

Организационная структура системы управления

- Реестр компаний/организаций владельцев недвижимости
- Реестр сотрудников- пользователей программы и их группировка в соответствии с функциональными ролями
- Организация (разграничение) допуска пользователей и их групп к объектам реестра и к основным функциям программы

Управление активами

Объекты недвижимости

- Учет (реестр) участков, комплексов, зданий, сооружений, помещений
- Описание технических характеристик - предустановленный (настраиваемый) справочник характеристик технического учета с классификатором их атрибутов (в соответствии с требованиями Государственного технического учета)
- Описание характеристик кадастрового учета
- Описание адресных характеристик - адресный классификатор с динамически изменяемыми уровнями (опционально - возможностью загрузки КЛАДР или ФИАС)
- Отображения местоположения с использованием стандартных картографических сервисов Яндекс.Карты, Google Map и пр. как по адресным характеристикам, так и по координатам
- Описание объемно-планировочных характеристик – встроенное интеллектуальное графическое приложение для объектно-ориентированного черчения и создания информационных моделей зданий (создание чертежей в формате .dxf, чтение и обработка чертежей формата .dwg), создание экспликации и идентификация помещений на поэтажных планах
- Идентификация помещений с применением технологий штрих-кодирования, NFC (RFID - опционально)
- Учет (реестр) характеристик прав на объекты недвижимости
- Реестр физических и юридических лиц – правообладателей объектов
- Учет характеристик договоров страхования на объекты недвижимости
- Учет характеристик гарантийных обязательств

Инженерное оборудование

- Учет (реестр) инженерных систем и конструктивных элементов зданий и сооружений
- Учет (реестр) инженерного оборудования по системам
- Описание техническо-эксплуатационных характеристик систем и оборудования – предустановленный (настраиваемый) нормализованный справочник характеристик с классификаторами их атрибутов
- Идентификация инженерного оборудования с применением технологий штрих-кодирования, NFC (RFID – опционально)
- Идентификация местоположения инженерного оборудования на интеллектуальных поэтажных планах

Движимое имущество

- Учет (реестр) движимого имущества – оборудование рабочих мест (ТМЦ - мебель, офисная и бытовая техника, медиатехника, IT-оборудование, предметы интерьера и т.д.)
- Учет (реестр движимого имущества – машины и транспорт (автотранспорт, суда и плавсредства, коммунально-строительные машины и механизмы, спецтехника)
- Учет (реестр) оборудования технологических процессов – медицинское оборудование, оборудования кухонь и т.д.
- Описание технико-эксплуатационных характеристик движимого имущества - предустановленный (настраиваемый) нормализованный справочник характеристик с классификаторами их атрибутов
- Первичная инвентаризация с идентификацией и привязкой к помещениям, за которыми закреплено имущество
- Закрепление за движимым имуществом материально-ответственных лиц (МОЛ)

Инвентаризация активов

- Первичная инвентаризация инженерного оборудования с его описанием, идентификацией штрих-кодированием или NFC (RFID – опционально), фиксацией местоположения (привязка к помещению), привязкой к инженерной системе визуализацией на плане, фотофиксацией
- Первичная инвентаризация движимого имущества с его описанием, идентификацией штрих-кодированием или NFC (RFID – опционально), фиксацией местоположения (привязка к помещению, подразделению, рабочему месту), фиксацией инвентарного номера, привязкой к подразделению, привязкой к рабочему месту, визуализацией на плане, фотофиксацией
- Текущая инвентаризация движимого имущества с его идентификацией по штрих-коду, NFC (RFID – опционально) или инвентарному номеру, проверкой соответствия закрепленного местоположения (привязка к помещению), описанием дефектов, фотофиксацией
- Автоматическое формирование инвентаризационных ведомостей с выгрузкой в Excel

Электронная библиотека документации жизненного цикла активов

- Предустановленная структура документации жизненного цикла объектов в соответствии с действующими требованиями нормативных документов
- Привязка электронных документов к соответствующим объектам учетных реестров, позициям в организационно-штатной структуре
- Контроль наличия документов с назначенным статусом «обязательный»
- Управление разрешительной документацией (контроль сроков окончания действия, автоматическое уведомление ответственных)

Сервисный функционал управления активами

- Оперативная настройка рабочей среды формирования реестра объектов: справочная база, форматы представления и правила расчета величин, шаблоны отчетных документов и др.
- Оперативные настройки представления реестра, цветовая подсветка объектов, визуальное отображение помещений на поэтажных планах и др.
- Поиск объектов и статистический анализ портфеля активов по заданным критериям (характеристикам)
- Копирование и размножение объектов
- Поддержка истории изменений
- Предустановленные формы стандартных отчетов

Управление эксплуатацией

Технические осмотры, освидетельствования и поверки

- Планирование:
технических осмотров зданий и сооружений (регулярных, периодических -осенне-весенних)
инспекционных осмотров (обходов) зданий и сооружений, включая мониторинг контролируемых параметров
освидетельствований объектов промбезопасности
поверок измерительных приборов и оборудования
электроиспытаний
- Выполнение технических осмотров с описанием дефектов конструктивных элементов и инженерных систем на основе предустановленных нормативных справочников и классификаторов характеристик визуальной идентификации дефектов (мобильное решение)
- Идентификация местоположения обнаруженных дефектов на поэтажных планах с цветовой дифференциацией критичности
- Автоматическое формирование дефектной ведомости по результатам осмотра, ведение журнала осмотров
- Оперативный выбор дефектов для включения в план ремонтных работ
- Учет устранения дефектов при завершении восстановительных ремонтов
- Визуализация местоположения дефектов на поэтажных планах по критериям «обнаружено», «запланировано к устранению» и «устранено».
- Анализ истории ремонтов с привязкой к объектам эксплуатации
- Анализ характеристик отказов и оценка надежности инженерного оборудования

Техническое нормирование эксплуатации

- Ведение неограниченного количества фирменных баз технического нормирования (техническое обслуживание, ремонты, клининг, содержание территории), включая периодичность, процедуры и ресурсоемкость технического обслуживания, плановых ремонтов и замен объектов эксплуатации в течение полного жизненного цикла
- Предустановленные нормативные базы технического нормирования в формате технологических карт (техническое обслуживание, ремонты, клининг, содержание территории) - опционально
- Представление данных технического нормирования эксплуатации в универсальном формате норм ресурсного подхода к сметному ценообразованию (ГЭСН)
- Ведение технического нормирования эксплуатации движимого имущества, включая периодичность, процедуры и ресурсоемкость технического обслуживания, плановых ремонтов и замен в течение полного жизненного цикла активов

Планирование работ и ресурсов эксплуатации (недвижимость)

- Долгосрочное планирование регулярных работ эксплуатации (ТО, ремонты, замены, клининг, содержание территории)
- Среднесрочное (годовое) планирование работ и ресурсов технического обслуживания, формирование спецификаций работ и ресурсных ведомостей
- Среднесрочное (годовое) планирование работ клининга и содержания территории, формирование спецификации работ и ресурсных ведомостей
- Среднесрочное (годовое) планирование ремонтов (по готовым сметам)
- Среднесрочное (годовое) планирование коммунальных ресурсов
- Формирование спецификаций работ и ресурсов для подрядного выполнения

Планирование работ и ресурсов эксплуатации (движимое имущество)

- Среднесрочное (годовое) планирование работ и ресурсов технического обслуживания, формирование спецификаций работ и ресурсных ведомостей (при необходимости)
- Среднесрочное (годовое) планирование сезонной замены элементов (шины, технологические жидкости и т.д.)
- Долгосрочное и среднесрочное (годовое) планирование ремонтов с выводом из работы
- Формирование спецификаций работ и ресурсов для подрядного выполнения

Планирование бюджета эксплуатации (недвижимость)

- Ведение фирменной базы стоимости запланированных эксплуатационных ресурсов (трудовых, материальных, коммунальных)
- Среднесрочное (годовое) планирование бюджета издержек осмотров, сертификаций, проверок, аттестаций, освидетельствований и тестирования конструктивов и оборудования
- Среднесрочное (годовое) планирование бюджета издержек технического обслуживания, клининга, содержания территории в формате ресурсной сметы, адаптированной к отрасли эксплуатации (ЖКХ)
- Среднесрочное (годовое) планирование бюджета издержек коммунального обеспечения
- Среднесрочное (годовое) планирование бюджета издержек содержания недвижимости (охрана, связь, диспетчерская служба, дежурная служба, служба приема и т.д.)
- Создание (планирование) бюджета последующего периода на основе бюджета предыдущего периода с учетом соответствующих инфляционных ожиданий
- Постатейная балансировка планового бюджета эксплуатации с возможностями финансирования, корректировка работ или денежных средств
- Текущая (квартальная) корректировка бюджетов на дополнительное финансирование или его секвестирование
- Автоматизированная подготовка технической документации для проведения конкурсов на эксплуатацию, расчет рыночной сметной стоимости первоначальной цены предложения
- Управление договорными отношениями с подрядчиками
- Учет результативности выполнения эксплуатации в натуральных и финансовых измерителях
- Управление проектами энергосбережения
- Анализ эффективности эксплуатации, расчет KPI
- Стандартные отчеты по результатам планирования бюджетов и подготовки конкурсных предложений

Планирование бюджета эксплуатации (движимое имущество)

- Среднесрочное (годовое) планирование бюджета издержек осмотров, сертификаций, аттестаций и тестирования транспорта, спецтехники, механизмов и оборудования
- Среднесрочное (годовое) планирование бюджета издержек технического обслуживания транспорта, спецтехники, механизмов и оборудования
- Управление договорными отношениями с подрядчиками по техническому обслуживанию и ремонту транспорта, медицинской и спецтехники, механизмов и оборудования
- Учет результативности выполнения эксплуатации объектов движимого имущества в натуральных и финансовых измерителях
- Стандартные отчеты по результатам планирования бюджетов и подготовки конкурсных предложений

Сервисный функционал управления эксплуатации

- Оперативная настройка рабочей среды формирования реестра объектов эксплуатации: справочная база, форматы представления и правила расчета величин, шаблоны отчетных документов, копирование и размножение объектов, поддержка истории изменений

Управление арендой

Объекты арендных отношений

- Учет (реестр) реестр объектов арендных отношений на основе справочников общих и арендных характеристик:
 - помещения
 - арендные места
 - рекламоносители
 - парковки
- Учет активов, относящихся к объектам аренды (мебель в арендуемом помещении)
- Формирование и идентификация объектов аренды на чертежах
- Идентификация арендных мест, рекламоносителей и парковок штрих-кодированием
- Визуализация текущего и перспективного арендного статуса объектов аренды (сдано, свободно, зарезервировано) подсветкой на поэтажном плане, плане фасада и т.д.
- Поиск и подбор объектов по заданным арендным критериям для заключения договоров аренды
- Отчетные документы по реестру объектов: общий реестр арендных помещений, реестры свободных, занятых помещений

Администрирование договоров аренды

- Учет (реестр) субъектов аренды (арендодатели, арендаторы)
- Учет (реестр) договоров аренды с арендаторами и арендодателями
- Формирование договора аренды, в т.ч. с указанием объектов аренды (в т.ч. с относящимися к ним активами) услуг, оказываемых в соответствии с договором аренды (на основе предустановленного справочника видов услуг) стоимости аренды, с возможностью структурирования по статьям (услугам), указанием граничных условий объемов услуг, и индексаций по разным алгоритмам срока договора аренды
- Формирование документации приема-сдачи объекта в аренду/из аренды
- Учет изменений в условиях договоров аренды путем составления допсоглашений
- Мониторинг изменений условий аренды при формировании допсоглашений (что меняется, как меняется, кто меняет)
- Автоматизированная печать комплекта договора аренды – текст в соответствии с выбранным шаблоном договора, приложения, включая автоматические выкопировки размещения объектов аренды из поэтажных планом с
- Обмен данными по договору аренды с 1С:Бухгалтерия - опционально
- Формирование регулярных счетов (в т.ч. пакетное) на оплату аренды в соответствии с заключенными договорами.
- Распределение общих расходов по арендаторам на основе арендуемой площади (roll down), включение части общих расходов в месячный счет на арендную плату.
- Учет индивидуальных услуг арендаторам с включением их стоимости в месячный счет на арендную плату

Планирование аренды

- Ведение электронной библиотеки отчетов о рыночной арендной стоимости объектов
- Ведение реестра рыночных арендных ставок по классам объектов аренды на основе отчетов о рыночной арендной стоимости объектов
- Финансовый план аренды при 100% загрузке по рыночной стоимости, в т.ч. с распределением по классам объектов аренды
- Контрактный план (бюджет) аренды при фактической контрактной загрузке и фактическим условиям предоставления услуг по договорам аренды

- Фактический бюджет поступления арендной платы, мониторинг должников
- Стандартная статистика арендной деятельности
- Анализ эффективности арендной деятельности, KPI
- Стандартные отчеты по результатам арендной деятельности

Сервисный функционал управления арендой

- Оперативная настройка рабочей среды формирования реестра объектов аренды: справочная база, форматы представления и правила расчета величин, шаблоны отчетных документов и др.
- Копирование и размножение объектов
- Поддержка истории изменений
- Предустановленные формы стандартных отчетов

Управление использованием недвижимости

- Учет размещения подразделений в помещениях с визуализацией на плане этажа
- Учет размещения сотрудников подразделений в помещениях с визуализацией на плане этажа
- Учет размещения рабочих мест и привязка к ним активов и сотрудников с визуализацией на плане этажа
- Расчет потребности подразделений в площадях на основе оргштатной структуры и фирменных норм размещения
- Планирование размещения подразделений в помещениях с учетом оргштатной структуры и фирменных норм размещения при переездах с визуализацией на планах этажей
- Организация переездов подразделений на основе планов их размещения, планов размещения сотрудников, активов, рабочих мест
- Учет перемещений подразделений, сотрудников и активов с поддержкой истории
- Анализ эффективности использования недвижимости подразделениями для размещения сотрудников (KPI)
- Анализ обеспеченности подразделений площадями и активами
- Копирование и размножение объектов размещения – активов
- Поддержка истории изменений
- Предустановленные формы стандартных отчетов

Управление проектами и задачами/поручениями

- Реализация принципов адаптивного кейс-менеджмента и календарного планирования для реализации функций управления проектами и задачами/поручениями
- Формирование неограниченного количества проектов/задач/поручений с неограниченной иерархией подзадач в формате диаграммы Гантта
- Гибкий выбор и назначение на решение задачи/подзадачи ответственных и исполнителей с учетом возможности совместной работы нескольких подразделений
- Назначение приоритета, плановых сроков по каждой задаче/подзадаче
- Настройка прав доступа к задачам и подзадачам в масштабе организации
- Стандартная графическая визуализация процесса управления задачами на временной шкале диаграммы Гантта, настройка параметров зависимостей задач и подзадач, установка и контроль критических сроков выполнения для задач и подзадач
- Визуальный мониторинг прогресса решения задач и подзадач
- Возможность создания библиотеки кейсов-шаблонов типовых задач

- Внутренний бизнес-мессенджер для обсуждения и комментариев хода выполнения проектов участниками
- Ведение истории комментариев, формирование пакета необходимых (электронных) документов по каждой задаче и подзадаче
- Поддержка истории изменения задач и подзадач, оперативное уведомление участников процесса выполнения задач и подзадач об изменениях информации и статуса задач и подзадач, в том числе, по e-mail или SMS
- Оперативная аналитика по задачам, по подразделениям, по исполнителям
- Предусмотренные формы стандартных отчетов

Бизнес-аналитика работы портфеля недвижимости

- Показатели структуры и динамики показателей состава и стоимости объектов недвижимости
- Показатели структуры и динамики состава прав на объекты недвижимости (включая холдинговую иерархию)
- Показатели физического износа объектов недвижимости
- Общая структура и динамика абсолютных/удельных издержек по видам эксплуатации (многовалютная) по уровням реестра недвижимости
- Детальная структура и динамика абсолютных/удельных издержек по видам эксплуатации (многовалютная) по уровням реестра недвижимости
- Общая сопоставительная структура абсолютных/удельных издержек эксплуатации по портфелю в целом (многовалютная)
- Общая и детализированная структура относительных издержек эксплуатации по объектам, по портфелю (многовалютная)
- Динамика относительной изменчивости показателей издержек эксплуатации по отношению к предыдущим периодам
- Структура и динамика показателей состава объектов аренды
- Общая /детальная структура и динамика арендного дохода (мультивалютная)
- Показатели эффективности арендной деятельности (KPI)
- Показатели эффективности использования недвижимости
- Монитор оперативной ситуации (аварии, заявки, отключения) по портфелю
- Календарный график работ
- Мессенджер системных событий, fraud-монитор контрольных параметров портфель и системы управления
- Сводная аналитика по центрам учета и проектам управления