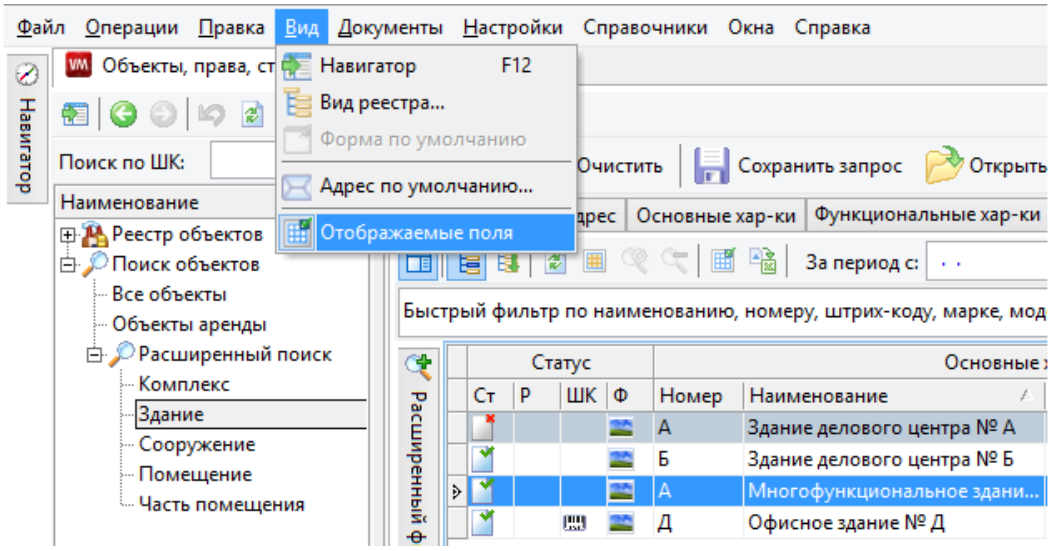


Во вкладках рабочего окна можно просмотреть полную информацию по каждому найденному объекту. С помощью команды Перейти в реестр объектов в контекстном меню выбранный в перечне объект можно оперативно найти в реестре объектов.

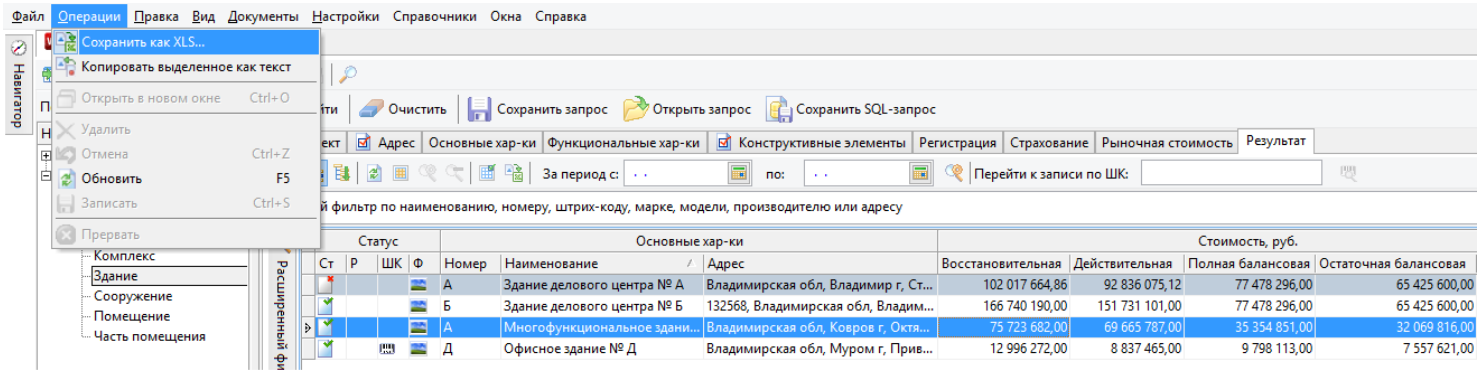
В перечне найденных объектов можно также осуществить оперативный поиск объекта в стандартной последовательности. Для индивидуального поиска объекта в выборке можно также воспользоваться его штрих-кодом, который вводится в рабочее поле Перейти к записи по ШК.

7.5.4 Обработка результатов поиска объектов

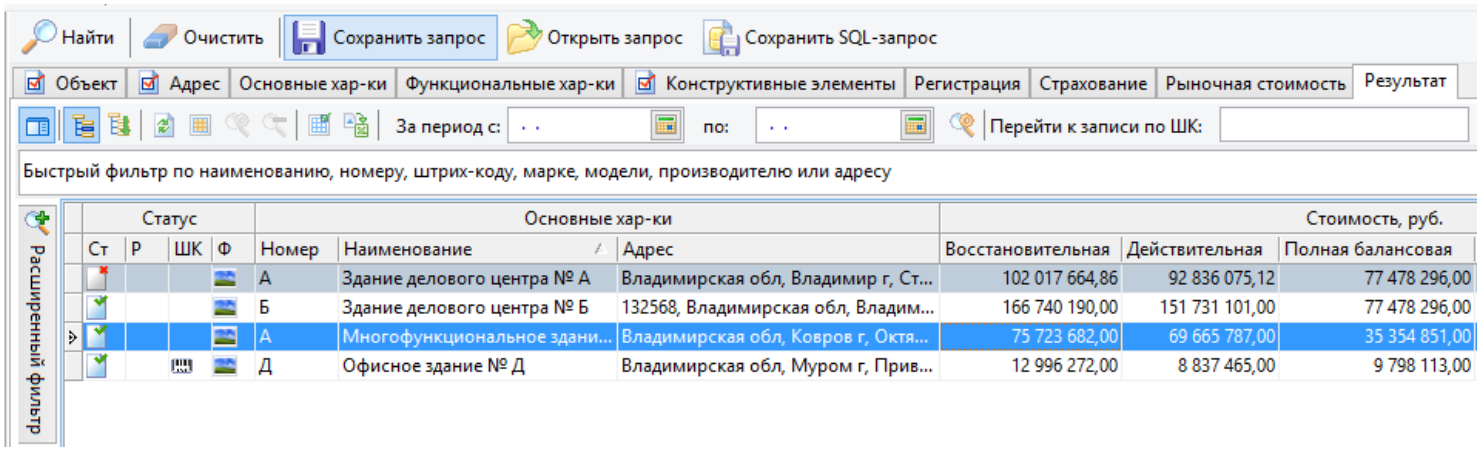
Состав характеристик найденных объектов, представленных в таблице результатов поиска и структуру таблицы можно скорректировать в стандартной последовательности настройки таблиц с помощью пункта Отображаемые поля в главном меню Вид.



Характеристики найденных объектов, выбранных в перечне, можно сохранить для дальнейшей статистической обработки в виде файла электронных таблиц Excel с помощью команды Сохранить как XLS в главном меню Операции.



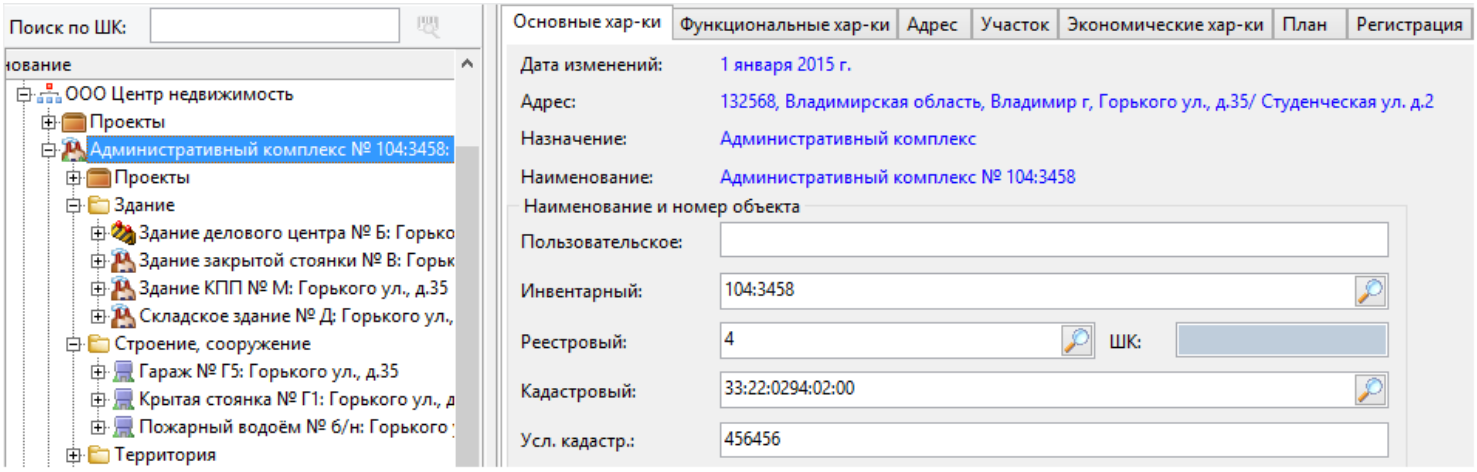
Если поиск объектов в реестре выполняется регулярно с использованием одних и тех же критериев (одного запроса), сформированный запрос можно сохранить во внешней памяти в специальном формате файлов запроса для дальнейшего использования с помощью команды Сохранить запрос на панели инструментов. Открыть сформированный и записанный в файл запрос для использования в поиске объектов можно с помощью команды Открыть запрос на панели инструментов.
Сформированный запрос можно также сохранить в виде текстового файла с помощью команды Сохранить SQL-запрос на панели инструментов.



Очистить результаты поиска можно с помощью кнопки Очистить на панели инструментов.

7.6 Ведение истории изменений по объектам

Ведение истории изменений по объектам недвижимости, заключается в периодическом сохранении в базе данных системы всей информации по объекту по состоянию на заданную фиксированную дату изменений. Вся информация, соответствующая текущему состоянию объекта, учитывается на последнюю дату его изменений, которая представлена в его карточке во вкладке Основные характеристики.

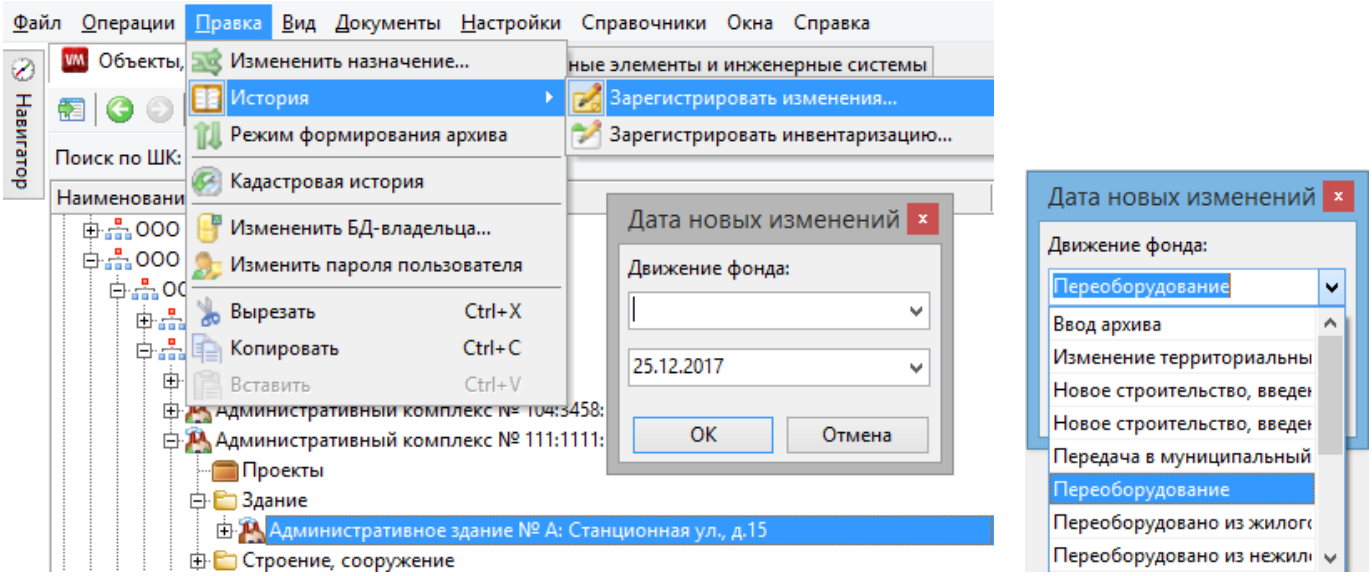


Таким образом, дата изменений должна быть задана для объекта в случае, когда необходимо сохранить имеющуюся информацию по объекту перед ее последующим изменением (корректировкой).

Дата изменений относится к категории наследуемой информации: для каждого нового дочернего объекта, включаемого в реестр, дата изменений будет соответствовать дате изменений родительского объекта, в состав которого он включается. Так, дата изменений, заданная для комплекса, будет автоматически задана для всех новых зданий, сооружений и других объектов, включаемых в его состав. Дата изменений, заданная для помещения, будет автоматически задана для всех новых частей, включаемых в состав этого помещения и т.д.
Дата изменений, заданная для объекта недвижимости, будет также задаваться по умолчанию для всех видов объектов, включаемых в его в реестр в его составе - конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования, рекламных конструкций, рабочих и арендных мест и т.п.

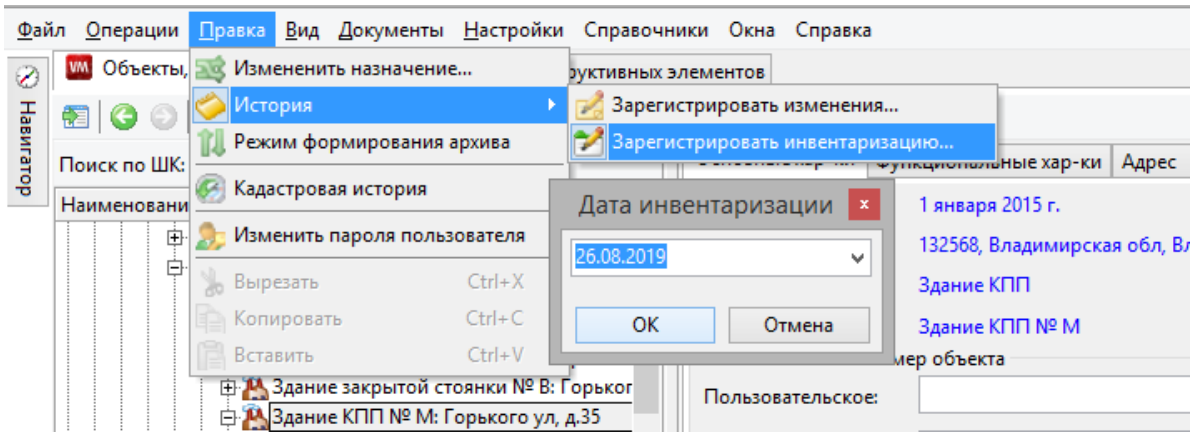
Первая дата изменений вводится для комплексного объекта в обязательном порядке при включении его в реестр в виде даты инвентаризации, которая используется в органах Государственного технического учета (БТИ) и приводится в техническом паспорте объекта. Если дата инвентаризации объекта в БТИ отсутствует, она должна быть задана условно. Последующие изменения даты инвентаризации объекта, как правило, также связаны с его очередными инвентаризациями, проводимыми БТИ.

Новая дата изменений для объекта, выбранного в реестре, задается с помощью команды История/ Зарегистрировать изменения в главном меню Правка. Она вводится в открывшемся диалоговом окне и может быть задана произвольной, в том числе меньше текущей (последней заданной), которая отображается в карточке каждого объекта. При вводе новой даты изменений предоставляется возможность указать причину вносимых изменений, выбрав ее во встроенном справочнике Движение фонда. Справочник отображает требования ведения технического учета, его настройка не предусматривается.

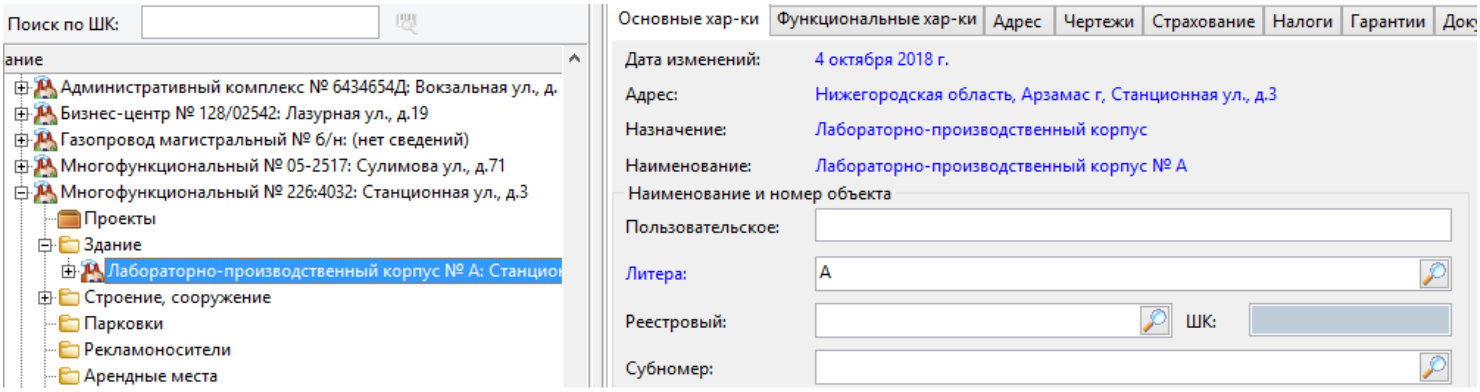


Новая дата изменений, заданная для ***комплекса***, не будет вводиться автоматически для первичных объектов, имеющихся в его составе. Для этих объектов новая дата изменений должна быть задана индивидуально.
Новая дата изменений, заданная для ***первичного объекта***, будет автоматически введена для всех дочерних объектов, включенных в состав этого первичного объекта, в том числе для их элементов.

Для всех объектов учета, в том числе для всех объектов недвижимости в информационной системе предусматривается фиксация дат проведения инвентаризаций. Новую дату инвентаризации объекта, выбранного в реестре, можно задать с помощью команды История/Зарегистрировать инвентаризацию в главно меню Правка.

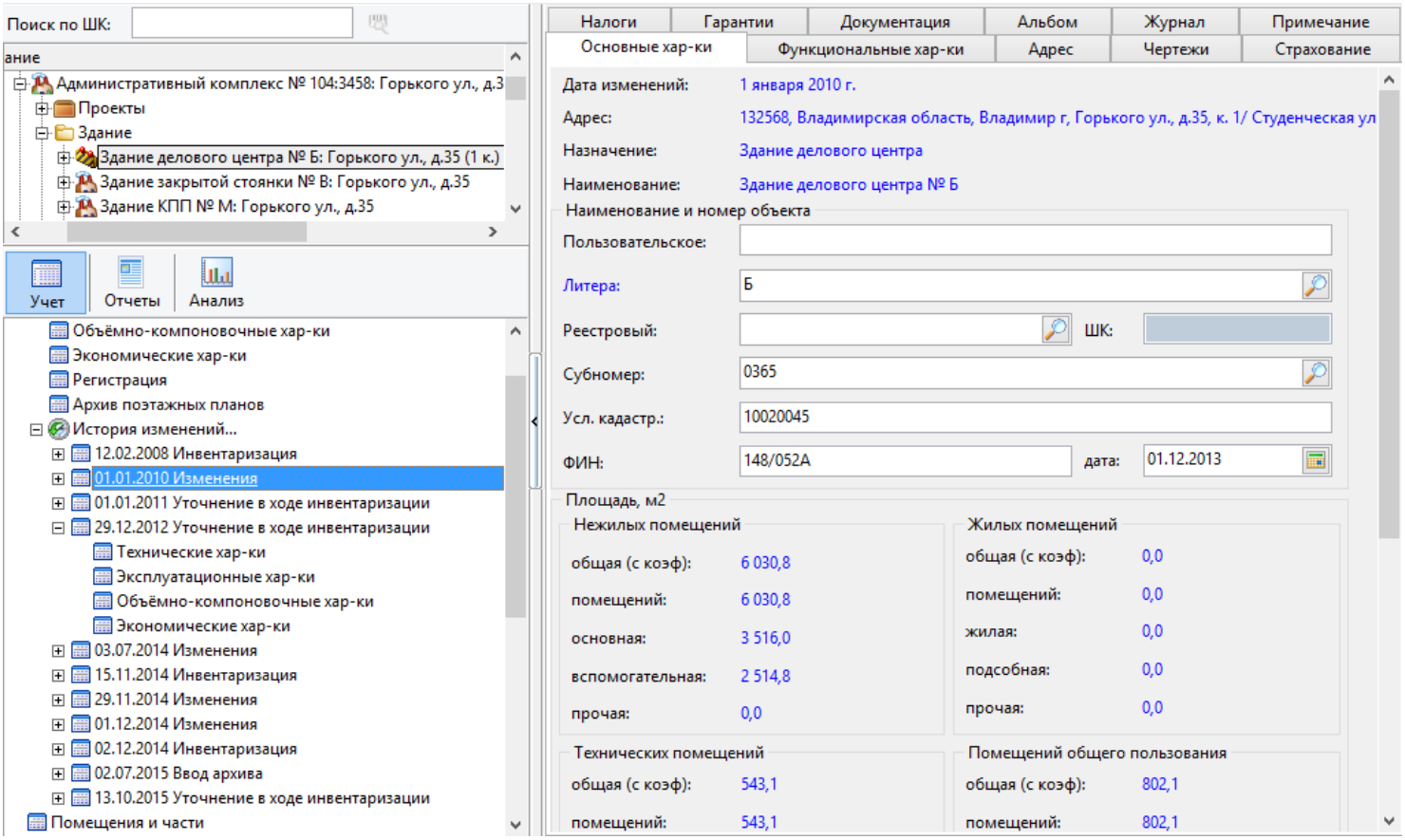


Фиксируемая дата инвентаризации является по сути обычной датой, к которой привязывается вся новая информация по объекту, и в окне Основные характеристики и в расчетных алгоритмах она будет представлена как дата изменений объекта.

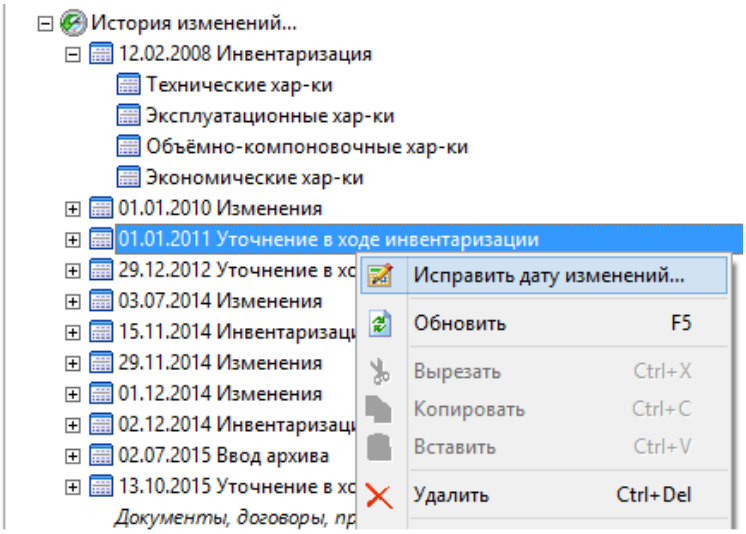


Вместе с тем, с помощью даты инвентаризации формально отображается время проведения организованных работ по актуализации сведений по объекту, имеющихся в электронной базе данных, которые должны выполняться с определенной регулярностью. Поэтому, в отличие от обычной даты изменений, новая дата инвентаризации объекта не может быть задана меньшей текущей даты последних изменений. В случае ошибки она будет автоматически скорректирована и задана равной дате последний изменений.

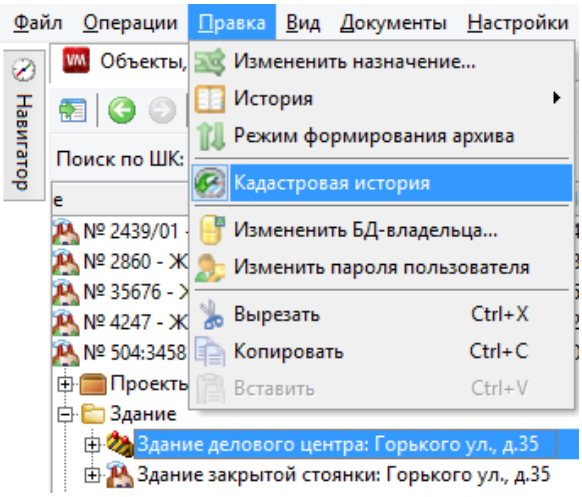
Все учтенные даты изменений объекта представлены в разделе Карточка/История изменений рабочего меню Учет. Выбрав дату изменений, во вкладках рабочего окна можно просмотреть все характеристики объекта, учтенные на эту дату. Для информативности истории изменений в списке может присутствовать разные виды изменений объекта, в том числе стандартные (Изменения, Инвентаризация), а также соответствующие заданным вариантам движения фонда (Ввод архива, Уточнение в ходе инвентаризации и т.п.).
Для здания на каждую дату изменений предусматривается возможность просмотра в отдельных окнах его технических, эксплуатационных, объемно-компоновочных и экономических характеристик.

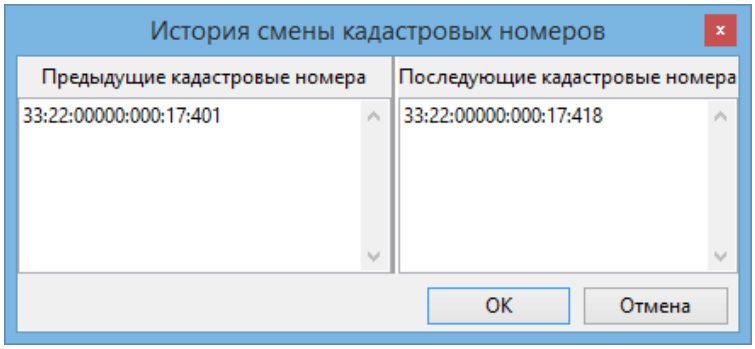


Если какая-либо дата изменений, представленная в перечне, задана ошибочно, ее можно исправить с помощью команды Исправить дату изменений в контекстном меню.

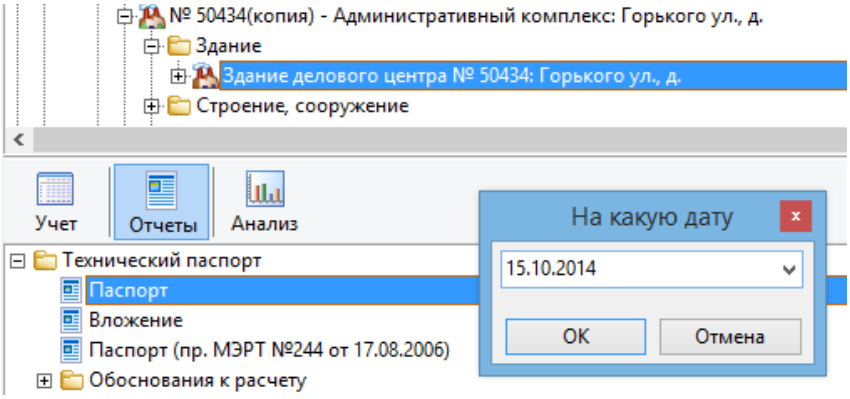


С помощью пункта Кадастровая история в главном меню Правка можно просмотреть историю изменения кадастрового номера объекта, выбранного в реестре .



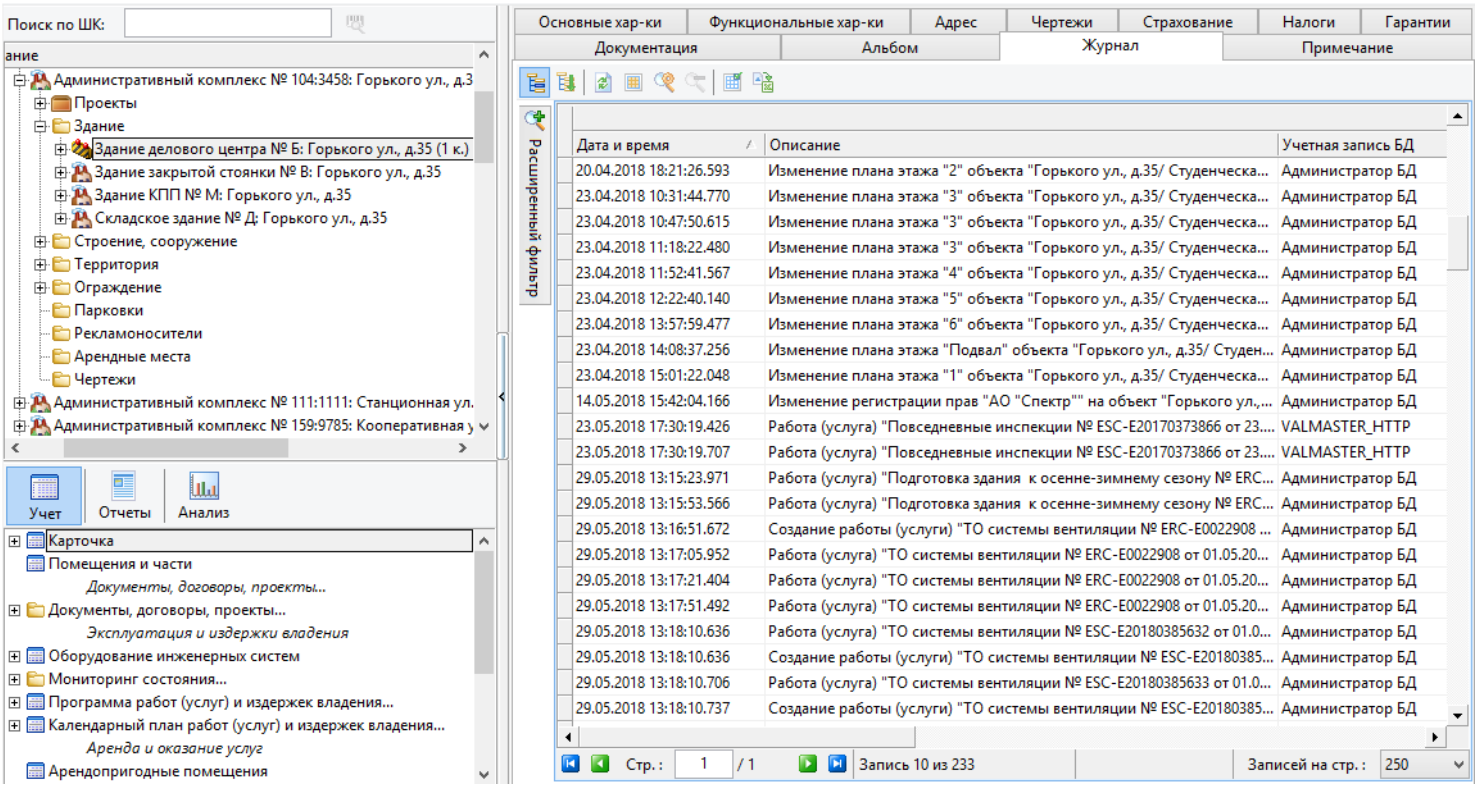


Для формирования отчетной документации по объекту используется информация, актуальная на последнюю дату изменений, предшествующую заданной дате создания документа. Например, если для объекта были последовательно заданы даты изменений 01.10.2014, 20.10.2014 и 10.10.2014, то для формирования аналитического документа по объекту на заданную дату 15.10.2014 будет использована информация из базы данных, введенная до 10.10.2014, а для формирования документа на заданную дату 05.10.2014 будет использована информация из базы данных, введенная до 01.10.2014.



Кроме ведения истории фиксируемых изменений объектов, в информационной системе также осуществляется персонифицированный учет основных изменений по объектам, производимых ее пользователями. Учетная информация формируется системой с идентификацией основных действий с объектами по времени, виду операций и автору - пользователю системы.

Данные персонифицированного учета представлены во вкладке Журнал для всех объектов недвижимости, а также для любого объекта учета в базе данных, включая договоры, активы, сотрудников и т.п.



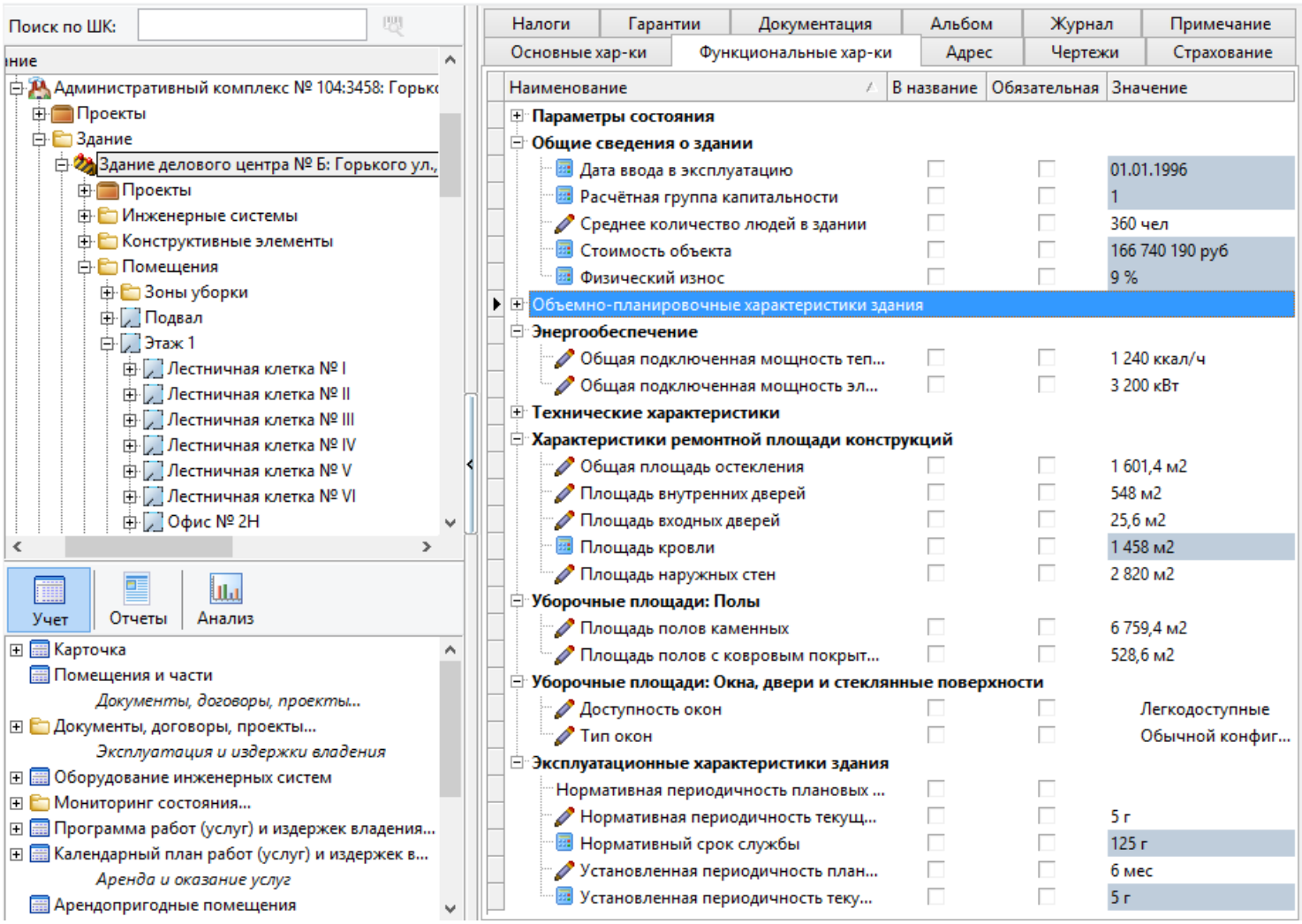
8 Учет объектов ЭКСПЛУАТАЦИИ

Специализированный профессиональный учет объектов эксплуатации является фундаментом эффективности всей системы управления эксплуатацией.

В качестве объектов управления эксплуатацией рассматриваются все объекты недвижимости, включенные в единый реестр объектов на первом этапе технического учета:

- Комплексные объекты.
- Здания и их части.
- Вспомогательные строения, сооружения и их части.
- Объекты благоустройства территории.
- Помещения и их части.

На этапе эксплуатационного учета выполняется расширенное описание объектов недвижимости для целей управления эксплуатацией с использованием специальных функциональных характеристик, а также формирование дополнительных сведений по объектам недвижимости - технической документации, материалов фотофиксации, графических материалов и т.п.



Основной задачей эксплуатационного учета, которому посвящен данный раздел Руководства, является расширение реестра объектов недвижимости (в объеме технического учета) путем включения в него элементов объектов недвижимости - конструктивных элементов и их частей, инженерных систем и инженерного оборудования.

В качестве объектов эксплуатации могут также рассматриваться объекты аренды (парковки и рекламные конструкции и арендные места), объекты для размещения (рабочие места) и активы движимого имущества (мебель, оборудование, транспорт и т.п.), если их учет выполнен в рамках арендного учета и учета объектов размещением.

Учет объектов эксплуатации, описание их характеристик и формирование сведений по ним для целей управления эксплуатацией ведется в рамках единого реестра объектов в объеме, предусмотренном задачами управления эксплуатацией.
Так, основным условием детализации при учете объектов эксплуатации является необходимость целевого планирования эксплуатационных действий, которая диктуется параметрами необходимой надежности и экономической целесообразности, когда издержки эксплуатации меньше, чем издержки отказа, ремонта или замены объекта эксплуатации.
Исходя из этого, одним из основным критерием индивидуального эксплуатационного учета объектов может рассматриваться их основной определяющий параметр, например размер (запорная арматура диаметром более 50 мм), стоимость и т.п.

В программе предусматривается возможность создания реестра инженерного оборудования в среде встроенного графического приложения PlanMaker с использованием средств объектно-ориентированного черчения, что позволяет обеспечить визуализацию его размещения на планах этажей с реализацией сервисной функции поиска объектов на чертежах.

По результатам создания и описания объектов недвижимости в реестре одним из доступных способов можно сформировать отчетную документацию по каждому объекту эксплуатации в предусмотренном для него составе и содержании.

8.1 Учет элементов объектов недвижимости

К элементам объектов недвижимости относятся конструктивные элементы и инженерные системы, а также элементы благоустройства, слаботочные устройства (радио, телевидение, интернет) и системы безопасности (сигнализация, системы охраны периметра, обеспечения доступа и т.п.), в отношении которых в дальнейшем, если не потребуется уточнений, будет употребляться единый термины "Инженерные системы".

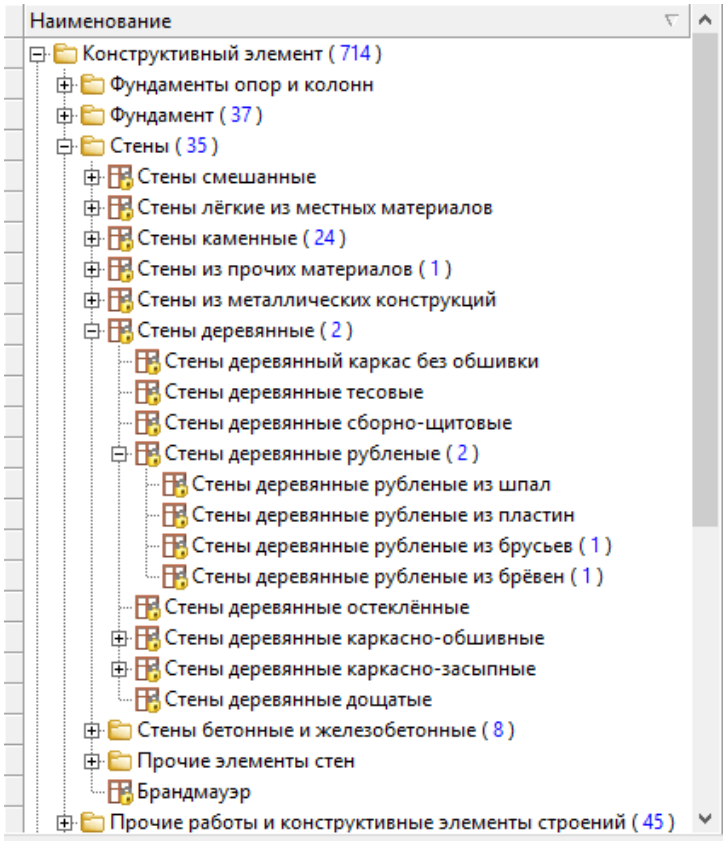
В информационной системе ValMaster FM учет элементов объектов недвижимости рассматриваются в полном объеме и осуществляется для целей управления эксплуатацией. Если функция управления эксплуатацией не используется, конструктивные элементы и инженерные системы могут учитываться в объеме, достаточном для представления о конструктивном исполнении и благоустройстве объектов недвижимости в системе технического учета.

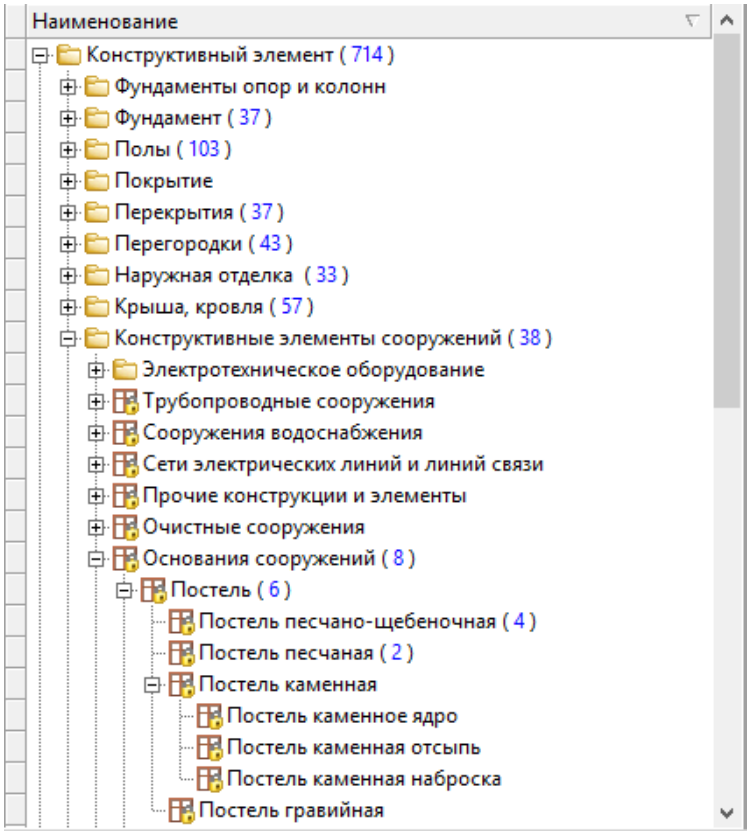
В составе инженерных систем на подчиненном уровне иерархии учитывается инженерное оборудование, которое рассматривается исключительно в качестве объектов эксплуатации. В составе конструктивных элементов на подчиненном уровне иерархии могут учитываться их части, которые также могут рассматриваться в качестве самостоятельных объектов эксплуатации.

Реестр конструктивных элементов и инженерных систем можно сформировать для зданий, сооружений (в т.ч. для объектов благоустройства и ограждений), помещений, а также для каждой части этих объектов.
Для общего описания зданий, как правило, формируется реестр общих элементов здания (фундаменты, стены, перекрытия, перегородки, общие инженерные системы и т.п.).
Для подробного описания помещений в системе эксплуатационного учета для них формируется индивидуальный реестр элементов с их характеристиками: полы, отделка стен, потолков, окна, двери, автономные инженерные системы и т.п. Описание индивидуальных элементов помещений целесообразно выполнять в процессе их обследования с использованием функционала мобильного web-приложения ConditionMonitoring.

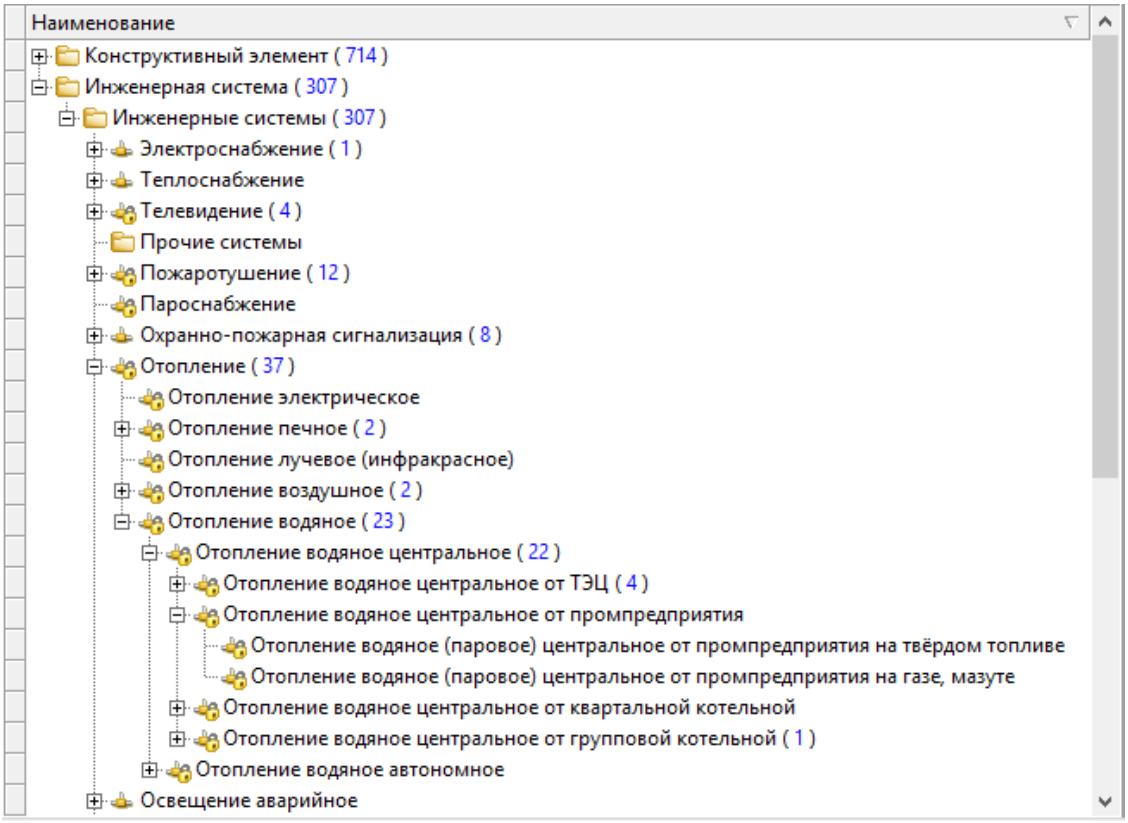
Учет конструктивных элементов и инженерных систем осуществляется в стандартном порядке учета объектов путем создания элементов в реестре, описания их характеристик и учета сведений по элементам.

Для учета конструктивных элементов и инженерных систем используются справочники этих объектов, которые сформированы Разработчиком и могут быть настроены Пользователем системы.
Справочник конструктивных элементов зданий создан на основе классификации элементов по виду, конструкции и материалу. Раздел справочника для описания элементов сооружений Конструктивные элементы сооружений создан на основе классификации элементов по типам, видам и назначению, а также по назначению сооружений.





В справочнике инженерных систем отображается их классификация по назначению, виду и источнику энергоресурса. В нем представлены инженерные системы, слаботочные устройства, элементы благоустройства и системы безопасности.



Созданная структура справочника, при необходимости, может быть настроена Пользователем. Настройку следует производить до начала формирования реестра элементов и использования их справочных наименований.

8.2 Учет инженерного оборудования

В информационной системе ValMaster FM инженерное оборудование рассматриваются только в качестве объектов эксплуатации, поэтому его учет осуществляется на стадии эксплуатационного учета в составе инженерных систем и подсистем здания, сооружения, помещения или любой части этих объектов.

В зависимости от принятых подходов к планированию эксплуатации учет инженерного оборудования может выполняться индивидуально по отдельным единицам оборудования или в целом по группам оборудования одного вида (наименования) .
Индивидуальный учет осуществляется для функционально значимого оборудования, для которого предполагается формирование индивидуальных программ эксплуатации: котлов, чиллеров, насосов, вентиляторов и т.п. Каждая единица такого оборудования учитывается в составе инженерной системы в качестве отдельного объекта с уникальным инвентарным номером.
Мелкое и функционально малозначимое оборудование может рассматриваться в программах эксплуатации инженерных систем в качестве расходных элементов и учитываться совокупно по их общему виду (наименованию) с указанием их количества: Радиаторы отопления стальные пластинчатые, 72 шт., Вентили запорные муфтовые KV40 диаметром 40 мм, 24 шт. и т.п.

Учет оборудования можно выполнить:

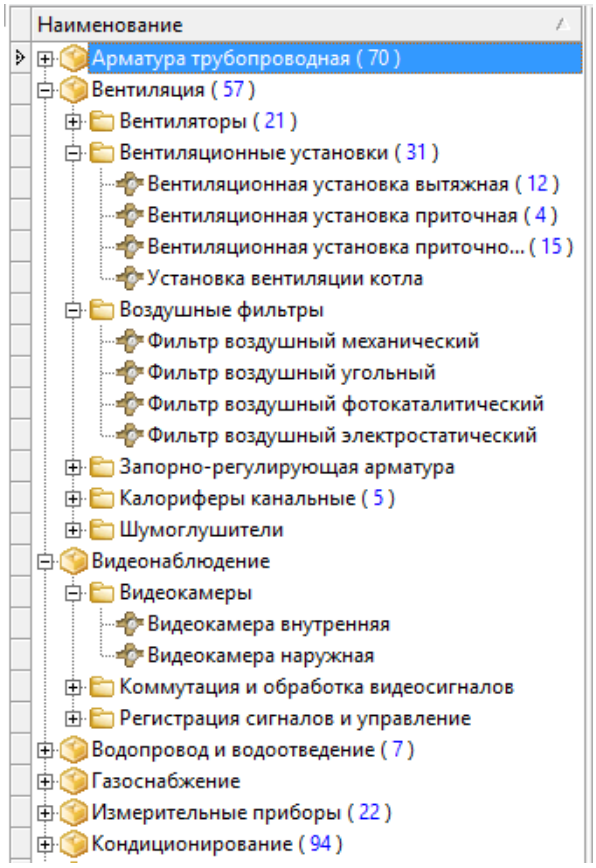
- В семантической базе данных без визуального отображения размещения оборудования
- В среде графического приложения PlanMaker или в интегрированной среде программы с визуализацией размещения оборудования на планах этажей.

Создание оборудования в среде графического продукта PlanMaker и в интегрированной среде программы предусматривает последующий импорт сведений по оборудованию в семантическую базу данных. В этом случае обеспечивается поиск и визуальное отображение оборудования на чертежах.
В данном разделе излагается последовательность создания реестра оборудования в семантической базе данных

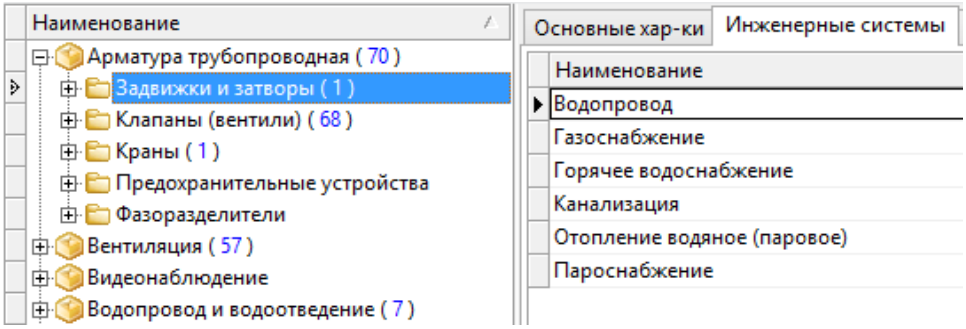
Для учета инженерного оборудования необходимо наличие документальных данных: паспортов, карточек, бумажных реестров и т.п. Если в составе документации имеются схемы размещения оборудования, его местоположение можно учесть при его описании в семантической базе данных.
Наиболее оптимальным способом формирования сведений о размещении инженерного оборудования является его инвентаризация с использованием web-приложения ConditionMonitoring.

Создание инженерного оборудования а реестре объектов эксплуатации выполняется с использованием справочника оборудования, структура и содержание которого сформированы Разработчиком и могут быть настроены Пользователем.

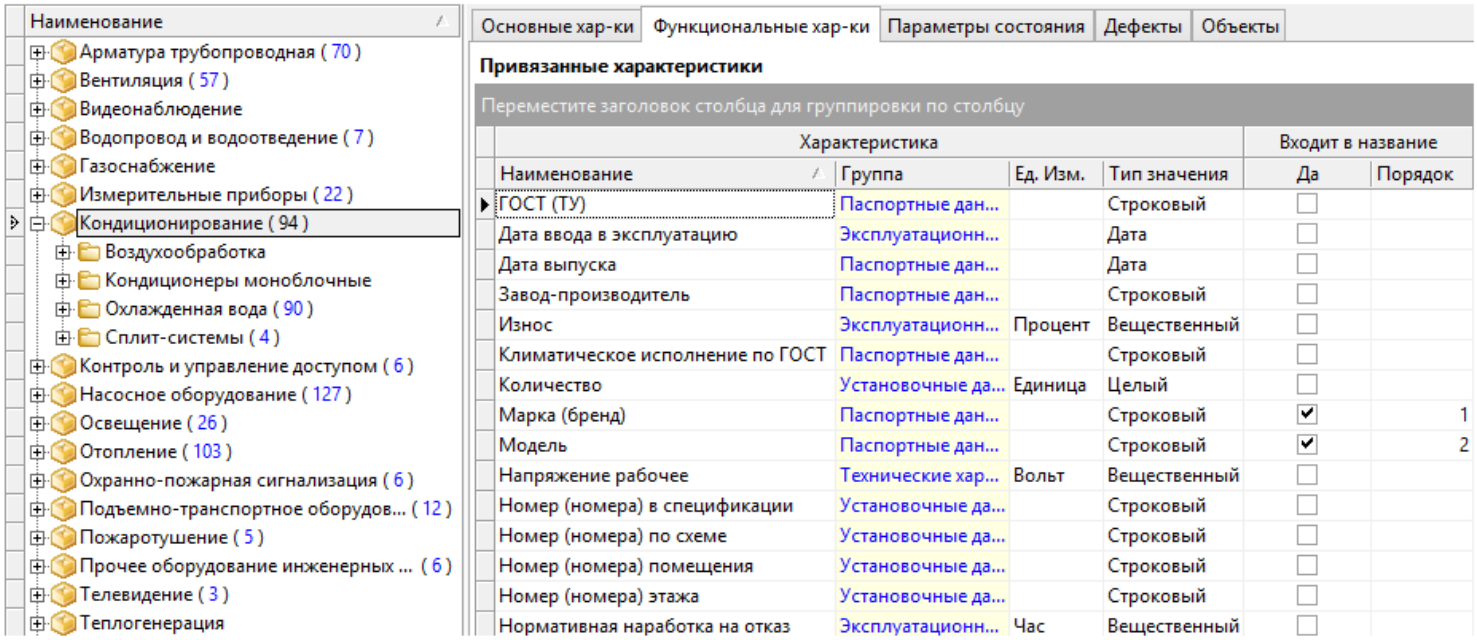
Двухуровневая структура справочника построена на классификации оборудования по инженерным системам, виду и функциональному назначению. На последнем уровне размещается общее краткое наименование оборудования, в котором отображается его назначение и, как правило, главный идентификационный признак. Для создания оборудования используются его наименования на третьем уровне справочника.
В наименованиях оборудования и разделов (папок) справочника представлено количество оборудования, созданного с использованием справочных наименований и разделов справочника.



Папки второго уровня справочника оборудования привязаны к справочнику инженерных систем, таким образом, для каждой инженерной системы сформированы индивидуальные справочники инженерного оборудования, которые открываются при формировании реестра оборудования выбранной системы.



Для каждого справочного наименования оборудования Разработчиком сформированы базовые структурированные перечни функциональных характеристик для описания оборудования в реестре.



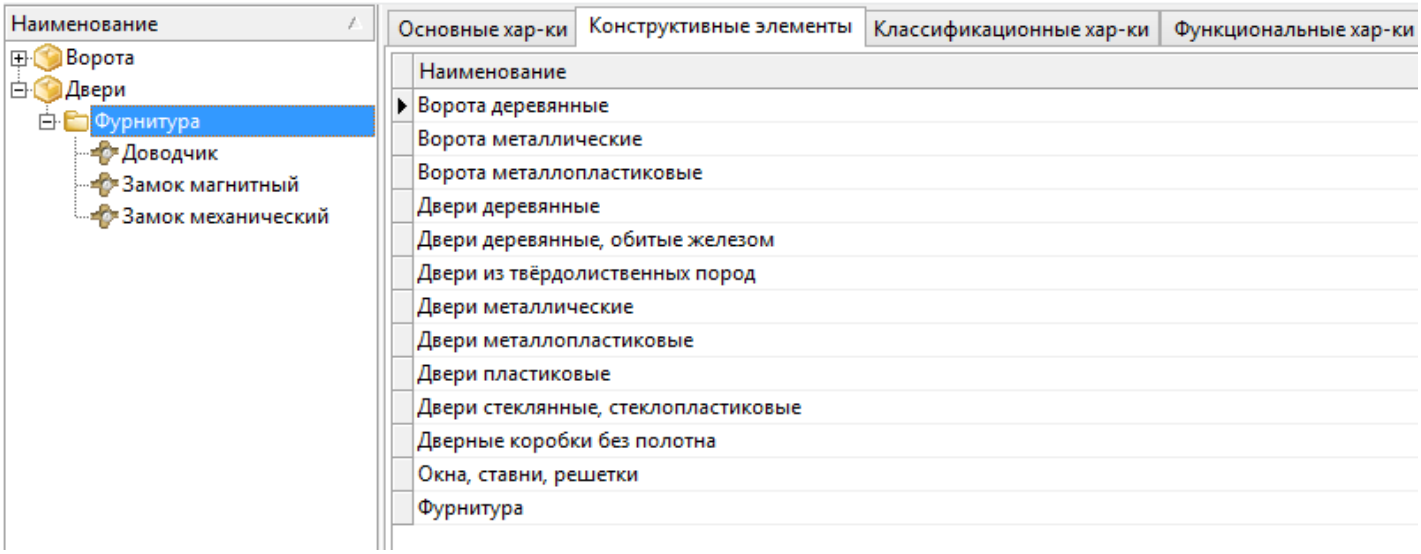
При пользовании справочником следует учитывать, что он создан компактным и удобным в работе и содержит только общие наименования оборудования. Для формирования полного наименования оборудования в реестре предназначены его идентификационные характеристики, базовый состав и значения которых также сформированы Разработчиком и могут быть настроены Пользователем.

Учет инженерного оборудования в семантической базе данных осуществляется в стандартной последовательности путем его включается в состав инженерной системы (подсистемы), его описания и учета сведений по оборудованию.

8.3 Учет частей конструктивных элементов

В информационной системе ValMaster FM части конструктивных элементов (КЭ), так же как и инженерное оборудование, рассматриваются в качестве самостоятельных объектов эксплуатации, поэтому их учет осуществляется только в целях управления эксплуатацией. Части КЭ учитываться в реестре объектов недвижимого имущества в составе конструктивных элементов зданий и сооружений, помещений и их частей.
В реестр объектов целесообразно включать только те части КЭ, для которых предполагается формирование индивидуальных программ эксплуатации или контроль их технического состояния. Например, в состав конструктивного элемента здания Двери металлические можно включить части Доводчик, Замок магнитный и т.п. или отдельную дверь (например, Дверь огнезащитная), для которой предусматривается специальная программа технического обслуживания.

Для учета частей КЭ используется специальный справочник, трехуровневая структура которого аналогична структуре справочника инженерного оборудования. Папки второго уровня справочника привязаны к справочнику конструктивных элементов, таким образом, для каждого конструктивного элемента формируются индивидуальные справочники его частей. Наименования частей КЭ, которые используются для их создания в реестре, размещаются на последнем третьем уровне справочника.



Справочник, как правило, формируется по мере необходимости Пользователем на основе классификации частей КЭ по назначению.
Учет частей КЭ осуществляется в стандартной последовательности путем создания их в реестре, описания и ввода сведений по частям КЭ.

9 Учет объектов АРЕНДЫ

В общем случае арендный учет осуществляется в отношении следующих объектов аренды:

- Объектов, сдаваемых в аренду организацией
- Объектов, арендуемых организацией у внешних арендодателей.

В реестр объектов, которые могут быть сданы в аренду (объектов аренды организации), включаются объекты недвижимости и прочие объекты инфраструктуры:

- Помещения и части помещений.
- Сооружения, вспомогательные строения, объекты благоустройства (далее по тексту – сооружения).
- Парковочные места на парковках.
- Рекламные поверхности на рекламных конструкциях.
- Отдельные арендные места.

К объектам, которые могут быть арендованы организацией, кроме перечисленных выше, могут также относиться парковки, рекламные конструкции, здания и комплексные объекты в целом. Все объекты, арендуемые организацией, должны быть включены в реестр ее объектов с указанием соответствующих прав владения. Хорошей практикой является включение в общий реестр не только существующих объектов, но и объектов, которые могут стать объектами аренды в перспективе.

Формирование **объектов аренды организации** выполняется в рамках арендного учета в два этапа.
На первом этапе определяются арендопригодные объекты недвижимости - помещения и их части, сооружения и вспомогательные строения, - и выполняется описание специальных арендных характеристик в составе функциональных характеристик этих объектов. В случае необходимости, выполняется настройка индивидуального состава арендных характеристик объектов недвижимости.
На втором этапе осуществляется формирование реестра прочих объектов аренды - парковок, рекламных конструкций и арендных мест и выполняется их описание в рамках арендного учета. Прочие объекты аренды могут размещаться в составе комплекса, здания или сооружения. Арендные места могут также размещаться в составе части помещения. Арендопригодность этих объектов устанавливается автоматически.

Так как в программе осуществляется учет только существующих договоров аренды с арендодателями, указание арендопригодности арендуемых объектов, а также их описание не требуется, достаточно только наличия и идентификации их в реестре объектов. Реестр этих объектов формируется в процессе учета договоров аренды с арендодателями в стандартной последовательности создания объектов недвижимости и прочих объектов инфраструктуры в реестре.

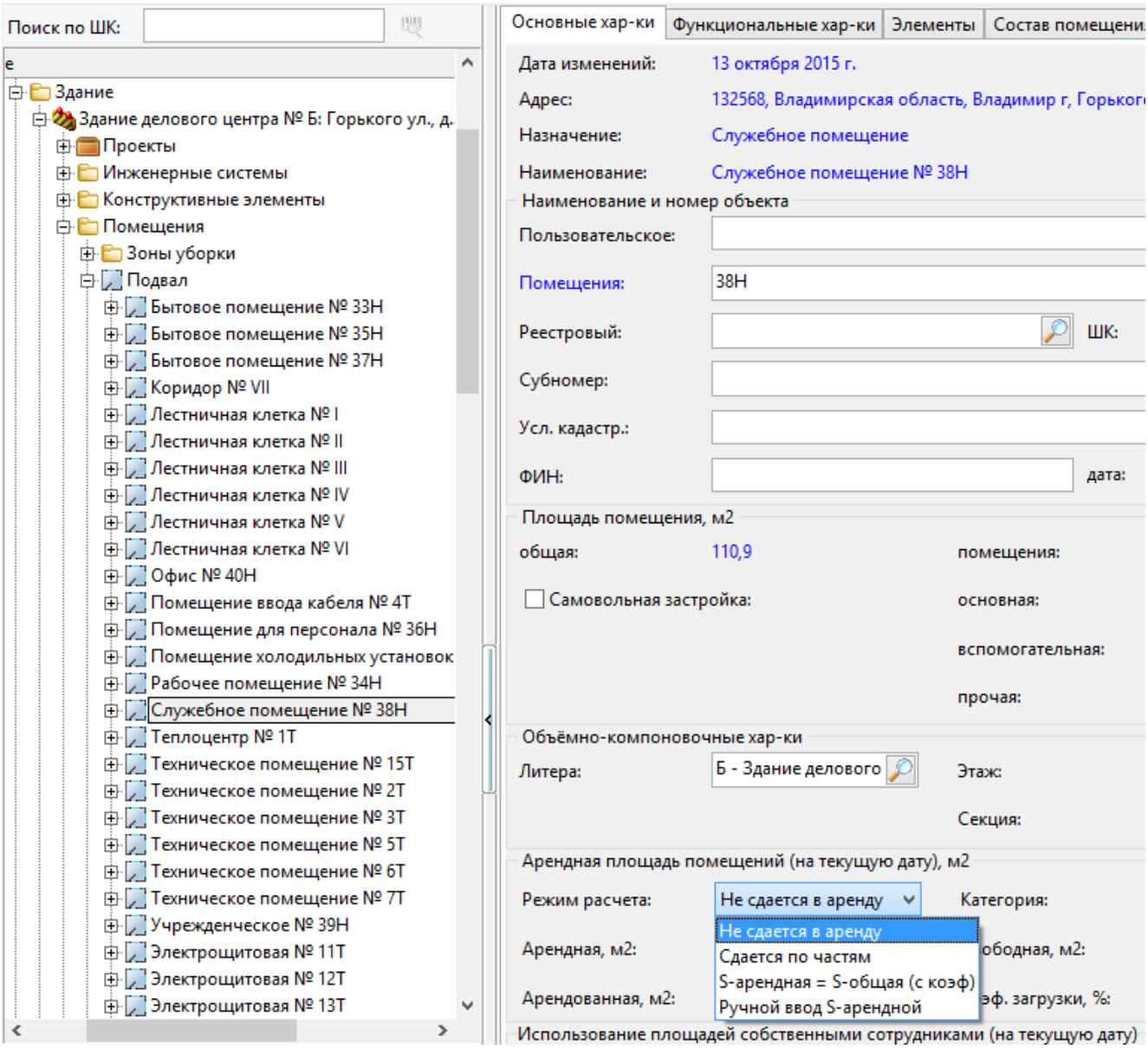
В программе предусмотрена возможность создания реестра прочих объектов аренды в среде встроенного графического приложения PlanMaker и в интегрированной рабочей среде с использованием средств объектно-ориентированного черчения с импортом соответствующих объектов в семантическую базу данных.
Использование средств объектно-ориентированного черчения позволяет обеспечить визуализацию размещения объектов с реализацией сервисной функции их поиска на чертежах.

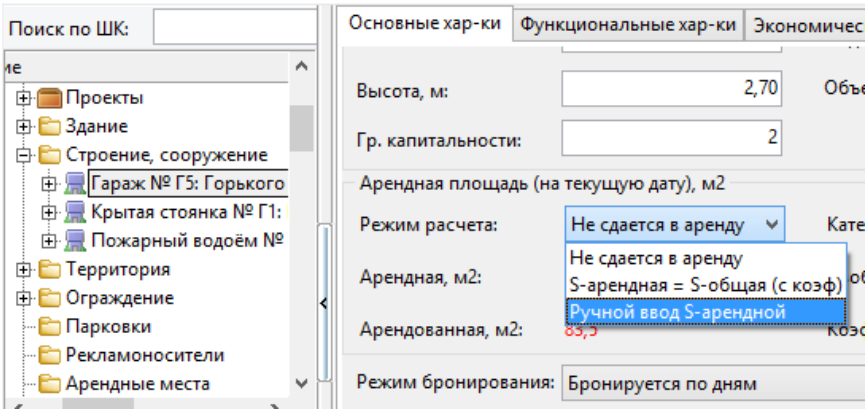
По результатам создания и описания объектов аренды в реестре одним из доступных способов можно сформировать отчетную документацию по каждому объекту в предусмотренном для него составе и содержании.

9.1 Учет арендопригодных помещений

Реестр арендопригодных объектов организации формируется в семантической базе данных путем определения для сооружений, помещений или их частей их арендного статуса, который соответствует одному из способов сдачи в аренду или определения арендной площади.

Текущий арендный статус объекта, выбранного в реестре, представлен в рабочем поле Режим расчета во вкладке Основные характеристики ее карточки. Для каждого созданного объекта по умолчанию будет установлен вариант Не сдается в аренду, который означает отсутствие арендопригодности объекта и невозможность сдачи его в аренду ни в целом, ни по частям.





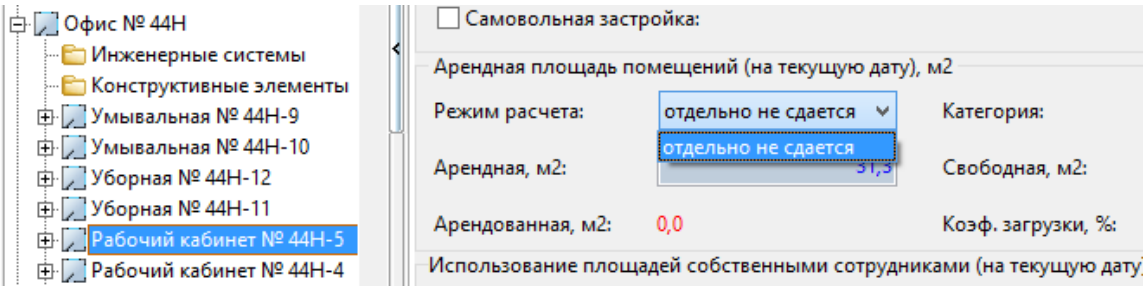
Арендный статус объекта выбирается в перечне, встроенном в рабочее поле Режим расчета. Предусматриваются следующие арендные статусы объектов:

Сдается в целом по общей площади - соответствует варианту S-арендная = S-общая (с коэф). Устанавливается для всех объектов аренды. Арендная площадь определяется автоматически по общей площади объекта - сооружения, помещения или его части.

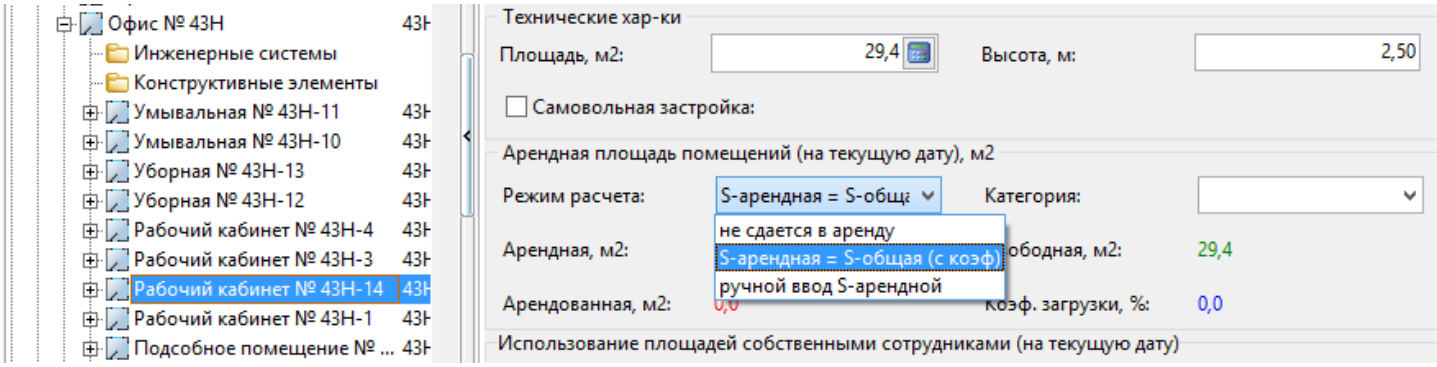
Сдается в целом по заданной площади - соответствует варианту Ручной ввод S-арендной. Устанавливается для всех объектов аренды. Арендная площадь сооружения, помещения или его части вводится вручную.

Сдается по частям - устанавливается для помещений. Объектами аренды в этом случае будут части помещения.

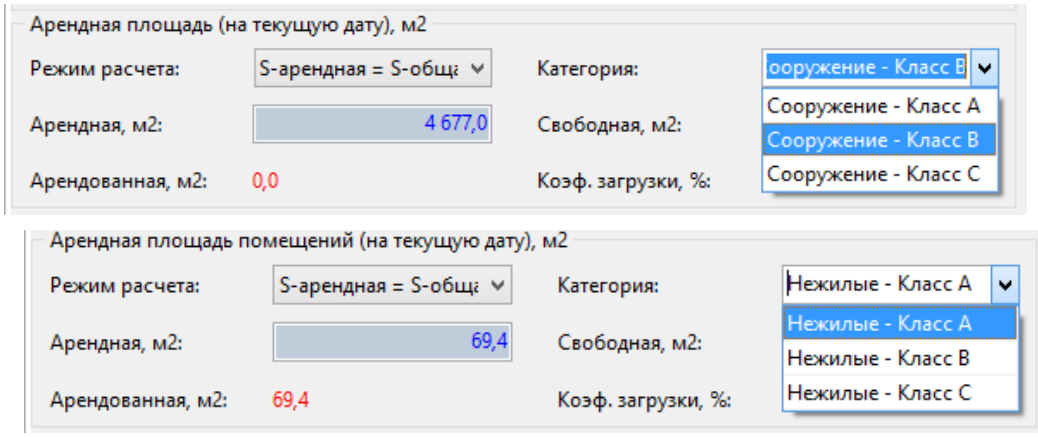
Если для помещения указан арендный статус Сдается в целом, помещение может быть сдано в аренду только как единый объект, а каждая его часть не будет являться объектом аренды, и для них не предусматривается возможность индивидуальной корректировки арендного статуса.



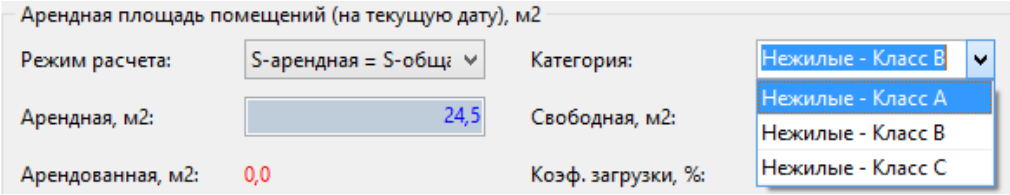
Если для помещения указан арендный статус Сдается по частям, для каждой его части будет установлен арендный статус Сдается в целом по общей площади, который можно поменять на статус Сдается в целом по заданной площади или исключить отдельные части помещений из числа арендопригодных, выбрав вариант не сдается в аренду.



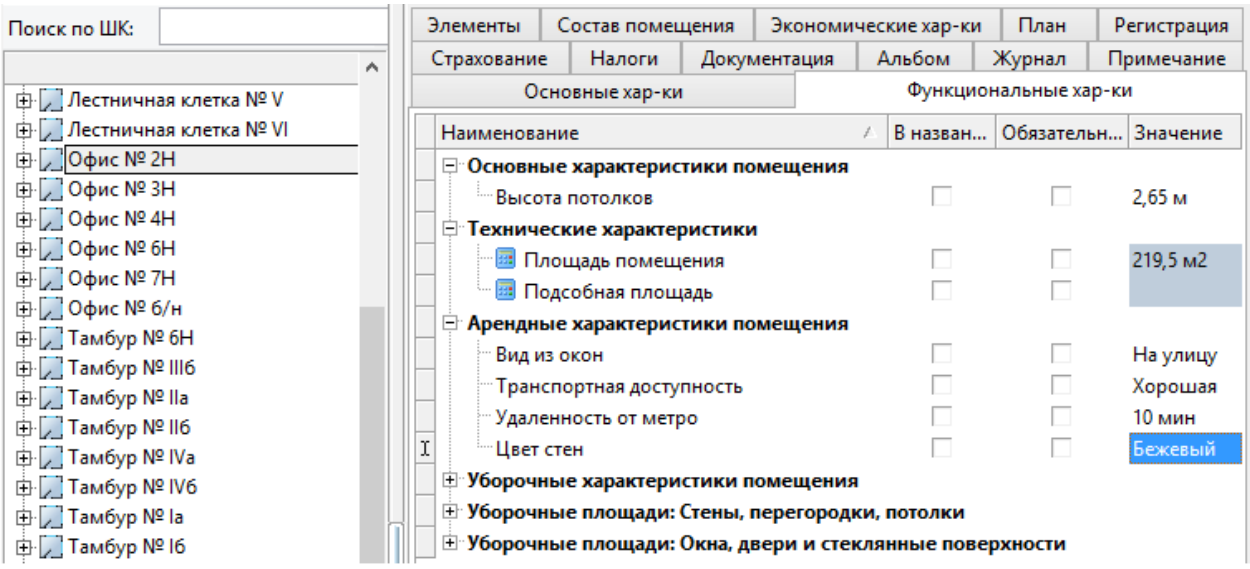
Для арендопригодных объектов предусматривается их категорирование по классам. Категория (класс) объекта аренды используется при дифференцированном указании рыночных значений арендных ставок. Так, для каждого класса объектов аренды может быть задана единая арендная ставка.



Класс объекта аренды, заданный для помещения, будет установлен для всех его частей. В случае необходимости, для отдельных частей помещений установленный класс объектов аренды можно скорректировать.

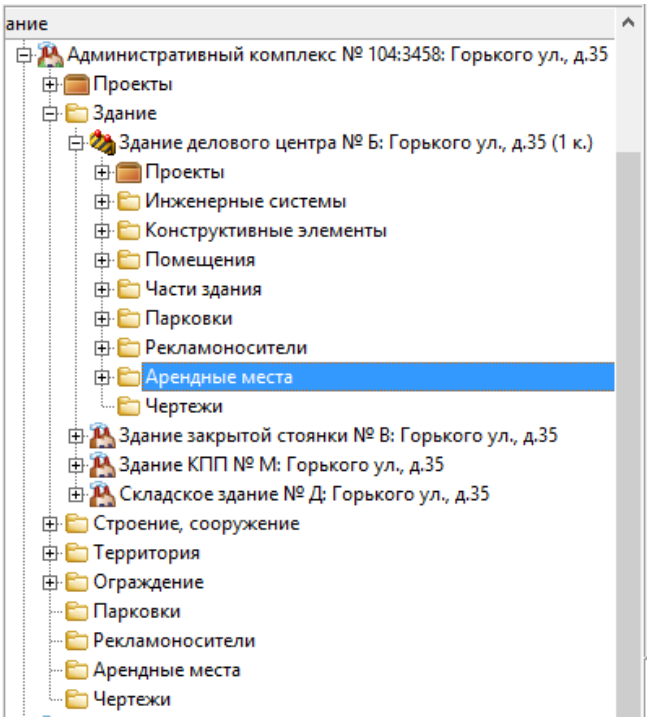


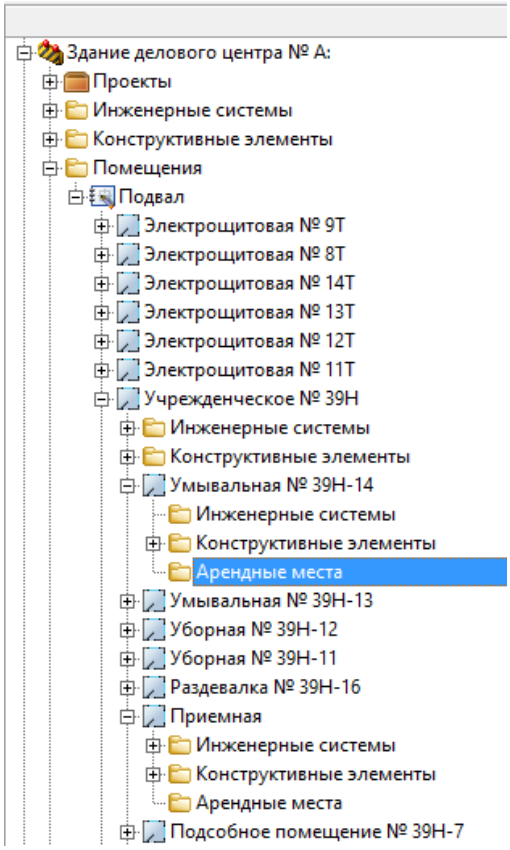
Для потенциальных объектов аренды, кроме арендопригодности, в процессе арендного учета можно ввести значения их специальных функциональных характеристик, индивидуальный состав которых сформирован Разработчиком и может быть настроен Пользователем системы.



9.2 Учет прочих объектов аренды

Прочими объектами аренды являются специальные объекты инфраструктуры в составе объектов недвижимости - объекты парковок, объекты рекламы и отдельные арендные места в помещениях. Таким образом, процедура арендного учета предусматривает формирование реестра парковок, реестра рекламных конструкций и реестра арендных мест.
Эти объекты инфраструктуры могут учитываться в составе комплексных объектов недвижимости (территории) или в составе зданий и сооружений, если они размещаются внутри этих объектов или принадлежат им функционально. Арендные места могут также учитываться в составе частей помещений.





Учет прочих объектов инфраструктуры выполняется в стандартной последовательности и включает создание объектов в реестре, их описание и ввод сведений по объектам. Реестр прочих объектов инфраструктуры можно сформировать:

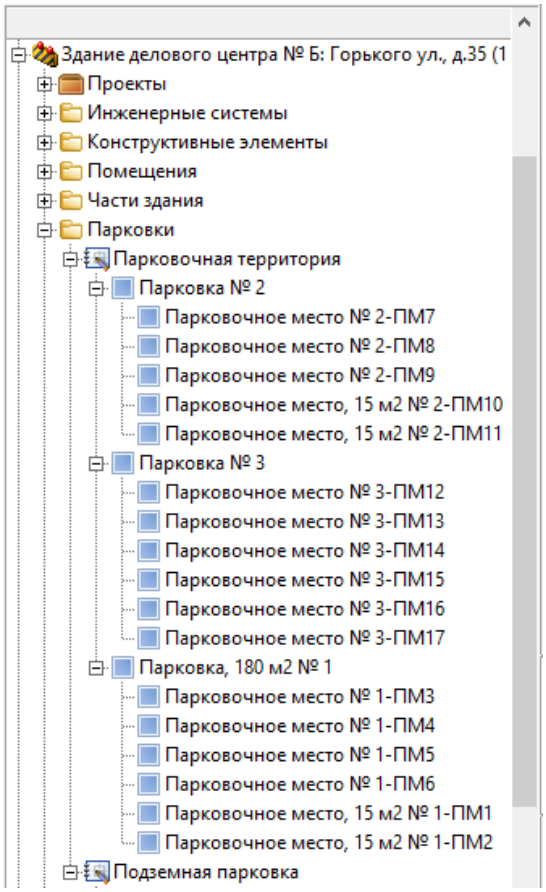
- В семантической базе данных без визуального отображения их размещения.
- В среде графического приложения PlanMaker с последующим импортом в семантическую базу и визуализацией их размещения на чертежах.

Последний вариант обеспечивает визуализацию их размещения, а также их арендный статус.
В данном разделе излагается последовательность формирования реестра прочих объектов инфраструктуры в семантической базе данных.

Реестр объектов парковок формируется в общем реестре объектов в папке Парковки и включает:

- Парковки – участки территории (помещения), на которых осуществляется организованная стоянка автомобилей
- Парковочные места – части парковки, предоставляемые под стоянку одного автомобиля.

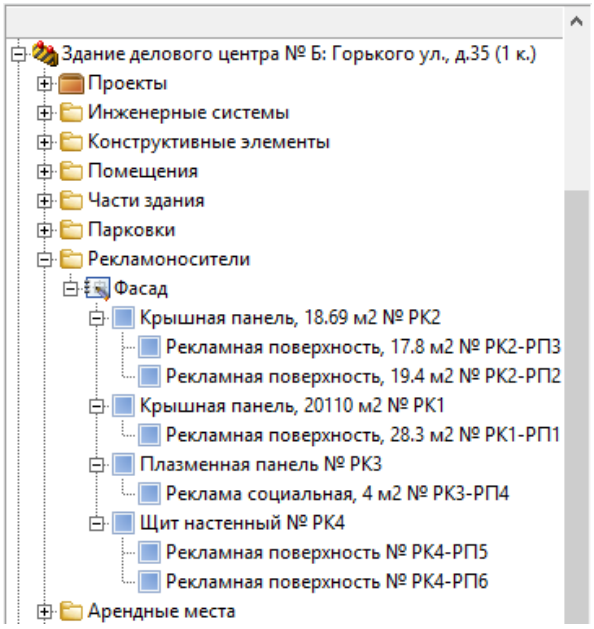
Объекты парковки учитываются только в составе парковочной территории, для которой можно разработать план (схему) их размещения, аналогичную плану этажа, на котором отображается размещение помещений.

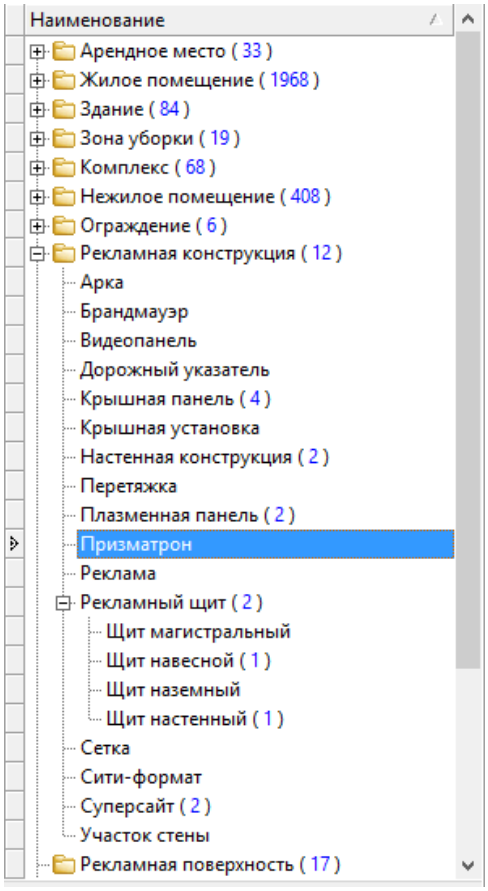


Реестр объектов рекламы представлен в общем реестре объектов в папке Рекламоносители и включает:

- Рекламные конструкции – специальные объекты, на которых размещаются рекламные поверхности
- Рекламные поверхности – части рекламных конструкций, предназначенные для размещения рекламы.

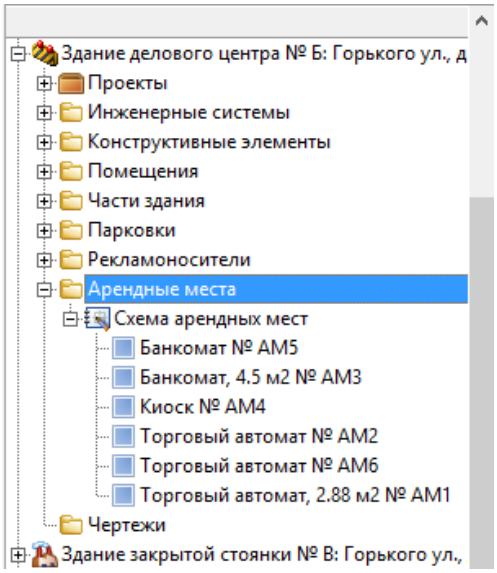
Учет рекламных конструкций выполняется только в составе объекта для размещения рекламы - крыши, фасада здания, участка территории, стены помещения, ограждения и т.п., для которого можно разработать план (схему) их размещения.
Для учета рекламных конструкций используется справочник рекламных конструкций в составе единого справочника объектов недвижимости, который создан Разработчиком программы и может быть настроен Пользователем.





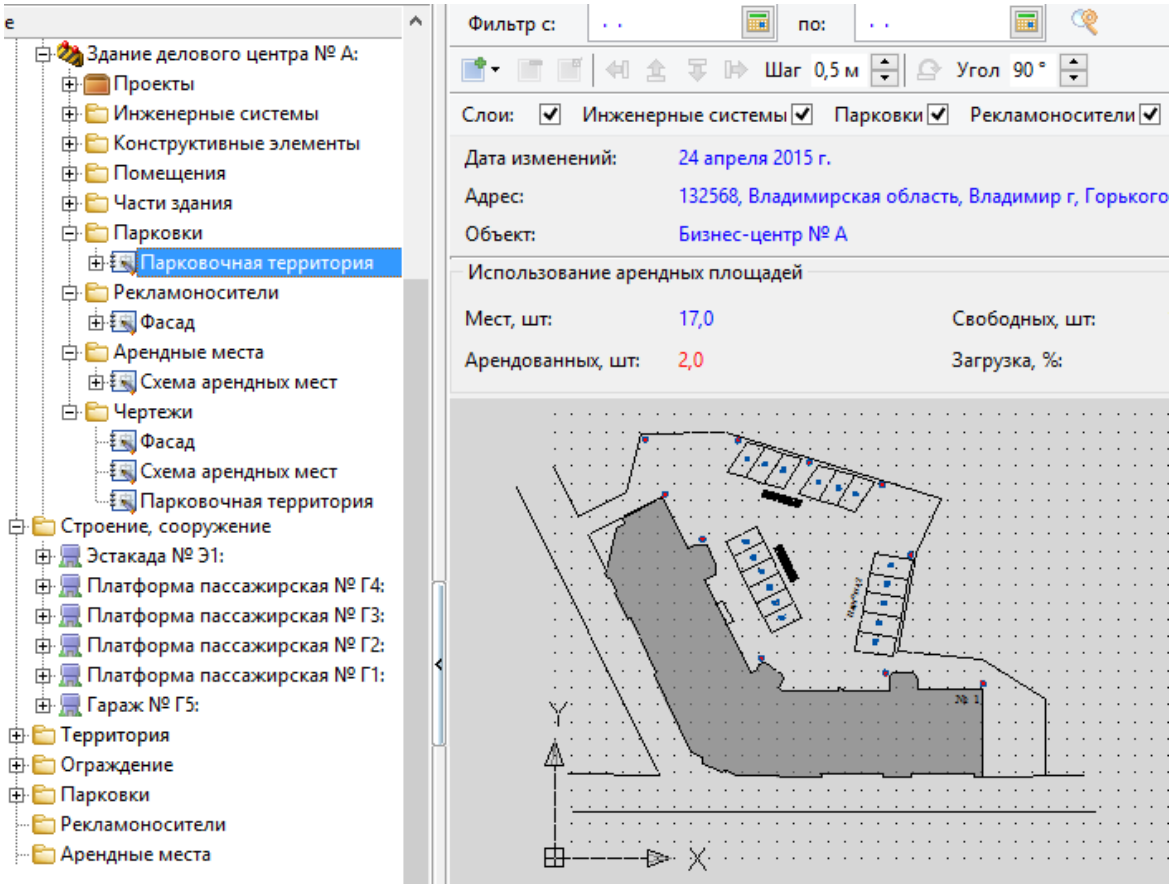
Арендное место – часть площади территории, помещения, сооружения, которая используется, как правило, для размещения коммерческого оборудования - киосков, банкоматов, пунктов приема платежей, торговых автоматов и т.п. Реестр арендных мест представлен в общем реестре объектов в папке Арендные места.

Учет арендных мест выполняется только в составе объекта для их размещения (этаж здания, помещение, сооружение, участок территории и т.п.), для которого можно разработать план (схему) их размещения. Для создания схемы размещения арендных мест могут использоваться готовые планы этажей здания, чертежи помещений, сооружений, территории и т.п.



Парковочная территория и объекты для размещения рекламы или арендных мест, так же, как и этажи в здании, не рассматриваются в информационной системе в качестве самостоятельных объектов

учета. Они, как правило, представлены в структуре реестра объектов в сочетании с их графическим эквивалентом, поэтому в их наименованиях, как правило, должно отображаться наименование соответствующего чертежа.

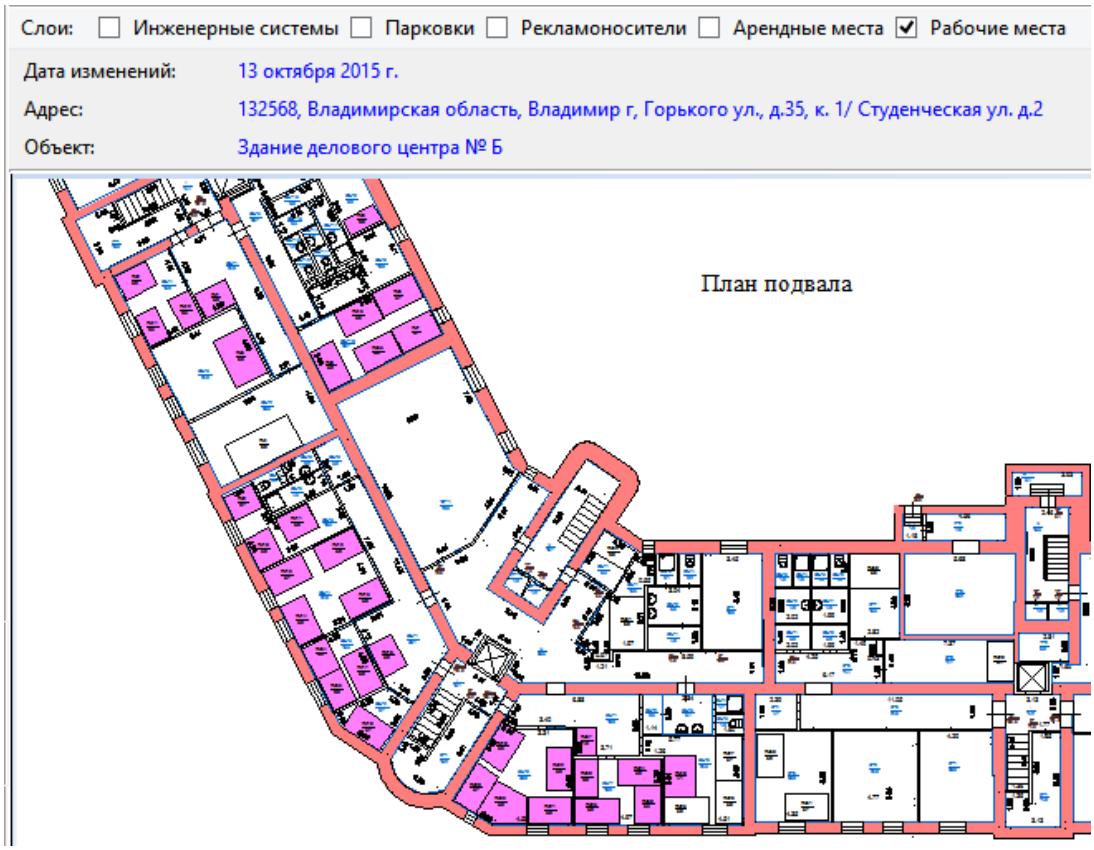


10 Учет РАБОЧИХ МЕСТ

В системе управления размещением в качестве объектов для размещения сотрудников, активов движимого имущества и транспорта рассматриваются **части помещений** (далее для краткости - помещения) и рабочие места.
Для обеспечения своей деятельности, размещения сотрудников и активов движимого имущества подразделения организации могут использовать любые типы и виды помещений, учтенные при формировании реестра объектов недвижимости, в том числе помещения общего пользования.

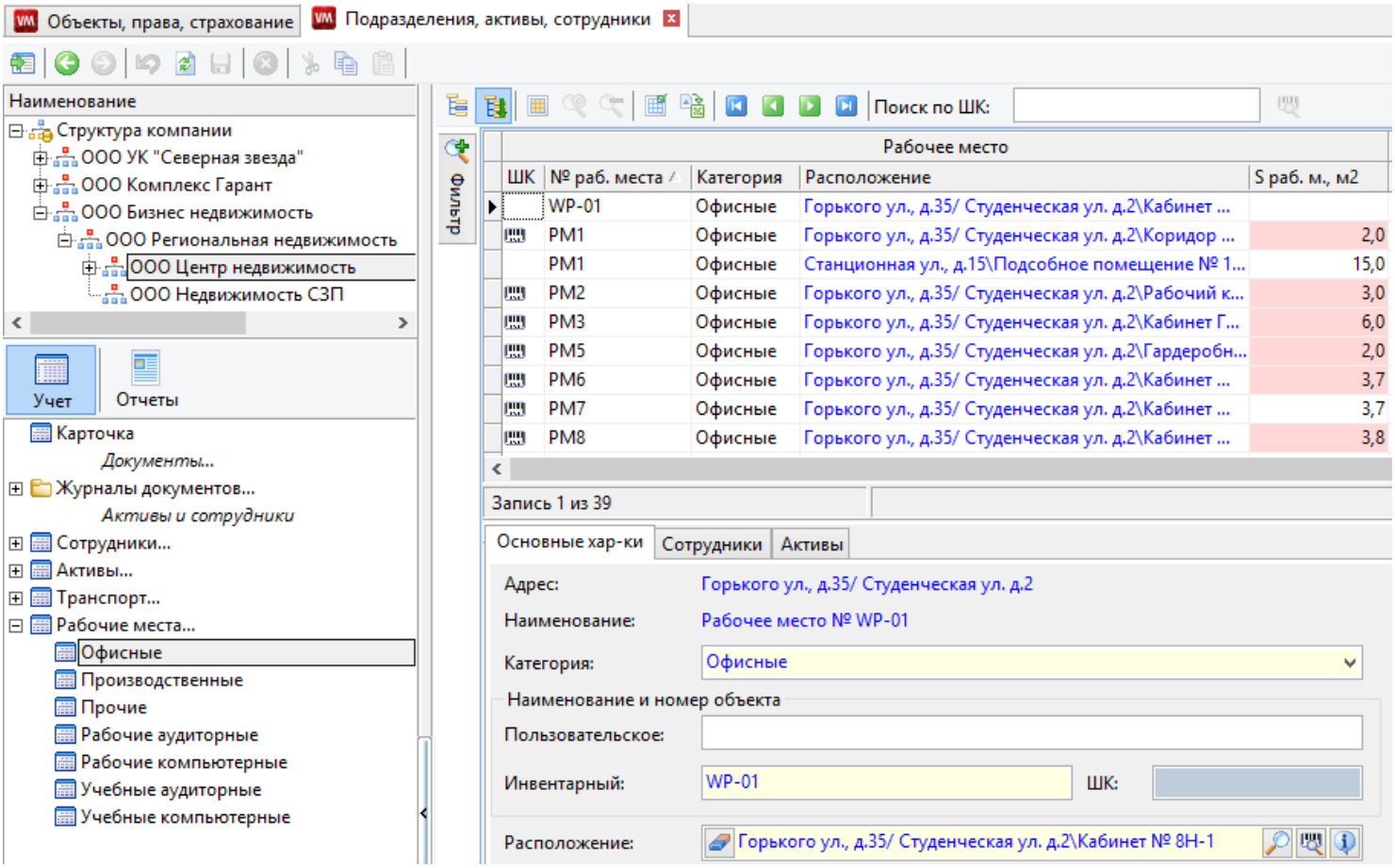
Под рабочим местом понимается часть площади помещения в условных габаритных границах, в которых размещается мебель и оборудование для обеспечения работы одного или нескольких сотрудников. Использование рабочих мест обеспечивает возможность персонифицированного размещения сотрудников и необходимых им для работы активов в виде виртуальных графических объектов с заданными габаритами на плане помещения.

Создание рабочих мест осуществляется в процессе выполнения специального учета объектов и субъектов размещения. Рабочее место в данном виде учета рассматривается как объект для размещения, к нему привязываются данные о размещенном на нем сотруднике и активах, а также и другая информация.
Рабочие места можно создать в семантической базе данных или на чертежах (поэтажных планах) в виде графических объектов с последующим импортом в семантическую базу данных. Последний вариант является предпочтительным и обеспечивает визуализацию их размещения, а также размещения в них сотрудников и активов. Рабочие места, созданные в среде графического приложения, будут постоянно подсвечиваться на плане этажа розовым цветом.



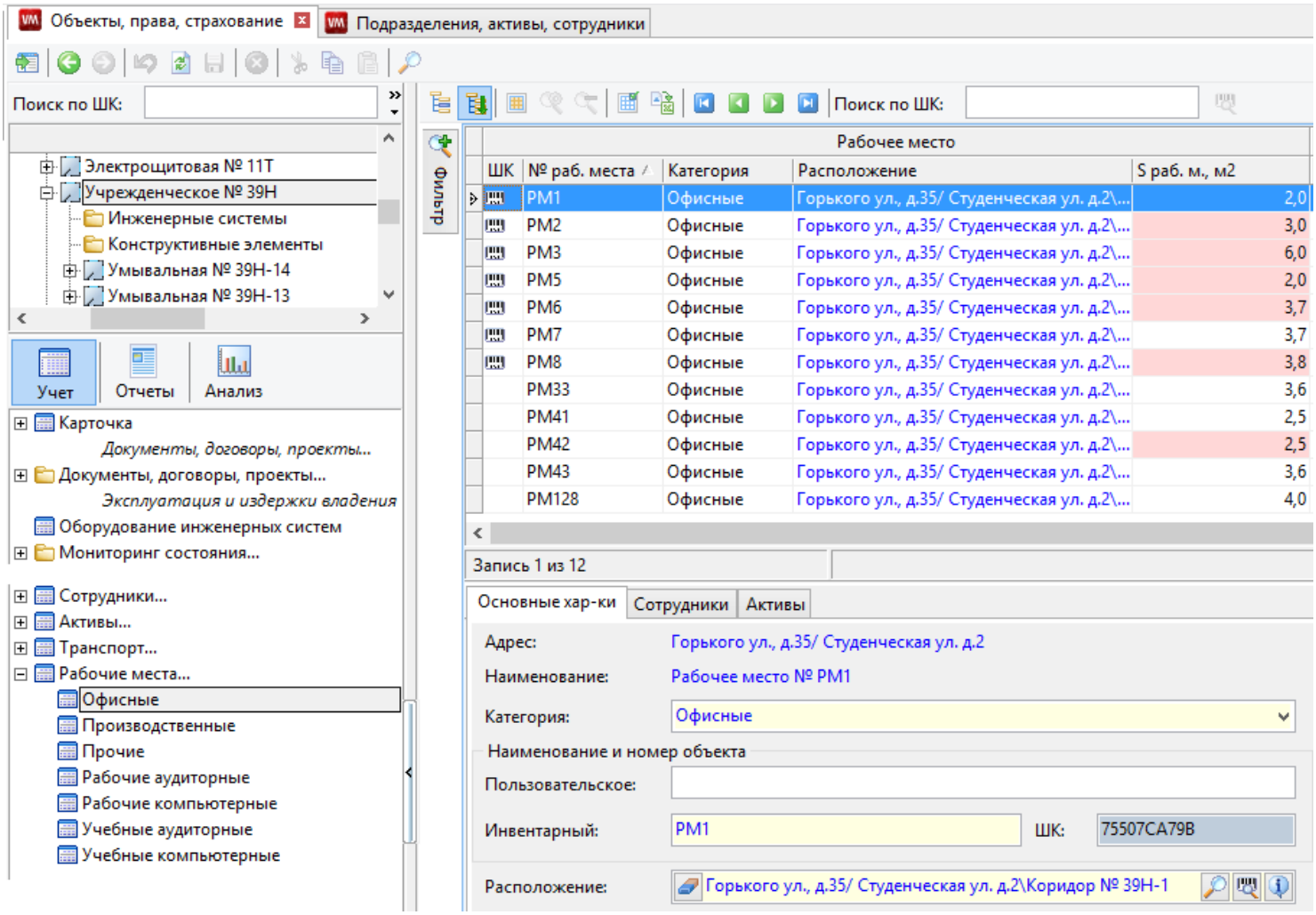
В данном разделе рассматривается последовательность создания рабочих мест в семантической базе данных

Реестр рабочих мест организации можно открыть по категориям, выбранным в разделе Рабочие места рабочего меню Учет, или в виде единого перечня, выбрав раздел Рабочие места. В реестре, представленном в табличном виде, приведены характеристики рабочих мест и информация о размещенных на них сотрудниках. Подробная информация о рабочем месте, выбранном в реестре представлена во вкладках Основные характеристики, Сотрудники и Активы в нижней части рабочего окна.



Управление реестром рабочих мест и поиск информации в нем осуществляется с помощью стандартных средств управления типовыми таблицами.

В такой же последовательности можно представить реестры рабочих мест объектов, выбранных в реестре - от комплекса и здания до помещения и части помещения.

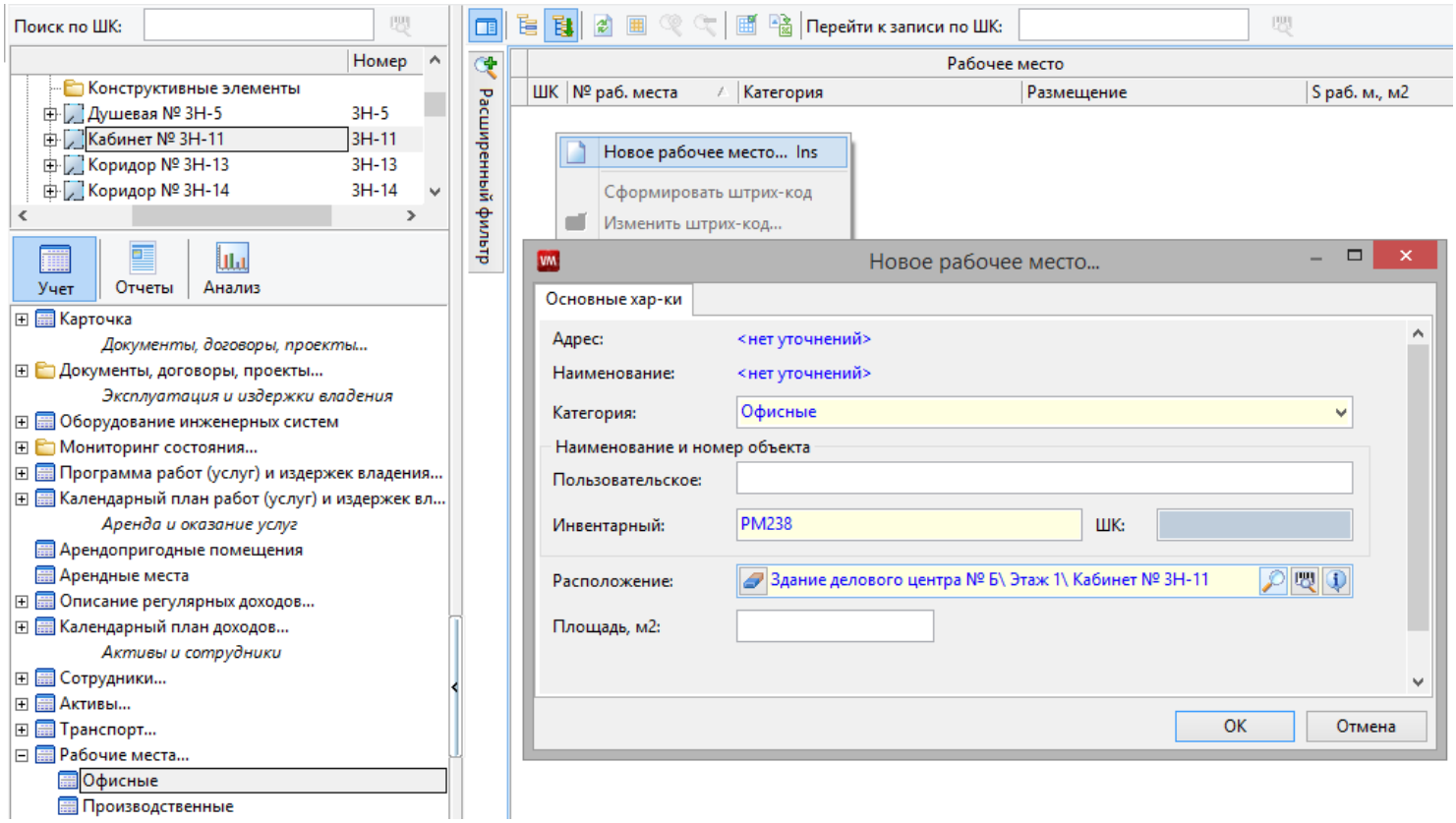


Реестр рабочих мест в семантической базе данных формируется только в составе частей помещений, в которых они размещаются. Таким образом, обеспечивается обязательное автоматическое определение местоположения создаваемого рабочего места в объекте недвижимости.

Новое рабочее место можно добавить в общий реестр рабочих мест части помещения или по категориям, выбранным в разделе Рабочие места рабочего меню Учет, с помощью пункта Новое рабочее место в контекстном меню.

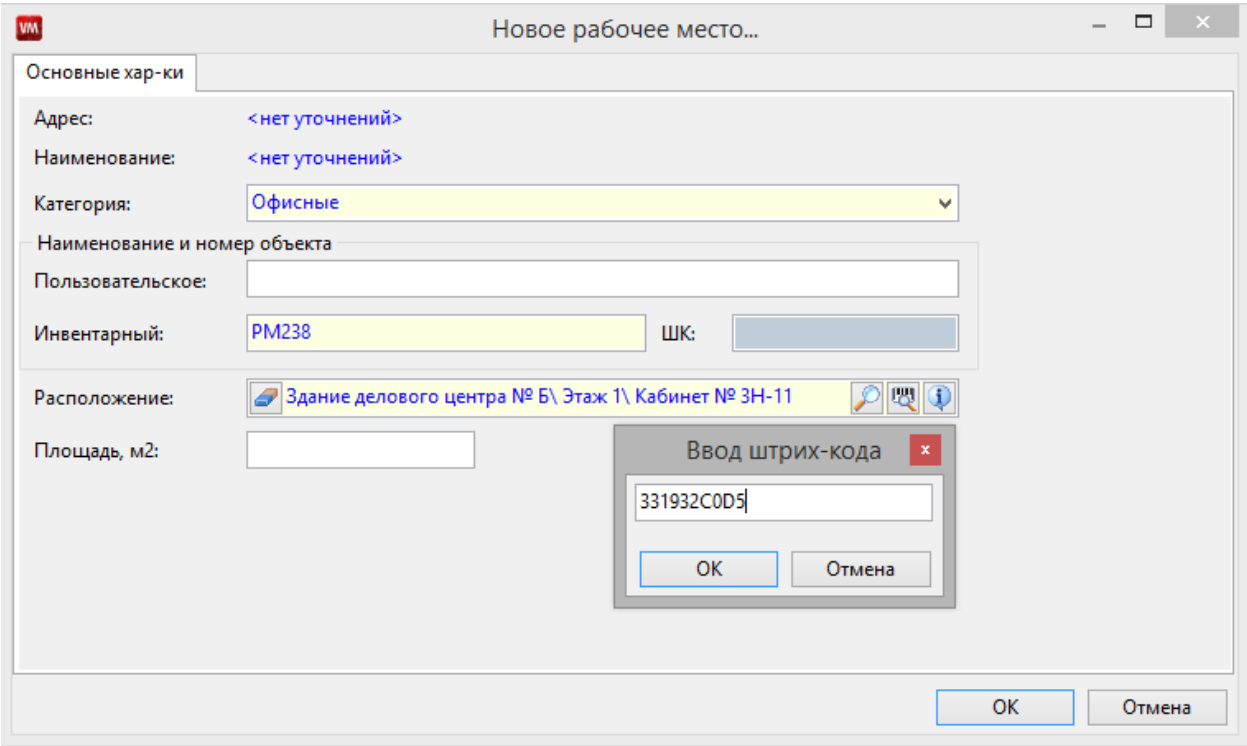
Общие характеристики рабочего места вводятся в его открывшейся карточке. Кроме местоположения (часть помещения), которое указывается автоматически, в качестве обязательной характеристики рабочего места должна быть указана его категория, которая выбирается в справочнике, встроенном в рабочее поле.

Если инвентарный номер рабочего места не будет введен, он будет сгенерирован программой в соответствии с заданным форматом.

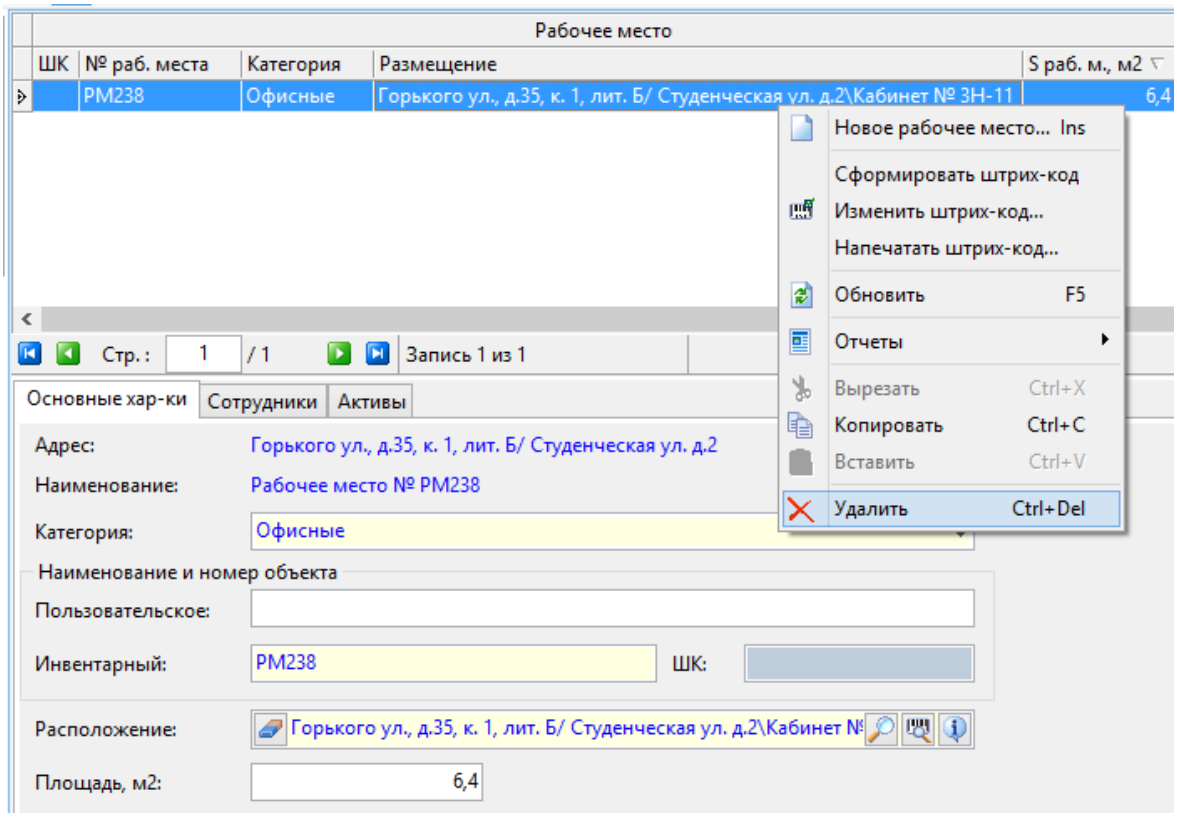


Указанное автоматически местоположение рабочего места можно скорректировать, выбрав другую часть помещения. Корректировку можно выполнить путем выбора части помещения в полном реестре объектов, который открывается с помощью кнопки поиска, встроенной в рабочее поле Расположение. В этом случае для выбора части помещения можно использовать функцию поиска объектов в реестре.

Оперативный поиск части помещения можно также выполнить по ее имеющемуся штрих-коду с помощью кнопки "штрих-код", встроенной в рабочее поле Расположение.



После описания характеристик и закрытия карточки рабочее место будет добавлено в реестр рабочих мест части помещения, представленной в рабочем поле Расположение, в указанной категории. Удалить рабочее место из реестра можно с помощью команды Удалить в контекстном меню.



11 Учет активов ДВИЖИМОГО имущества

К движимым активам, как субъектам размещения, относится мебель, офисная и бытовая техника, учебное, технологическое оборудование и т.п. Система также позволяет вести учет таких активов, как транспорт, спецтехника, механизмы и инструменты, а также прочих объектов, использование которых подлежит контролю по критериям эффективности для достижения стратегических целей организации. Далее будет применяться краткий термин "активы", если в контексте не предполагается его применение к активам недвижимого имущества.

Структура и статус активов, а также последовательность их учета определяется владельцем информационной системы, выполняющим учетные процедуры. В данном аспекте можно выделить два основных варианта:

1. Владельцем информационной системы является организация - владелец (**собственник**) объектов недвижимости. В этом случае рассматриваются следующие категории активов, имеющих разный учетный статус в информационной системе:

- Активы владельца недвижимости. Учитываются в системе для целей управления их размещением в собственных объектах и в объектах контрагентов, а также в качестве объектов бронирования в системе диспетчеризации ServiceDispatcher. Кроме того, активы (прежде всего, транспортные средства и спецтехника) могут рассматриваться в системе в качестве объектов эксплуатации. Включаются в реестр собственных активов организации - владельца информационной системы (и объектов недвижимости). Размещение активов организации можно выполнить как в собственных объектах, так и в объектах арендаторов и лиц, обслуживаемых по договорам.
- Активы контрагентов - арендаторов и лиц, обслуживаемых организацией по договорам. Учитываются в системе для целей их размещения в объектах контрагентов. Включаются в реестры активов контрагентов. Размещение активов контрагентов выполняется в процессе учета договоров аренды и договоров на обслуживание.

2. Владельцем информационной системы является организация (**управляющая компания - УК**), управляющая объектами недвижимости по договору на обслуживание с их владельцем (собственником). В этом случае рассматриваются следующие категории активов, имеющих разный учетный статус в информационной системе:

- Собственные активы управляющей компании. Учитываются в системе в качестве объектов бронирования в системе диспетчеризации ServiceDispatcher. Могут также учитываться для целей управления их размещением в объектах, обслуживаемых УК. Кроме того, активы УК могут рассматриваться в системе в качестве объектов эксплуатации. Включаются в реестр собственных активов владельцем информационной системы - управляющей компанией.
- Активы контрагентов - арендаторов и лиц, обслуживаемых организацией по договорам, в том числе собственника объектов недвижимости. Учитываются в системе для целей их размещения в объектах контрагентов. Включаются в реестры активов контрагентов. Размещение активов контрагентов выполняется в процессе учета договоров аренды и договоров на обслуживание..

В данном разделе излагается последовательность формирования реестра собственных активов организации - владельца информационной системы (собственника недвижимости или УК) и реестров контрагентов.

В системе предусмотрена возможность ведения учета собственных активов в соответствии со штатной принадлежностью к организационной структуре организации. Актуальный номенклатурный состав активов обеспечивается:

- Формированием учетного реестра активов для целей размещения

- Актуализацией реестра активов путем учета операций по поступлению, перемещению и списанию (отчуждению) активов.

Все операции, связанные с учетом собственных активов, можно выполнить на уровне организации двумя способами:

- Документарным способом - путем создания и учета в системе соответствующих документов – приказов о постановке активов на баланс. При этом обеспечивается возможность мониторинга истории изменений в системе размещения активов
- Бездокументарным упрощенным способом без создания и учета в системе документов о постановке активов на баланс. В этом случае история размещения активов не будет поддерживаться.

Собственные активы, учтенные упрощенным способом, могут быть в дальнейшем включены в приказы о постановке их на баланс.
Активы контрагентов учитываются только упрощенным способом путем включения их в реестр.

Если перед управляющей компанией - владельцем информационной системы поставлена задача управления размещением активов собственников объектов недвижимости, управляемых по договорам, они должны быть внесены в реестр собственных активов организации. Для этой цели может использоваться специальная кодировка в нумерации активов.

12 Создание объектов в ГРАФИЧЕСКОМ приложении

Графическое приложение PlanMaker используется для создания реестра объектов учета с использованием технологии объектного черчения в случае необходимости их визуализации на чертежах:

- Помещений и их частей (экспликации помещений).
- Инженерного оборудования.
- Рекламных поверхностей.
- Парковочных мест.
- Арендных мест.
- Рабочих мест.

Использование технологии объектного черчения при создании этих объектов позволяет импортировать информацию из графического приложения в семантическую базу данных для формирования реестров этих объектов и обеспечивает поиск объектов на чертежах и визуальное представление разноплановой информации по объектам в принятой цветовой палитре.

Для создания и размещения объектов может использоваться готовый чертеж (план этажа, произвольная схема и т.п.) формата .dxf, созданный ранее. Если чертеж отсутствует, он может быть создан в среде графическом приложении PlanMaker.

Создание объектов учета в графическом приложении может выполняться двумя способами:

- В среде графического приложения с использованием его функционала в полном объеме, в том числе для разработки и редактирования планов и схем размещения объектов. Последовательность создания чертежей и объектов учета в среде графического приложения PlanMaker излагается в отдельном Руководстве пользователя
- На готовом чертеже в интегрированной рабочей среде программы с использованием ограниченного функционала графического приложения.

Полный цикл создания объектов учета с использованием графического приложения включает:

1. Создание чертежа (плана, схемы) для размещения объектов учета
2. Создание объектов на чертеже
3. Импорт информации по объектам из графического приложения в семантическую базу данных.

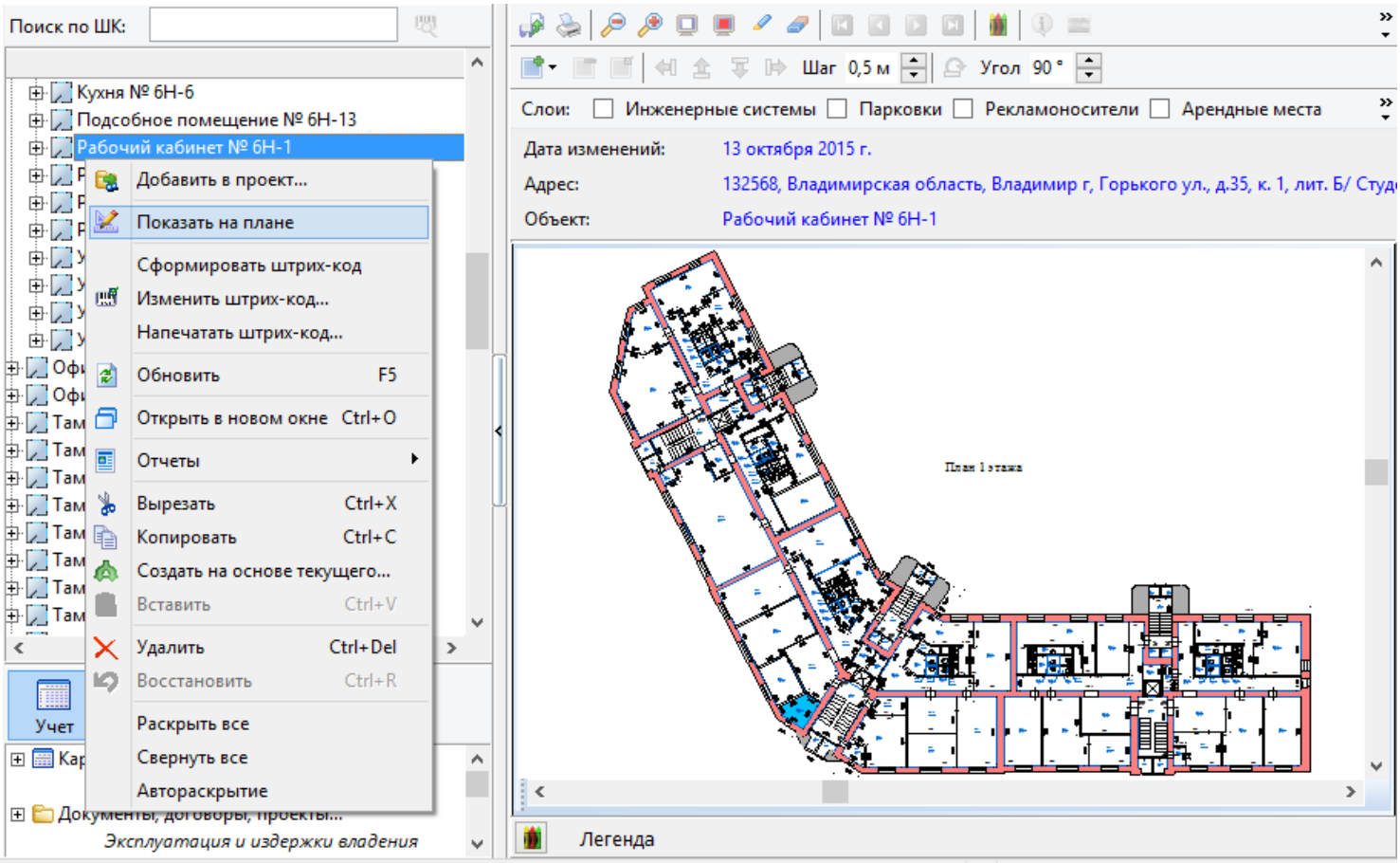
13 ВИЗУАЛЬНОЕ отображение объектов на чертежах

В интерфейсе программы предусматривается визуальное отображение объектов, представленных на чертежах в виде площадных графических объектов, - помещений и их частей, парковочных, арендных и рабочих мест, рекламный поверхностей и инженерного оборудования. Для визуального отображения объектов применяется их подсветка с использованием доступной цветовой палитры:

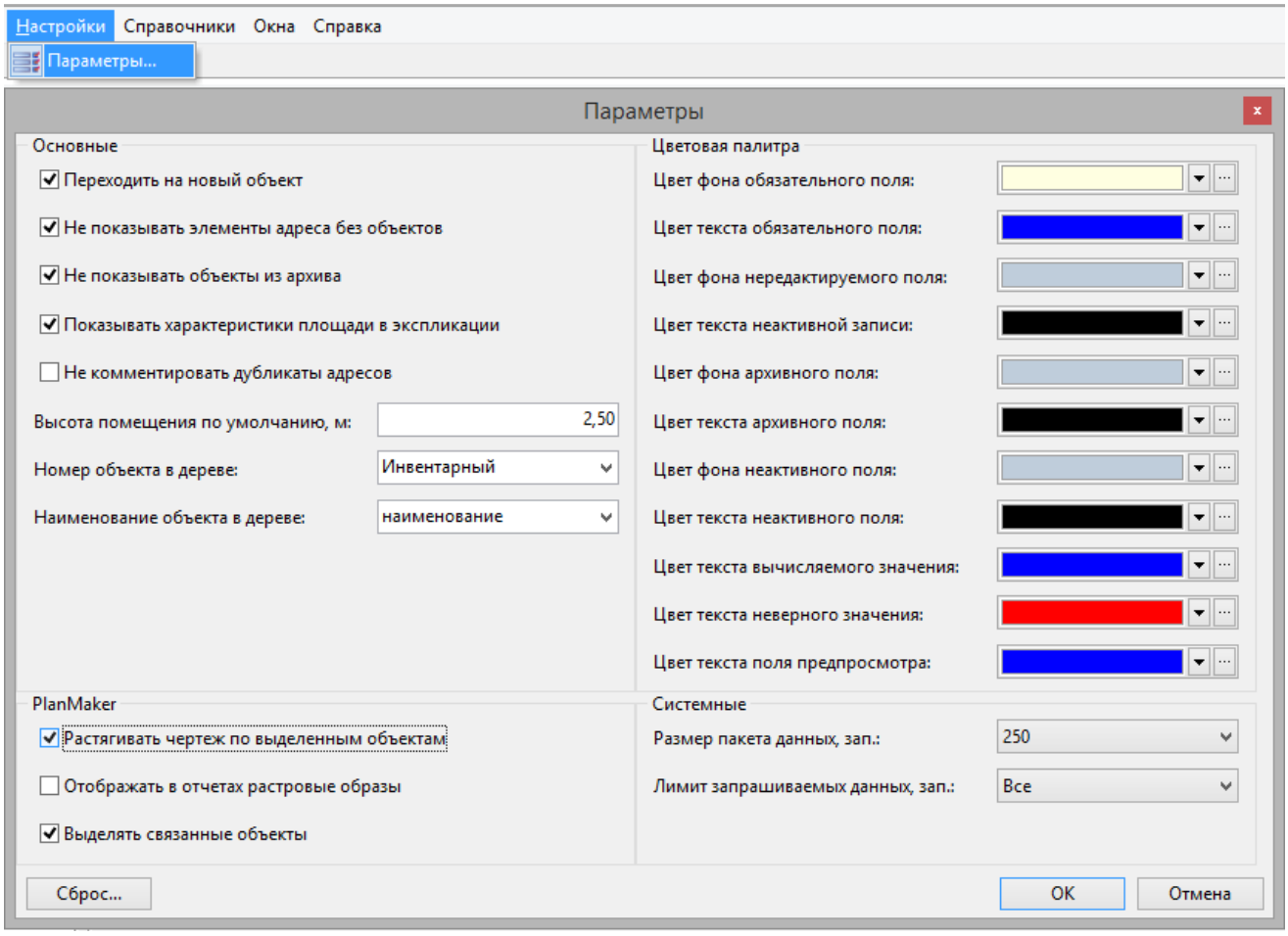
1. Для идентификации на чертеже объекта, выбранного в реестре (поиска объекта на чертеже) - синим цветом, установленным на программном уровне
2. Для выделения объекта, выбранного на чертеже с помощью указателя мыши - синим и темно-синим цветами, установленными на программном уровне.

Идентификация на чертеже объектов, выбранных в реестре, обеспечивается только в том случае, если они созданы в графической среде с использованием технологии объектного черчения. Характеристикой, обеспечивающей идентификацию объекта, является его инвентарный номер, заданный для него как в семантической базе данных (в реестре), так и на чертеже.

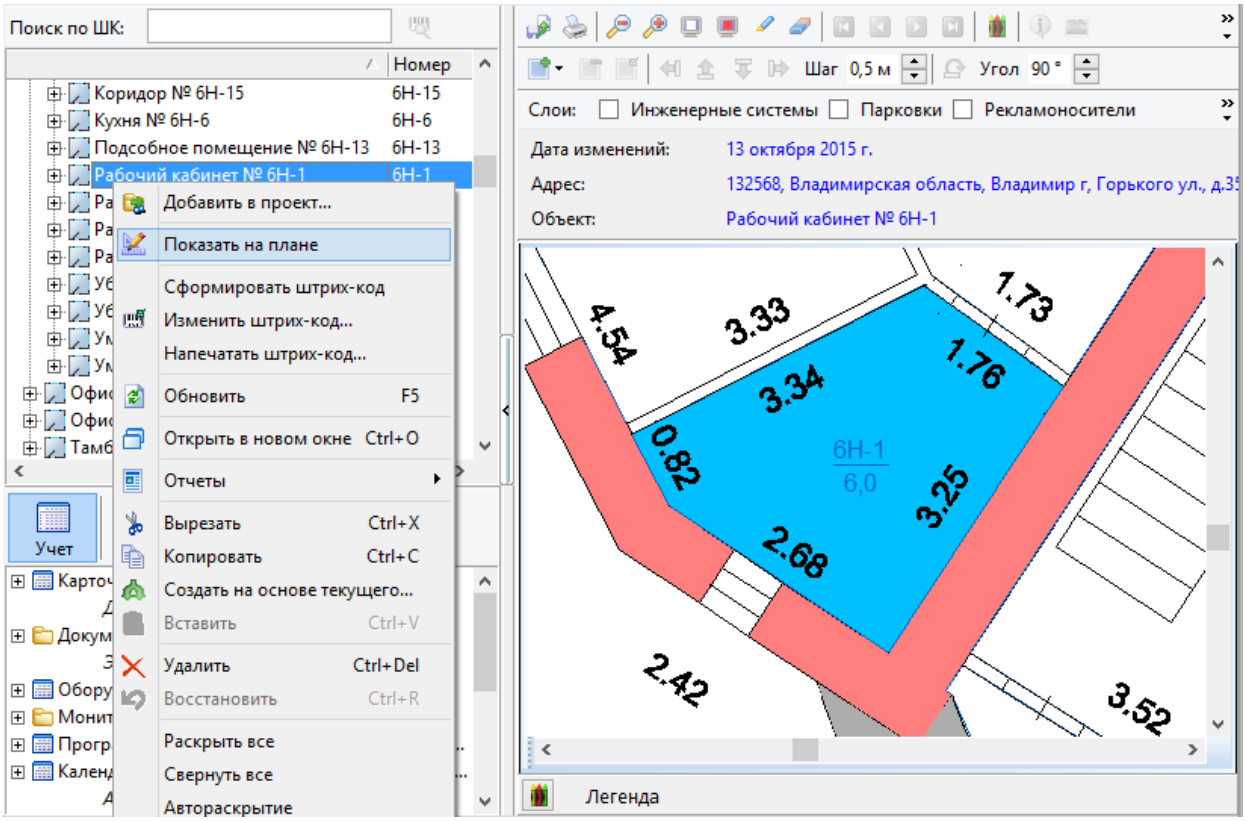
Выбранный в реестре объект можно отыскать и визуально отобразить на чертеже и наоборот - объект, выбранный на чертеже, можно оперативно отыскать в реестре. Поиск и визуальное отображение объекта, выбранного в реестре, выполняется с помощью специальной команды Показать на плане в контекстном меню. Найденный объект будет выделен на схеме синим цветом.



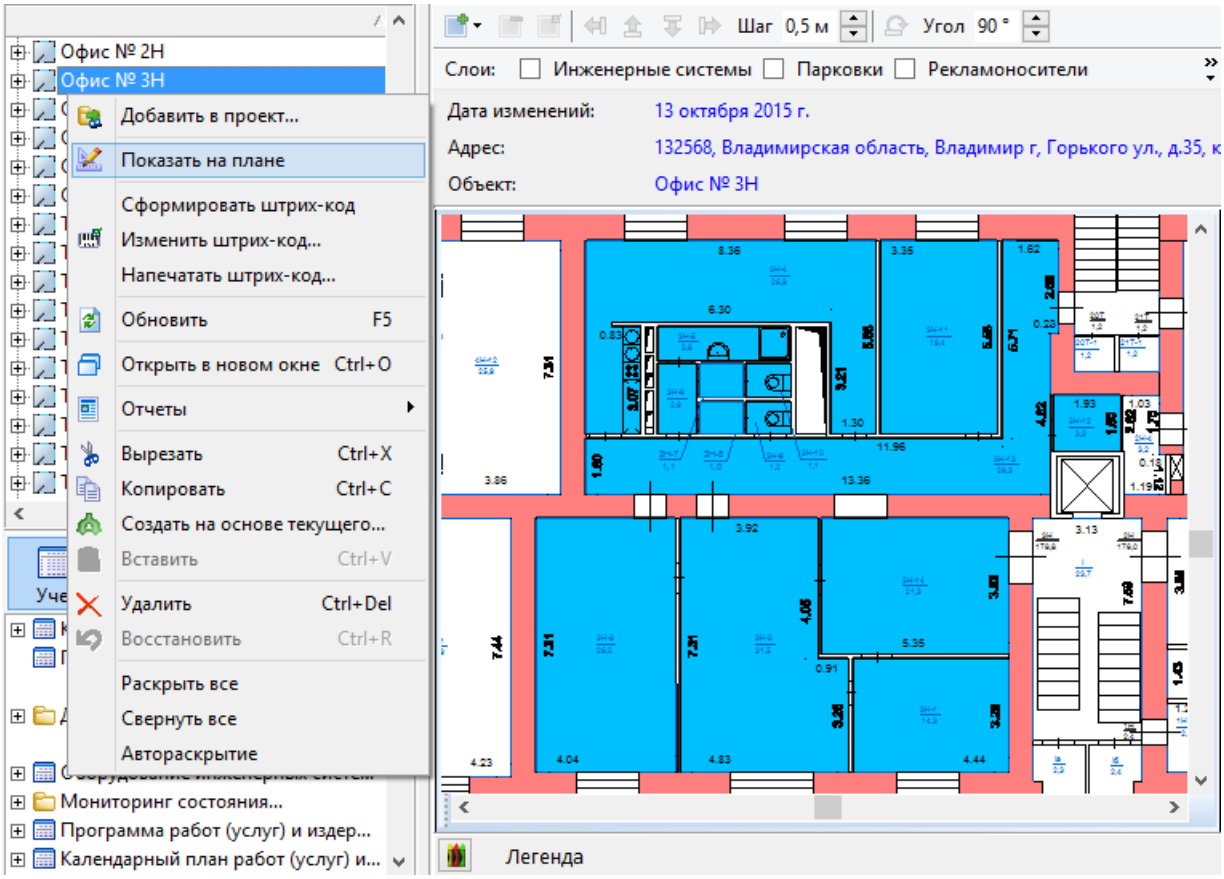
Если чертеж насыщен графическими построениями и имеет мелкий масштаб, найденный объект может быть малозаметным. Для избежания этого в окне настроек параметров, которое открывается с помощью пункту Параметры в главном меню Настройка, необходимо установить помечающий символ в рабочем поле Растягивать чертеж по выделенным объектам.

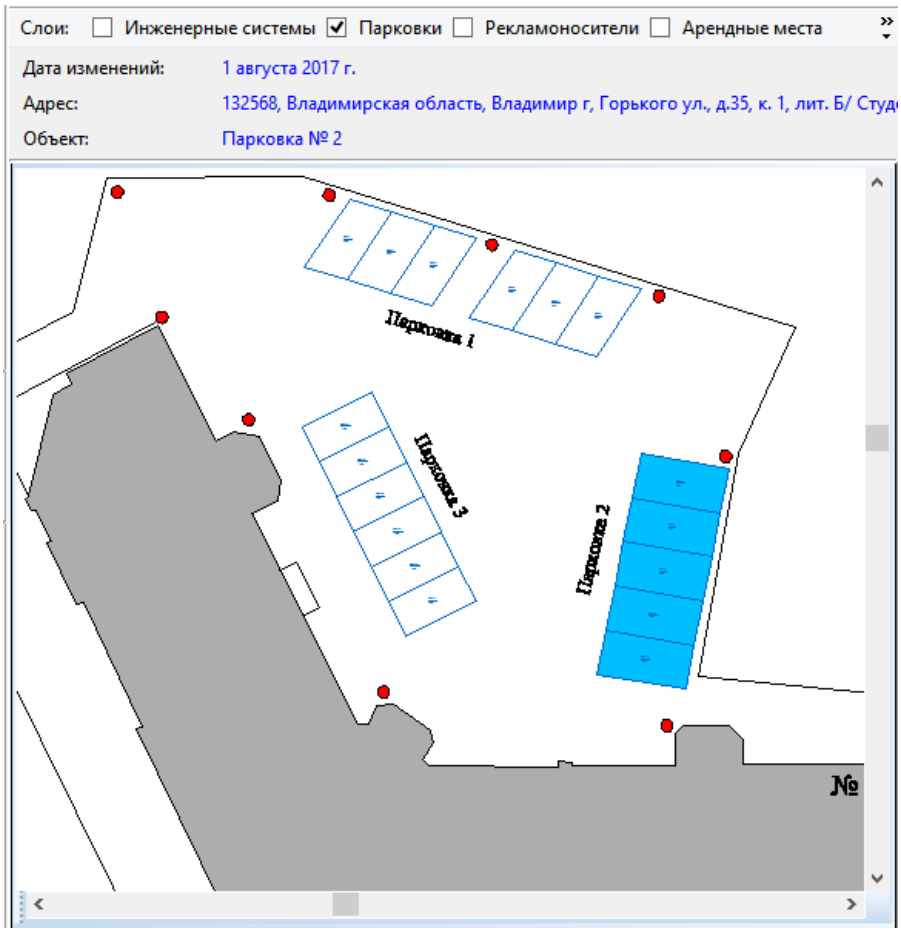


После выполнения настройки фрагмент чертежа с найденным объектом будет представлен в крупном масштабе на всем видимом пространстве рабочего окна. Изменяя масштаб чертежа, можно идентифицировать расположение объекта на схеме.



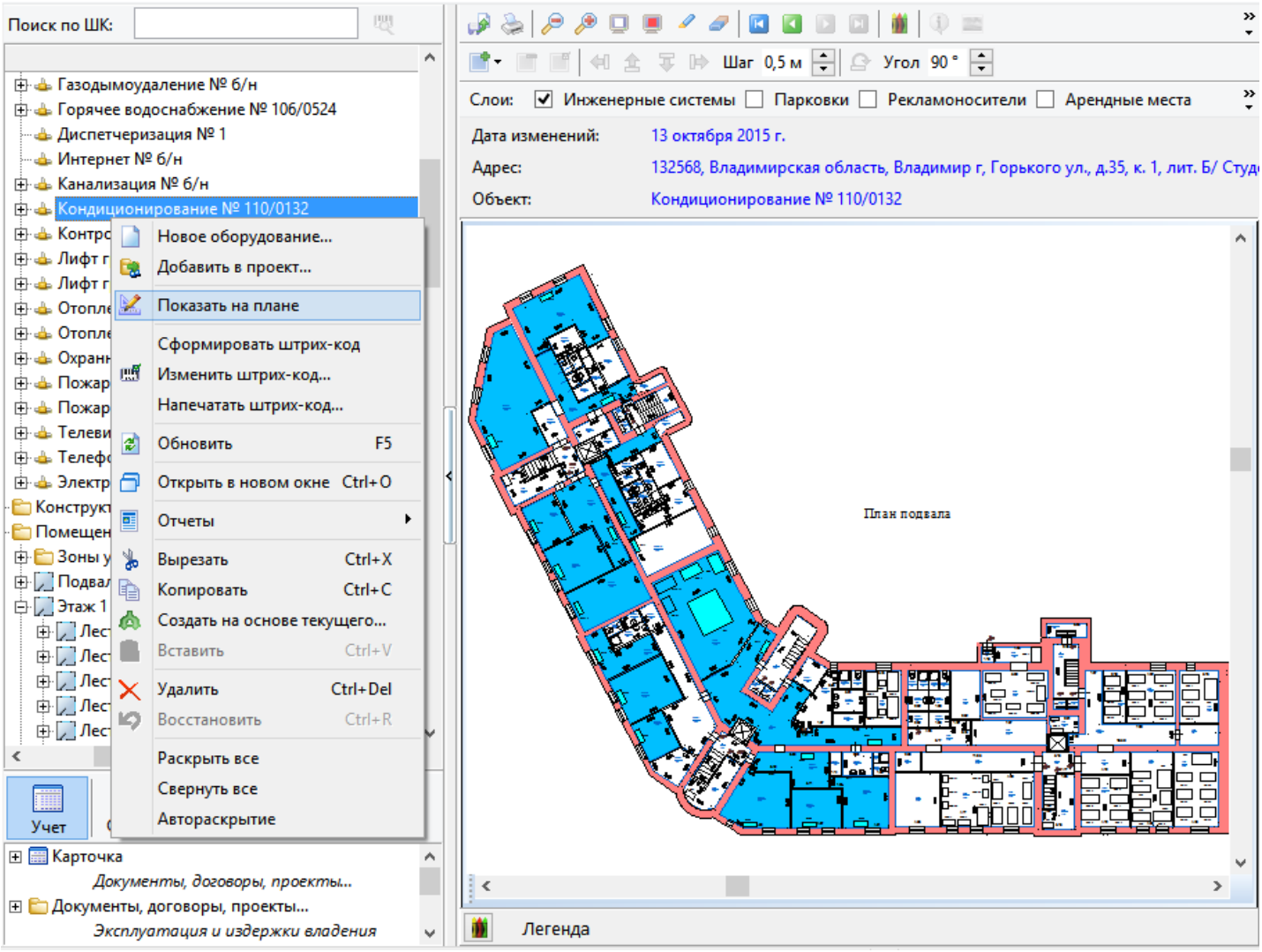
Искомые интегральные объекты (помещения, парковки и рекламные конструкции) отображаются на чертежах подсветкой отдельных графических объектов, входящих в их состав – частей помещений, парковочных мест, рекламных поверхностей.



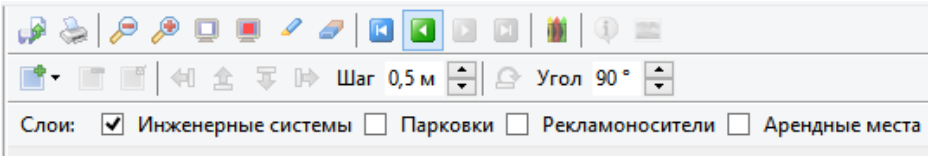


Размещение инженерных систем будет отображаться на чертежах подсветкой частей помещений, в которых указано их расположение в семантической базе данных. Если в частях помещений указано размещение инженерного оборудования, исходя из принципа целостности данных, в этих частях

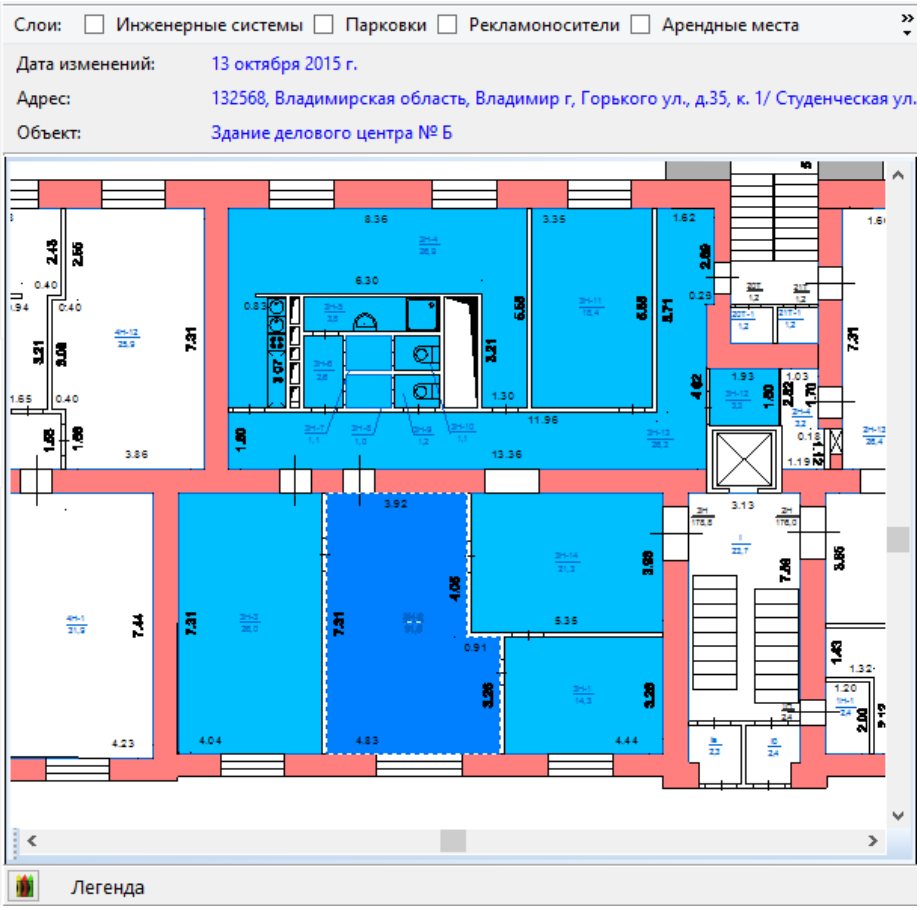
помещений автоматически будет размещаться и соответствующая инженерная система, наличие которой также отобразится на чертежах соответствующей подсветкой.

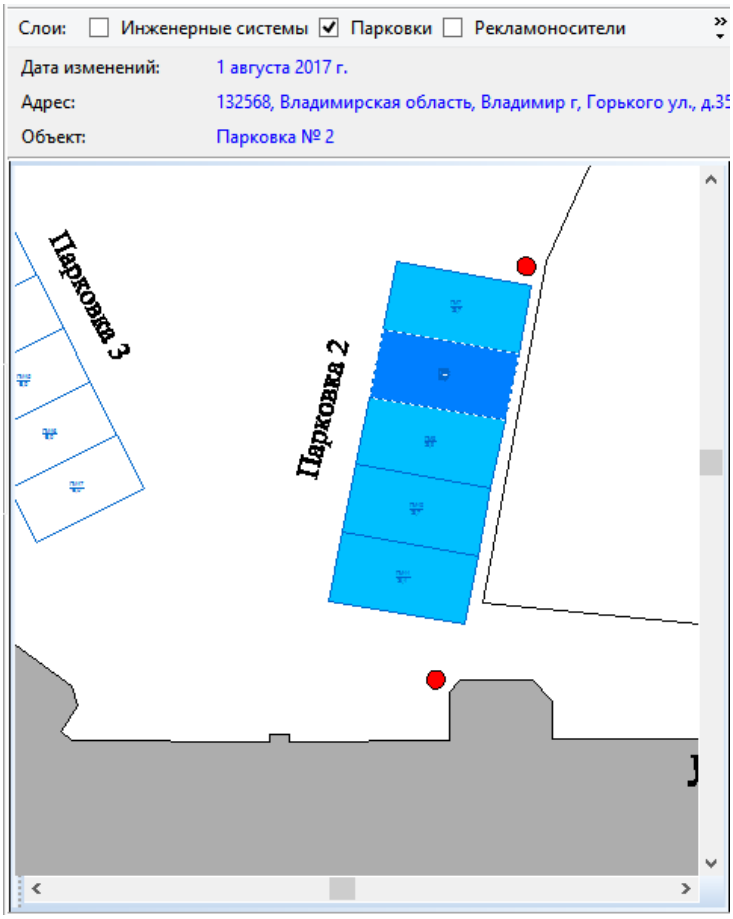


Если искомые объекты размещаются на планах этажей, при поиске сначала может открыться план этажа с экспликацией помещений. В этом случае следует открыть следующий план этажа с помощью управляющих кнопок (зеленых стрелок) на верхней панели инструментов рабочего окна.
Если схема размещения элементов интегрального объекта выполнена на нескольких чертежах (например, планах этажей), просмотреть их размещение также можно путем перелистывания чертежей с помощью управляющих кнопок.

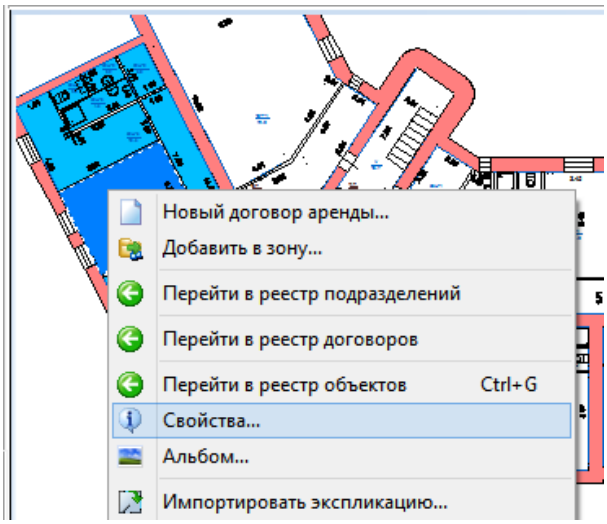


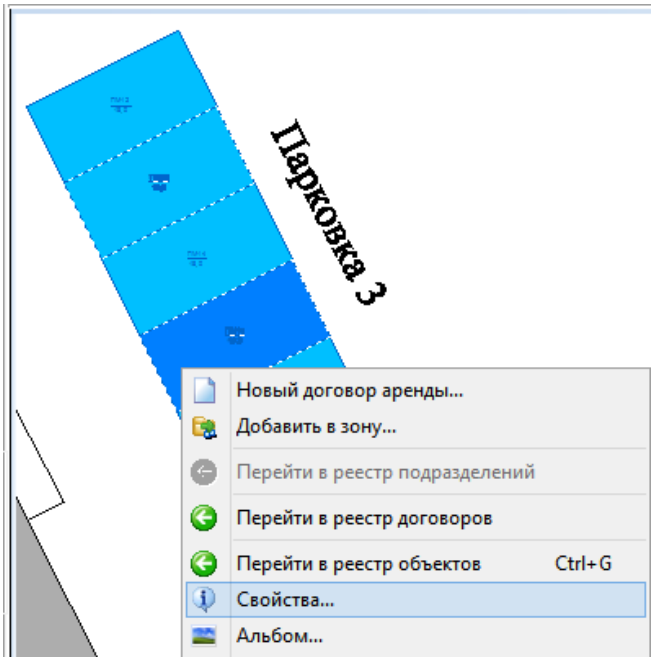
Если в составе интегрального объекта щелчком мыши выбрать отдельный графический объект (часть помещения, парковочное место и т.п.), он будет подсвечиваться темно-синим цветом, все остальные его части, кроме выбранной, будут подсвечиваться синим цветом.



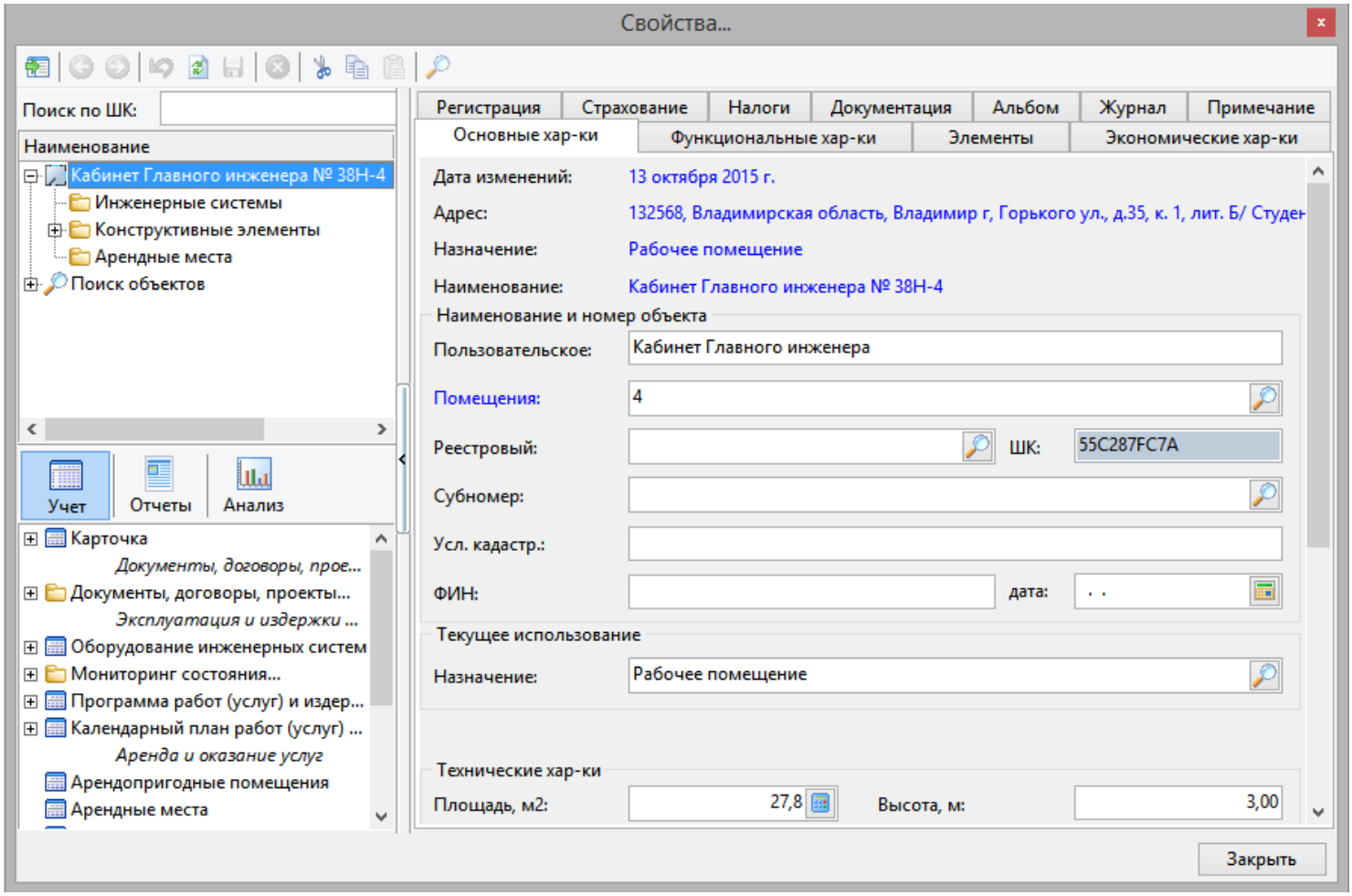


Если объект выбран на открытом чертеже (не по команде Показать на чертеже), с помощью пункта Свойства в контекстном меню или на верхней панели инструментов можно просмотреть полную информацию по этому объекту.

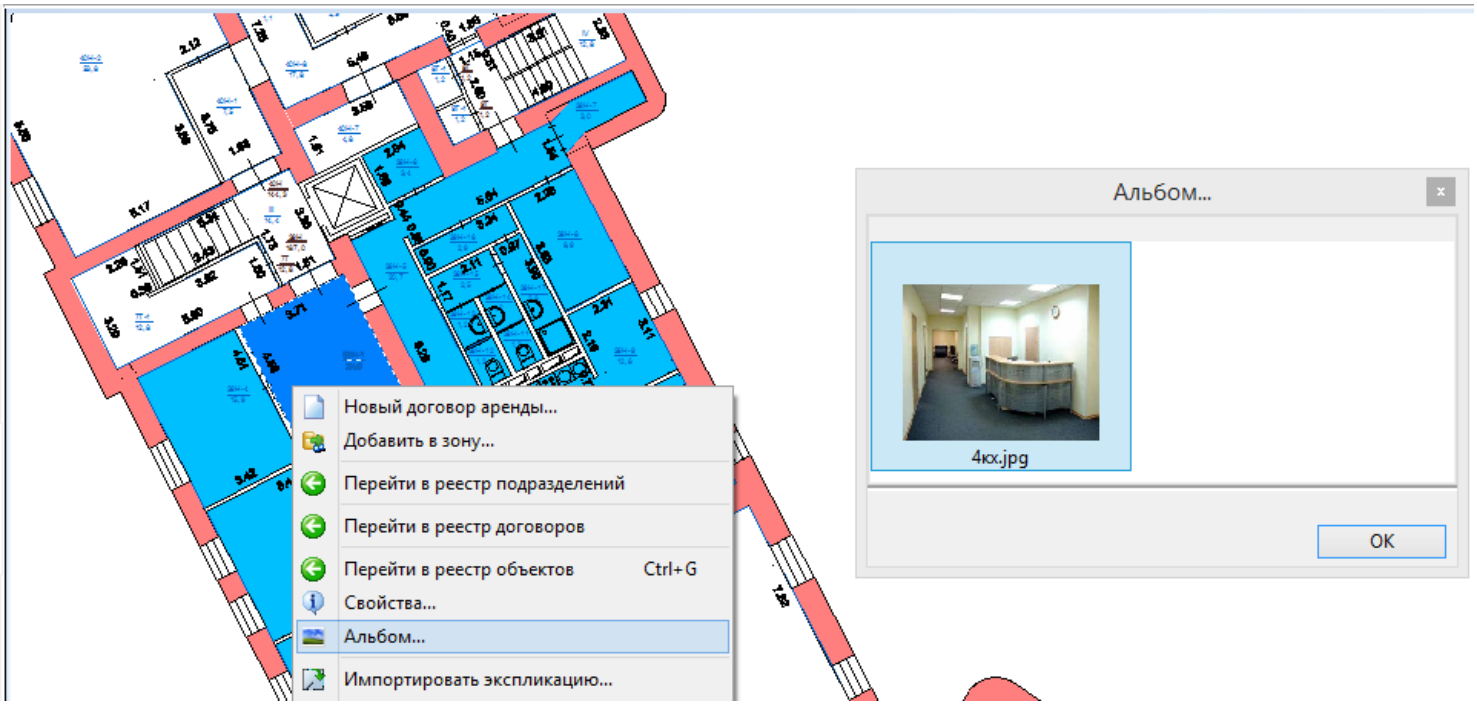




Информация будет представлена в стандартном полнофункциональном рабочем окне объекта, выбранного на чертеже (например, помещения).

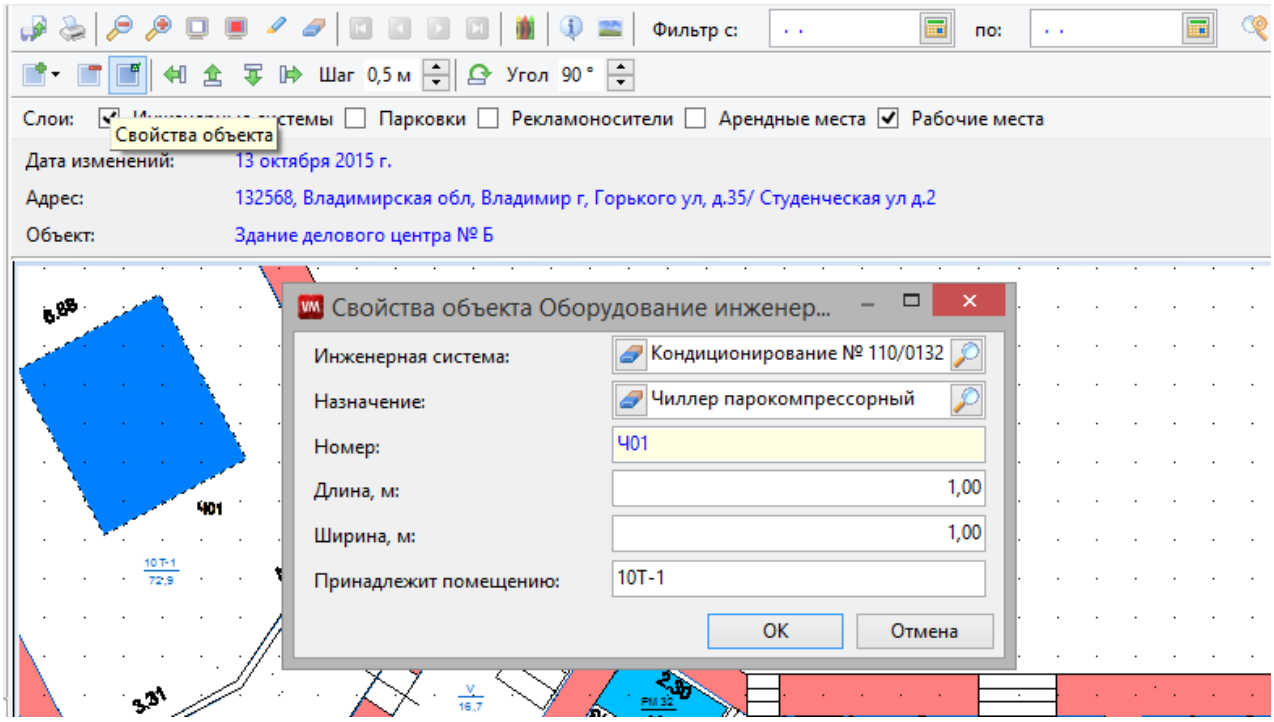


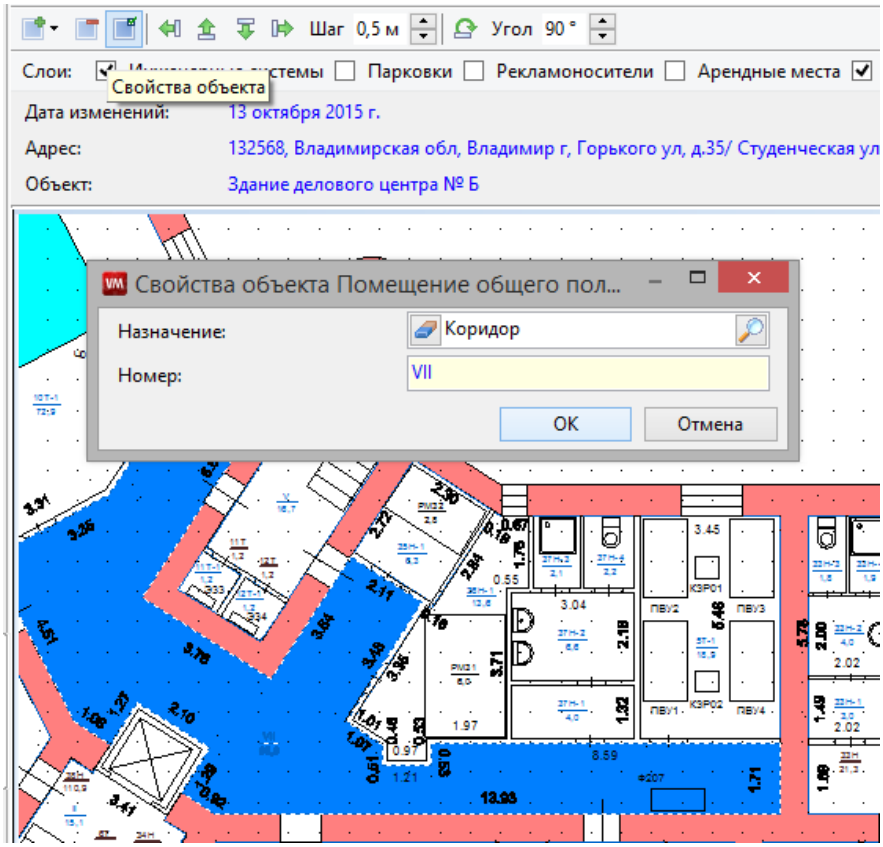
С помощью пункта Альбом в контекстном меню объекта, выбранного на чертеже, можно просмотреть альбом его фотографических изображений.



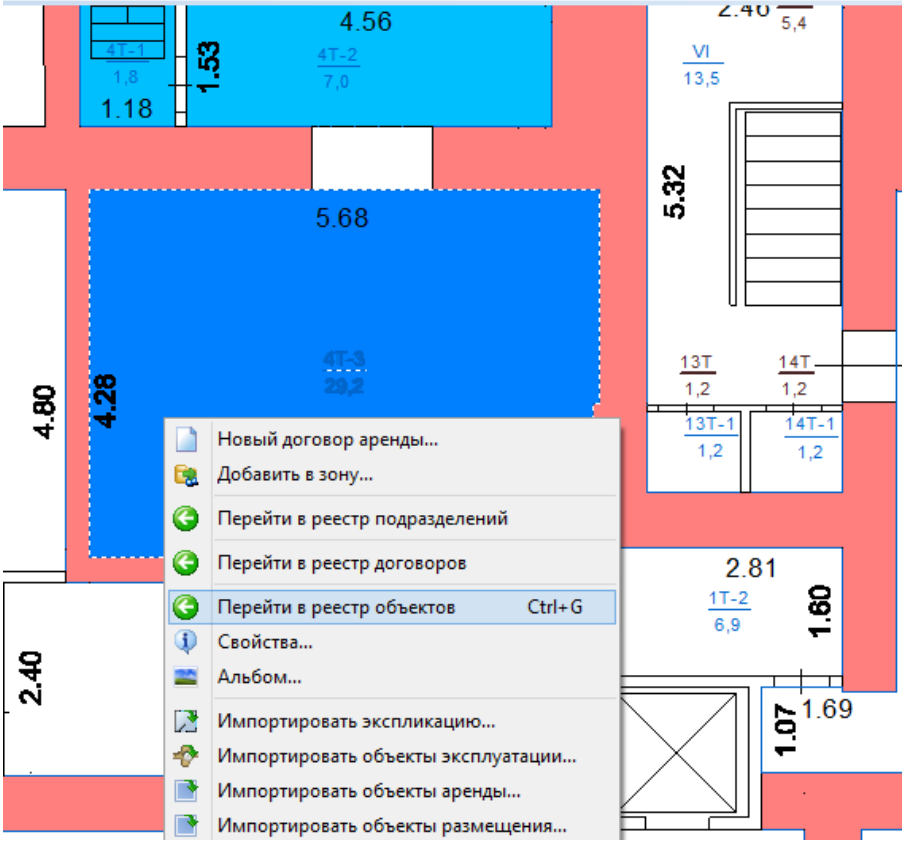
При открытом окне Свойства или Альбом на чертеже можно последовательно выбирать другие объекты, при этом в окнах будет представлена соответствующая информация о каждом текущем выбранном объекте.

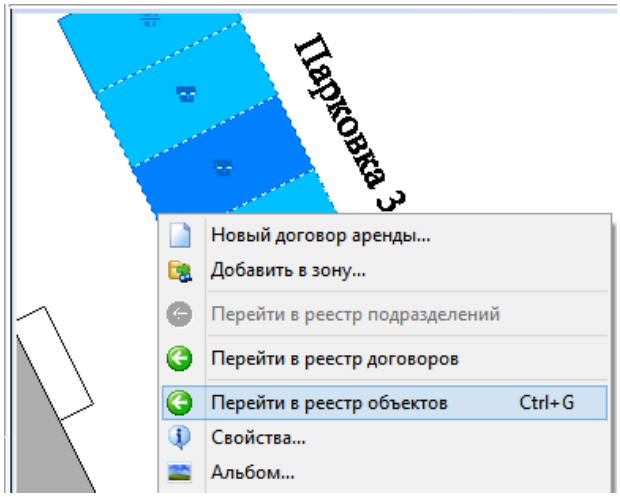
С помощью кнопки Свойства объекта на верхней панели инструментов в открывшемся окне можно просмотреть основные идентификационные и геометрические характеристики выбранного на чертеже объекта в объеме его представления в интегрированной рабочей среде.



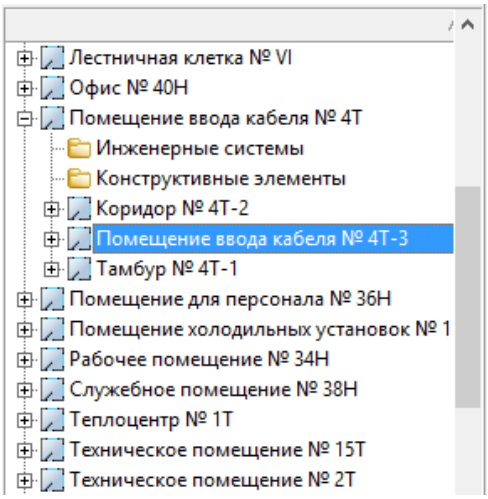


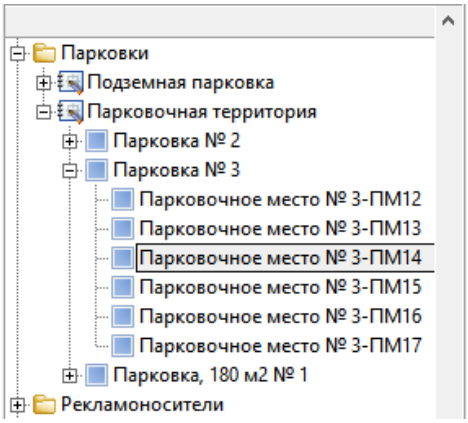
С помощью команды Перейти в реестр объектов в контекстном меню в реестре можно найти объект, выбранный на чертеже.





Найденный объект будет выделен в структуре реестра.





14 Объединения объектов (ПРОЕКТЫ)

При выполнении эксплуатационного учета предусматривается возможность специальной группировки объектов с целью получения единой аналитической информации и отчетности по результатам планирования эксплуатации в отношении этих объектов.
Функция группировки объектов эксплуатации позволяет получать интегрированные результаты по объектам эксплуатации одного видам, например, по всем кровлям или по всем системам кондиционирования на объектах организации. Кроме того, в группы можно объединить разнородные объекты не только по функциональному признаку, но и по другим критериям, например, по правообладателям, по обслуживающим подрядным организациям и т.п.

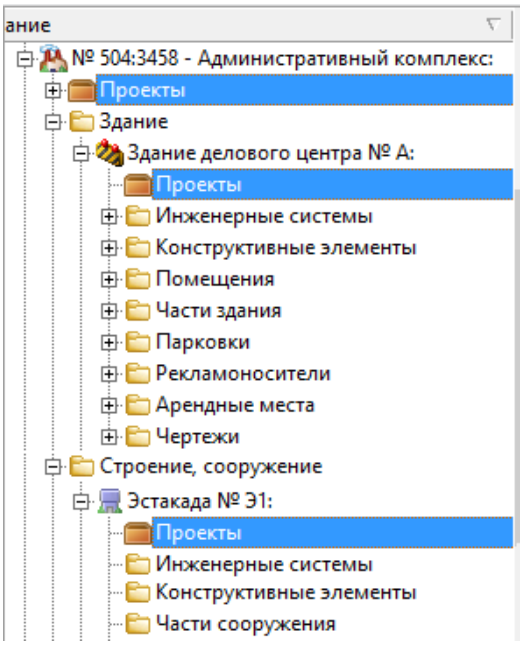
В этом аспекте актуальной может быть также ситуация, когда планирование эксплуатации предполагается осуществлять раздельно по каждому объекту, а результаты необходимо получить, в том числе, по единой группе объектов одного назначения.

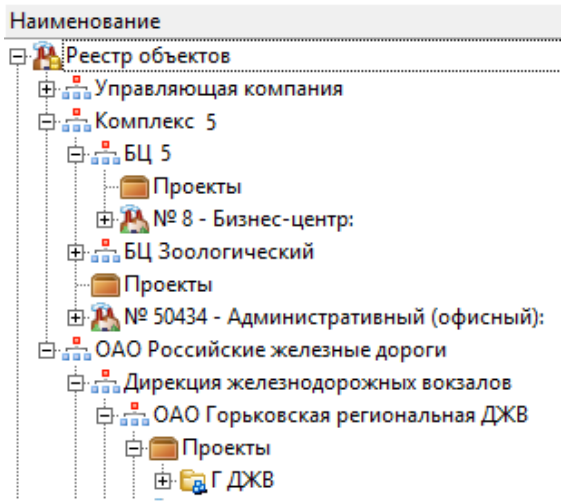
Например, планирование эксплуатации осуществляется по каждой единице разнородного оборудования, входящего в состав приточной вентиляционной установки - вентилятору, калориферу, пускателю и т.п., а результаты планирования эксплуатации должны быть представлены по вентиляционной установке в целом. В этом случае вентиляционная установка может быть представлена в виде отдельного проекта в составе системы вентиляции.

В общем случае в одну группу (проект) можно объединить объекты, выбранные в реестре произвольным способом:

- Отдельные объекты недвижимости - комплексы, здания, сооружения, помещения и их части.
- Элементы объектов недвижимости - конструктивные элементы, инженерные системы, системы безопасности и элементы благоустройства.
- Инженерное оборудование.
- Прочие объекты инфраструктуры - парковки, рекламные конструкции и т.п.

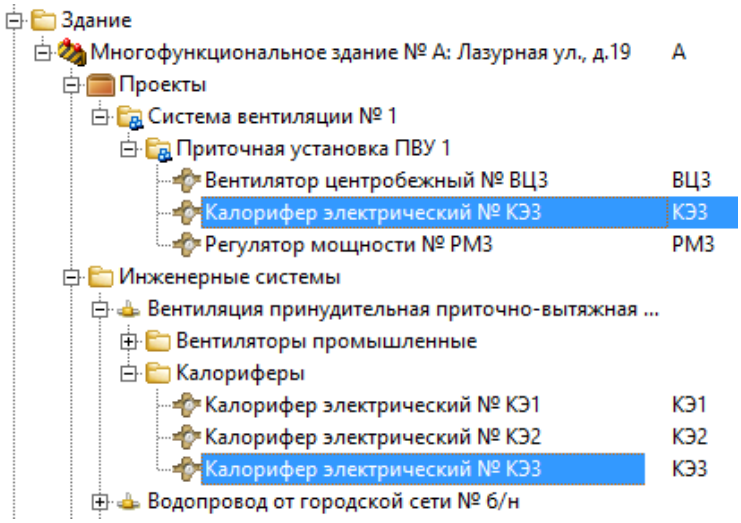
Проекты предусматриваются в составе организаций и первичных объектов недвижимости: комплексов, зданий или сооружений.

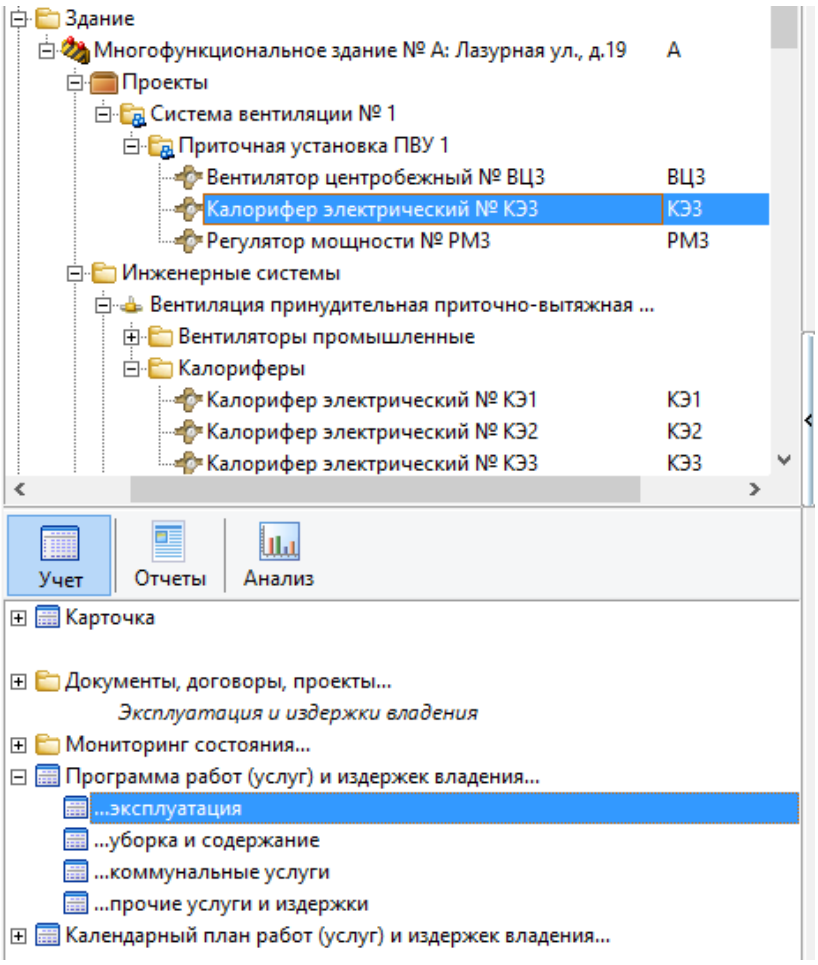




Проект представляет собой самостоятельную структуру в реестре объектов только в плане сбора информации для статистической отчетности. Объекты, которые помещаются в проект путем

формального выполнения стандартных процедур копирования, не будут являться скопированными самостоятельными объектами базы данных, они будут визуально отображаться в составе проекта как результат ссылки на соответствующие объекты реестра.
Например, объект Калорифер электрический № 3, представленный в основной структуре реестра как самостоятельный объект базы данных, в результате ссылки будет визуально отображаться в составе проекта Приточная установка ПВУ 1. Все изменения по этому объекту, в том числе процедуры планирования эксплуатации, можно осуществлять, выбрав его как в составе проекта, так и в структуре реестра объектов.





При удалении объекта из состава проекта будет удалена только ссылка на этот объект в базе данных, вместе с тем, объект не будет удален из базы данных и будет визуально представлен в реестре

объектов. Соответственно, при удалении проекта будут удалены все ссылки на объекты базы данных, сформированные при его создании.

15 Учет ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ информационной системы

Общий статус пользователей информационной системы определяется их ролью в процессах применяемой модели управления инфраструктурой (Facilities Management). Соответственно выделяются собственные (внутренние) пользователи и внешние пользователи информационной системы ValMaster FM/FSM.

Собственные пользователи могут являться исполнителями, пользователями и субъектами управления в информационной системе. В отношении собственных пользователей осуществляется функция управления их размещением.

Внешние пользователи, как правило, подлежат учету в информационной системе как контрагенты договорных отношений - аренды, обслуживания, подряда. Они являются только пользователями отдельных функций системы, прежде всего - подачи заявок в системе диспетчеризации и производственного планирования на услуги и бронирование.

Статус, структура и последовательность учета пользователей информационной системы определяется статусом ее владельца. В данном аспекте можно выделить два основных варианта:

1. Владельцем информационной системы является организация - владелец (**собственник**) объектов недвижимости. В этом случае в информационной системе формируется реестр недвижимого имущества организации, а в качестве пользователей недвижимости рассматриваются следующие категории физических и юридических лиц, имеющих разный учетный статус в информационной системе:

- Собственные сотрудники собственника недвижимости - физические лица. Учитываются в системе для целей управления их размещением и участия в работе системы диспетчеризации и производственного планирования ServiceDispatcher в качестве исполнителей и внутренних пользователей. Включаются в реестр сотрудников организации владельцем информационной системы (и объектов недвижимости).
- Арендаторы - юридические и физические лица. Учитываются в системе в качестве контрагентов и для участия в работе ServiceDispatcher в качестве внешних пользователей. Включаются в реестр контрагентов и в реестр внешних пользователей ServiceDispatcher при заключении договоров аренды.
- Сотрудники арендаторов - физические лица. Учитываются в системе для участия в работе ServiceDispatcher в качестве внешних пользователей. Включаются в реестры сотрудников арендаторов в основной программе ValMaster FM или в web-приложении TenantManager. Размещение сотрудников арендаторов не предусматривается.
- Контрагенты, обслуживаемые по договорам - юридические и физические лица. Учитываются в системе для участия в работе ServiceDispatcher в качестве внешних пользователей. Включаются автоматически в реестр контрагентов и в реестр внешних пользователей ServiceDispatcher при заключении договоров на обслуживание.
- Сотрудники контрагентов, обслуживаемых по договору. Учитываются в системе для участия в работе ServiceDispatcher в качестве внешних пользователей. Включаются в реестры сотрудников контрагентов, обслуживаемых по договору, в основной программе ValMaster FM или в web-приложении TenantManager. Размещение сотрудников контрагентов, обслуживаемых по договору, не предусматривается.

2. Владельцем информационной системы является организация - **управляющая компания (УК)**, которая управляет объектами недвижимости по договорам на обслуживание с их владельцами (собственниками). В этом случае в информационной системе формируется реестр недвижимого имущества, которым управляет компания, а в качестве пользователей недвижимости рассматриваются следующие категории физических и юридических лиц, имеющих разный учетный статус в информационной системе:

- Собственные сотрудники управляющей компании - физические лица. Учитываются в системе для участия в работе системы диспетчеризации и производственного планирования ServiceDispatcher в качестве исполнителей и внутренних пользователей. Могут также учитываться для целей управления их размещением. Включаются в реестр сотрудников организации владельцем информационной системы - управляющей компанией.
- Арендаторы - юридические и физические лица. Учитываются в системе для участия в работе ServiceDispatcher в качестве внешних пользователей. Включаются автоматически в реестр контрагентов и в реестр внешних пользователей ServiceDispatcher при заключении договоров аренды.
- Сотрудники арендаторов - физические лица. Учитываются в системе для участия в работе ServiceDispatcher в качестве внешних пользователей. Включаются в реестры сотрудников арендаторов в основной программе ValMaster FM или в web-приложении TenantManager. Размещение сотрудников арендаторов не предусматривается.
- Контрагенты, обслуживаемые УК по договорам - юридические и физические лица, в том числе собственник недвижимости. Учитываются в системе для участия в работе ServiceDispatcher в качестве внешних пользователей. Включаются автоматически в реестр контрагентов и в реестр внешних пользователей ServiceDispatcher при заключении договоров на обслуживание.
- Сотрудники контрагентов, обслуживаемых по договору с УК, в том числе сотрудники собственника недвижимости. Учитываются в системе для участия в работе ServiceDispatcher в качестве внешних пользователей. Включаются в реестры контрагентов, обслуживаемых УК по договорам, в основной программе ValMaster FM или в web-приложении TenantManager. Размещение сотрудников контрагентов, обслуживаемых по договору, не предусматривается.

Реестр контрагентов формируется автоматически при заключении договоров аренды и договоров на обслуживание. При наличии информации (например, на бумажных носителях) реестр контрагентов может в полном объеме или частично формироваться централизованно в виде отдельной процедуры.

В рамках учета пользователей недвижимости в данном разделе рассматривается последовательность формирования реестра собственных сотрудников организации - владельца информационной системы, и реестра контрагентов.

УПРАВЛЕНИЕ ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ (16-24)

Техническая эксплуатация недвижимости представляет комплексную деятельность, направленную на поддержание объектов недвижимости в таком требуемом состоянии, при котором они могут быть использованы для их проектного назначения в течение требуемого срока службы.

Управление эксплуатацией – процесс обеспечения максимальной продуктивности объектов недвижимости при минимальных долгосрочных издержках жизненного цикла, который включает следующие составляющие:

- Постановка целей и задач эксплуатации.
- Планирование эксплуатации.
- Организация выполнения эксплуатации.
- Организация контроля выполнения эксплуатации.
- Оценка результативности и анализ эффективности работ по эксплуатации.
- Формирование аналитической отчетности по работе системы управления эксплуатацией.

Виды эксплуатации – функционально и экономически однородные работы и услуги эксплуатации, выполняемые в отношении объектов эксплуатации, том числе:

- Осмотры, инспекции и диагностика.
- Техническое обслуживание.
- Ремонты.
- Уборка и санитарное содержание, в том числе территории.
- Обеспечение коммунальными ресурсами.
- Прочие услуги содержания (услуги охраны, связи и т.п.).

Планирование эксплуатации – один из основных процессов управления эксплуатацией, функционирующий в соответствии с единой логикой, отражающей цель управления эксплуатации. Исходными данными для процесса планирования являются:

- **реестр объектов эксплуатации** и их эксплуатационно-технические характеристики
- **база знаний** технического нормирования эксплуатации (регламенты эксплуатации) по видам и объектам.

Процесс планирования в общем случае включает:

- последовательный выбор **объектов эксплуатации** для целевого планирования эксплуатации
- выбор **видов эксплуатации** для каждого объекта
- целевой выбор (формирование) регламентов эксплуатации по каждому объекту и виду эксплуатации (программы эксплуатации)
- формирование **календарного плана работ и услуг** в ресурсном представлении
- определение стоимостных показателей и формирование **финансового плана** (бюджета) эксплуатации на бюджетный период
- **корректировка финансового плана (бюджета)** на доступность финансовых ресурсов
- утверждение финансового плана (бюджета) эксплуатации.

Результатом процесса планирования являются:

- **ресурсный план** работ и услуг эксплуатации (программа работ эксплуатации)
- **календарный план** работ и услуг эксплуатации
- **финансовый план** работ и услуг эксплуатации (бюджет эксплуатации).

Таким образом, логическая структура функционала управления эксплуатации состоит в том, что для каждого **объекта управления** определяются необходимые **виды эксплуатации,** для каждого из которых последовательно планируются и выполняются **регламенты и процедуры эксплуатации**. Соответственно данной логике осуществляется **организация и оценка результативности** эксплуатации – по видам и объектам эксплуатации. Процедуры управления осуществляется раздельно для каждого объекта и по каждому виду эксплуатации.

Кроме объектов недвижимости, функционал управления эксплуатацией распространяется также на объекты учета системы управления размещением: активы (мебель, оборудование, транспорт и т.п.) и рабочие места.

В рамках планирования эксплуатации рассматриваются:

- Внутренние работы, выполняемые в интересах организации. Издержки на выполнение этих работ являются исключительно затратными
- Внешние работы, выполняемые организацией по договорам подряда с Заказчиком. Затратные издержки на выполнение этих работ компенсируются Заказчиком, а суммарные издержки, как правило, должны быть доходными.

Организация выполнения как внутренних, так и внешних работ предусматривает участие собственных подразделений организации и подрядчиков. Реализация сценариев выполнения работ определяет структуру издержек эксплуатации, учитываемых в информационной системе, и формирующих бюджет эксплуатации.

Ограничения:

Функционал «Управление эксплуатацией» предназначен для решения задач календарного и финансового планирования, организации подрядного выполнения работ, фиксации результатов выполнения планов работ и услуг

Задачи управления эксплуатацией на производственном уровне (непосредственное исполнение работ) решаются в рамках функционала ValMaster FSM/ServiceDispatcher.

В настоящем разделе Руководства описываются процедуры работы с интерфейсом функционала Управление эксплуатацией. Кроме основных процедур планирования и учета выполнения работ и услуг, в отдельных главах Руководства излагается последовательность выполнения сопутствующих целевых процедур управления эксплуатацией:

- Формирование базы технического и стоимостного нормирования эксплуатации - основы планирования регулярных работ и предоставляемых услуг
- Мониторинг технического состояния объектов эксплуатации - основы планирования восстановительных ремонтов
- Планирование и учет результатов регулярных инспекционных осмотров для организации постоянного контроля физических и функциональных параметров объектов эксплуатации
- Управление договорами подряда на выполнение работ и услуг и договорами на поставку ресурсов
- Управление продажей услуг организации по договорам на обслуживание.

Процедуры работы с интерфейсом функционала **оценки технического состояния на месте** описаны в Руководстве пользователя для web-приложения «ConditionMonitoring».

Процедуры работы с интерфейсом **управления производством эксплуатационно-сервисных работ** описаны в Руководстве пользователя для web-приложения «ServiceDispatcher».

16 Техническое и стоимостное НОРМИРОВАНИЕ эксплуатации

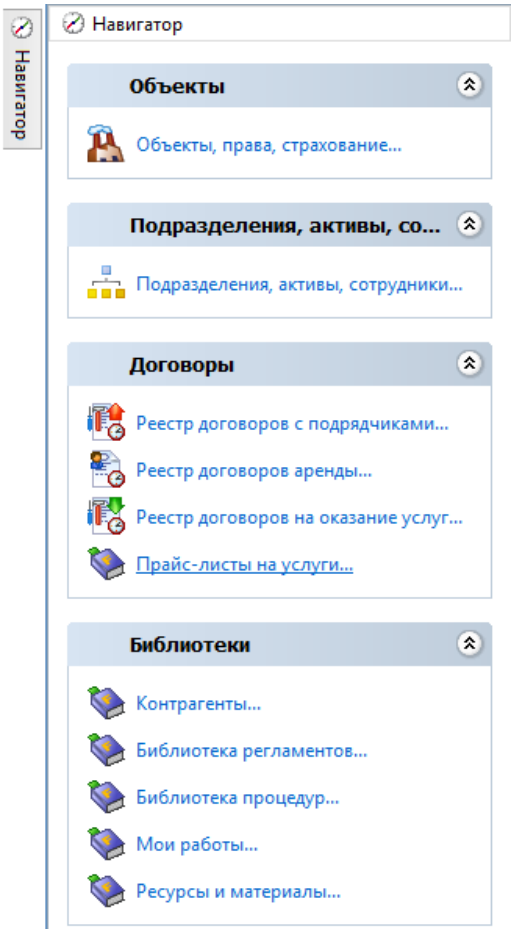
Вторым (после реестра объектов эксплуатации) фундаментальным элементом автоматизации процесса планирования является встроенная система формирования и хранения данных технического и стоимостного нормирования эксплуатации, по сути представляющая Базу знаний нормирования эксплуатации (далее – **База знаний**).

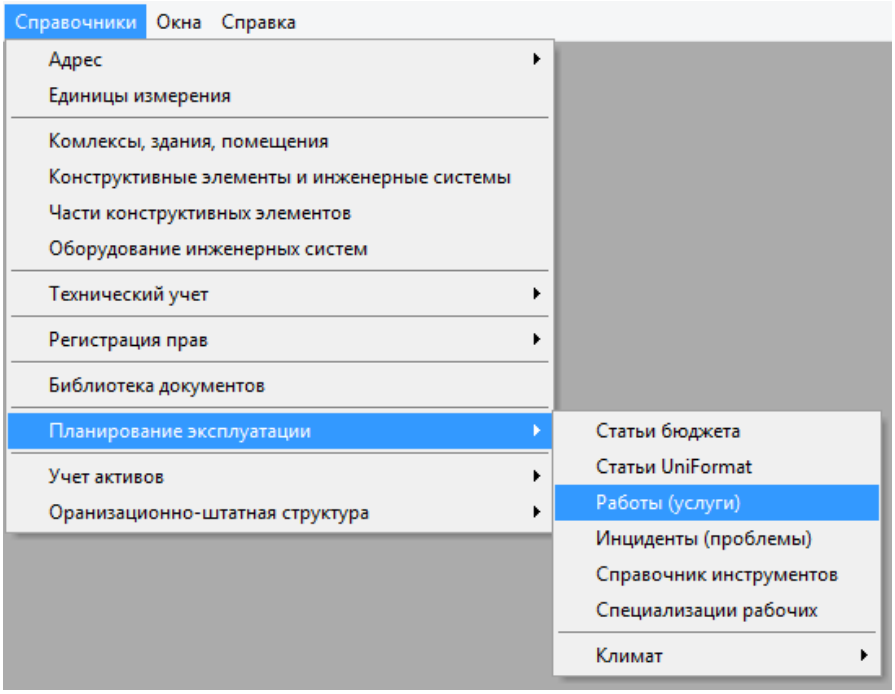
База знаний фактически представляет набор библиотек с различными типами справочников. Позиции справочников могут использоваться без изменений, могут корректироваться, также справочники могут дополняться новыми позициями в Базе знаний функционала «Управление эксплуатацией».

Основными разделами Базы знаний являются:

- Нормативная база регламентов.
- Нормативная база процедур.
- Библиотека фирменных технических и стоимостных нормативов «Мои работы».
- Библиотека прайс-листов на предоставляемые услуги.
- Справочник видов работ и услуг.
- Справочник видов ресурсов.

Отдельные разделы Базы знаний представлены в навигаторе программы (Договоры и Библиотеки) и частично в главном меню Справочники.





В общем случае базу знаний типовых норм эксплуатации целесообразно формировать централизованно.

16.1 Нормативная база регламентов

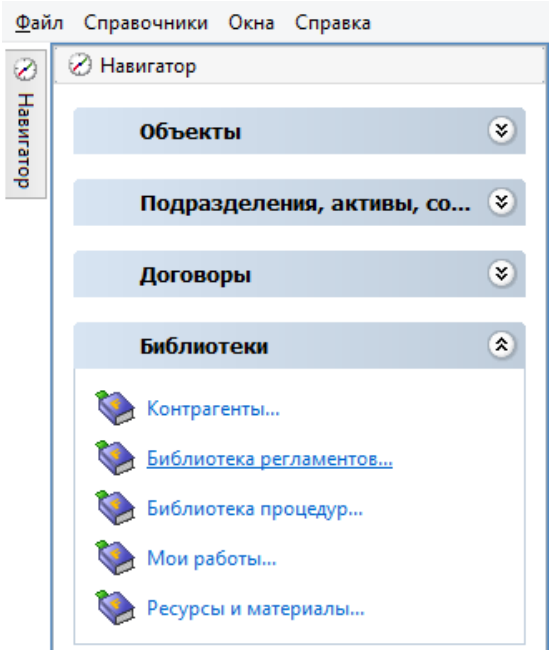
Под **регламентом** в системе управления эксплуатацией понимается функционально или технологически завершенный набор рабочих процедур (рабочих операций), выполняемых применительно к конкретному объекту эксплуатации и **имеющих одинаковую периодичность.**
В качестве основных параметров при описании регламентов регулярных работ (услуг) указывается:

- Состав выполняемых операций (процедур).
- Периодичность выполнения.
- Наименование и количество необходимых ресурсов.

Наименование регламента, как правило, совпадает с наименованием регулярной работы (услуги), выполняемой по этому регламенту.

Библиотеки базовых (нормативных) регламентов целесообразно разрабатывать централизованно с использованием существующих государственных, ведомственных, корпоративных или иных норм времени на выполнение работ (услуг) каждого вида и могут быть в такой же последовательности скорректированы в основной программе, в том числе в процессе планирования эксплуатации.

Открыть нормативную базу для настройки можно с помощью пункта Библиотека регламентов в разделе Библиотеки навигатора программы.

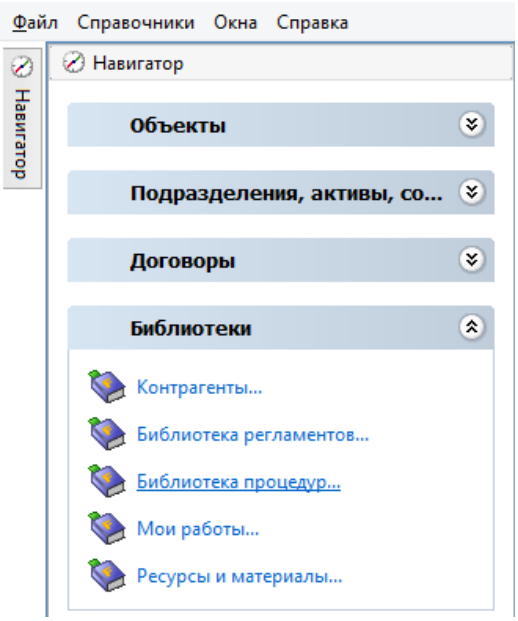


При формировании перечня регламентов по выбранному объекту нормативная база регламентов открывается с помощью пункта Добавить из библиотеки в контекстном меню.

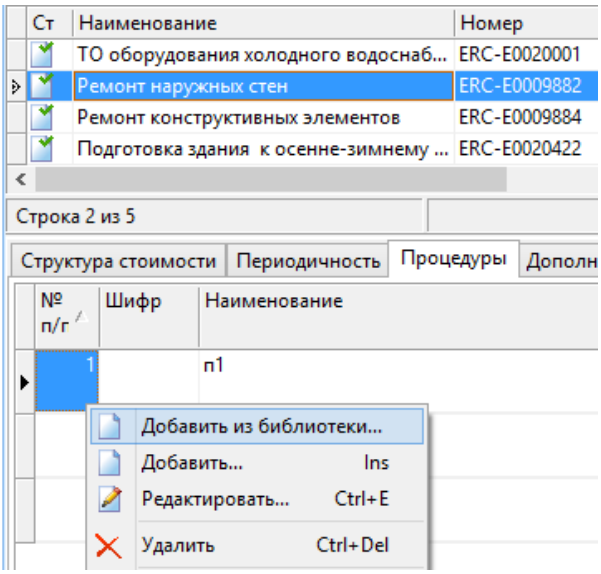
16.2 Нормативная база процедур

Нормативная база процедур используется при ручном формировании перечня процедур для планируемых регулярных и разовых работ, а также при формировании перечня процедур по базовым регламентам. Поэтому, как правило, в базу не включаются процедуры, вошедшие в состав базовых регламентов.

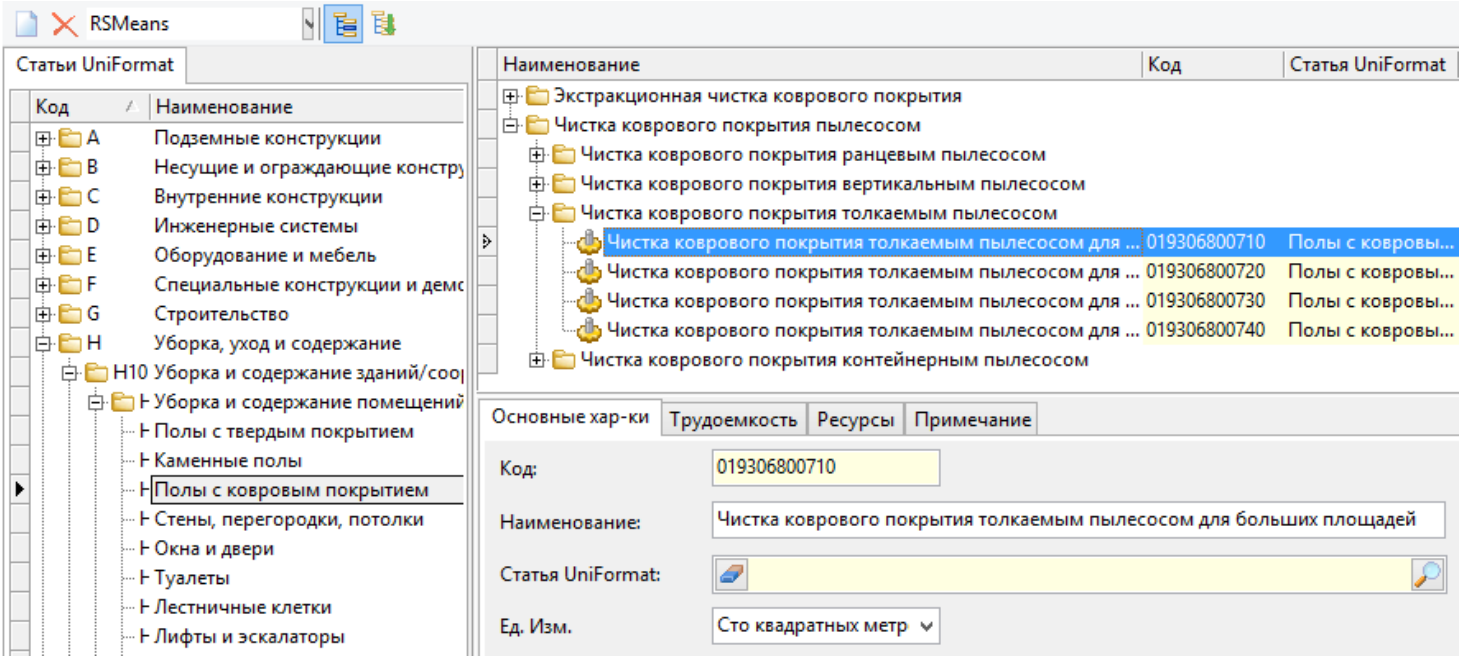
База разрабатывается централизованно в структурированном виде на основе существующих государственных, ведомственных, корпоративных или иных норм на выполнение работ каждого вида эксплуатации. Настройку базы Пользователь может осуществить предварительно или в процессе планирования эксплуатации. Открыть базу процедур для настройки можно с помощью пункта Библиотека процедур в разделе Библиотеки навигатора программы.



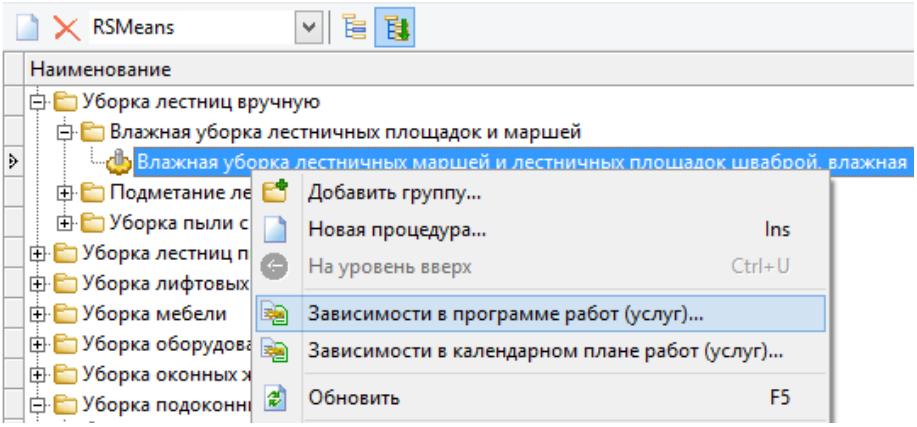
В процессе формирования перечня процедур по планируемому или нормативному регламенту во вкладке Процедуры база открывается с помощью команды Добавить из библиотеки в контекстном меню.



Структура нормативной базы процедур и их описание во вкладках Основные характеристики, Трудоемкость и Ресурсы аналогичны структуре базы и описанию нормативных регламентов.



С помощью пунктов контекстного меню Зависимости в программе работ (услуг) и Зависимости в календарном плане работ (услуг), так же как по базовым регламентам, можно просмотреть информацию об использовании процедуры, выбранной в библиотеке, при формировании перечня регламентов и календарного плана работ и услуг по объектам.



17 ПЛАНИРОВАНИЕ работ и услуг эксплуатации

Полный цикл планирования эксплуатации предусматривается в одинаковой последовательности для следующих объектов:

- Для каждого объекта недвижимости и его части - от комплекса до части помещения.
- Для элементов объектов недвижимости - конструктивных элементов и их частей, инженерных систем и инженерного оборудования.
- Для прочих объектов инфраструктуры и их частей - рекламных конструкций и рекламных поверхностей, парковок и парковочных мест, а также арендных мест.
- Для активов, транспорта и рабочих мест.

Планирование работ и услуг одного вида эксплуатации может одновременно выполняться для объектов, находящихся на разных уровнях иерархии реестра объектов эксплуатации. При этом часть работ может планироваться на здание в целом, часть работ на помещение или конструктивный элемент, часть работ на инженерную систему или оборудование.

Целевое состояние системы планирования эксплуатации предполагает максимально возможное смещение планирования работ и услуг на уровень отдельных конструктивных элементов, позиций инженерного оборудования и помещений. Такой подход обеспечит максимальную экономическую эффективность использования дефицитных ресурсов организации, в том числе, позволит реализовать пообъектный целевой контроль выполнения работ и услуг.

Для каждого объекта и вида эксплуатации процесс планирования работ осуществляется в следующей последовательности:

1. Формируется перечень **регламентов** требуемых работ и услуг эксплуатации (ТО, профилактические ремонты, клининг, коммунальные ресурсы и т.п.), который в информационной системе рассматривается в качестве программы эксплуатации объекта
2. На основе регламентов рассчитывается **календарный план** регулярных работ и услуг на заданный период планирования.
3. Календарный план регулярных работ и услуг дополняется разовыми ремонтами, планируемыми для устранения дефектов объекта, выявленных по результатам его обследования
4. В границах заданного операционного периода (как правило, годового) календарный план дополняется стоимостными характеристиками изщдержек и рассчитывается **финансовый план (бюджет)** эксплуатации.

В практике оперативного планирования эксплуатации можно выделить два основных подхода к планированию регулярных работ по объекту.

Первый подход - упрощенный (на примере планирования ТО вентустановки), предусматривает выполнение регулярных работ по запланированным регламентам в полном объеме предусмотренных в них операций. Например, по регламентам технического обслуживания вентустановки ТО3 (раз в квартал), ТО4 (раз в полгода) и ТО5 (раз в год), сформированным индивидуально, как правило, предусматриваются совпадающие операции (например, очистка от пыли... , подтяжка контактов, соединений и т.п.), которые в данном подходе должны выполняться несколько раз в каждом шестом или двенадцатом месяце. Чтобы выполнение этих операций не планировалось на один день, в этом случае необходимо задавать не совпадающие плановые даты выполнения работ по регламентам, например, для ТО3 - 15 числа каждого третьего месяца, для ТО4 - 17 числа каждого шестого месяца, а для ТО5 - 12 числа каждого двенадцатого месяца.

Второй подход - наиболее оптимальный, предусматривает совмещение выполнения регулярных работ, запланированных для одного объекта по разным регламентам в одном месяце, например, по регламентам ТО3, ТО4 и ТО5 вентустановки. В этом подходе обязательным условием является

отсутствие совпадающих операций в составе каждой регулярной работы. Этого можно достичь применением специальных подходов к созданию регламентов и формированию календарного плана регулярных работ по этим регламентам.

Например, на стадии создания программы эксплуатации объекта или даже на стадии создания библиотеки нормативных регламентов:

- В регламент ТО3 вентустановки включается полный набор предусмотренных для него операций
- В регламент ТО4 вентустановки включается полный набор предусмотренных для него операций и дополнительно - не совпадающие операции регламента ТО3
- В регламент ТО5 включаются все предусмотренные для него операции и дополнительно - не совпадающие операции регламентов ТО3 и ТО4.

Таким образом, регламент ТО4 будет представлять собой совмещение регламентов ТО4 и ТО3, а регламент ТО5 - совмещение регламентов ТО5, ТО4 и ТО3

Исходя из имеющейся структуры регламентов функционал формирования календарного плана регулярных работ предусматривает возможность выполнения этой процедуры в следующей последовательности:

- Работы по регламенту ТО5 планируются регулярно с периодичностью раз в двенадцать месяцев
- Работы по регламенту ТО4 планируются регулярно с периодичностью раз в шесть месяцев, за исключением месяца, в котором выполняется работа по ТО5
- Работы по регламенту ТО3 планируются регулярно с периодичностью раз в три месяца за исключением месяцев, в которых выполняются работы по ТО4 и ТО5.

17.1 Формирование регламентов работ и услуг

Планирование работ и услуг эксплуатации фактически заключается в формировании перечня регламентов эксплуатации по видам и объектам эксплуатации, на основе которых рассчитывается календарный план работ на заданный период времени.
Под **регламентом** в системе управления эксплуатацией в общем случае понимается функционально или технологически завершенный набор рабочих процедур (операций), выполняемых применительно к конкретному объекту эксплуатации и имеющих одинаковую периодичность.

Перечень регламентов, сформированных для объекта эксплуатации, например насоса, и включающий регламенты ТО, регламенты плановых ремонтов и замен формирует программу эксплуатации для данного насоса в течение его жизненного цикла. Такая программа формирует состав работ эксплуатации на любой выбранный год эксплуатации. Суммарно программы работ эксплуатации для всех объектов эксплуатации здания или сооружения формируют программу работ эксплуатации для данного здания или сооружения.

Программа эксплуатации объекта недвижимости (здания, комплекса) включает регламенты технической эксплуатации объекта и всех его элементов, а также регламенты обеспечения безопасности, уборки и содержания объекта, снабжения объекта энергетическими ресурсами.

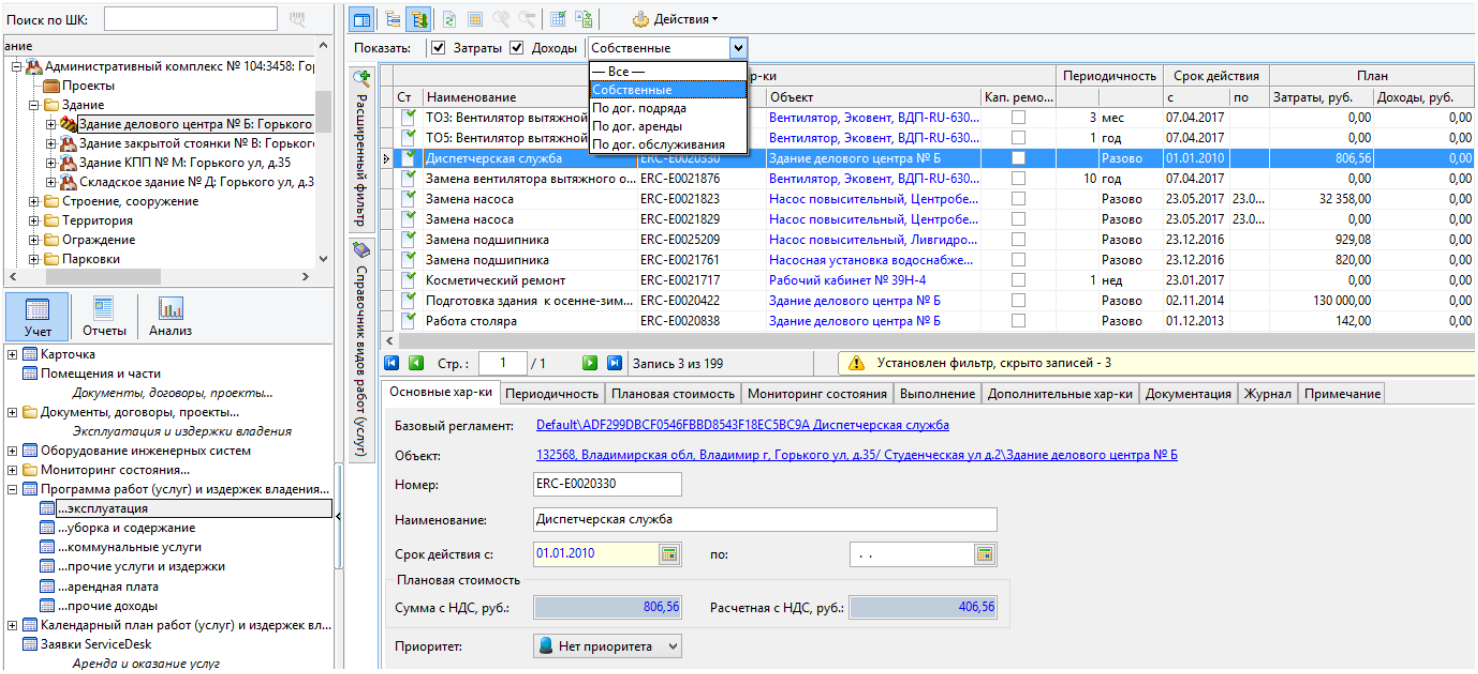
Формирование перечня регламентов для любого выбранного объекта и вида эксплуатации можно выполнить разными способами:

- В «ручном» режиме, в котором все параметры регламента задаются вручную
- С использованием библиотеки нормативных регламентов
- Комбинированным способом с использованием библиотеки нормативных процедур
- С использованием библиотеки фирменных регламентов и программ эксплуатации Мои работы.

При создании регламентов вручную в обязательном порядке указывается вид работ (услуг), к которому относятся работы (услуги), планируемые по регламенту. Вид работ выбирается в справочнике работ (услуг), поэтому все планируемые по регламентам работы или услуги автоматически будут классифицированы в системе по статьям бюджета и видам эксплуатации.
При использовании библиотек нормативных или фирменных регламентов классификация работ и услуг по видам осуществляется автоматически.

Создание и описание регламентов регулярных работ и услуг по объекту, выбранному в реестре, осуществляется в специальном рабочем окне, которое можно открыть, выбрав вид работ (услуг) в разделе Программа работ (услуг) и издержек владения рабочего меню Учет.
Перечень регламентов формируется в верхней области рабочего окна в виде таблицы, в столбцах которой представлены основные параметры регламентов. Описание регламента, выбранного в перечне, выполняется во вкладках нижней области рабочего окна.

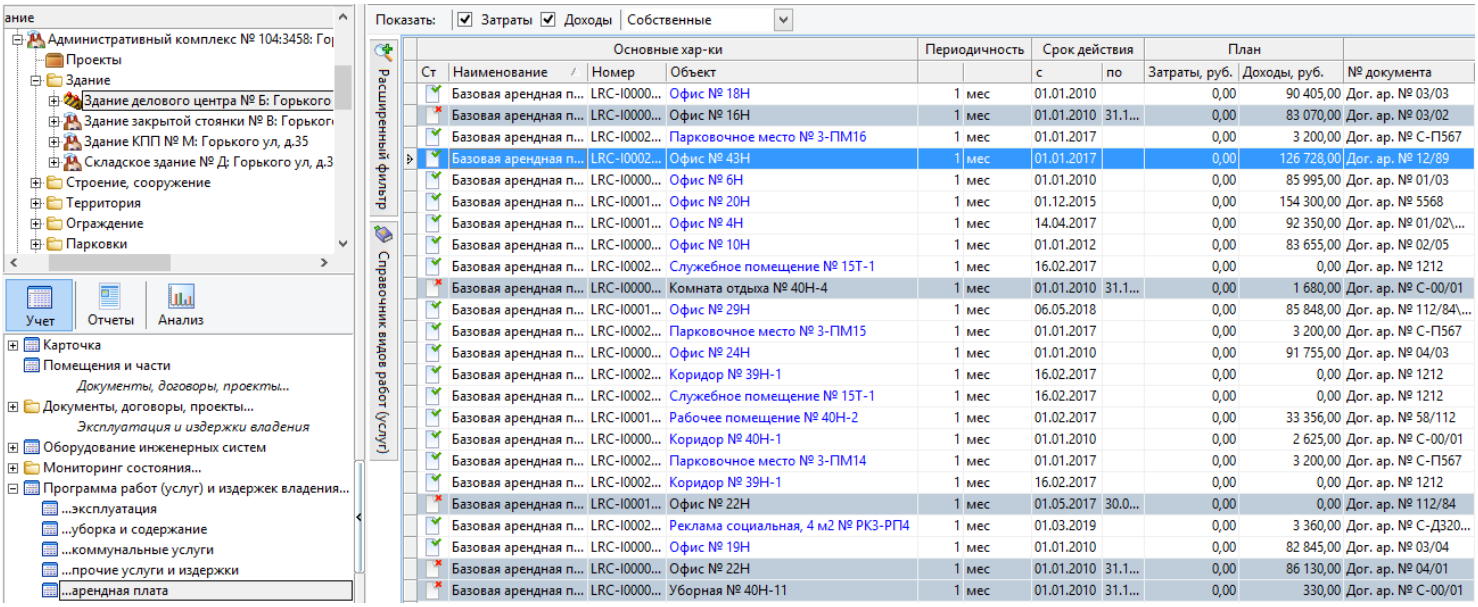
По умолчанию в перечне будут представлены регламенты, сформированные индивидуально для выбранного в реестре объекта. Управление перечнем и поиск в нем регламентов осуществляется в стандартной последовательности управления таблицами с помощью средств панели инструментов. В частности, в перечне можно представить все регламенты, сформированные для текущего объекта и всех подчиненных объектов.
С помощью выпадающего списка в перечне можно представить работы, выполняемые собственными силами в интересах организации (вариант Собственные) и в интересах арендаторов и обслуживаемых клиентов, а также работы, выполняемые подрядчиками.



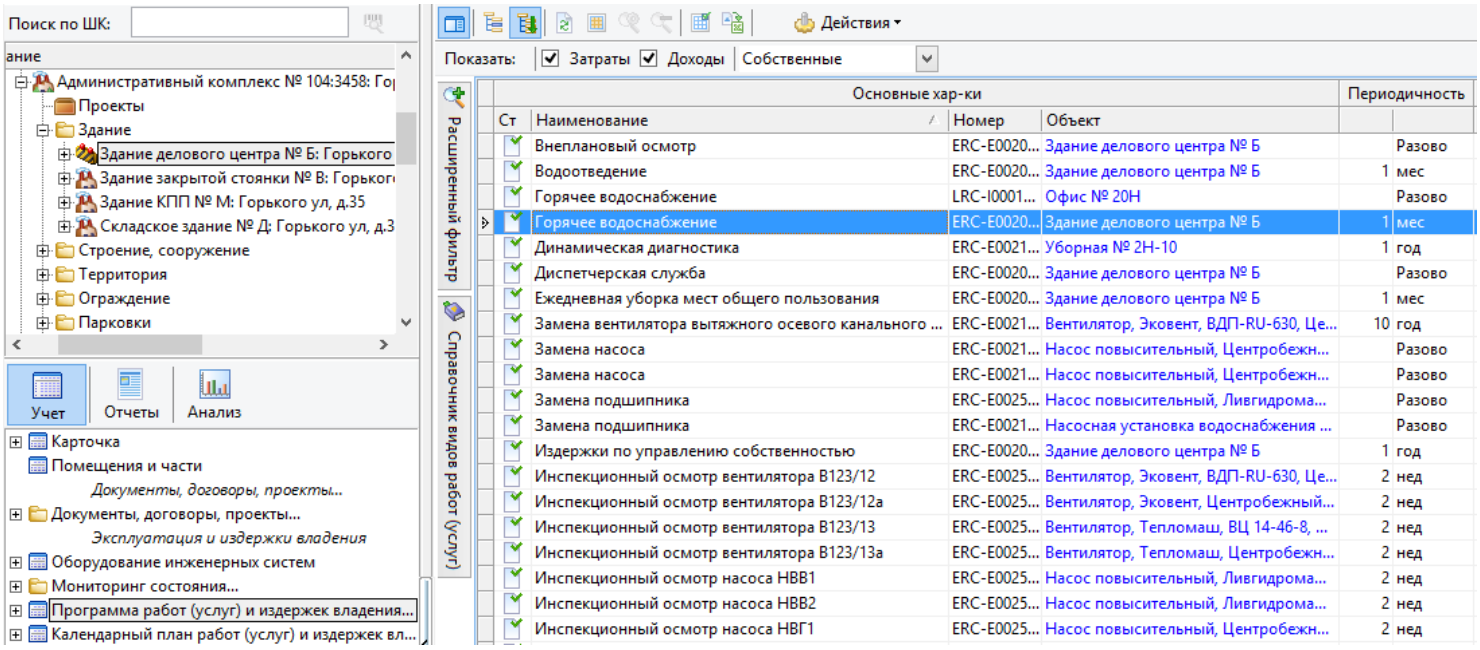
Установкой и снятием помечающего символа в чекбоксах Затраты и Доходы в перечне можно представить совместно или раздельно две категории регламентов работ и услуг:

- Регламенты работ, выполняемых организацией в рамках эксплуатации собственных объектов и относящихся к затратной части бюджета эксплуатации
- Регламенты работ и услуг, выполняемых (предоставляемых) организацией для сторонних организаций и относящихся к доходной части бюджета эксплуатации.

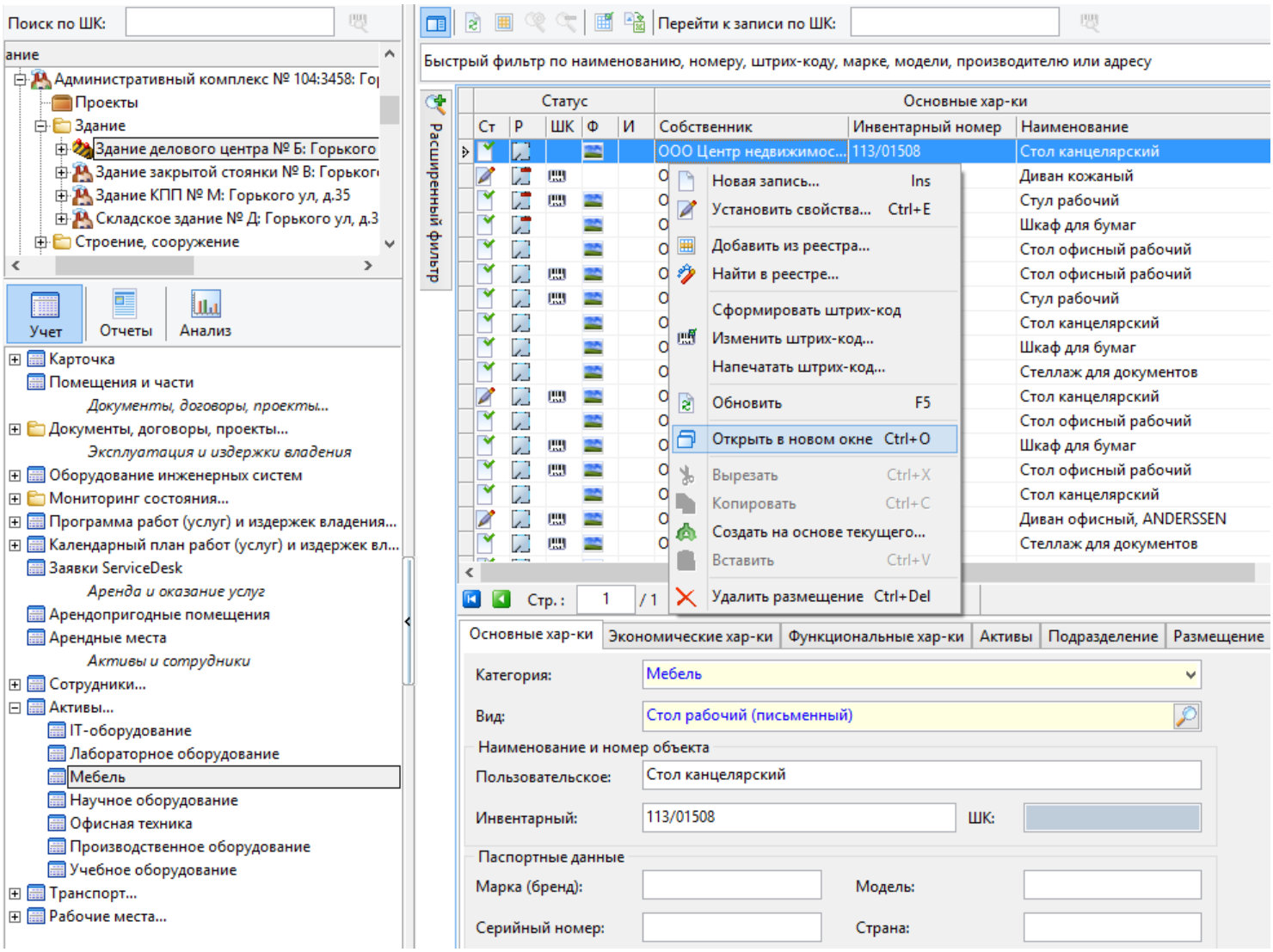
Например, регламенты арендной платы арендаторов будут включены в перечень доходных регламентов по виду арендная плата. Если удалить помечающий символ в рабочем поле Доходы, в перечне будут представлены только регламенты арендной платы по договорам организации с арендодателями, которая относится к затратной части бюджета.



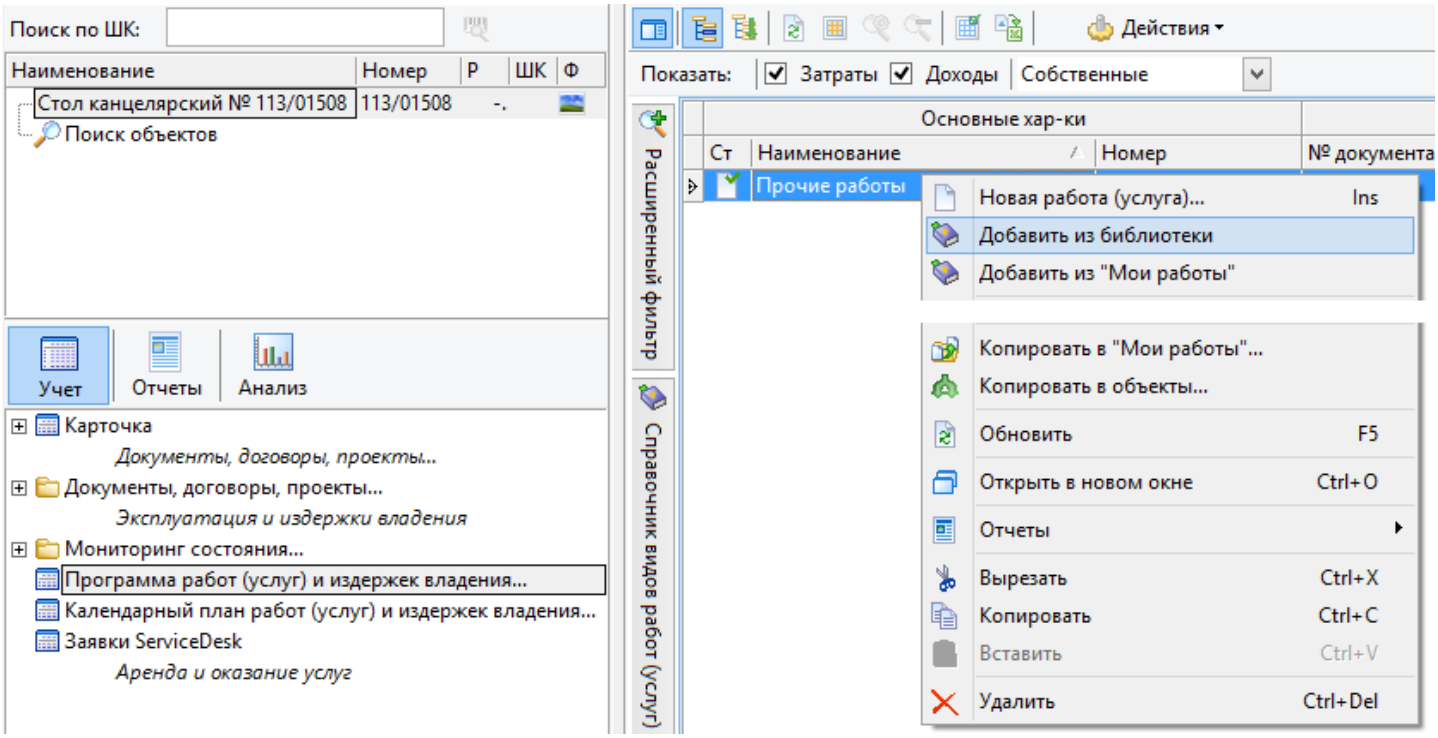
Если в рабочем меню Учет выбрать наименование раздела Программа работ (услуг) и издержек владения, в рабочем окне будет представлен перечень регламентов по всем видам эксплуатации объекта.



Сформировать перечень регламентов для актива, транспорта, рабочего места или арендного места, выбранного в перечне, можно в отдельном рабочем окне, которое открывается с помощью пункта Открыть в новом окне в контекстном меню.



Формирование перечня регламентов для этих объектов осуществляется в такой же последовательности, как и для всех объектов эксплуатации, без разделения по видам эксплуатационных издержек.



Для оптимизации процедур планирования эксплуатации в системе предусмотрены сервисные функции, в том числе функция копирования. При формировании регламентов для типового оборудования следует помнить о возможности использования стандартной функции тиражирования типового оборудования вместе с созданным перечнем регламентов работ.

Удалить регламент из перечня можно с помощью команды Удалить в контекстном меню.

17.2 Формирование календарного плана работ и услуг

После формирования всех регламентов работ и услуг эксплуатации для объекта недвижимости путем расчета в системе можно автоматически сформировать перечень работ в ресурсном представлении, выполняемых в соответствии с этими регламентами, с привязкой к календарным датам. По сути, этот перечень представляет собой программу работ и услуг, составленную на долгосрочную перспективу, которая в информационной системе называется календарным планом работ и услуг эксплуатации.

Календарный план может быть сформирован в рамках утвержденного бюджета эксплуатации (как правило, год), либо на более длительный перспективный период времени. Для инженерного оборудования представляет интерес календарный план эксплуатации в течение всего жизненного цикла объекта, включающий работы технического обслуживания, периодических профилактических ремонтов и замены в конце жизненного цикла.
Кроме регулярных работ и услуг, рассчитанных по заданным параметрам их регламентов, в календарный план включаются также отдельные разовые работы и услуги, в том числе плановые восстановительные ремонты по результатам осмотров и обследований объекта.

После ввода информации по стоимости ресурсов в границах заданного бюджетного периода (года) будет автоматически рассчитана стоимость работ календарного плана, таким образом будет сформирован календарный план издержек эксплуатации (по месяцам), являющийся основой для формирования бюджета эксплуатации объекта. Утверждение календарного плана работ (услуг) и издержек осуществляется автоматически во временных рамках утвержденного финансового плана (бюджета) эксплуатации объекта.

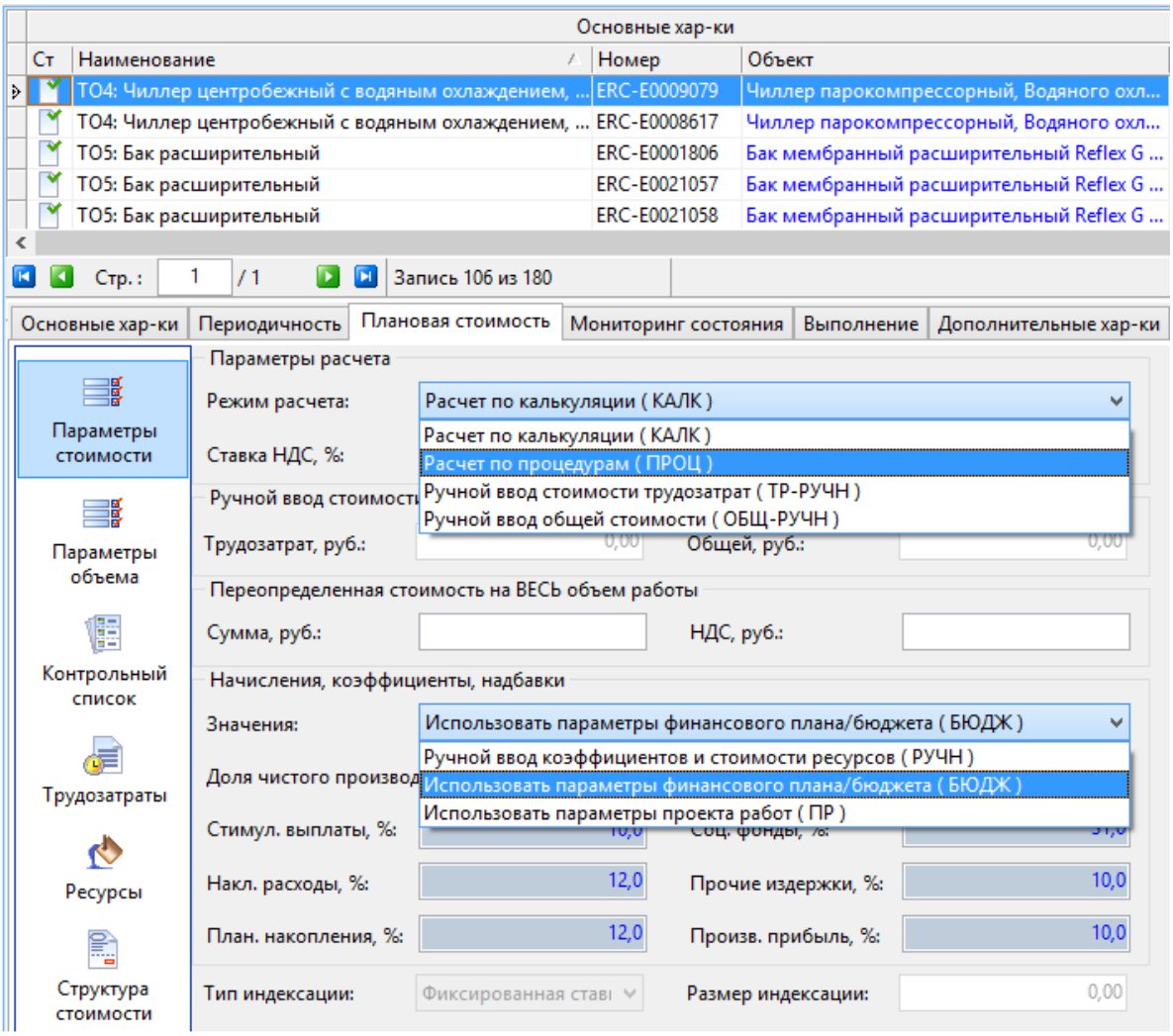
После утверждения календарного плана возможность его корректировки будет определяться настройкой доступа пользователей к функционалу системы, осуществленной администратором системы. В частности, корректировать календарный план работ сможет только пользователь, допущенный к функции внесения изменений в финансовый план объекта.
В течение бюджетного периода в календарный план можно включать внеплановые работы и услуги, для которых не предусматривается определение плановой стоимости. Фактические расходы на выполнение этих работ и услуг обеспечиваются статьями на непредвиденные расходы, предусмотренными в финансовом плане (бюджете) эксплуатации.

17.3 Определение плановой стоимости работ и услуг

Стоимость работ по регламенту, выбранному в перечне, или стоимость разовой работы (услуги), выбранной в календарном плане (далее для краткости будет использоваться общий термин "работа"), определяется в одинаковой последовательности с использованием одного из доступных подходов:

- Индивидуальный расчет сметной стоимости выбранной работы ресурсным способом.
- Расчет стоимости всех работ календарного плана ресурсным способом по единым параметром сметного расчета.
- Ручной ввод общей стоимости.
- Определение стоимости работ комбинированным способом, включающим ручной ввод и сметный расчет ресурсным способом.

Способ определения стоимости работы устанавливается в разделе Параметры стоимости во вкладке Плановая стоимость.

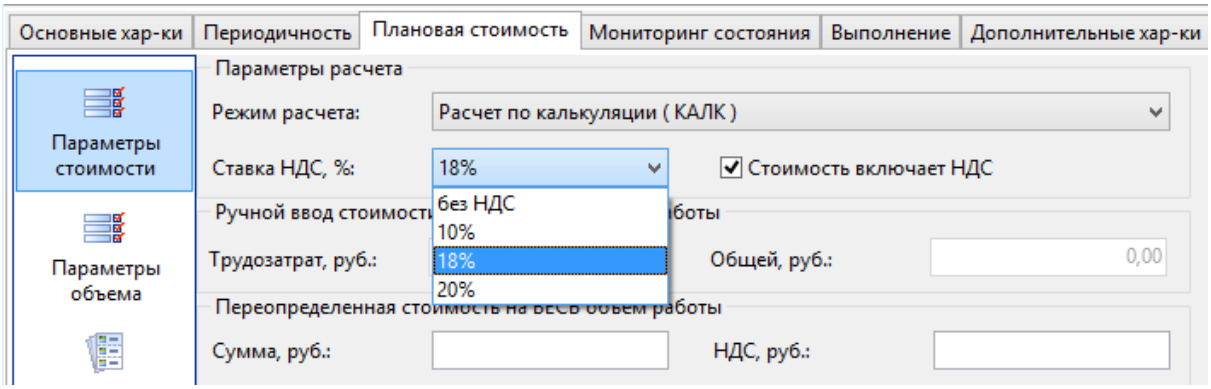


Сметный расчет стоимости работ выполняется по задаваемым исходным данным: общему объему работы, количеству и стоимости трудовых и материальных ресурсов, параметрам сметного расчета - коэффициентам и начислениям.

Результаты выполненного расчета сметной стоимости работы можно просмотреть в разделе Структура стоимости во вкладке Плановая стоимость. Они будут представлены в строгом соответствии с принятой системой ценообразования в области ремонтно-строительных работ.

Состав и объем трудовых и материальных ресурсов для сметного расчета формируется индивидуально в соответствии с выбранным вариантом - по работе в целом или по каждой процедуре в отдельности в расчете на заданную единицу объема.

При определении стоимости работ любым способом в разделе Параметры стоимости указывается вариант учета НДС в стоимости работы и задается его величина. Вариант учета НДС указывается установкой или удалением помечающего символа в чекбоксе Стоимость включает НДС. Величина НДС выбирается в выпадающем списке Ставка НДС, который может быть скорректирован Разработчиком программы по согласованию с Пользователем.



В случае выбора варианта Стоимость включает НДС считается, что НДС учитывается в стоимости ресурсов и в окончательной стоимости работы, величина которой представлена в статье Итого в структуре ее сметной стоимости.
В случае выбора альтернативного варианта считается, что стоимость всех ресурсов по работе задана без учета НДС, поэтому НДС рассчитана отдельно по заданной ставке от расчетной стоимости работы, прибавлена к ней и будет представлена в ее окончательной стоимости в статье Итого. В данном случае и величина НДС, и итоговая стоимость работы с ее учетом будут превышать аналогичные статьи затрат, рассчитанный по первому варианту.

Основные хар-ки | Плановая стоимость | Фактические затраты | Мониторинг состояния | Выполнение | Дополнительные хар-ки

Параметры стоимости
Параметры объема
Контрольный список
Трудозатраты
Ресурсы
Структура стоимости

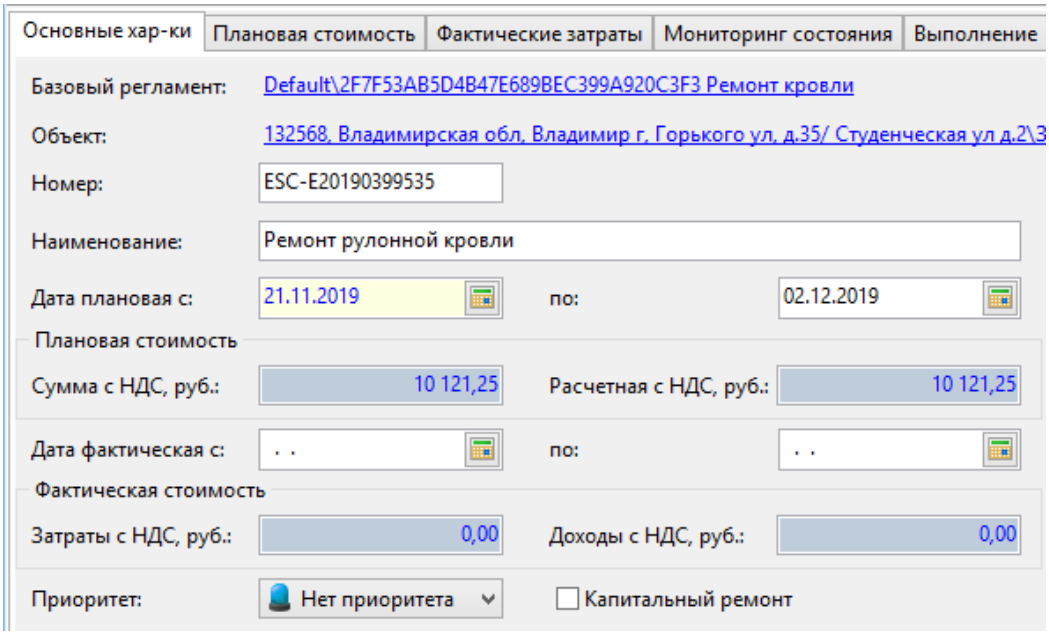
Наименование	Значение	Стоимость, руб.
1. Расчет сметной стоимости по элементу "трудозатраты"		9 772,50
1.1 Прямые затраты		4 832,50
1.2 Выплаты в социальные и страховые фонды, % (от гр 1.1.1)	31,0	1 497,50
1.3 Накладные расходы, % (от гр 1.1.1)	12,0	580,00
1.4 Прочие издержки, % (от гр 1.1.1)	10,0	483,75
1.5 Итого себестоимость (гр 1.1 + 1.2 + 1.3 + 1.4)		7 393,75
1.6 Плановые накопления, % (от гр 1.5)	12,0	887,50
1.7 Прибыль от производственной деятельности, % (от гр 1.5 + 1.6)	18,0	1 491,25
1.8 Итого (гр 1.5 + 1.6 + 1.7)		9 772,50
2. Расчет сметной стоимости по элементу "материалы"		348,75
2.1 Прямые затраты		240,00
2.2 Прочие издержки, % (от гр 2.1)	10,0	23,75
2.3 Итого себестоимость (гр 2.1 + 2.2)		263,75
2.4 Плановые накопления, % (от гр 2.3)	12,0	31,25
2.5 Прибыль от производственной деятельности, % (от гр 2.3 + 2.4)	18,0	53,75
2.6 Итого (гр 2.3 + 2.4 + 2,5)		348,75
3. Расчет сметной стоимости по элементу "экспл. машин и механизмов"		0,00
4. Итого (гр 1.8 + 2.6 + 3.6)		10 121,25
5. в т.ч. НДС, %	18,0	1 545,00

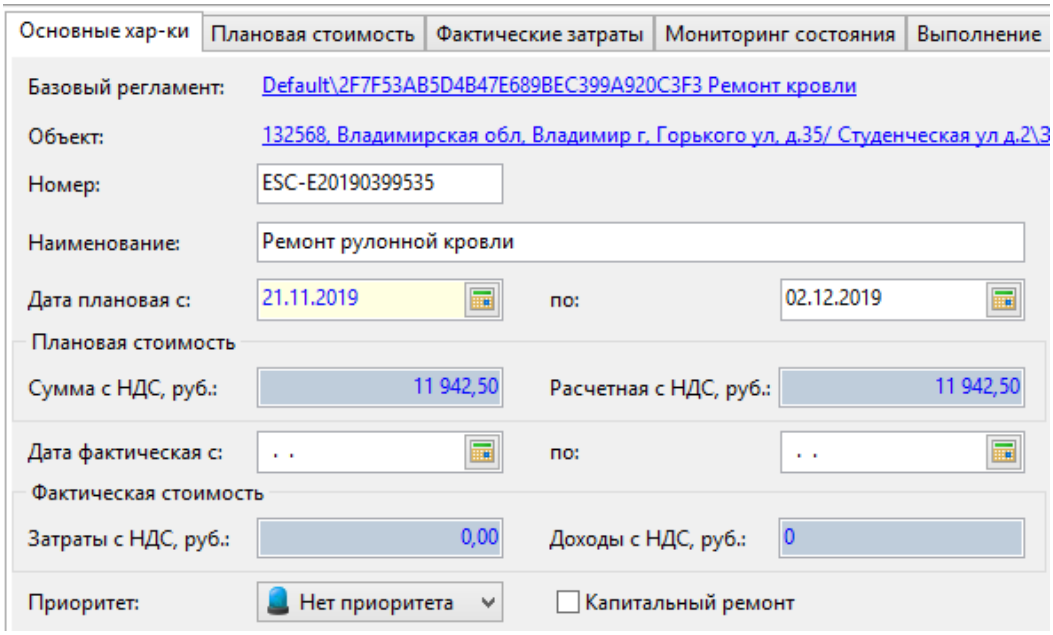
Основные хар-ки | Плановая стоимость | Фактические затраты | Мониторинг состояния | Выполнение | Дополнительные хар-ки

Параметры стоимости
Параметры объема
Контрольный список
Трудозатраты
Ресурсы
Структура стоимости

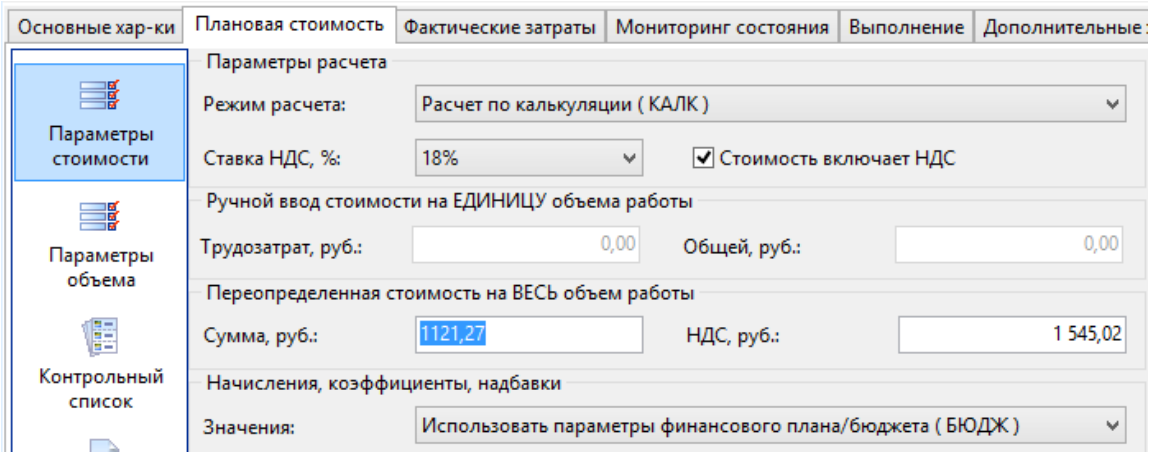
Наименование	Значение	Стоимость, руб.
1. Расчет сметной стоимости по элементу "трудозатраты"		9 772,50
1.1 Прямые затраты		4 832,50
1.2 Выплаты в социальные и страховые фонды, % (от гр 1.1.1)	31,0	1 497,50
1.3 Накладные расходы, % (от гр 1.1.1)	12,0	580,00
1.4 Прочие издержки, % (от гр 1.1.1)	10,0	483,75
1.5 Итого себестоимость (гр 1.1 + 1.2 + 1.3 + 1.4)		7 393,75
1.6 Плановые накопления, % (от гр 1.5)	12,0	887,50
1.7 Прибыль от производственной деятельности, % (от гр 1.5 + 1.6)	18,0	1 491,25
1.8 Итого (гр 1.5 + 1.6 + 1.7)		9 772,50
2. Расчет сметной стоимости по элементу "материалы"		348,75
2.1 Прямые затраты		240,00
2.2 Прочие издержки, % (от гр 2.1)	10,0	23,75
2.3 Итого себестоимость (гр 2.1 + 2.2)		263,75
2.4 Плановые накопления, % (от гр 2.3)	12,0	31,25
2.5 Прибыль от производственной деятельности, % (от гр 2.3 + 2.4)	18,0	53,75
2.6 Итого (гр 2.3 + 2.4 + 2,5)		348,75
3. Расчет сметной стоимости по элементу "экспл. машин и механизмов"		0,00
4. Итого (гр 1.8 + 2.6 + 3.6)		11 942,50
5. в т.ч. НДС, %	18,0	1 821,25

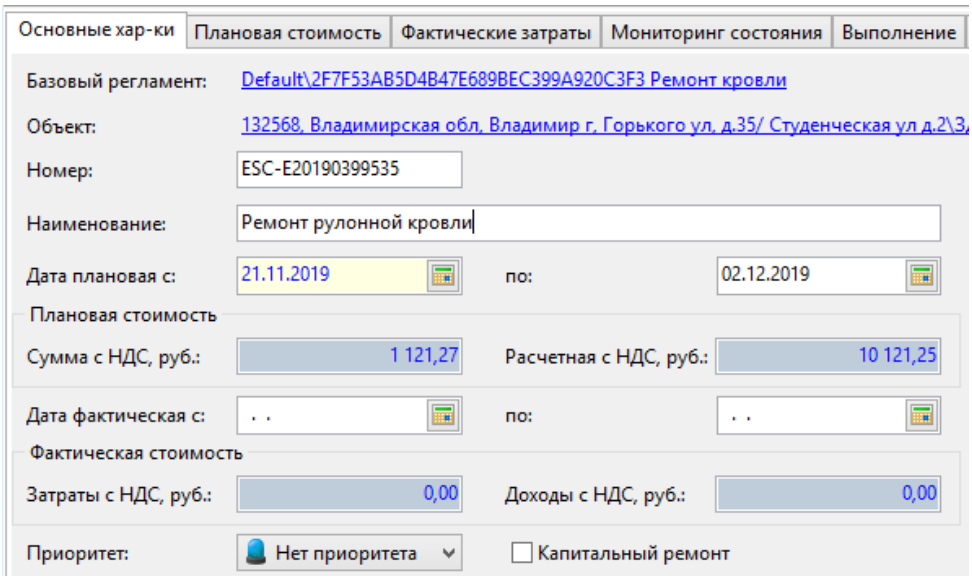
Полученный вариант итоговой стоимости работы будет представлен во вкладке Основные характеристики.





При любом реализованном способе определения стоимости работы Пользователь имеет возможность скорректировать вручную как ее общую величину, так и рассчитанную величину НДС. Пользовательские значения скорректированной стоимости и величины НДС можно ввести в соответствующие рабочие поля раздела Переопределенная стоимость на весь объем работы. Введенные значения будут доминирующими при определении итоговых стоимостных показателей для работы.





Следует помнить, что возможность ввода переопределенной стоимости работы предоставляется для незначительного уточнения ее величины (например, для исправления незначительной ошибки расчета), а не для ручного ввода альтернативного значения стоимости, полученной другими способами.

17.4 Визуализация планирования работ эксплуатации

Визуализация результатов планирования работ предусматривает:

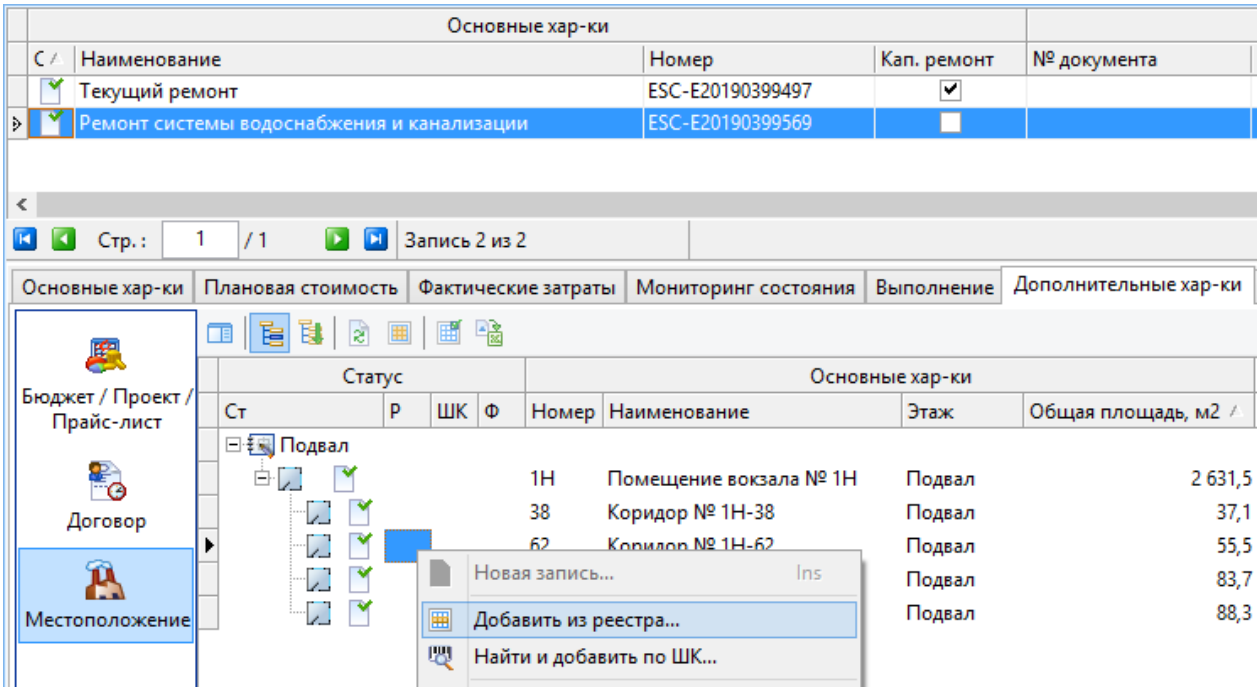
- Визуальное отображение на чертежах местоположения запланированных работ.
- Визуальное отображение на чертежах местоположения дефектов, запланированных к устранению.
- Графическое представление плановых затрат на эксплуатацию
- Графическое представление потребности в коммунальных ресурсах.

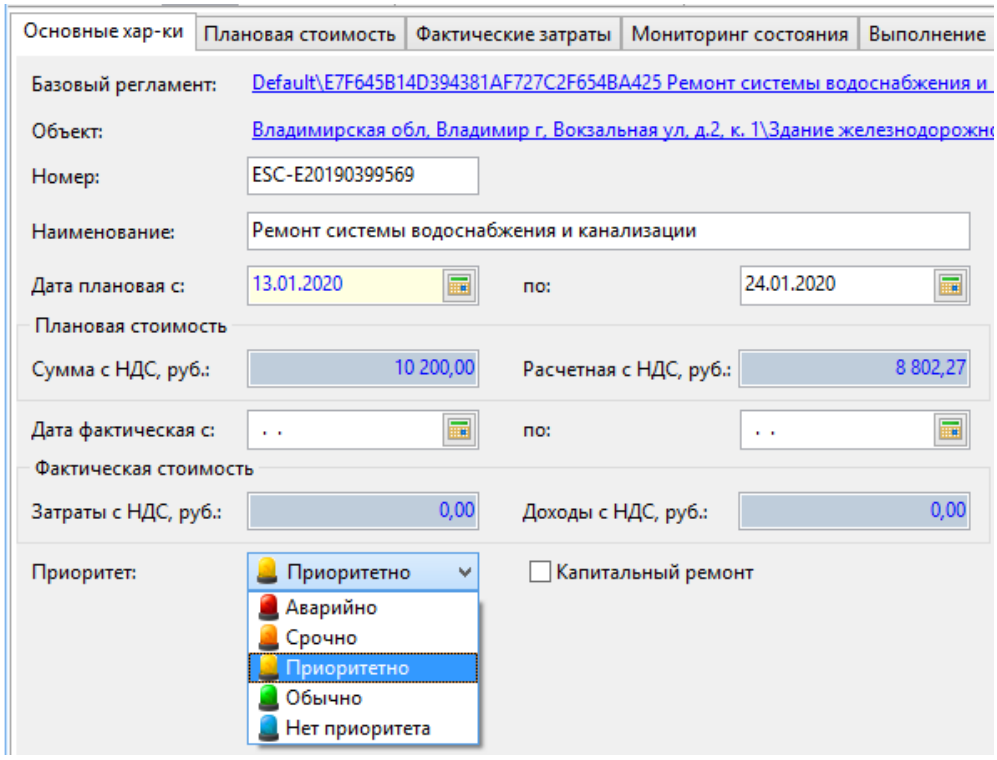
17.4.1 Местоположение плановых работ и устраняемых дефектов

Встроенное графическое приложение с функцией объектного черчения позволяет визуально отображать на поэтажных планах информацию о местоположении запланированных ремонтов и устраняемых дефектов. Для отображения плановых ремонтов должны быть выполнены два условия:

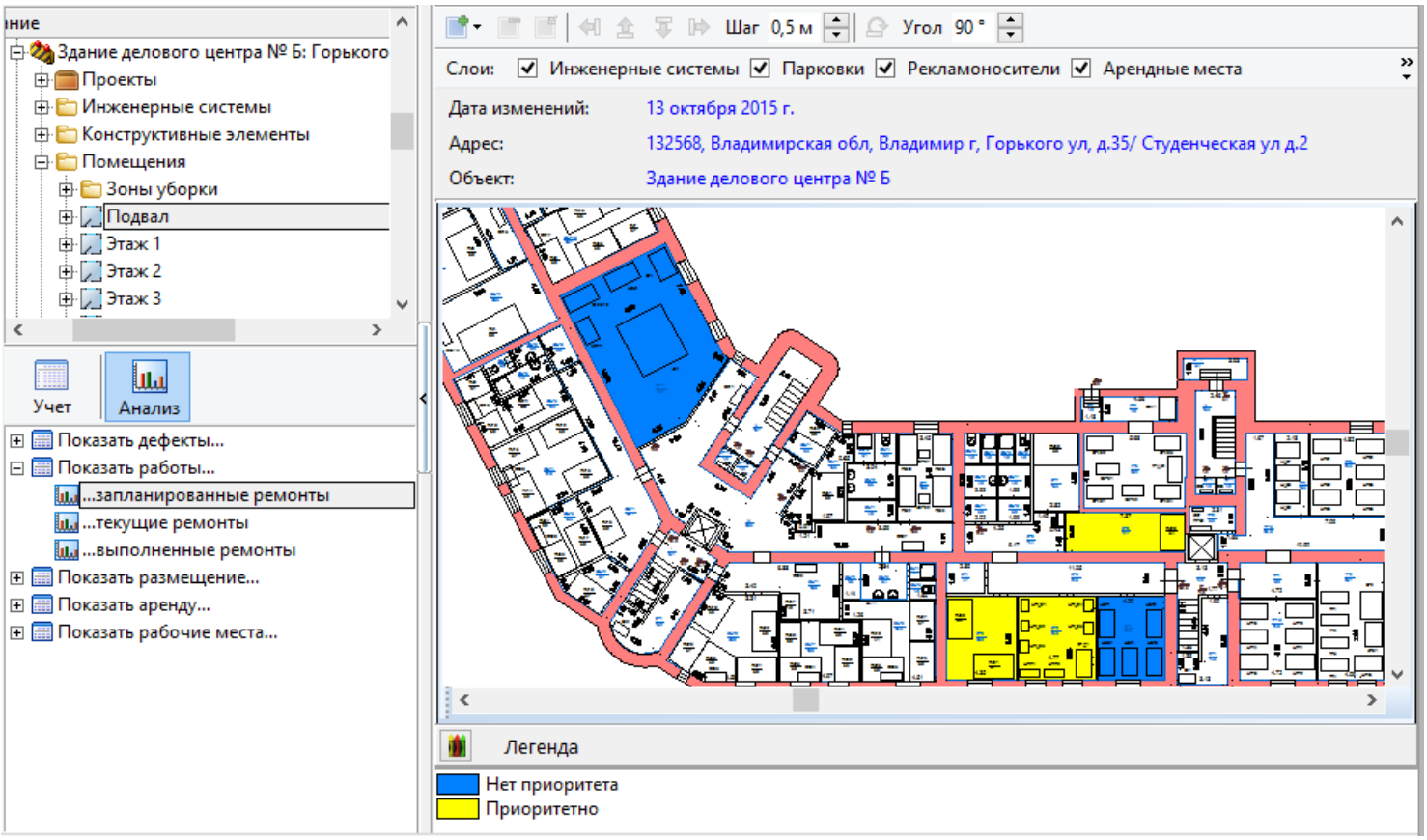
- Указаны части помещений, в которых должен выполняться плановый ремонт
- Указан приоритет выполняемого ремонта.

Части помещений выбираются в реестре помещений объекта. Приоритет выбирается в выпадающем списке во вкладке Основные характеристики. По умолчанию для каждой работы задан вариант Нет приоритета.





Представление запланированных работ на выбранном плане этажа осуществляется с помощью пункта Показать работы/запланированные ремонты в рабочем меню Анализ. Части помещений, в которых запланированы ремонты подсвечиваются на чертеже цветами, принятыми для заданного приоритета каждой работы. Цветовая палитра, представленная на плане этажа, открывается с помощью значка Легенда.

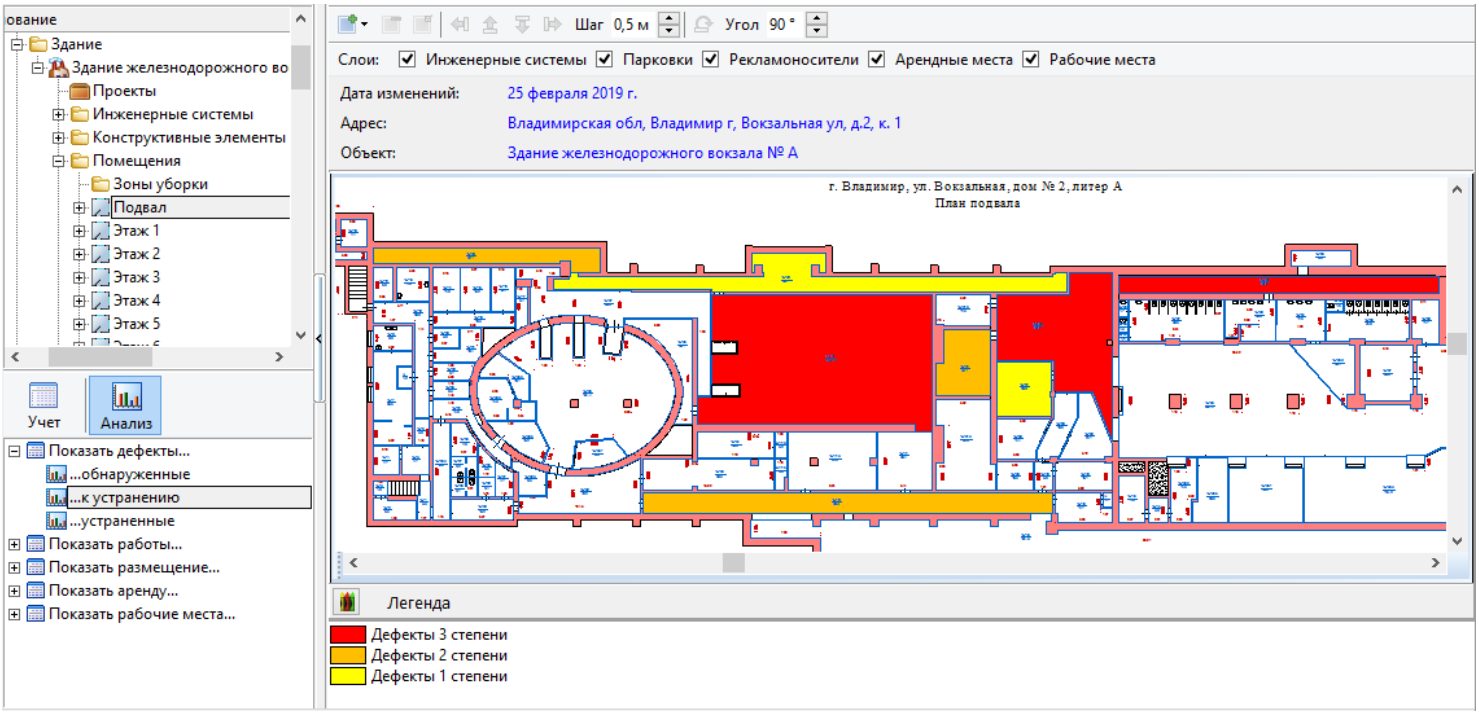


Для отображения местоположения устраняемых дефектов должны быть выполнены три условия:

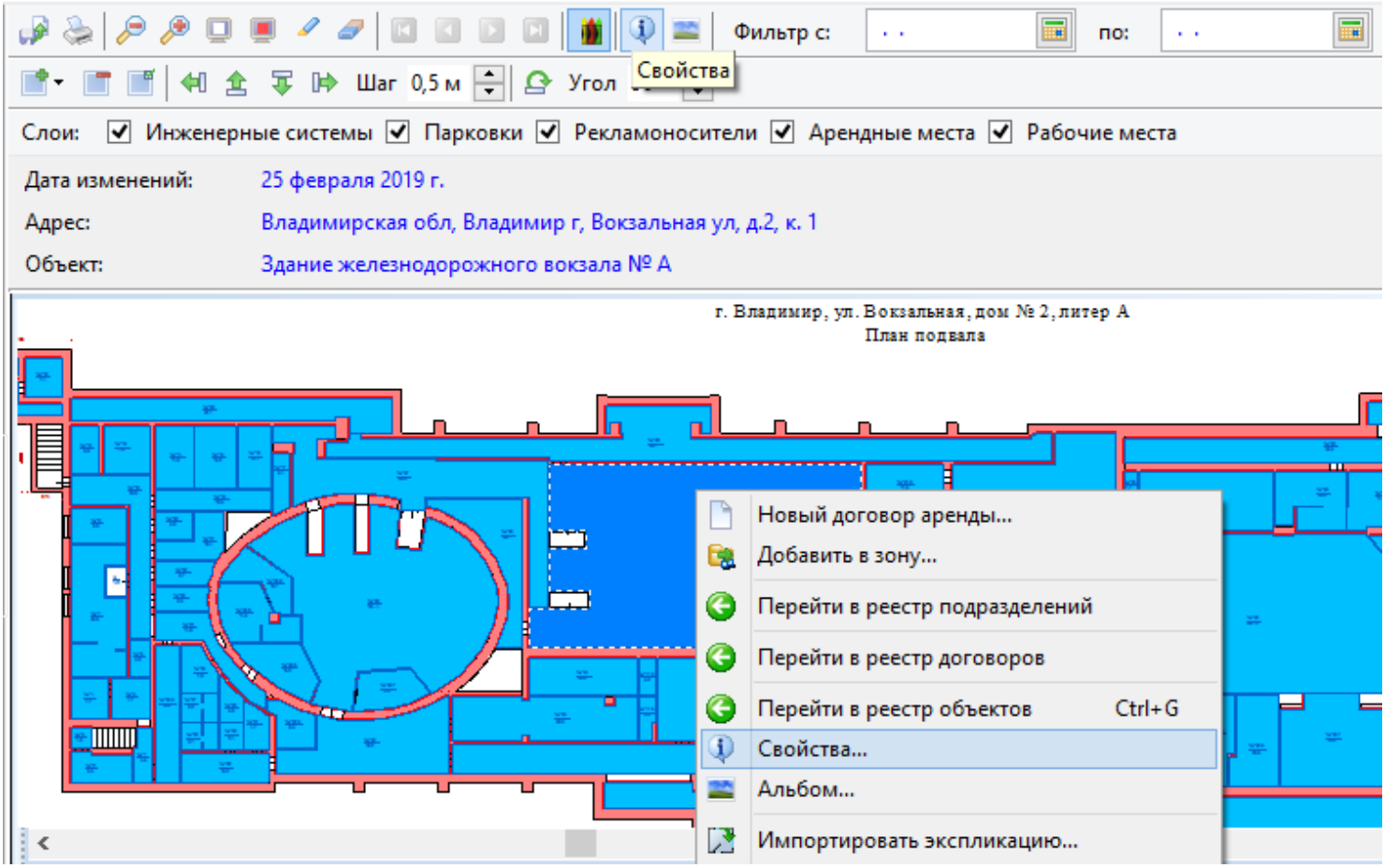
- Указаны части помещений, в которых обнаружены дефекты.
- Указана критичность обнаруженных дефектов.
- Дефекты включены в перечень дефектов, устраняемых по запланированным ремонтам.

Местоположение обнаруженных дефектов и их критичность указываются при их описании во время проведения осмотров объекта. Включение дефектов в перечень устраняемых осуществляется при планировании ремонтов.

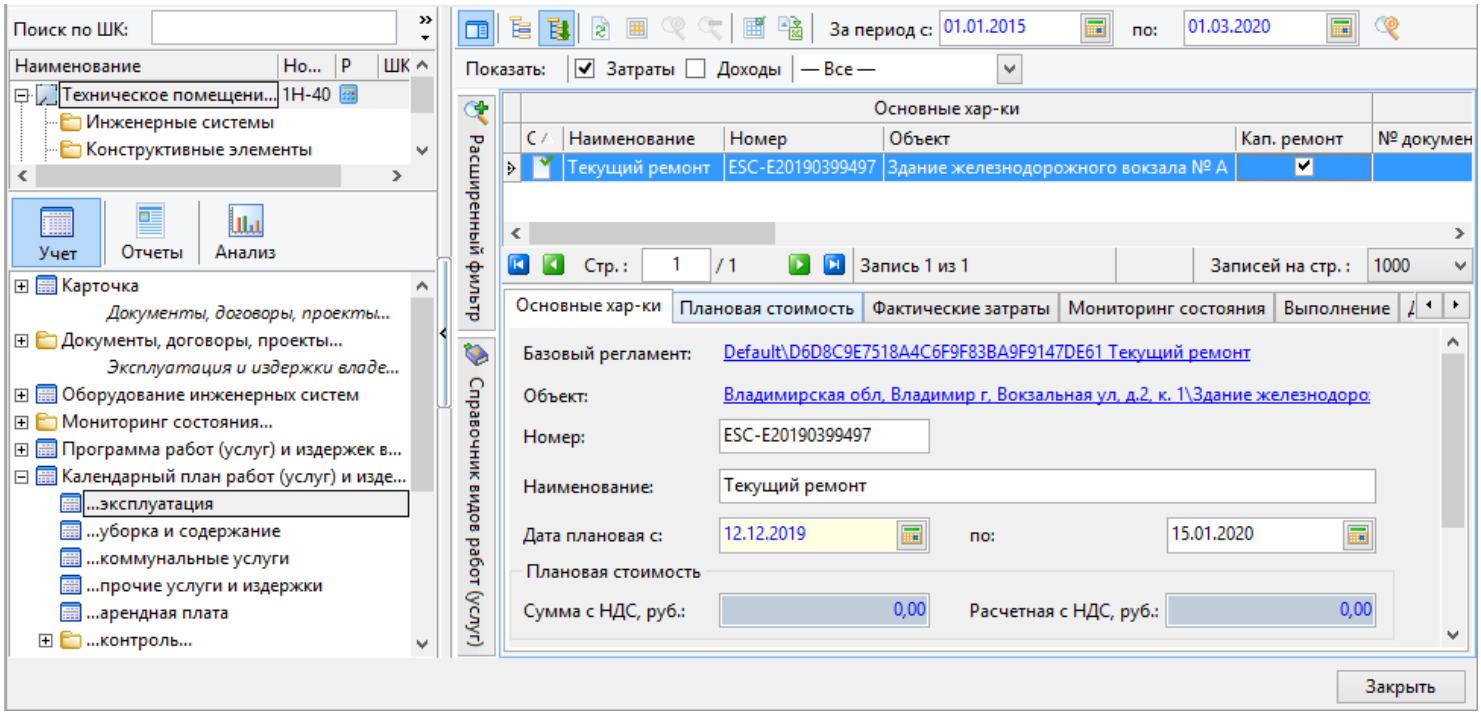
Представление запланированных к устранению дефектов на выбранном плане этажа осуществляется с помощью пункта Показать дефекты/к устранению в рабочем меню Анализ. Части помещений, в которых обнаружены устраняемые дефекты, подсвечиваются на чертеже цветами, принятыми для максимальной заданной критичности обнаруженных в помещении дефектов. Цветовая палитра, представленная на плане этажа, открывается с помощью значка Легенда.



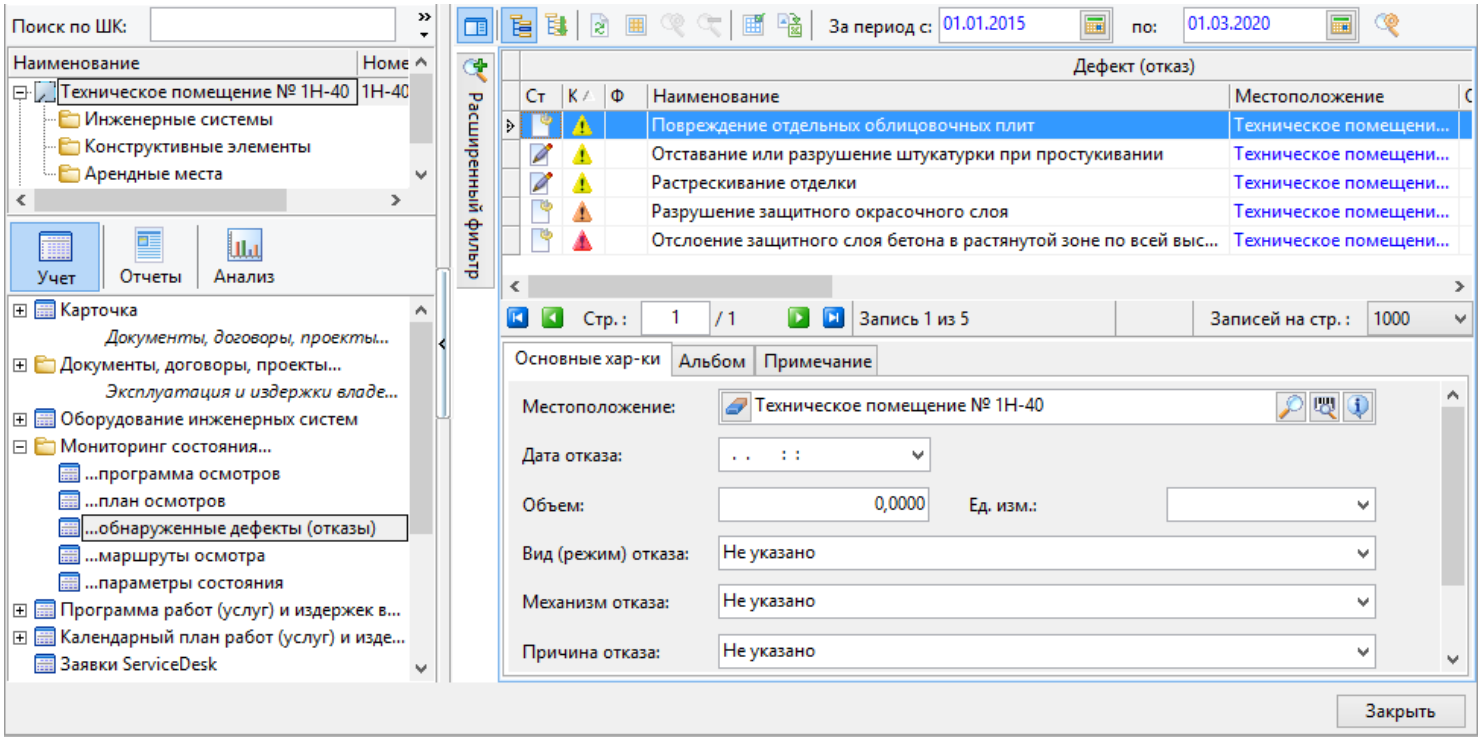
Информацию о работах или дефектах можно просмотреть в окне свойств части помещения, которое открывается с помощью пункта Свойства в контекстном меню или на панели инструментов.



Информация о запланированных ремонтах содержится в календарном плане работ вида эксплуатация, запланированных по части помещения.



Информация о дефектах, обнаруженных по части помещения, содержится в перечне обнаруженных дефектов. Запланированные к устранению дефекты будут представлены в списке со значком "шестеренка".



УПРАВЛЕНИЕ АРЕНДОЙ

Функционал управления арендой предназначен для планирования, организации и оценки эффективности арендных отношений применительно к объектам любого функционального назначения как в государственном, так и в частном секторах экономики.

Основной задачей функции управления арендой является обеспечение целевого состояния системы арендных отношений, при котором либо максимизируются доходы арендодателя, либо минимизируется арендные платежи арендаторов за счет оптимизации состава объектов аренды, условий аренды и величины арендных платежей.

Процесс управления арендой включает следующие основные элементы:

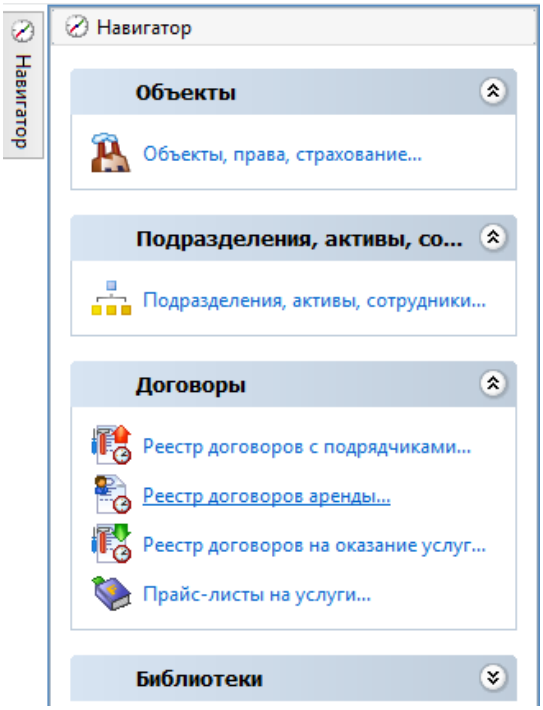
- Формирование реестра объектов аренды.
- Администрирование реестра договоров аренды.
- Формирование договорных отношений с арендатором.
- Учет договорных отношений с арендодателем.
- Анализ результативности арендных отношений.
- Администрирование арендных платежей.
- Формирование аналитической отчетности по результатам управления арендой.

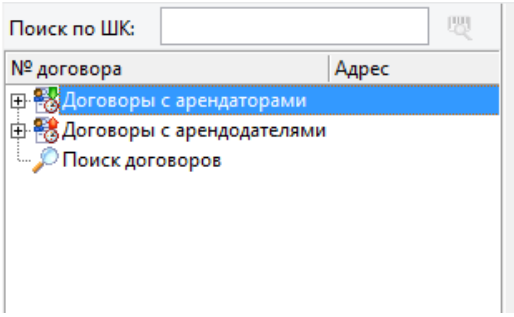
Весь непрерывный процесс управления арендой объекта от учета его арендопригодности до получения арендной платы можно представить в виде ряда отдельных учетных операций, выполняемых в семантической базе данных. Техническая последовательность выполнения операций подробно излагается в отдельных пунктах данного раздела.

18 РЕЕСТР договоров аренды

Учет договоров аренды выполняется в форме специального реестра, в отдельных разделах которого размещаются договоры с арендаторами и договоры с арендодателями. Для стандартизации учетной функции все договоры аренды имеют одинаковую структуру элементов, которые обобщают основные содержательные параметры договорных отношений.

Реестр договоров аренды открывается с помощью пункта Реестр договоров аренды в разделе Договоры рабочего меню (навигатора) программы.





19 УЧЕТ договоров аренды

Учет договоров аренды осуществляется специалистами организации арендодателя, в том числе, собственника объектов аренды. Поэтому создание в электронной базе новых договоров с арендаторами и формирование сведений по ним может составлять предмет основной деятельности менеджеров по аренде. Сформированные новые договоры аренды в дальнейшем должны проходить процедуру согласования, подписания и утверждения, результаты которой также должны учитываться в электронном реестре договоров.

Вместе с тем, в системе также имеется возможность учета существующих действующих и закрытых ранее договоров аренды с арендаторами, в том числе путем переноса сведений по договорам с бумажных носителей.
В электронном реестре договоров могут учитываться сведения только по существующим (подписанным) договорам аренды с арендодателями, в том числе представленные на бумажных носителях.

Учет договоров аренды с арендаторами и с арендодателями технически осуществляется в одинаковой последовательности:

- Создание договора аренды в электронной базе данных.
- Ввод сведений по договору аренды.
- Учет операций по изменению статуса договора аренды.
- Учет изменений договорных отношений по договору.

20 Контроль денежных ПОСТУПЛЕНИЙ от аренды

Функционал Управление арендой предусматривает возможность учета и контроля как платежей от арендаторов, так и платежей арендодателям.
Контроль арендных платежей (денежных поступлений) от аренды выполняется по факту оплаты счетов, выставленных арендаторам.

В общем случае процесс формирования и контроля исполнения счетов по договорам аренды включает следующие процедуры:

- Формирование начислений по договорам аренды с арендаторами.
- Формирование и учет счетов (платежных документов) по начислениям.
- Передача счетов (платежных документов) арендаторам для исполнения.
- Прием и учет бухгалтерией факта оплаты начислений арендаторами.
- Учет факта и полноты оплаты счетов в системе управления арендой.

Начисления по каждому действующему договору аренды выполняются ответствующими сотрудниками арендодателя. Исполнителями процедуры формирования счетов могут быть как пользователи системы управления арендой, так и пользователи системы бухгалтерского учета, в которой счета могут формироваться на основании начислений, сформированных в системе управления арендой по каждому арендатору (контрагенту).

Если счет формируется в системе управления арендой, то он в электронном или бумажном виде передается арендатору для оплаты. Если счет формируется системой бухгалтерского учета, передача счета на оплату выполняется стандартным способом бухгалтерией.
В системе управления арендой предусмотрена возможность пакетного автоматического или ручного формирования счетов операторами по договорам аренды с арендаторами или с арендодателями.

Прием платежей по выставленным счетам выполняется в системе бухгалтерского учета, при этом перечень оплаченных счетов по контрагентам передается для учета в систему управления арендой.

Организация процесса формирования и контроля исполнения счетов возможна на полностью автоматизированной базе. Для этого может быть организовано межпрограммное взаимодействие системы управления арендой и системы бухгалтерского учета. Реализации такого взаимодействия возможна при разработке специального протокола (схемы) обмена данными.

По результатам учета выставленных арендатору и оплаченных счетов в программе предусматривается возможность формирования соответствующих платежных документов по договорам аренды: счетов, счетов-фактур и актов выполненных работ.
Учет и контроль платежей арендодателю выполняется по факту оплаты выставленных им счетов. Процедура учета оплаты счетов внешним арендодателям формально включает формирование счетов и учет подтвержденного факта их оплаты на основе информации, поступившей из бухгалтерии.

УПРАВЛЕНИЕ РАЗМЕЩЕНИЕМ СОТРУДНИКОВ И АКТИВОВ

Функционал «Управление использованием недвижимости» предназначен для планирования, организации и оценки эффективности использования объектов недвижимости для размещения подразделений, персонала и активов - объектов движимого имущества (ОДИ) предприятия/ организации. В соответствии с общепринятой международной терминологией отрасли Facilities Management функционал «Управление использованием недвижимости» аналогичен функционалу “Space and Workplace Management” в полном объеме.

Основной задачей функционала «Управление использованием недвижимости» является обеспечение целевого состояния системы использования недвижимости, при которой максимизируется эффективность размещения подразделений и персонала, обеспечивается полный контроль уровня обеспечения подразделений и персонала активами (мебелью, оргтехникой и т.д.), оптимизируются процессы перемещения персонала и активов в пределах одного объекта, а также переезды подразделений с размещением на новых площадях.

Следует обратить внимание на то, что в контексте функционала «Управление использованием недвижимости» под активами (ОДИ) понимаются физические активы, непосредственно не являющиеся элементами недвижимости, но предназначенные для обеспечения основной деятельности предприятия с использованием недвижимости, в том числе мебель, офисная и бытовая техника, предметы интерьера, учебное и лабораторное оборудование, а также средства транспорта, машины и механизмы, инструмент и прочие позиции.

Процесс управления использованием недвижимости включает следующие основные элементы:

- Формирование организационной структуры предприятия (если она не создана).
- Формирование реестра объектов для размещения – помещений и рабочих мест.
- Формирование реестра субъектов размещения – персонала, активов (оборудования, транспорта и т.п.).
- Размещение подразделений в помещениях.
- Размещение персонала и активов в помещениях и на рабочих местах, администрирование перемещений и переездов.

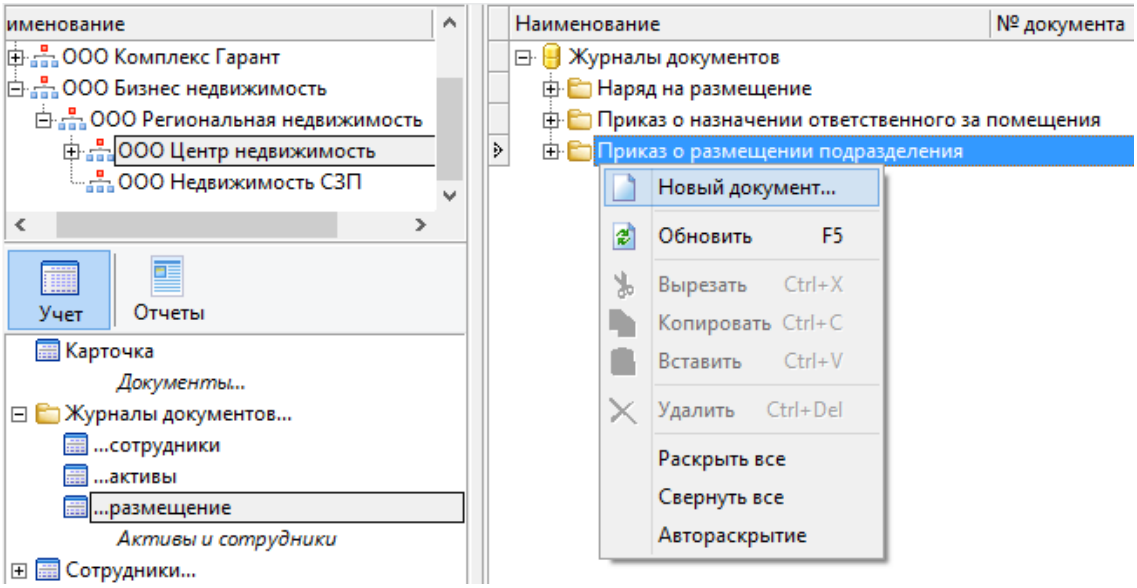
21 Размещение ПОДРАЗДЕЛЕНИЙ организации

Все операции, связанные с размещением подразделений, выполняются на уровне организации, выбранной в сформированной организационно-правовой структуре организации.
В системе управления размещением предусмотрено документирование размещения подразделений путем учета приказов об их размещении и назначении лиц, ответственных за помещения.

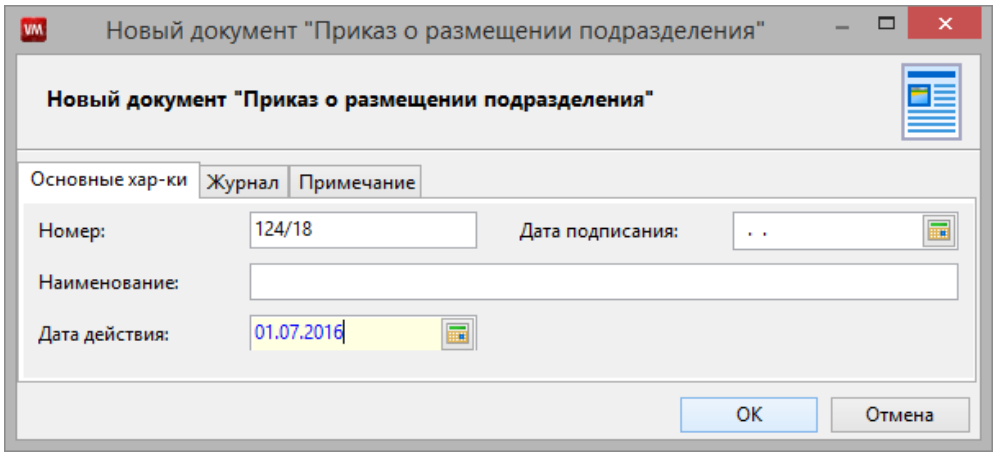
21.1 Размещение подразделений в помещениях

Журнал документов по размещению подразделений, сотрудников и активов предприятия, выбранного в организационной структуре, открывается с помощью пункта Размещение в разделе Журнал документов рабочего меню Учет.

Новый приказ о размещении подразделений добавляется в папку Приказ о размещении подразделения с помощью пункта Новый документ в контекстном меню.

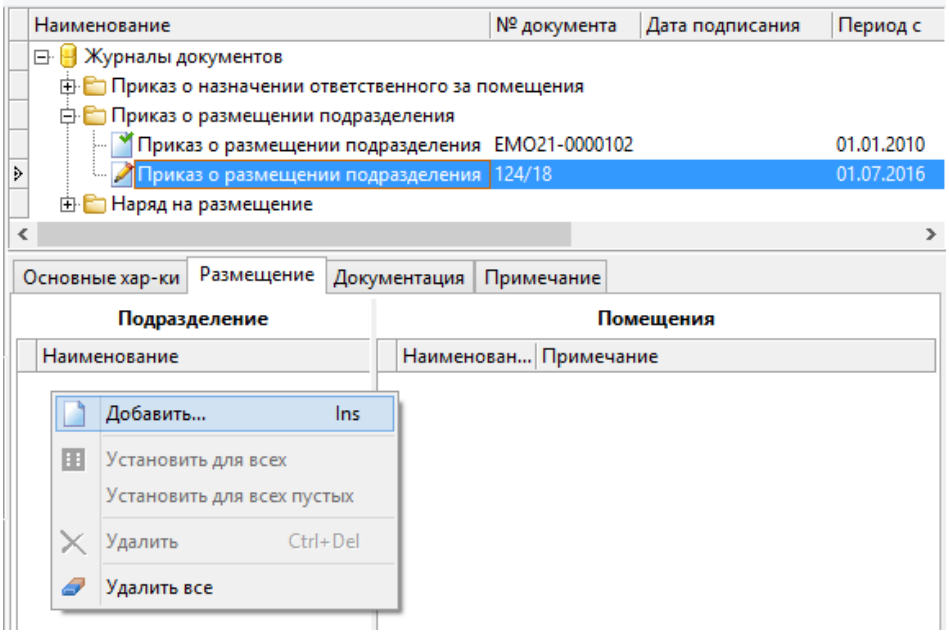


Общие параметры создаваемого приказа вводятся в открывшейся карточке документа. Дата действия документа вводятся в обязательном порядке.

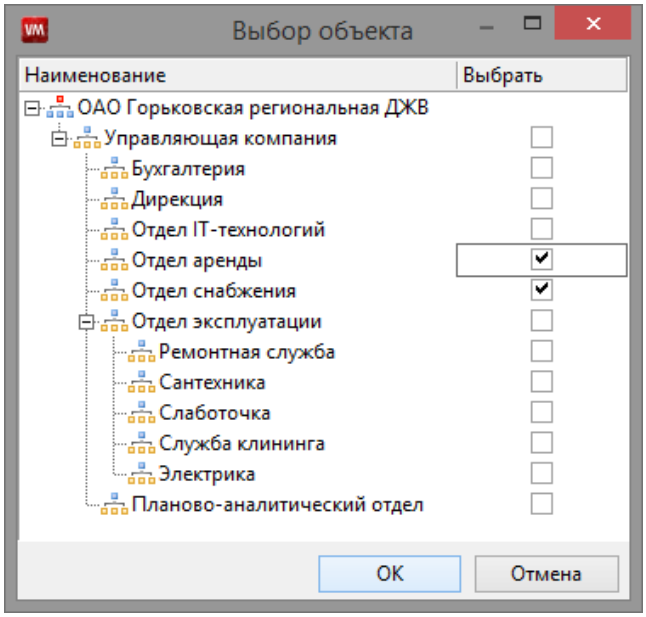


Приказ добавляется в журнал документов с помощью кнопки ОК. Его параметры могут быть скорректированы во вкладке Основные характеристики. Так же, как по любому приказу, во вкладке Документация можно сформировать архив документов, сопутствующих приказу о размещении подразделений.

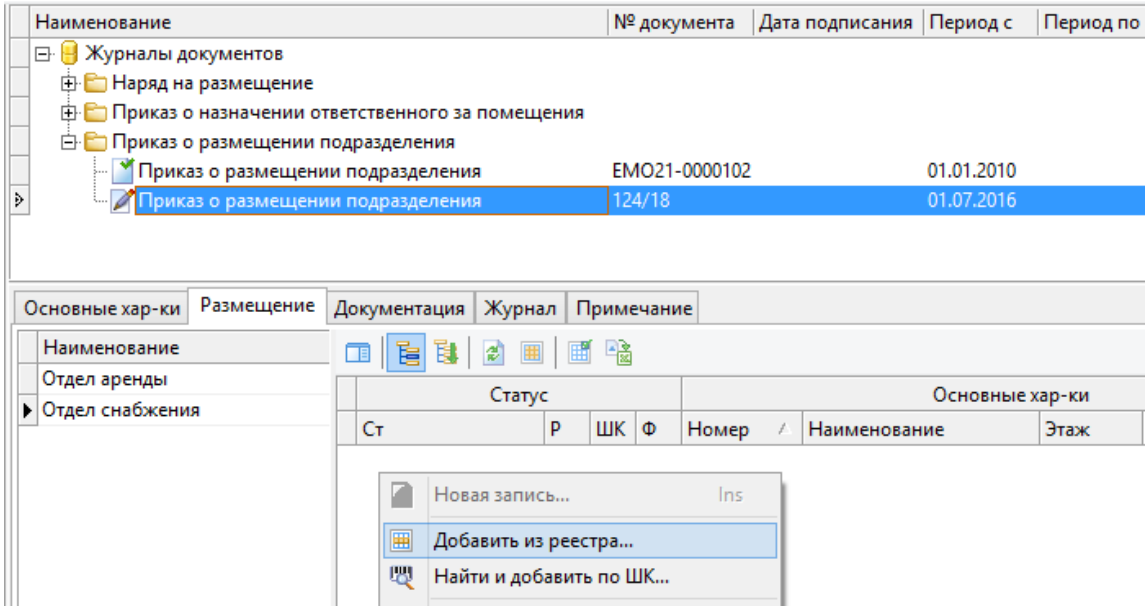
Сведения о размещении подразделений по приказу вводятся во вкладке Размещение. Перечень размещаемых подразделений формируется в левой области рабочего окна Подразделение. Перечень помещений, в которых размещается выбранное подразделение, формируется в правой области рабочего окна Помещения. Подразделения добавляются в перечень с помощью команды Добавить в контекстном меню.



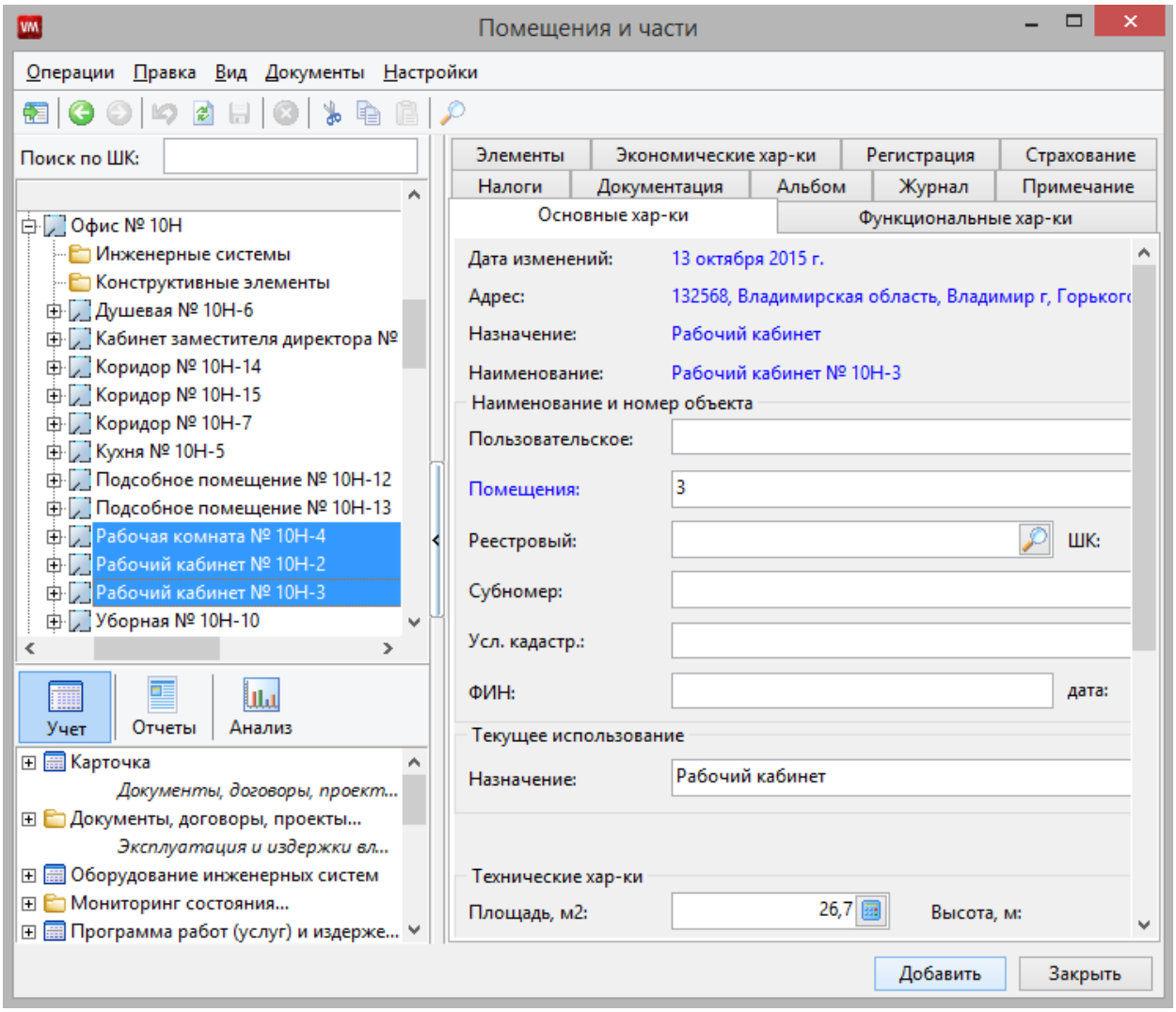
Подразделения выбираются в открывшейся структуре организации путем установки помечающего символа и включаются в перечень с помощью кнопки ОК.



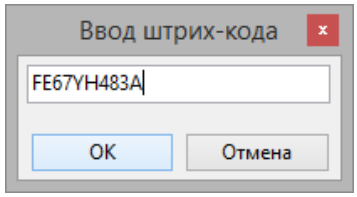
Перечень частей помещений для размещения выбранного подразделения можно сформировать с помощью команды Добавить из реестра в контекстном меню.



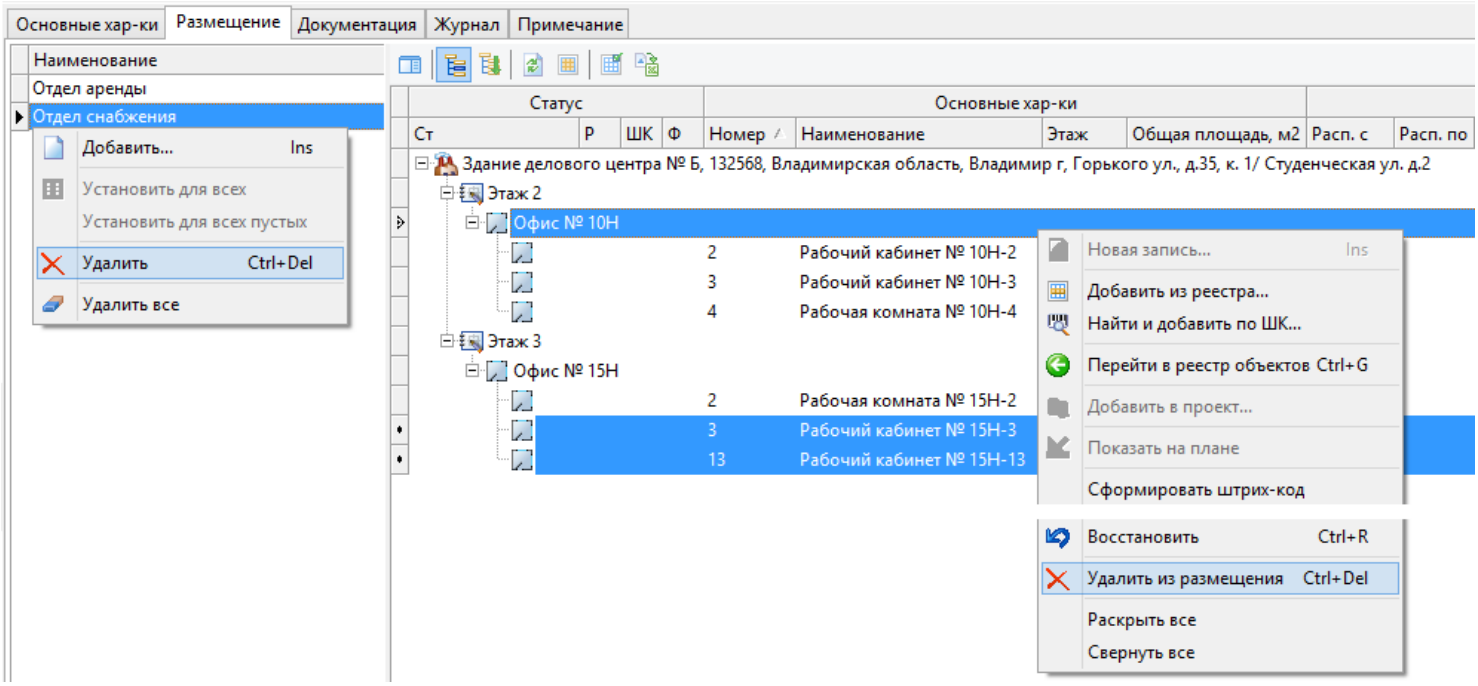
Части помещений выбираются в открывшемся реестре объектов организации и включаются в перечень с помощью кнопки Добавить.



Отдельную часть помещения можно найти в реестре по штрих-коду с помощью пункта Найти и добавить по ШК в контекстном меню.



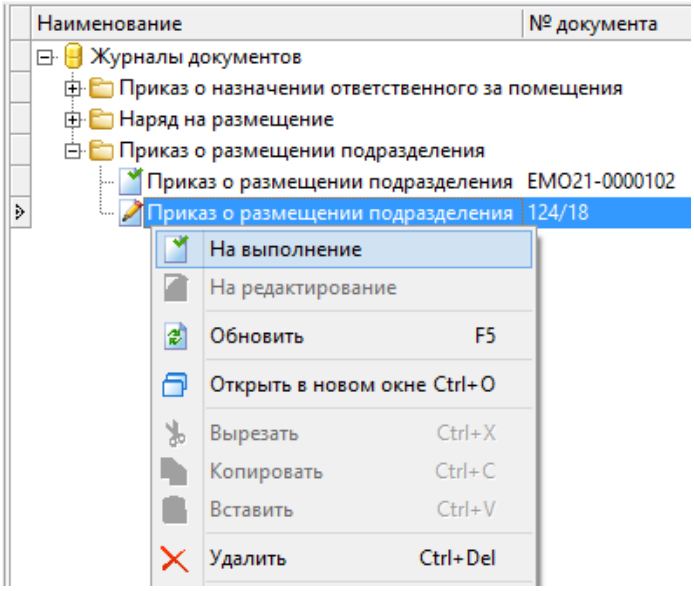
Добавленные в перечень подразделения можно удалить индивидуально или в целом с помощью команды Удалить или Удалить все в контекстном меню. Добавленные в перечень части помещений можно удалить индивидуально или в составе помещений с помощью команды Удалить из размещения в контекстном меню в стандартной последовательности удаления объектов с возможностью восстановления.

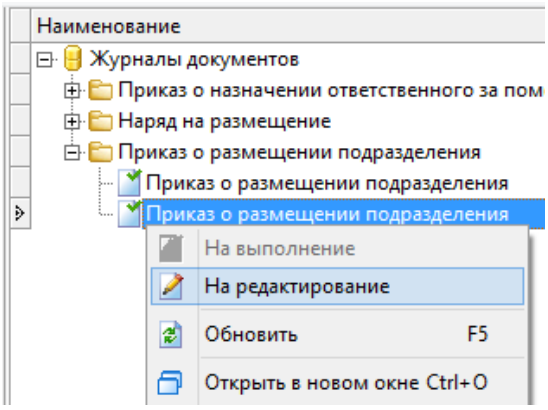


Во вкладке Документация в стандартной последовательности можно сформировать архив сопутствующих документов в предусмотренных для приказа составе.

Перед утверждением приказа выполняется принудительное сохранение или обновление данных. Если по подразделению не сформирован перечень помещений для его размещения, при сохранении или обновлении данных оно будет удалено из перечня.

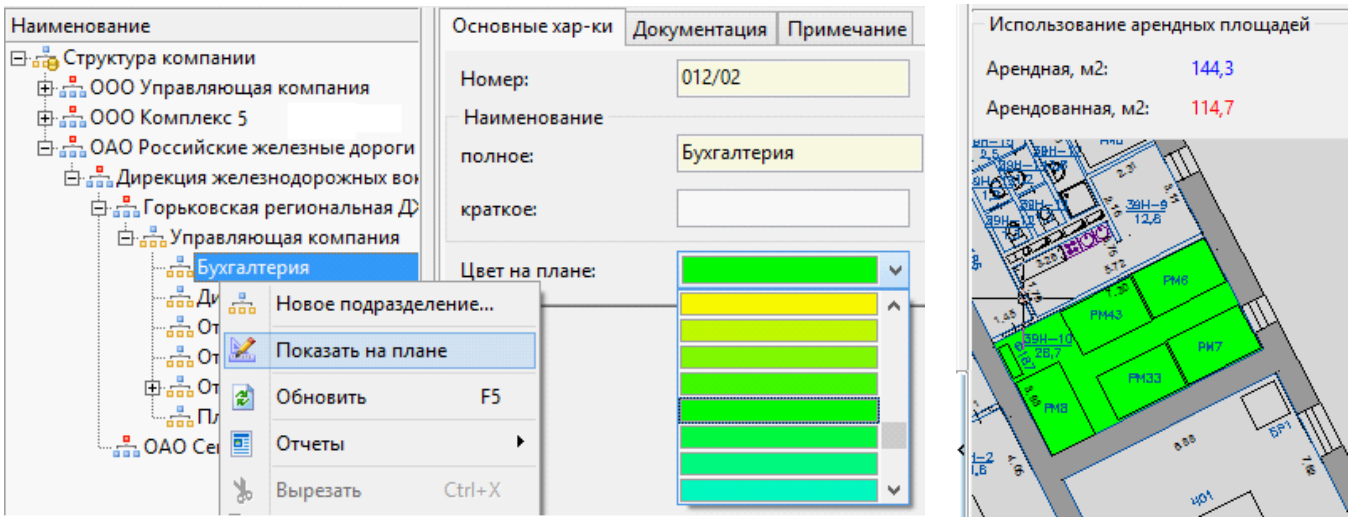
Утверждение приказа о размещении подразделений выполняется с помощью команды На выполнение в контекстном меню. С помощью команды На редактирование можно отменить утверждение документа. Удалить документ из реестра можно с помощью команды Удалить в контекстном меню.


Наименование
№ документа
Журналы документов
Приказ о назначении ответственного за помещения
Наряд на размещение
Приказ о размещении подразделения
Приказ о размещении подразделения EMO21-0000102
Приказ о размещении подразделения 124/18
На выполнение
На редактирование
Обновить F5
Открыть в новом окне Ctrl+O
Вырезать Ctrl+X
Копировать Ctrl+C
Вставить Ctrl+V
Удалить Ctrl+Del

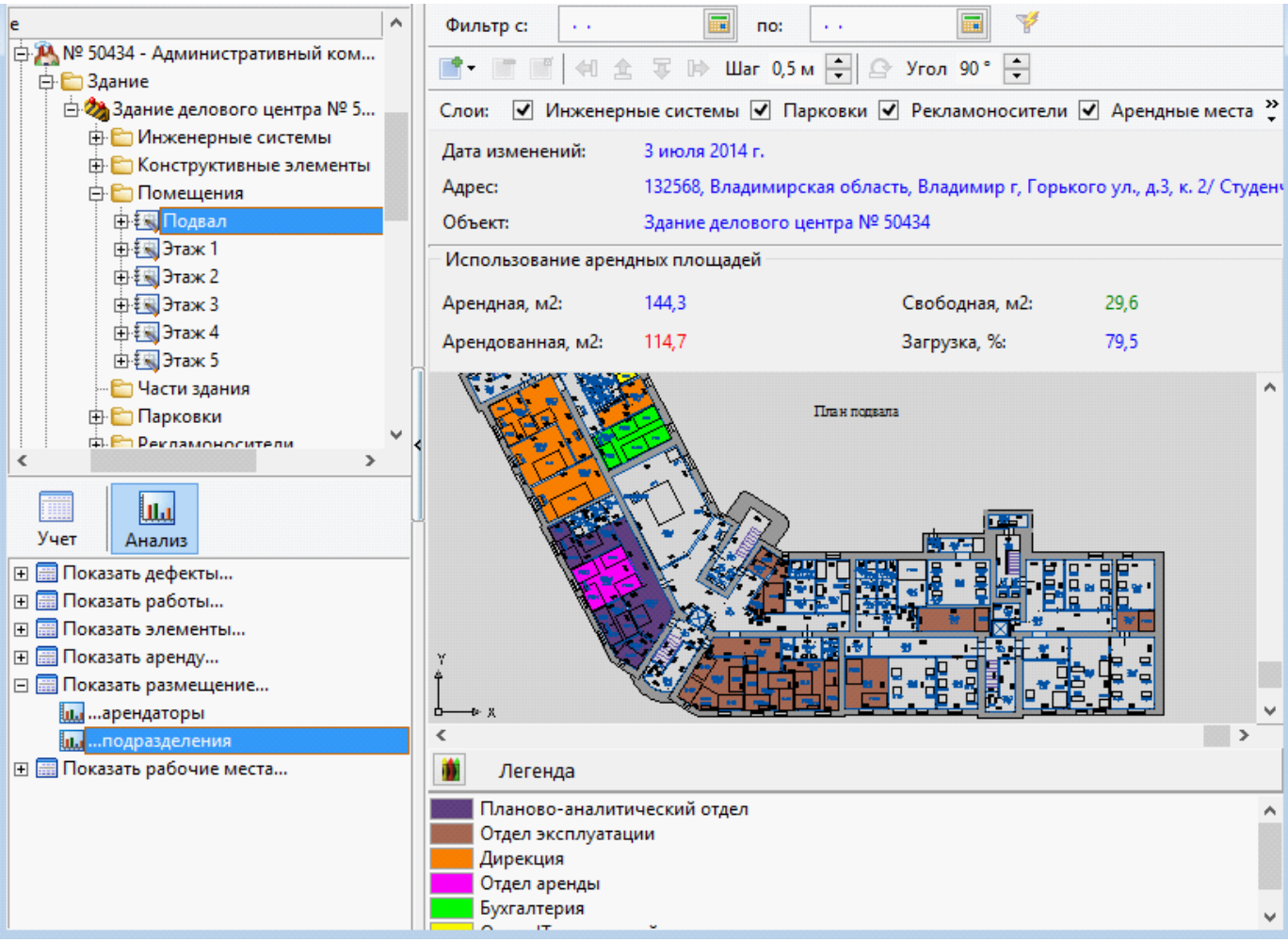

Наименование
Журналы документов
Приказ о назначении ответственного за пом
Наряд на размещение
Приказ о размещении подразделения
Приказ о размещении подразделения
Приказ о размещении подразделения
На выполнение
На редактирование
Обновить F5
Открыть в новом окне Ctrl+O

21.2 Визуальное представление результатов размещения подразделений

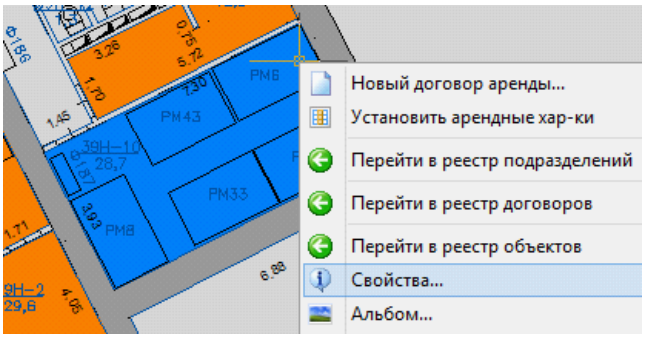
Результаты размещения подразделений в программе представляются визуально, если для подразделения указан индивидуальный цвет его отображения на чертеже.
Размещение подразделения, выбранного в структуре предприятия, можно представить на плане этажа в указанном цвете с помощью команды Показать на плане в контекстном меню.



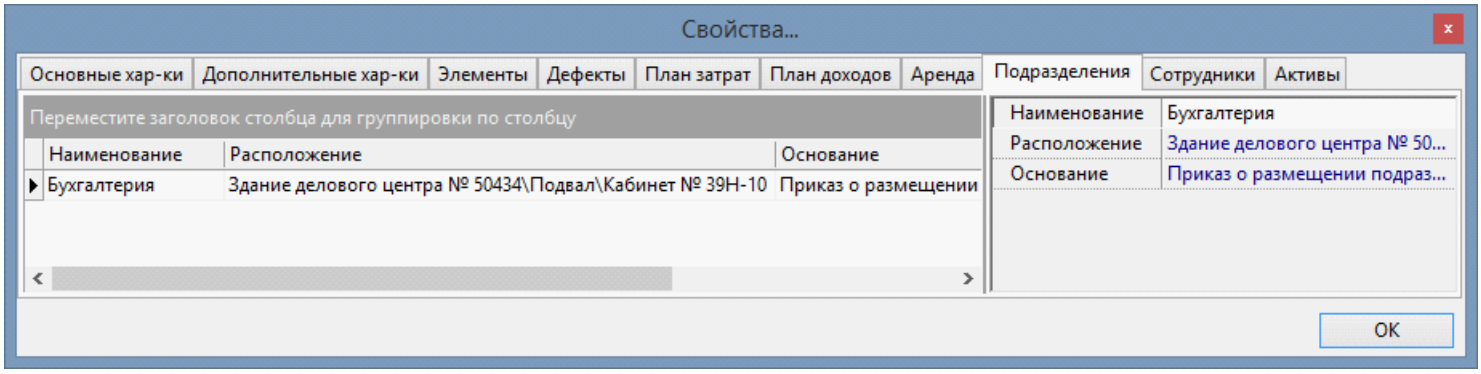
Визуальное отображение размещения подразделений на плане этажа, выбранного в реестре объектов, можно просмотреть с помощью пункта Показать размещение/подразделения в рабочем меню Анализ.
Просмотреть цветовую палитру для подсветки размещения подразделений можно с помощью кнопки Легенда.



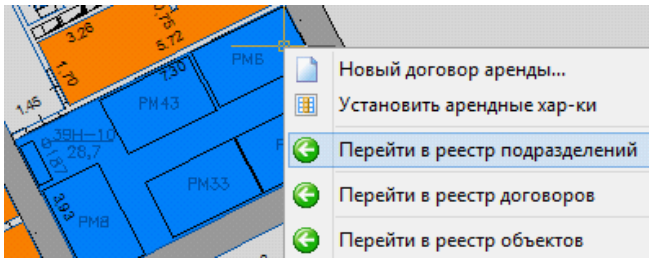
Информацию о подразделении, размещенном в каждом помещении, выбранном на плане этажа можно просмотреть с помощью пункта Свойства контекстное меню или с помощью аналогичной кнопки на верхней панели инструментов

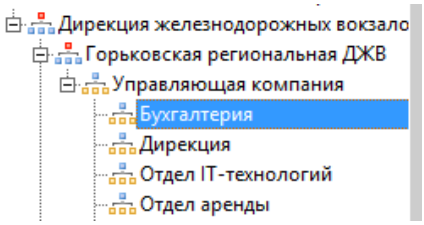


Информация будет представлена во вкладке Подразделения открывшегося информационного окна.



С помощью пункта Перейти в реестр подразделений в контекстном меню выбранного помещения можно перейти к подразделению в структуре компании, размещенному в этом помещении.





ОТЧЕТНОСТЬ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ УПРАВЛЕНИЯ

Отчетные документы по результатам учета объектов недвижимого имущества предусматриваются по каждому виду объектов, включенных в реестр. В данном разделе приведен базовый перечень документов, который регулярно обновляется в процессе их разработки.
Отчетные документы предусматриваются по каждому виду управленческого учета объектов, включенных в реестр, а также по по результатам учета объектов недвижимого имущества. Кроме базового перечня отчетных документов, используемых при выполнении функции управления активами, по объектам недвижимости можно также сформировать некоторые дополнительные документы, предназначенные для системы Государственного технического, кадастрового учета и регистрации объектов

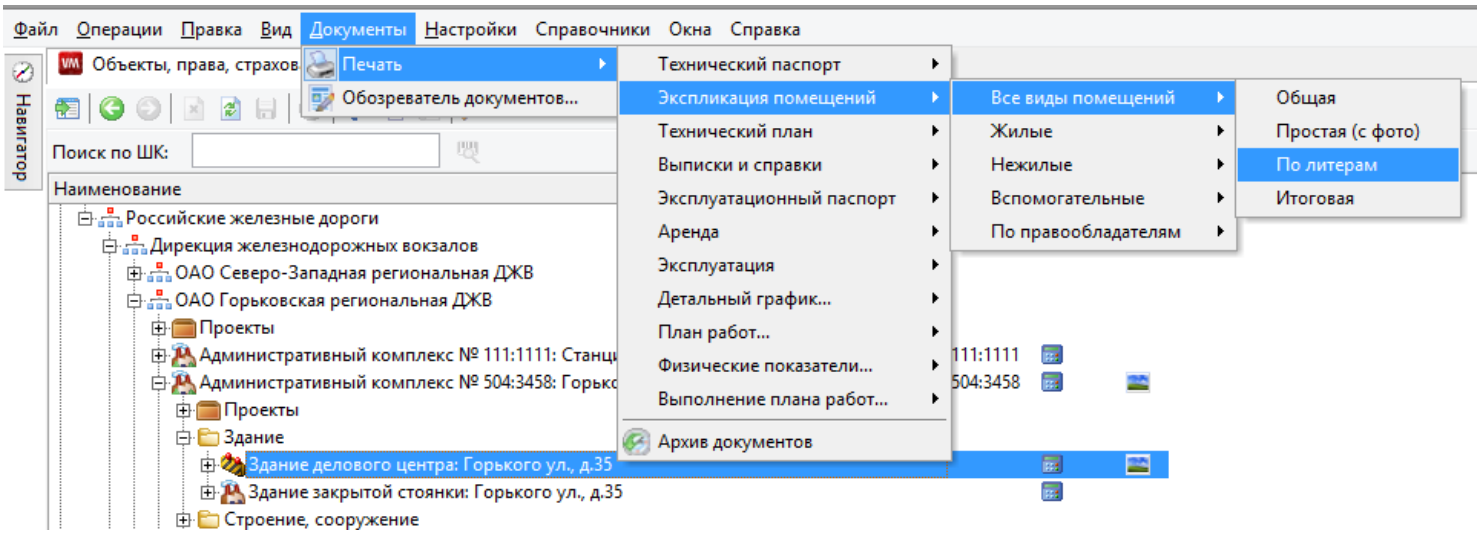
Отчеты формируются на основе шаблонов, разработанных в среде генератора отчетов Fastreport. Настройка и привязка шаблонов к объектам осуществляется в программе настроек Администратора БД. Для формирования отчетов используется информация, актуальная в базе данных программы на заданную дату (по умолчанию - на текущую).

22 Формирование отчетных документов

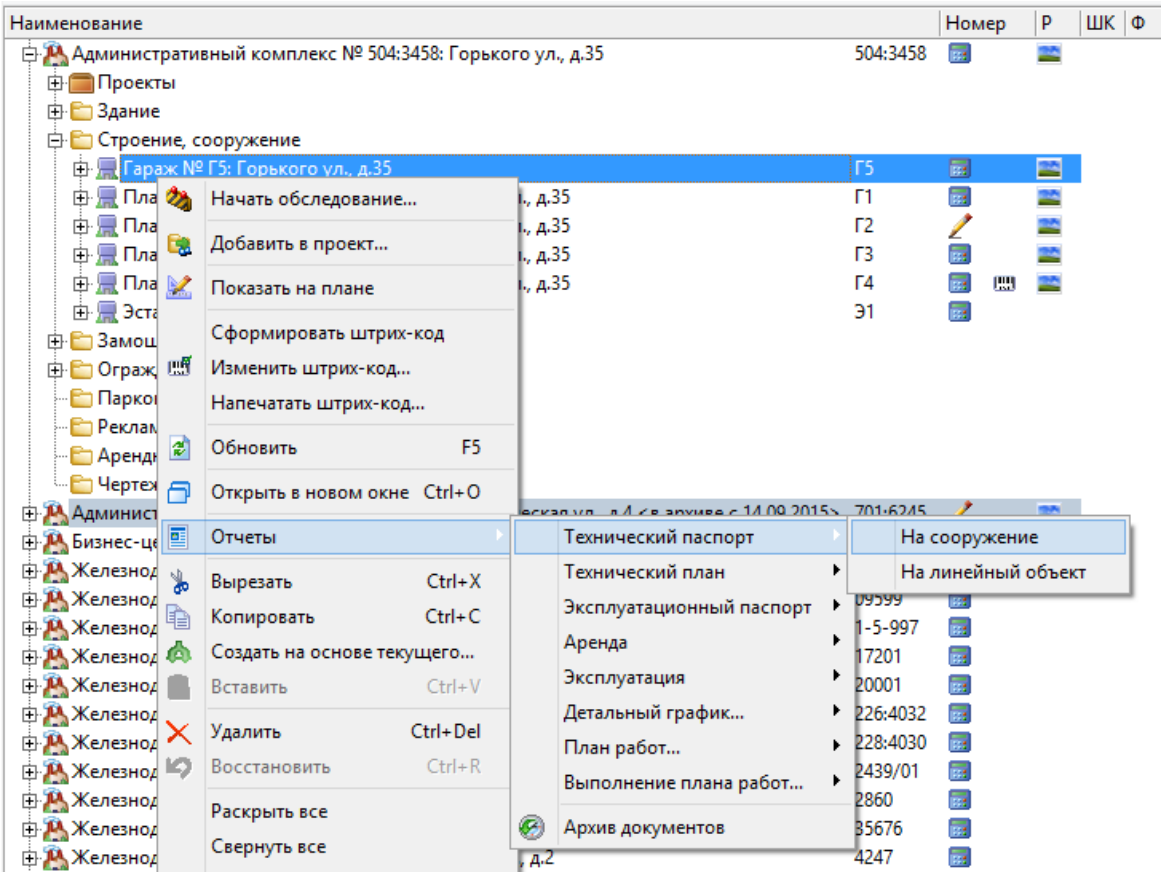
При формировании отчетности в системе реализован единый принцип тройственного подхода в созданию запроса на представление отчетов. Каждый подход соответствует определенным задачам анализа на разных этапах процесса управления.

Перечень отчетных документов, которые можно сформировать по выбранному в реестре объекту, открывается тремя способами:

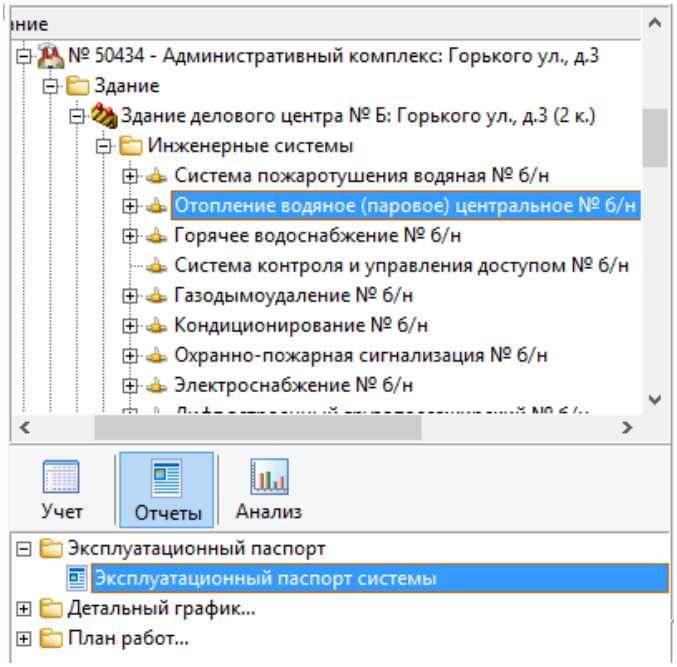
- С помощью пункта Печать в главном меню Документы



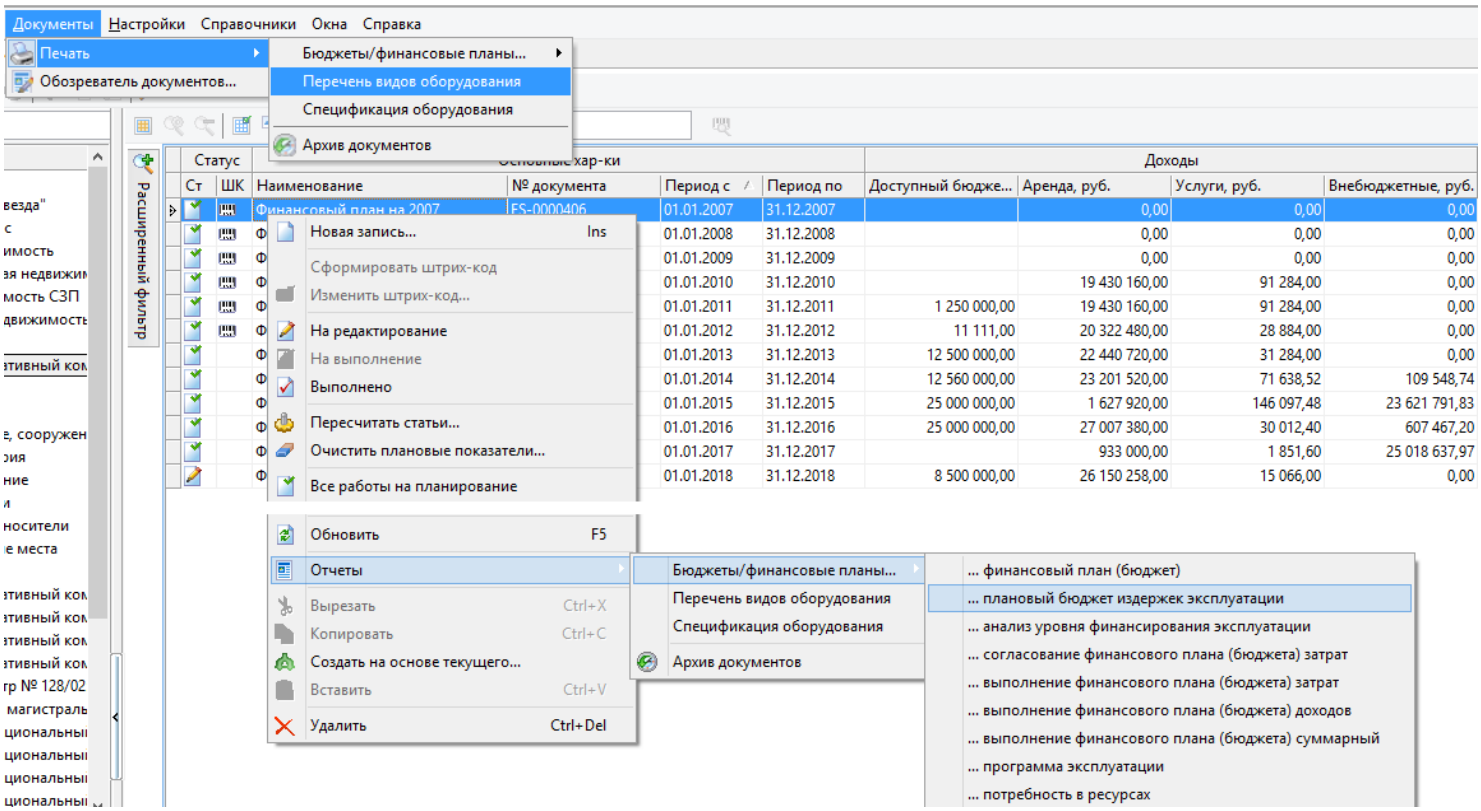
- С помощью пункта Отчеты в контекстном меню



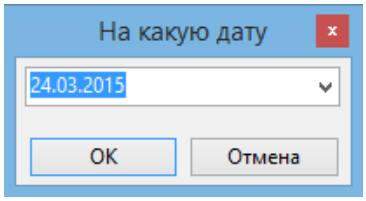
• В разделе рабочего меню Отчеты.



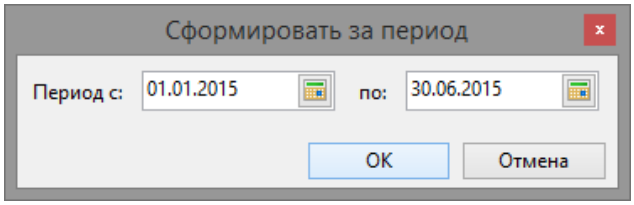
Отчетные документы формируются не только по объектам реестра, но и по другим объектам управленческого учета: договорам, контрагентам, работам и услугам, финансовым планам и программам работ.



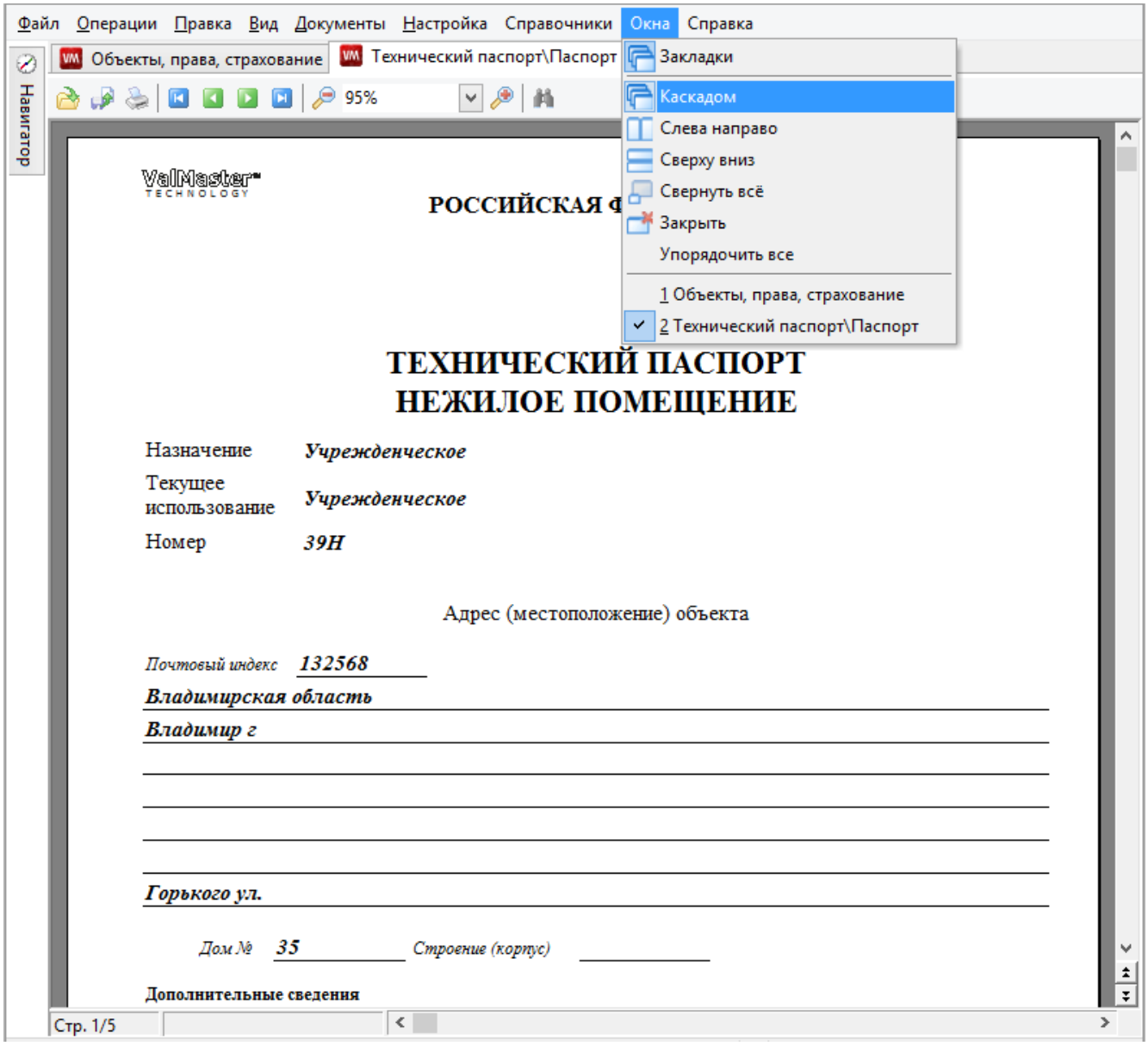
Для формируемого отчетного документа в открывшемся диалоговом окне можно указать актуальную дату для отбора информации в базе данных.



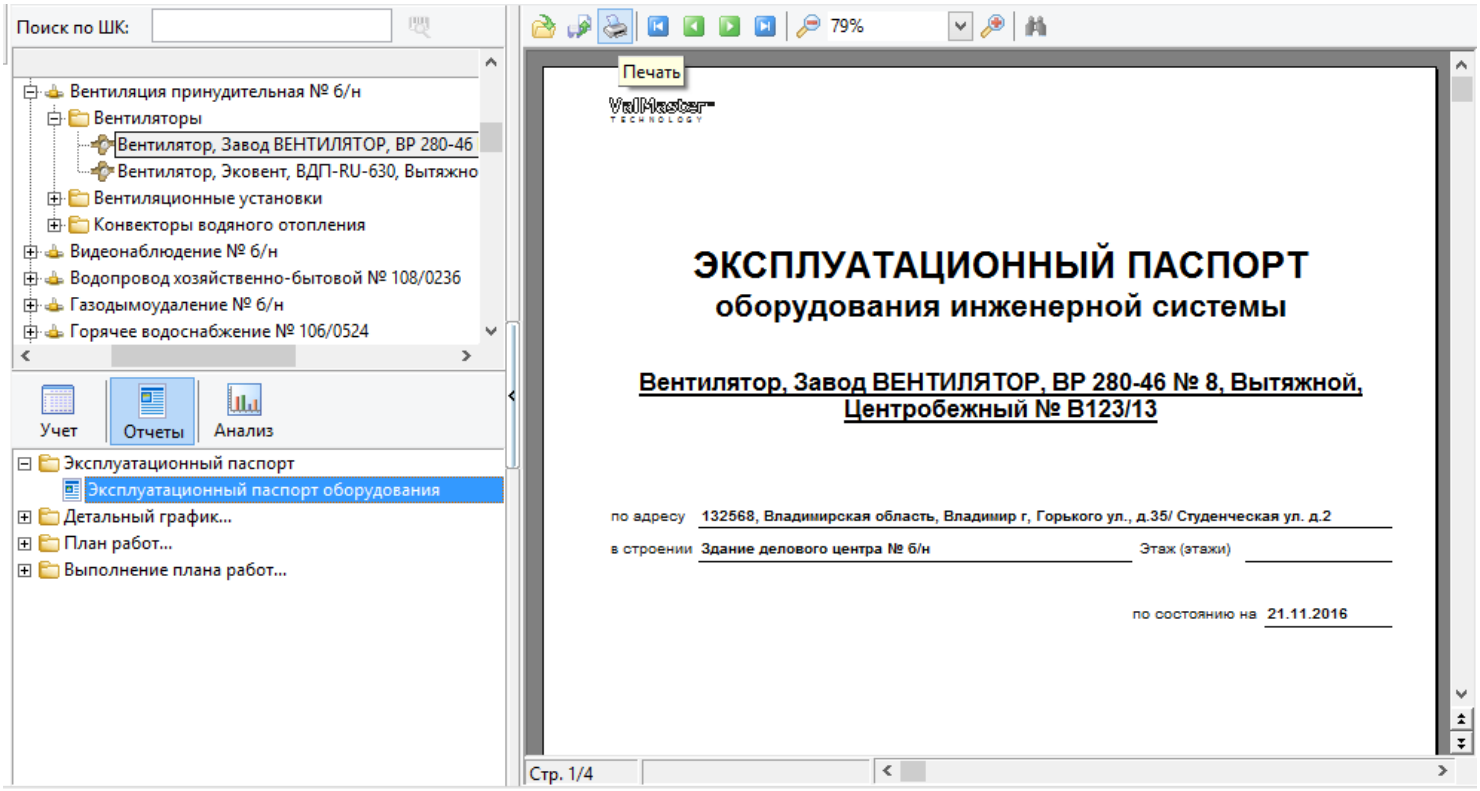
Если для отчета предполагается выбрать в базе данных информацию за период времени (например, для календарных планов, графиков и т.п.), при формировании документа указываются его границы.



Отчеты, сформированные с помощью главного меню Документы или пункта Отчеты в контекстном меню, будут представлены в отдельных окнах программы.



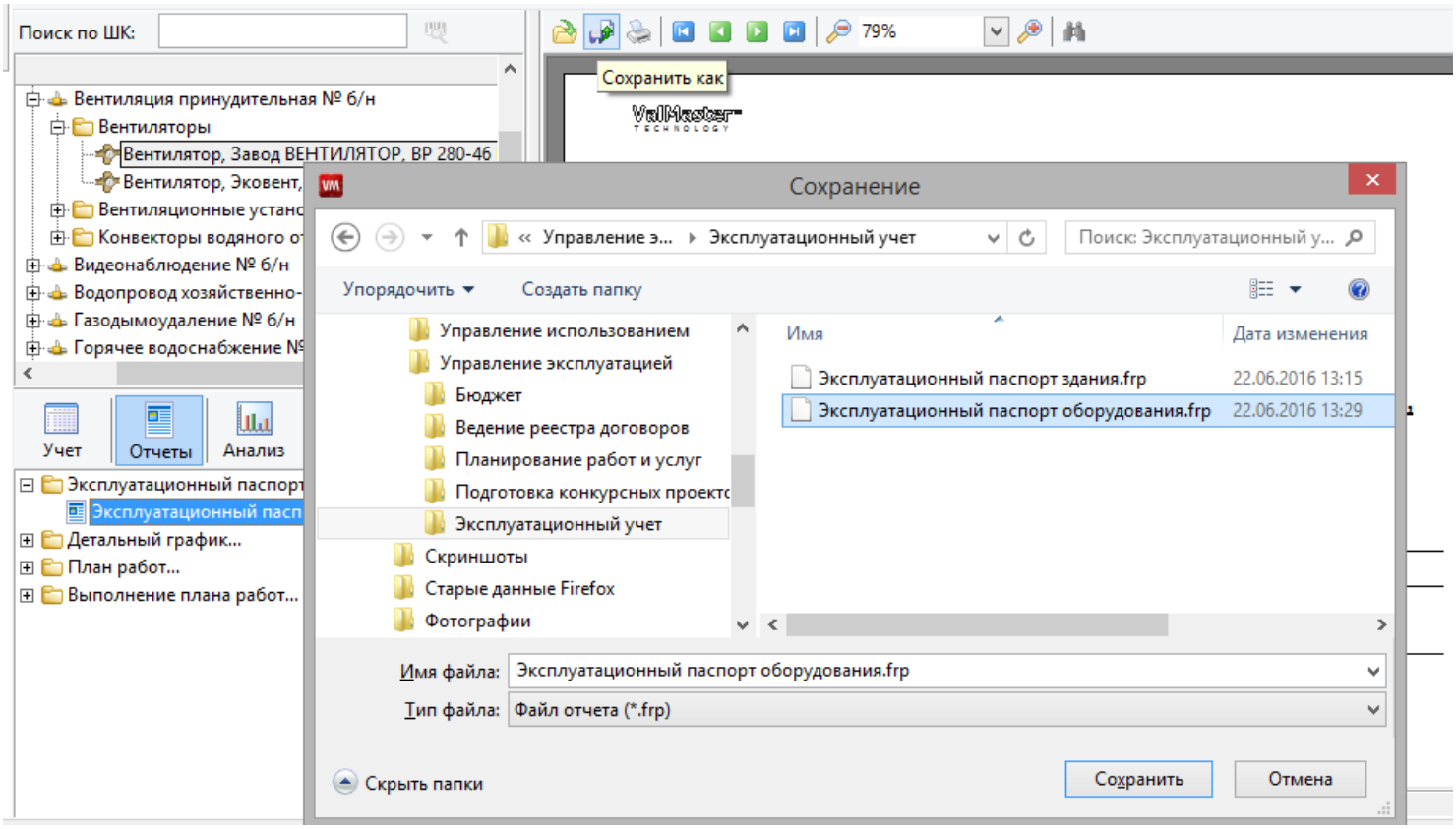
Отчеты, сформированные с помощью рабочего меню Отчеты (левая нижняя часть интерфейса), будут представлены в рабочем окне объекта. Сформированный отчет можно пролистать с помощью скроллинга и вывести на печать с помощью кнопки Печать на панели инструментов.



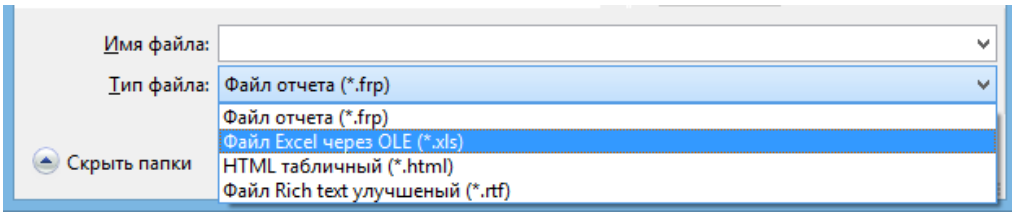
В данном случае при переходе по позициям реестра объектов управленческого учета новое окно не открывается, а в рабочем окне будут формироваться аналогичные отчеты для выбранных позиций соответствующего реестра.

Например: при переходе на другие подразделения в реестре подразделений организации отчет Реестр движимого имущества по подразделениям и МОЛ из рабочего меню Отчеты будет формироваться для каждого следующего выбранного подразделения. Таким образом удобно просматривать идентичные данные по разным позициям реестров.

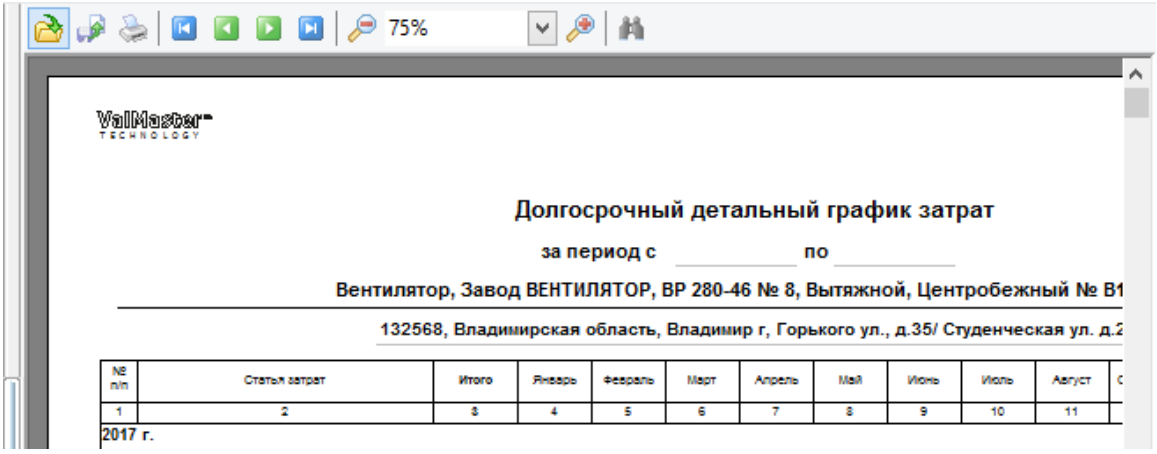
Отчетные документы можно сохранить в файл с помощью кнопки Сохранить как на панели инструментов.



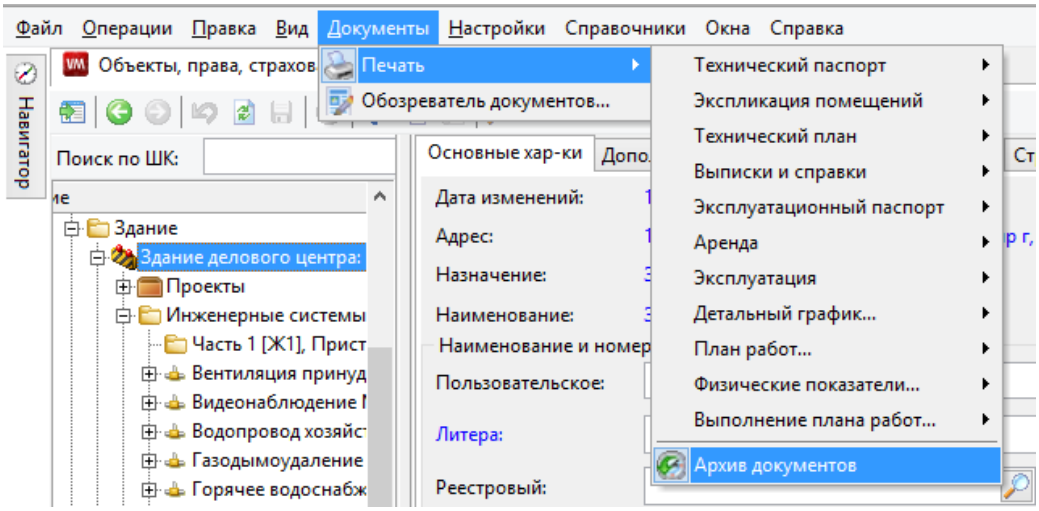
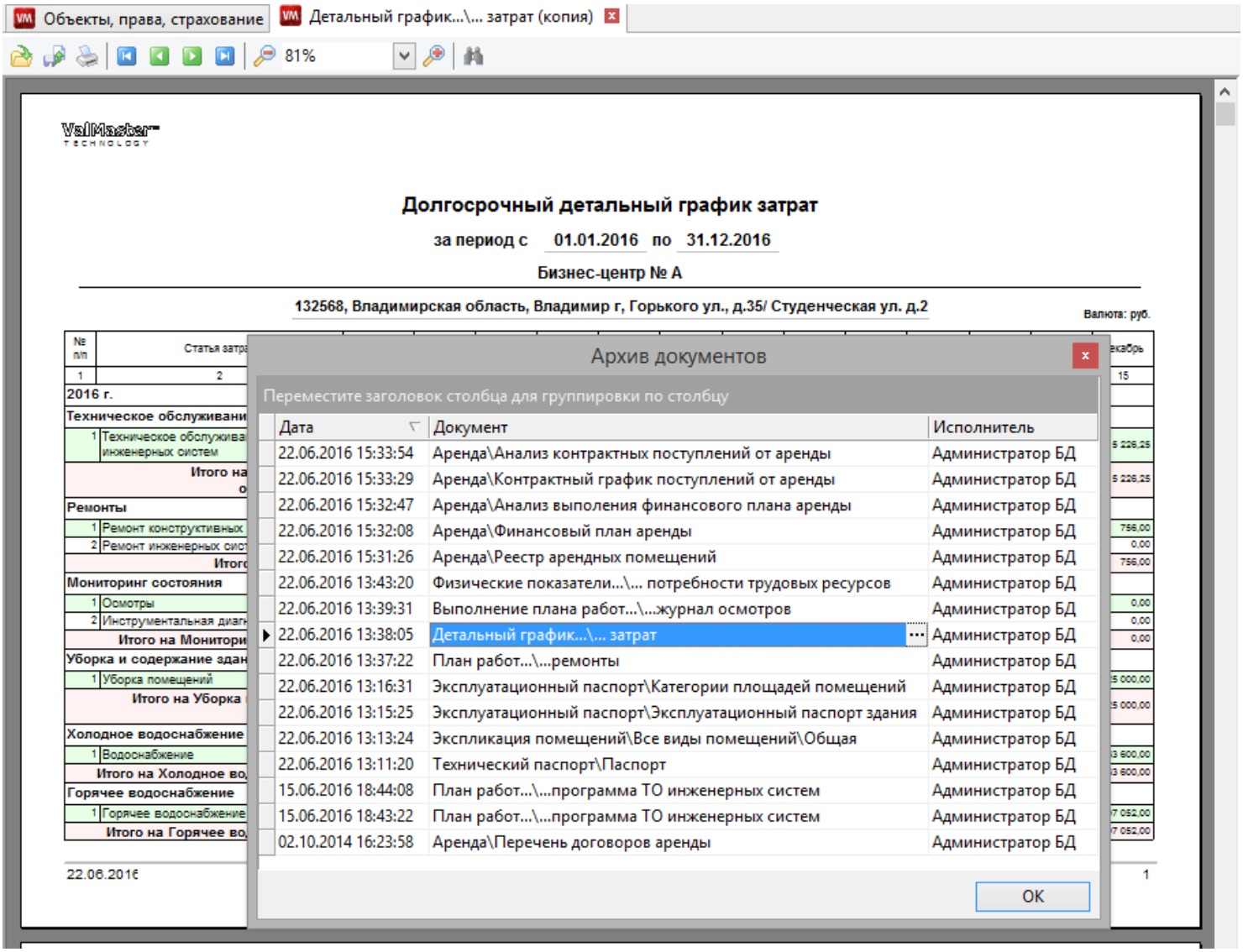
Доступный формат файла (по умолчанию - формат генератора отчетов .frp) можно выбрать во встроенном справочнике Тип файла.



Если отчет сохранен в формате .frp, его можно открыть с помощью стандартной кнопки Открыть на панели инструментов только в рабочей среде генератора отчета. Рабочую среду генератора отчетов можно оперативно открыть, сформировав какой-либо другой отчетный документ.



Все сформированные и распечатанные документы составляют архив «бумажных» отчетных документов, который можно просмотреть, выбрав пункт Архив документов.



Информация по распечатанным документам хранится в архиве в сформированном виде на заданные даты. Представленные в архиве документы можно последовательно вывести на печать щелчком по кнопке, встроенной в ячейки столбца Документ.