

## **Руководство пользователя «Реалист»**

# Оглавление

Эксплуатация.....	3
Первый запуск .....	3
Интерфейс.....	3
Описание вспомогательных справочников .....	4
Рабочее место «Предложения».....	13
Справочник «Предложения» .....	14
Справочник «Объект недвижимости» .....	18
Справочник «Здания» .....	18
Справочник «Представители» .....	20
Справочник «Земельные участки».....	20
Справочник «Землепользователь» .....	21
«Карта».....	21
Обработка «Дерево объектов» .....	21

## Эксплуатация

Ниже представлена информация по эксплуатации программы касательно каждой функциональной возможности и описание интерфейсов.

### Первый запуск

При первом запуске программы система автоматически инициирует задание для автоматического заполнения минимально-необходимых данных.

### Интерфейс

Интерфейс программы максимально простой и интуитивно понятный. На основном экране отображены: «Панель разделов», «Панель открытых» и «Панель истории», при необходимости можно изменить расположение панелей на экране, отключить или добавить дополнительные панели: «Панель функций текущего раздела» и «Панель избранного» стандартным функционалом платформы «1С: Предприятие».

На панели разделов отображены две подсистемы: «Главное» и «Реалист». В подсистеме «Главное» собраны часто используемые объекты системы

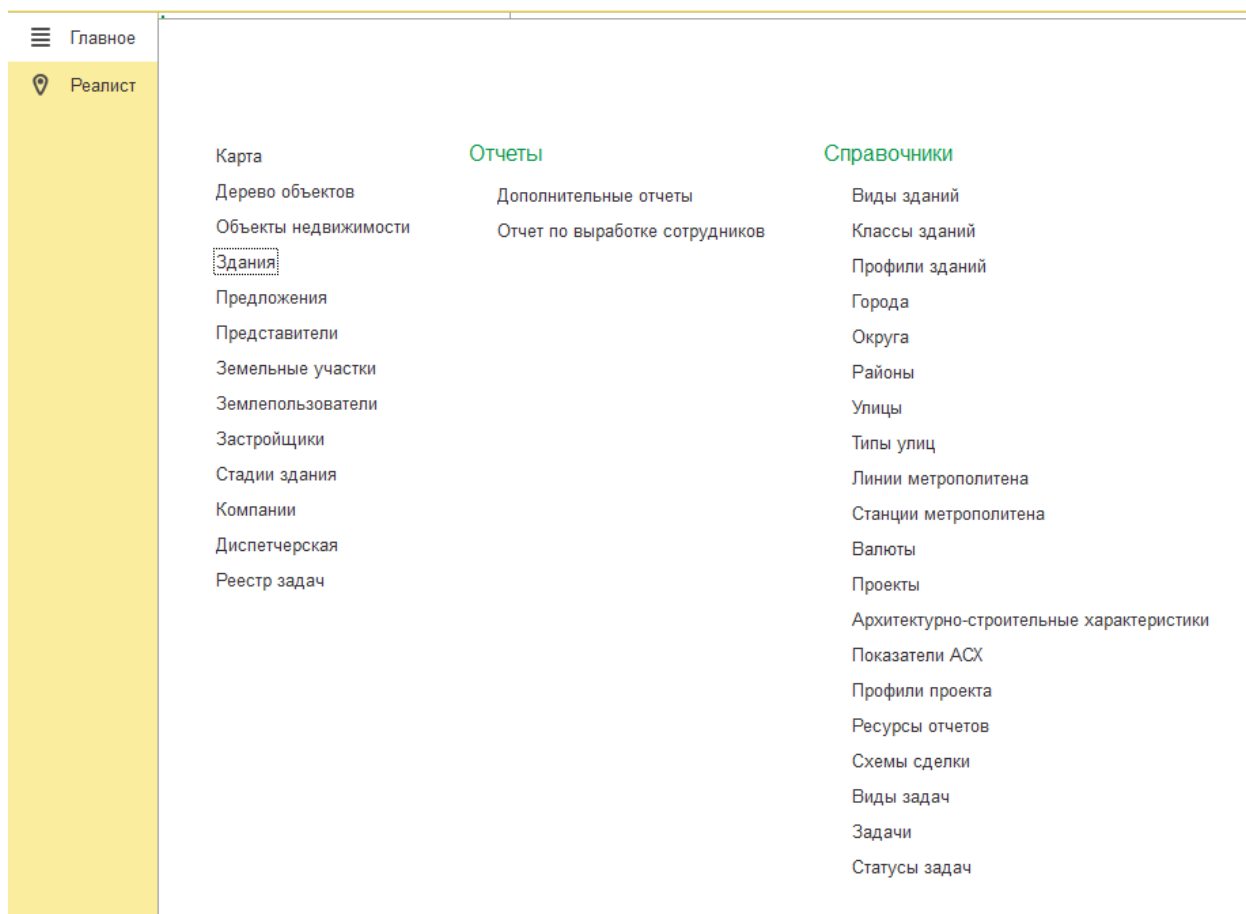


Рисунок 1. Подсистема "Главное"

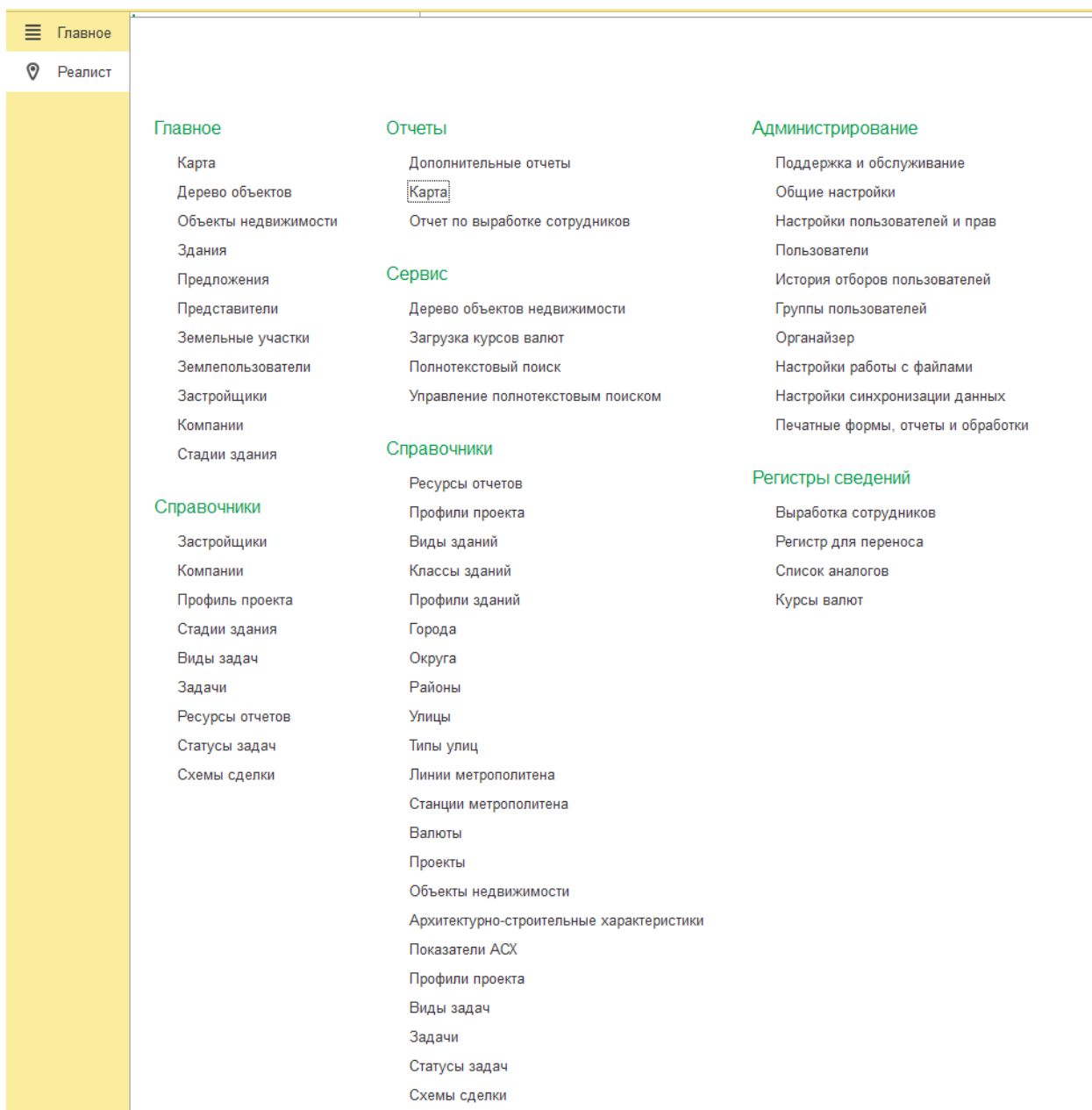


Рисунок 2. Подсистема "Реалист"

Первым шагом необходимо создать пользователя. Для этого необходимо перейти в «Реалист» → «Администрирование» → «Настройка пользователей и прав» → «Пользователи». Далее по нажатию кнопки «Создать» откроется окно создания нового пользователя. Необходимо заполнить все требуемые поля и назначить необходимые роли. Для первого пользователя система автоматически предложит установить роль «Полные права», соглашаемся и записываем карточку пользователя.

Так же в системе предусмотрены дополнительные настройки. Все настройки собраны по пути «Реалист» → «Администрирование»

### Описание вспомогательных справочников

В системе предусмотрены справочники, часть из них уже заполнена минимально-необходимым набором данных.

Список справочников можно увидеть по пути «Реалист» → «Справочники».

«Профили проекта» - Предназначен для хранения профилей объекта строительства. По умолчанию имеет элементы: «Апартаменты», «БЦ», «ЖК», «МФК», «ТЦ».

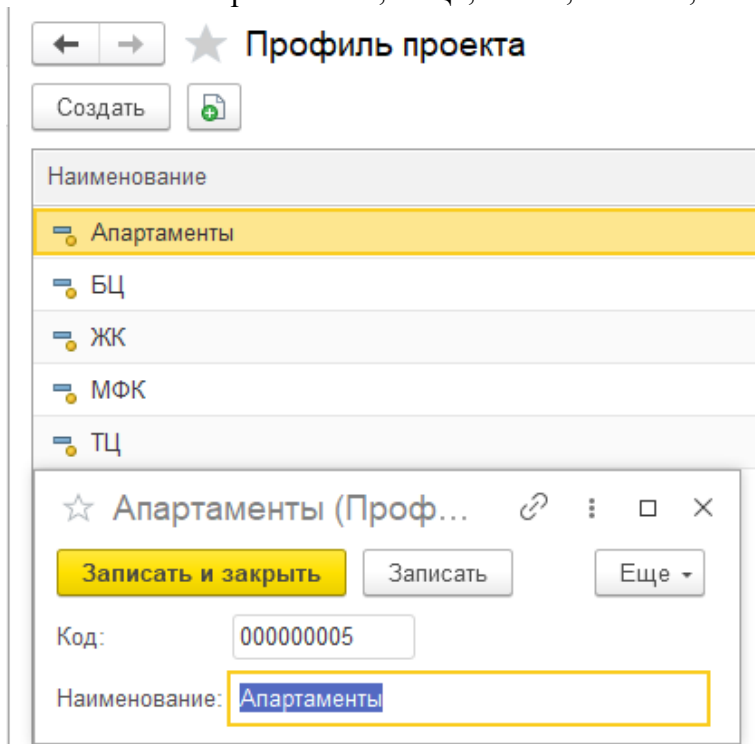


Рисунок 3. Профили проекта

«Виды зданий» - Предназначен для хранения видов зданий. По умолчанию имеет элементы: «Келлеры», «Клиентский офис», «Наземный крытый», «Наземный открытый», «Объекты ГОЧС», «Открытая площадка», «Офис», «Павильон/киоск», «Подземный», «Производственное помещение», «Прочее», «Прочее (торговые)», «Рынок», «Склад», «Столовая», «Стрит-ритейл», «Стрит-ритейл (Прочее)», «Таунхаус», «Торговый центр», «Фитнес».

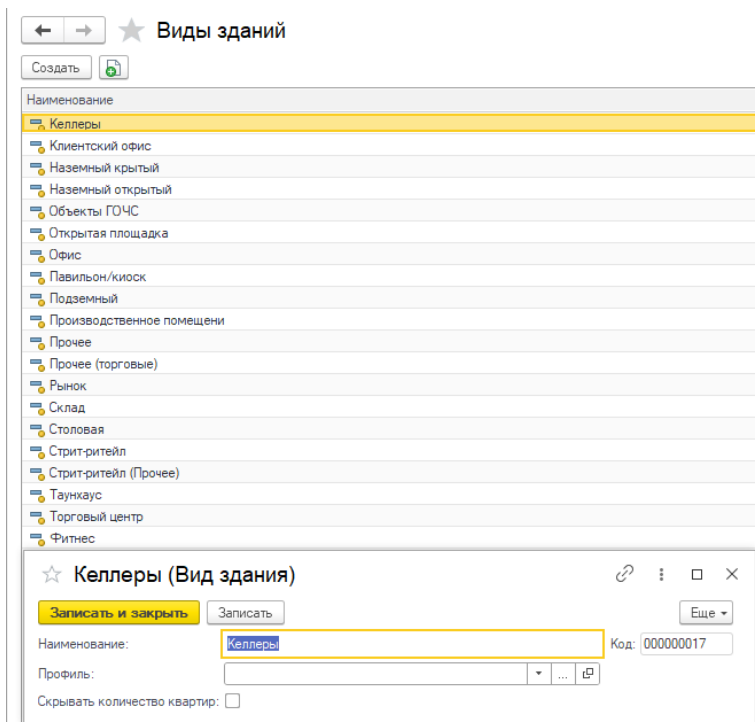


Рисунок 4. Виды зданий

В карточке вида здания можно указать к какому из профилей зданий он относится. Так же имеется опция «Скрывать количество квартир»

«Классы зданий» - Предназначен для хранения классов зданий. По умолчанию имеет элементы: «А», «В», «С», «D», «Бизнес», «Эконом», «Элитный».

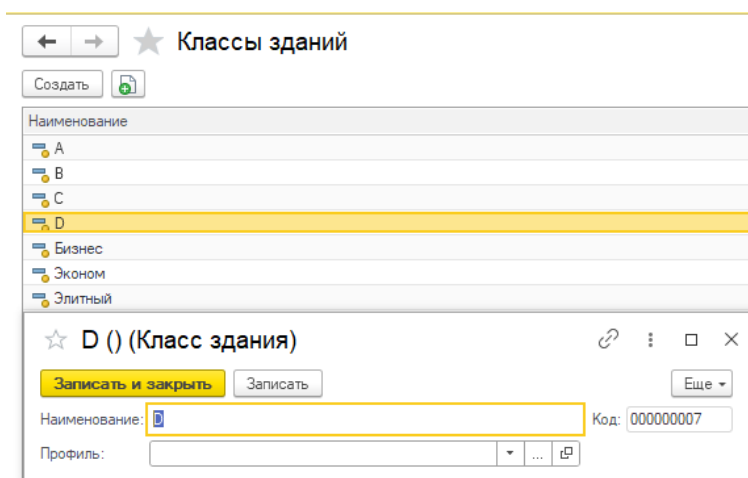


Рисунок 5. Классы зданий

В карточке класса здания можно указать к какому профилю зданий данный класс относится.

«Профили зданий» - Предназначен для хранения профилей зданий. По умолчанию имеет элементы: «Апартаменты», «Гостиницы», «Жилые объекты», «Индустриальные объекты», «Офисные объекты», «Паркинг», «Прочее», «Торговые объекты».

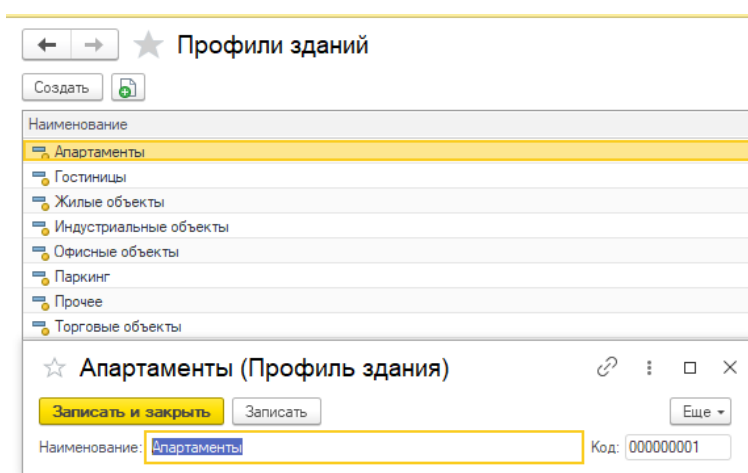


Рисунок 6. Профили зданий

«Города» - Предназначен для хранения названий городов. По умолчанию имеет элементы: «Москва».

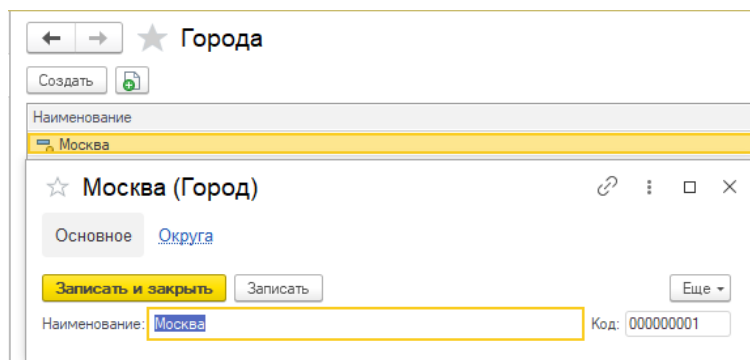


Рисунок 7. Города

Так же из карточки города, по клику по гиперссылке «Округа» отобразится список округов, входящих в текущий город.

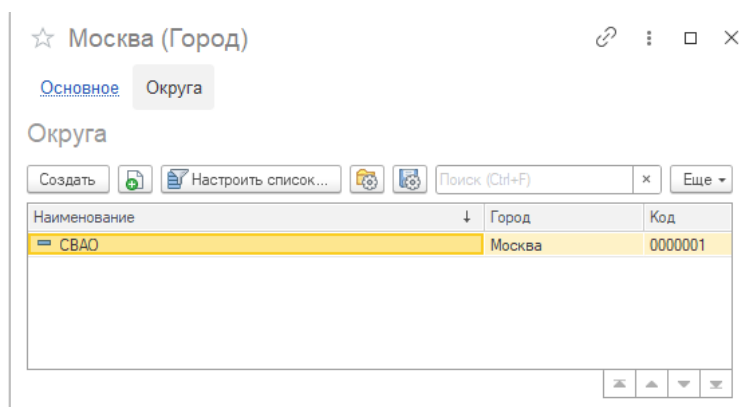


Рисунок 8. Города. Список округов

«Округа» - Предназначен для хранения названий округов.

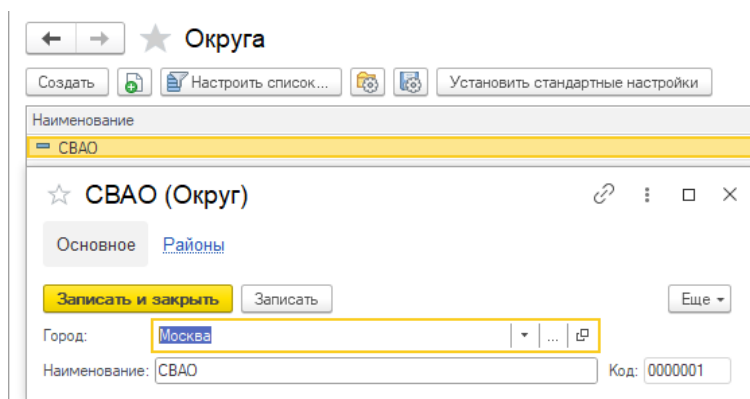


Рисунок 9. Округа

При создании округа помимо обязательного поля «Наименования» необходимо заполнить поле «Город». Так же из карточки города, по клику по гиперссылке «Районы» отобразится список районов, входящих в текущий Округ

«Районы» - Предназначен для хранения названий районов.

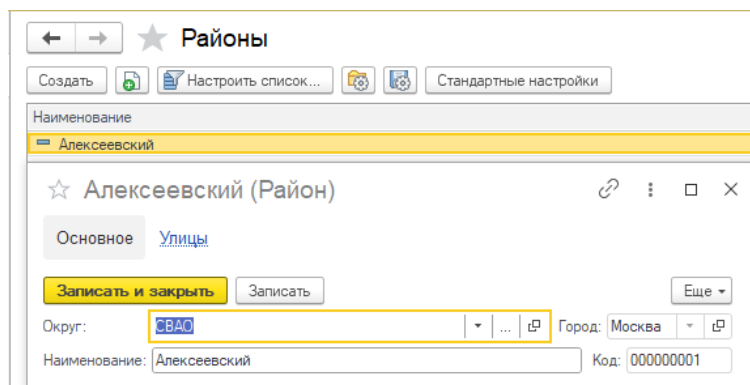


Рисунок 10. Районы

При создании района необходимо указать «Округ», после указания данного поля, реквизит «Город» заполнится автоматически. Так же из карточки района, по клику по гиперссылке «Улицы» отобразится список улиц, входящих в текущий район.

«Улицы» - Предназначен для хранения названий улиц.

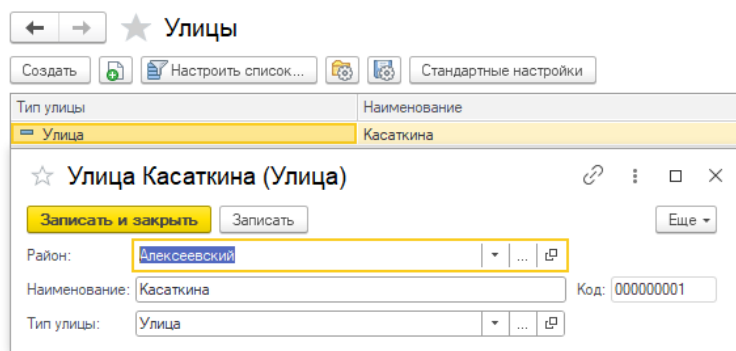


Рисунок 11. Улицы

При создании улицы, необходимо указать «Район», «Наименование» и «Тип улицы»

«Типы улиц» - Предназначен для хранения типов улиц.

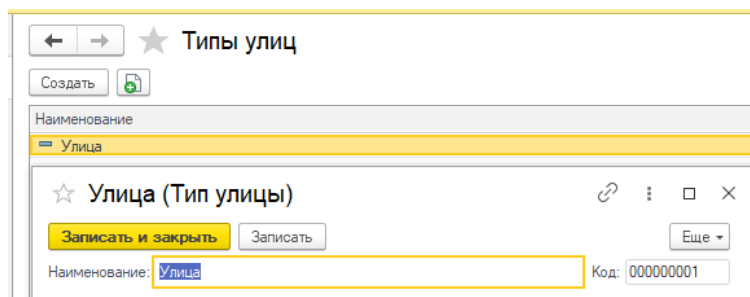


Рисунок 12. Типы улиц

«Линии метрополитена» - Предназначен для хранения линий метрополитена.



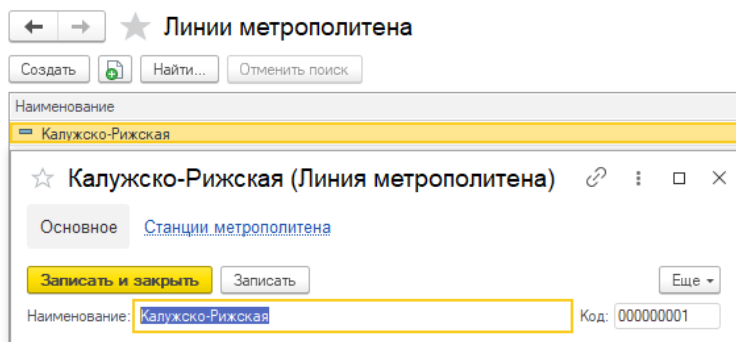


Рисунок 13. Линии метрополитена

Так же из карточки линии метрополитена, по клику по гиперссылке «Станции метрополитена» отобразится список станции, входящих в текущий линию.

«Станции метрополитена» - Предназначен для хранения станций метрополитена.

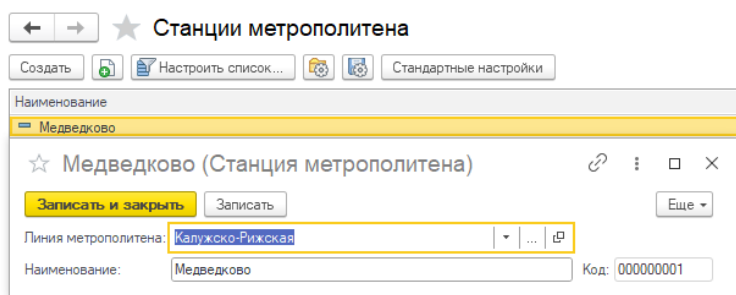


Рисунок 14. Станции метрополитена

При создании элемента справочника помимо «Наименования» необходимо так же указывать «Линию метрополитена»

«Валюты» - Предназначен для хранения валют. Справочник является типовым для конфигураций «1С». Заполнить справочник можно выбрав необходимые элементы по команде «Подобрать из классификатора»

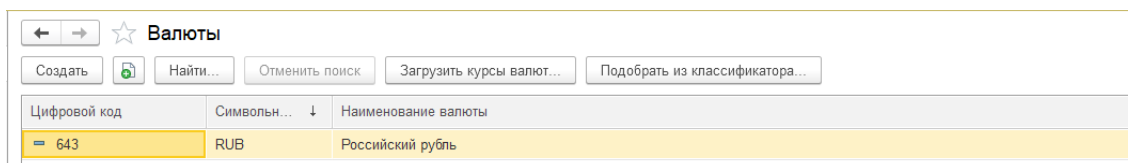


Рисунок 15. Валюты

«Проекты» - Предназначен для хранения проектов строительства.

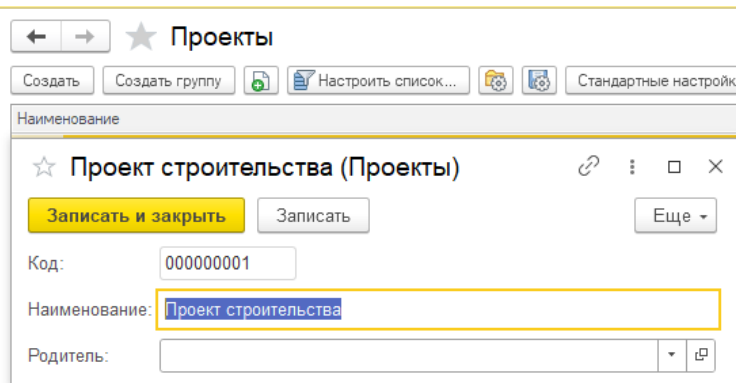


Рисунок 16. Проекты

«Застройщики» - Предназначен для хранения информации по застройщикам.

Наименование

Застройщик № 1

☆ Застройщик № 1 (Застройщики)

Записать и закрыть Записать

Код: 000000001

Наименование: Застройщик № 1

Объект недвижимости, Здание	Профиль	Вид	Класс	Общая площадь здания
-----------------------------	---------	-----	-------	----------------------

Рисунок 17. Застройщики

В карточке справочника так же будут отображаться все объекты недвижимости текущего застройщика.

«Виды задач» - Предназначен для хранения видов задач.

Наименование

Анализ рынка

☆ Анализ рынка (Виды задач)

Записать и закрыть Записать Еще

Код: 000000001

Наименование: Анализ рынка

Рисунок 18. Виды задач

«Статусы задач» - Предназначен для хранения статусов задач. По умолчанию имеет элементы: «В очереди», «В работе», «Готова», «Приостановлена», «Снята».

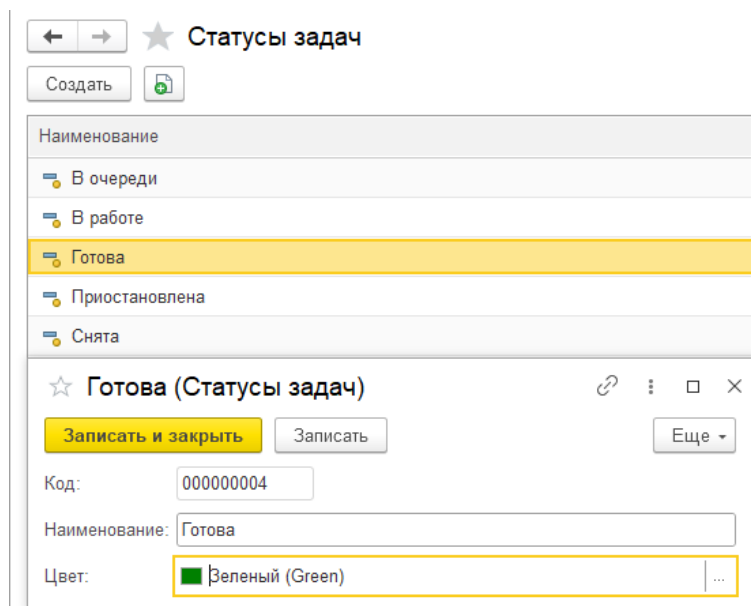


Рисунок 19. Статусы задач

Так же у каждого статуса можно выбрать «Цвет». Данным цветом будут выделены задачи с данным статусом.

«Схемы сделки» - Предназначен для хранения схем сделок. По умолчанию имеет элементы: «Аукцион», «ДДУ», «ДКПБН», «ДКПН», «Договор бронирования», «Договор ЖСК», «Договор соинвестирования», «Инвестиционный контракт», «ППА», «Предварительный ДДУ», «Предварительный ДКПН», «Продажа акций», «Продажа прав уступки», «Продажа ЮЛ», «Уступка прав от юр. лица», «Уступка прав по ДДУ».

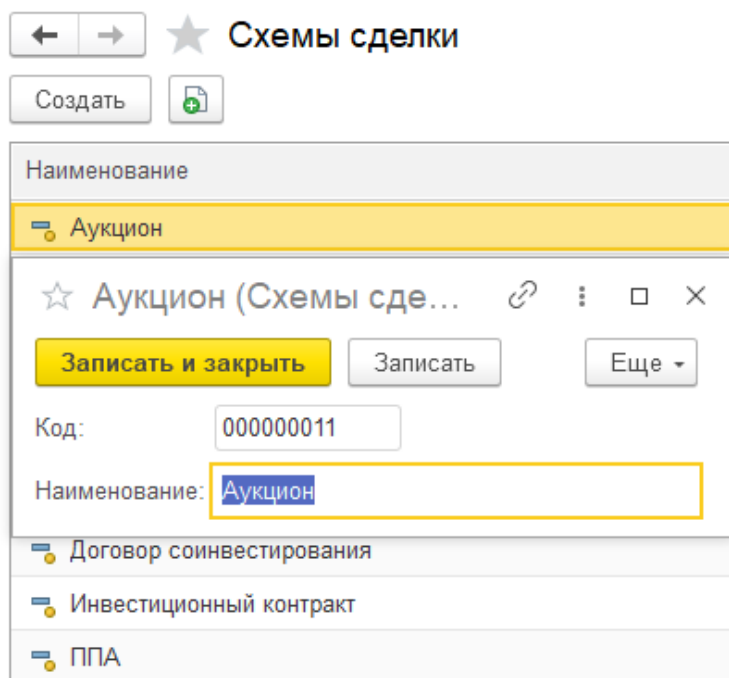


Рисунок 20. Схемы сделки

«Компании» - Предназначен для хранения информации по компаниям.

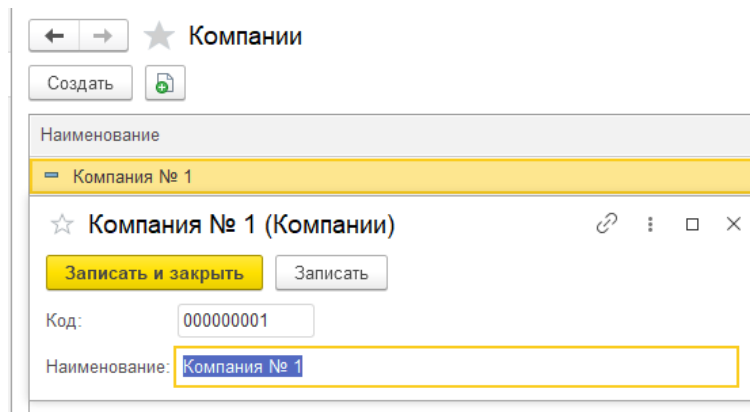


Рисунок 21. Компании

«Стадии здания» - Предназначен для хранения информации по стадиям стройки зданий.

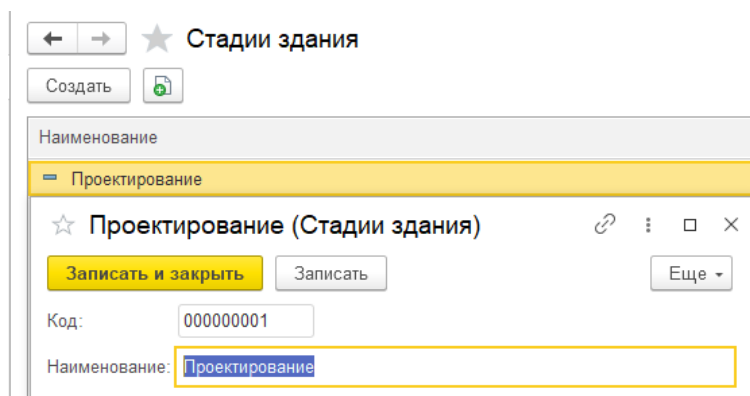


Рисунок 22. Стадии зданий

«Задачи» - Предназначен для хранения задач.

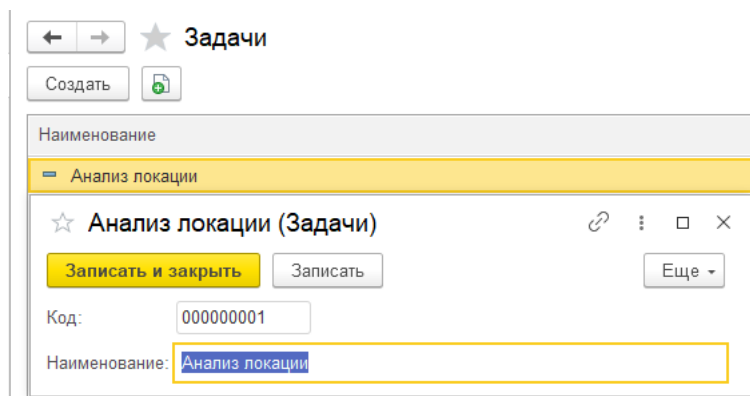


Рисунок 23. Задачи

«Ресурсы отчетов» - Предназначен для хранения настроек и описания запросов отчета «Отчет по бенчмаркингу настраиваемый».

«Архитектурно-строительные характеристики» - Предназначен для хранения архитектурно-строительных характеристик. Созданная иерархия справочника полностью будет отражена в технических характеристиках «Объектов недвижимости». При создании элемента необходимо заполнить реквизиты: «Родитель», «Наименование», «Порядок» и «Тип данных».

«Родитель» - Группа характеристик

«Порядок» - число, отображающее позицию характеристики в списке.

«Тип данных» - может быть «Число», «Строка» и «Показатели АСХ». «Показатель АСХ» - ссылка на элемент справочника «Показатели АСХ».

Наименование	Код	Порядок
Архитектурно-строительные характеристики		
Основная информация	000000001	10
Основная информация - элемент № 1	000000002	10
Основная информация - элемент № 2	000000003	20
Основная информация - элемент № 3	000000004	30
Дополнительная информация	000000005	20
Дополнительная информация - Элемент № 1	000000006	10
Дополнительная информация - Элемент № 2	000000007	20
Дополнительная информация - Элемент № 3	000000008	30

Рисунок 24. Пример справочника "Архитектурно строительные характеристики"

«Показатели АСХ» - Предназначен для хранения показателей архитектурно-строительных характеристик. При создании значения необходимо указать «Наименование значения» и выбрать необходимые «Архитектурно-строительные характеристики» для которых будет действовать данное значение.

N	АСХ
1	Дополнительная информация - Элемент № 1

Рисунок 25. Пример справочника "Показатели АСХ"

## Рабочее место «Предложения»

После запуска программы, автоматически запускается рабочее место «Предложения». Рабочее место предназначено для работы конечного пользователя отдела мониторинга. Сотрудник имеет возможность в удобной форме отслеживать и работать с предложениями по продаже и аренде коммерческой и жилой недвижимости конкурентов. На главной форме рабочего места отображается панель команд и настраиваемая табличная часть, где отображены основные реквизиты и показатели существующих предложений в

системе. Каждая строка табличной части является ссылкой на соответствующее предложение, при двойном клике система откроет форму самого предложения.

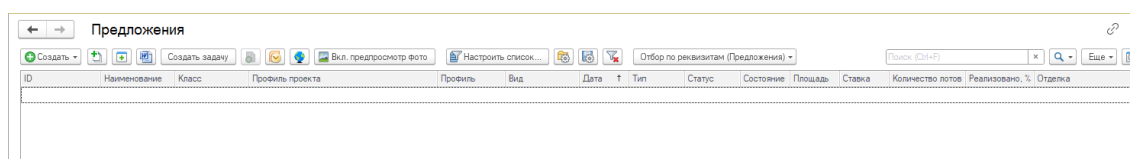


Рисунок 26. Рабочее место "Предложения"

Над табличной частью располагается панель инструментов, с помощью которой предоставляется возможность работы со списком предложений. Сами предложения хранятся в отдельном справочнике.

## Справочник «Предложения»

Справочник «Предложения» предназначен для хранения предложений по продаже и аренде коммерческой и жилой недвижимости конкурентов, заполняется сотрудниками отдела мониторинга самостоятельно. На форме элемента справочника имеются обязательные для заполнения поля, они будут подчеркнуты красным, и не обязательные. Ряд реквизитов, таких как «ID» «Дата», будут заполнены автоматически при записи элемента.

При создании предложения необходимо выбрать тип: «Аренда» или «Продажа», от данного типа будет так же зависеть ряд заполняемых реквизитов. Так же необходимо заполнить реквизиты «Статус» и «Достоверность»

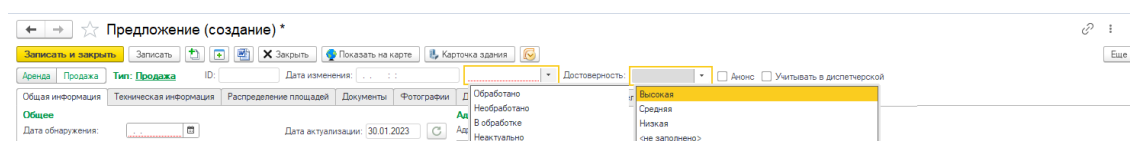


Рисунок 27. Справочник "Предложения".

Все реквизиты разбиты по группам

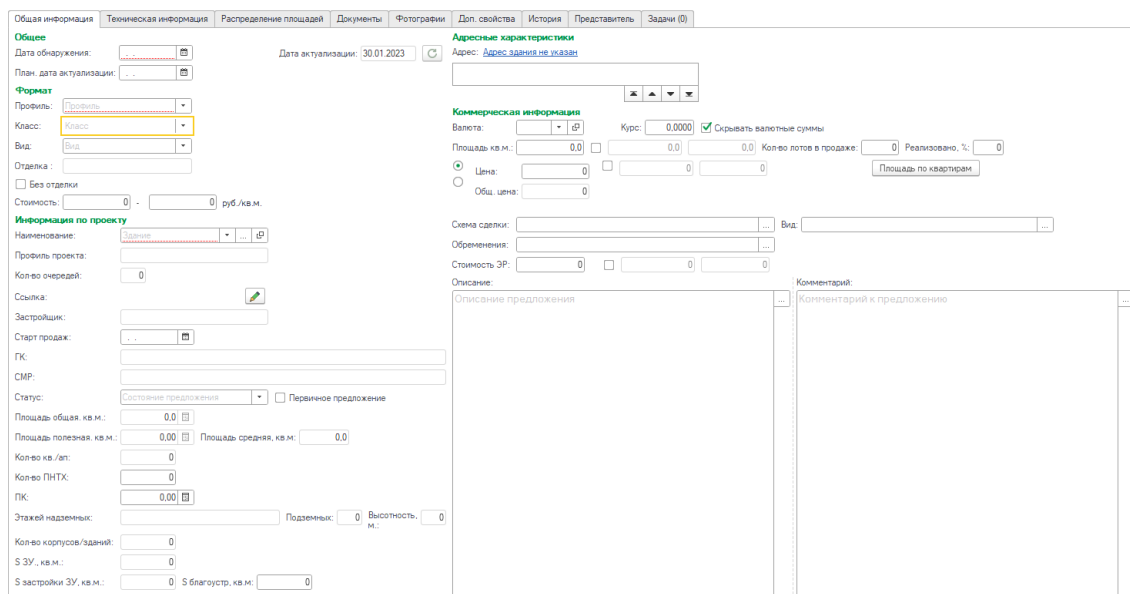


Рисунок 28. Предложение. Вкладка "Общая информация"

Заполнение реквизитов предусматривает, как ручной ввод информации, так и выбор значений из справочников.

На вкладке «Техническая информация» собраны все архитектурно-строительные характеристики. Данные характеристики полностью соответствуют справочнику «Архитектурно-строительные характеристики»

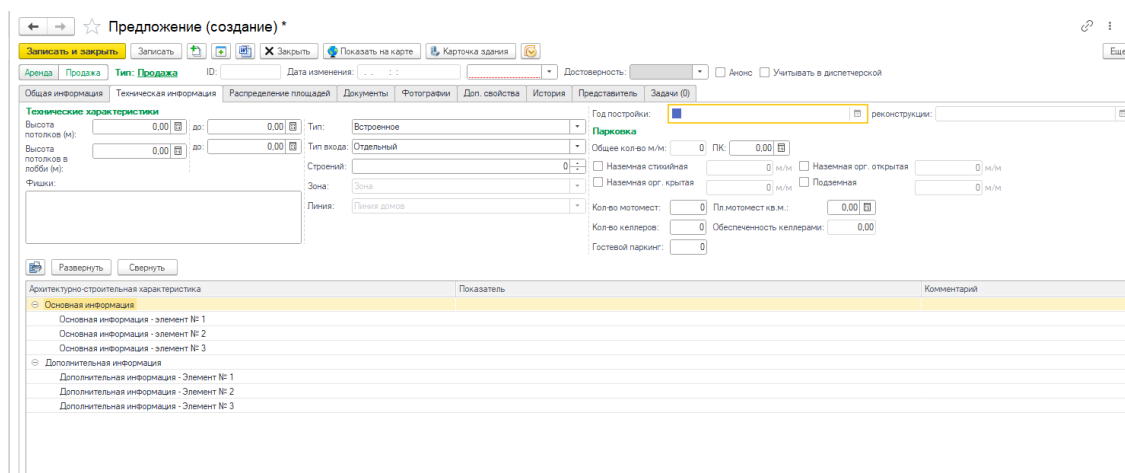


Рисунок 29. Предложение. Вкладка "Техническая информация"

На закладке «Распределение площадей» расположена табличная для ввода информации по площадям в разрезе строений, этажей с указанием отделки.

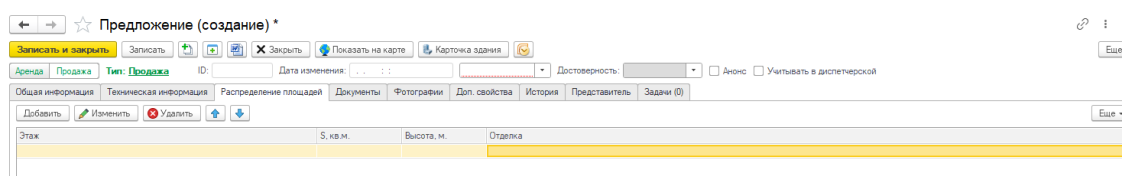


Рисунок 30. Предложение. Вкладка "Распределение площадей"

На вкладке «Документы» можно прикрепить файлы. При добавлении файла указывается ссылка на документ. Ссылка - полный путь к файлу, либо на компьютере пользователя, либо на сетевом ресурсе. У пользователей должен быть доступ к ресурсу.

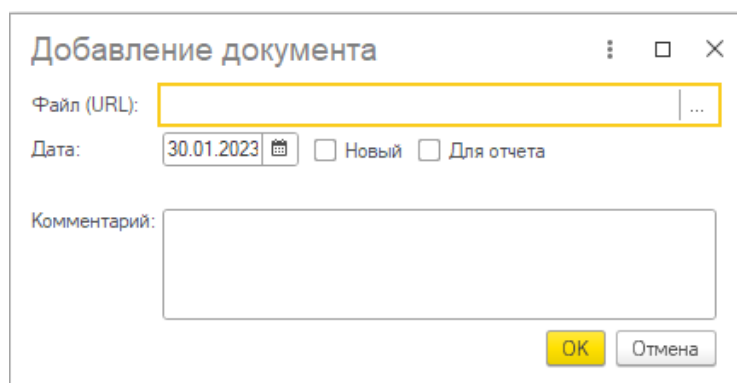


Рисунок 31. Предложение. Прикрепление файла

Так же табличная часть в автоматическом режиме повторяет всю архитектуру и отображает все файлы из папки предложения с сетевого ресурса.

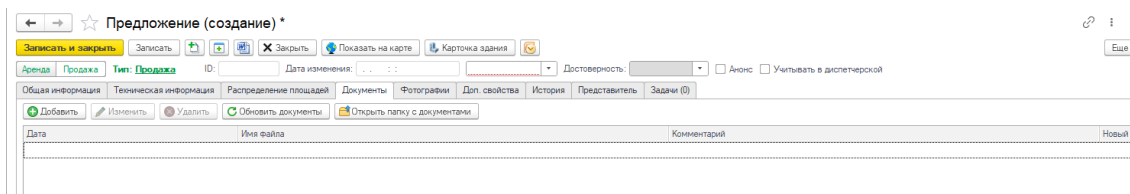


Рисунок 32. Предложение. Вкладка "Документы"

На вкладке «Фотографии» пользователь может прикрепить папку из сетевого ресурса с изображениями. Функционал обрабатывает аналогично функционалу вкладки «Документы». Так же можно указать, где изображение будет отображаться.

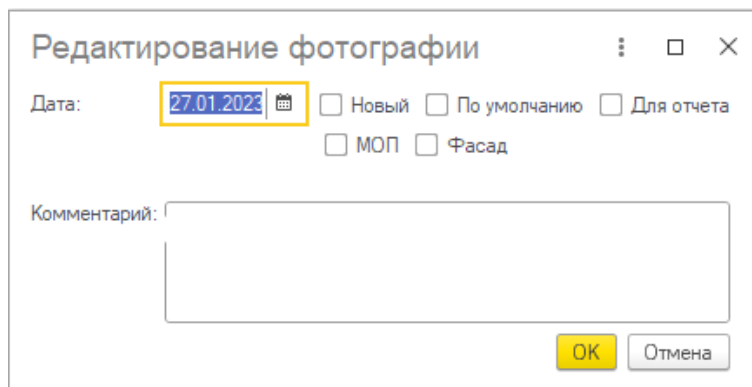


Рисунок 33. Предложение. Редактирование изображения

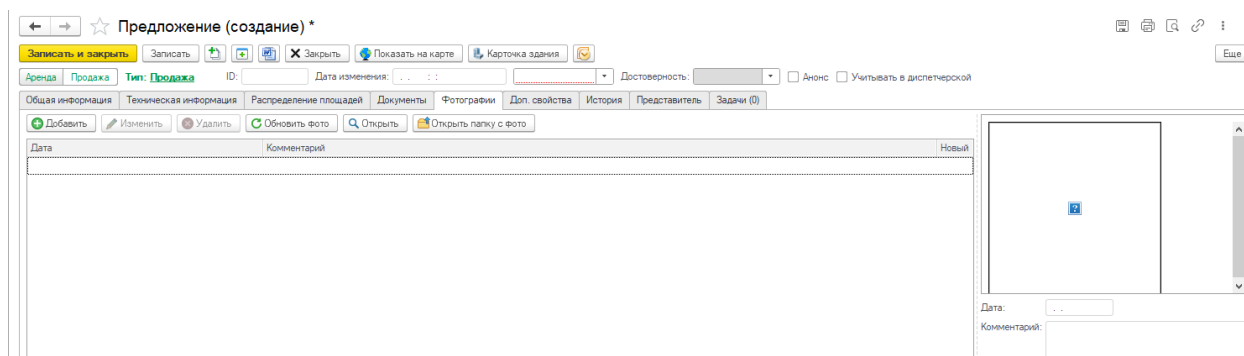


Рисунок 34. Предложение. Вкладка "Фотографии"

На вкладке «Доп. свойства» собраны дополнительные реквизиты по объекту



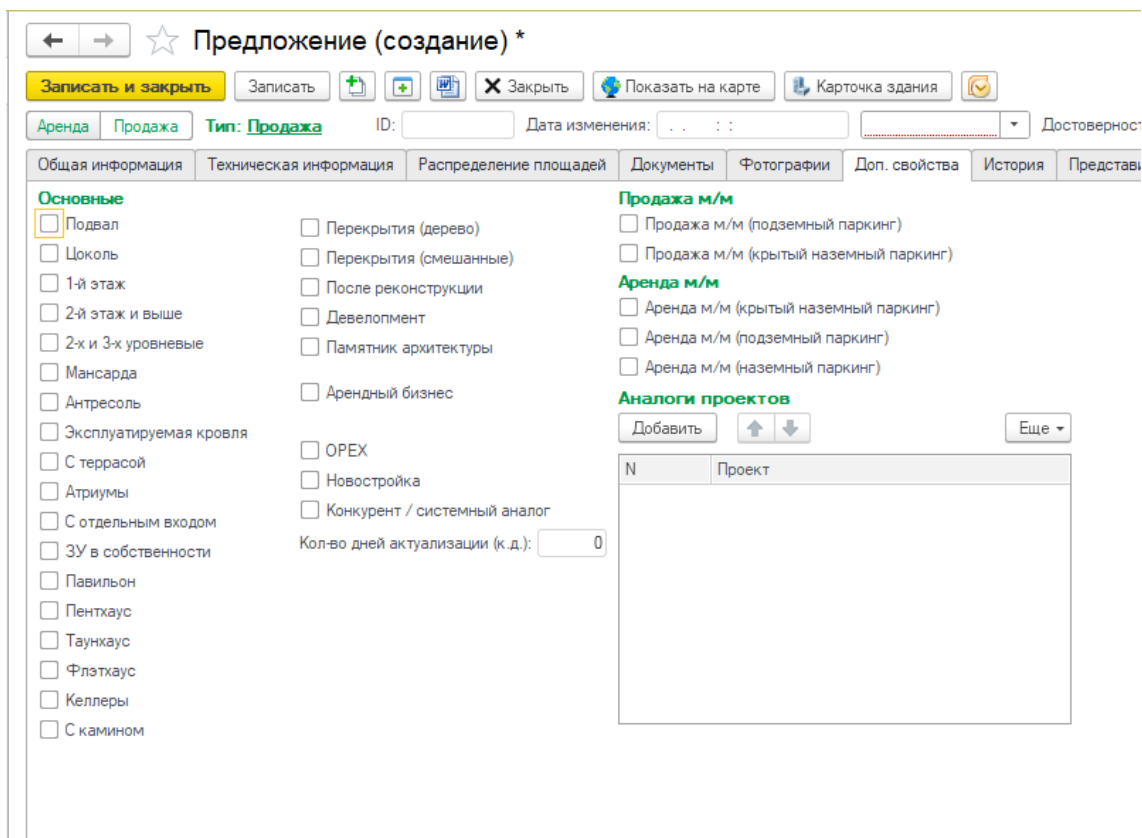


Рисунок 35. Предложение. Вкладка "Доп. свойства"

На вкладке «История» отображается история изменения текущего объекта

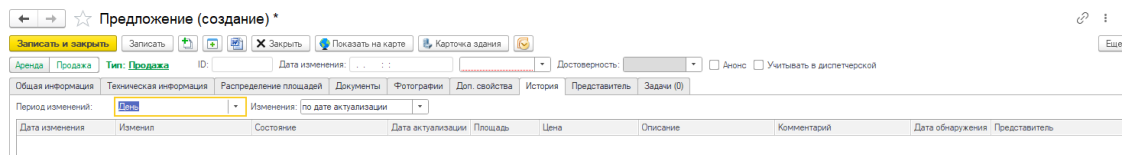


Рисунок 36. Предложение. Вкладка "История"

На вкладке «Представитель» заполняется информация о контактном лице по объекту строительства

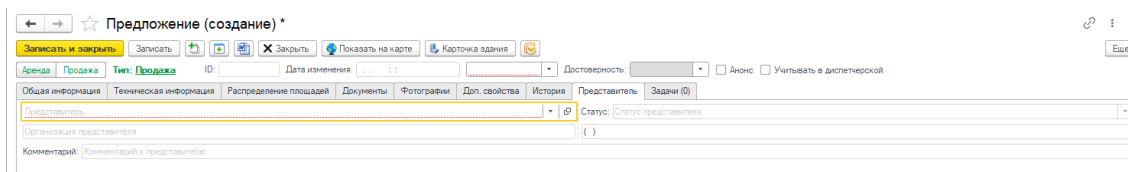


Рисунок 37. Предложение. Вкладка "Представитель"

На форме элемента справочника «Предложения» имеются несколько команд: «Показать на карте», «Карточка здания».

«Показать на карте» - по нажатию данной кнопки будет открыта карта с отметкой местом строительства объекта.

«Карточка здания» - по нажатию данной кнопки будет открыта карточка здания, которому принадлежит текущий объект предложения.

## Справочник «Объект недвижимости»

Справочник предназначен для хранения объектов, в рамках которых, в дальнейшем, будут аккумулироваться такие объекты, как «Здания» и «Предложения», образуя иерархию проекта.

Каждый объект недвижимости имеет ряд реквизитов, заполнение которых, в дальнейшем, предоставит более детальную аналитику.

The screenshot shows a web application interface for creating a real estate object. The title bar reads 'Объект недвижимости (создание)'. Below the title, there are tabs for 'Основное' (selected), 'Здания по объектам недвижимости', 'Документы', 'Фотографии', 'История', 'Здания объекта', and 'Дерево объекта'. The 'Основное' tab contains a form with the following fields: 'ID задания', 'Дата последнего изменения', 'Достоверность', 'Наименование', 'Ссылка', 'Застройщик', 'СМР', 'Дата РИС', 'Гос. комиссия', 'Передача ключей', 'Реализовано продавцом', 'Количество квартир', 'Этажей надземных', 'подземных', 'Отделка', 'Схема сделки', and 'Представитель/продавец'. There are also buttons for 'Записать и закрыть', 'Записать', and 'Закрыть'. At the bottom of the form, there are fields for 'Адрес', 'Линия домов', 'Зона', and 'Общая площадь кв.м.'. The bottom of the screen shows a table with columns: 'Профиль', 'Вид', 'Класс', 'Старт продаж', and 'Реализация продаж'.

Рисунок 38. Справочник "Объект недвижимости". Вкладка "Общая информация"

На вкладках «Документы», «Фотографии», «История» реализован функционал аналогично одноименным вкладкам справочника «Предложения».

На вкладке «Дерево объекта» наглядно отображается структура проекта: «Объект недвижимости» → «Здание» → «Предложение»

## Справочник «Здания»

Справочник «Здания» предназначен для хранения информации по объекту стройки (самого здания).

На вкладке «Основная информация» собраны основные показатели проекта стройки.

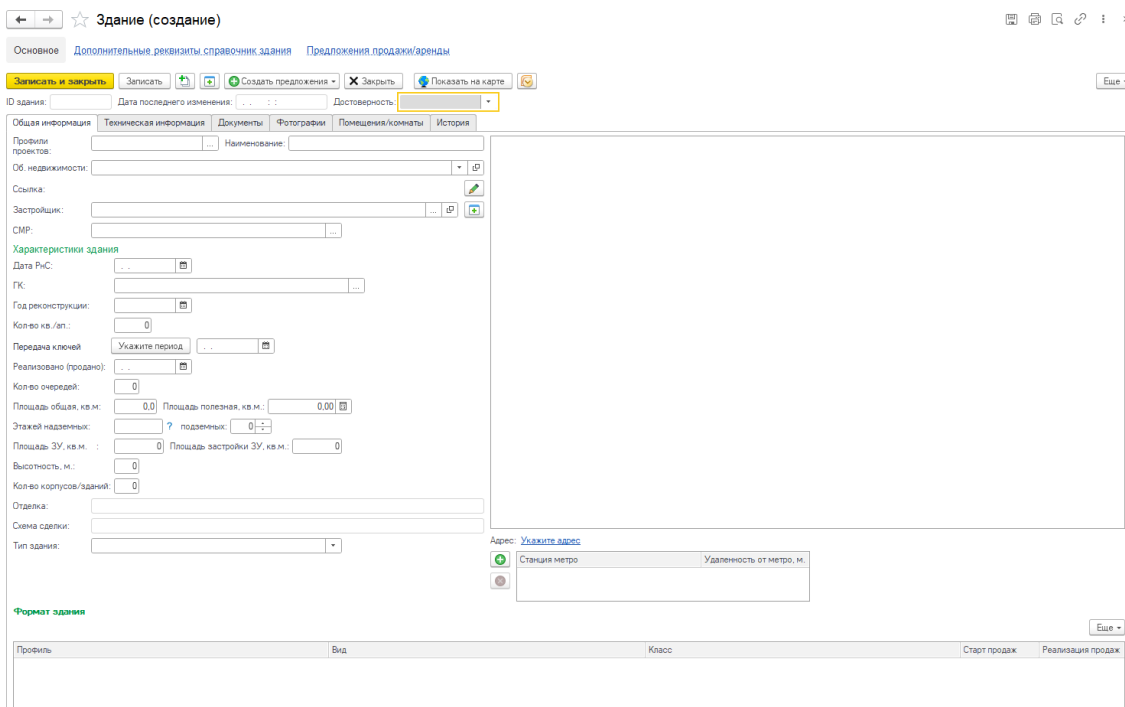


Рисунок 39. Справочник "Здания". Вкладка "Общая информация"

На вкладке «Техническая информация» отображены архитектурно-строительные характеристики, так же имеется возможность ввода показателей по ним.

Реквизит «Координаты здания» служит для указания координат местоположения строительства на картах Yandex. В дальнейшем по этим координатам будет строиться «Карта» в системе. Для автоматического заполнения координат в системе реализована интеграция с внешним сервисом Dadata.ru. Для использования данного сервиса необходимо оформить подписку, и записать полученные настройки сервиса в константы: «API-ключ (геокодинг)», «Адрес ресурса (геокодинг)» и «Токен (геокодинг)»

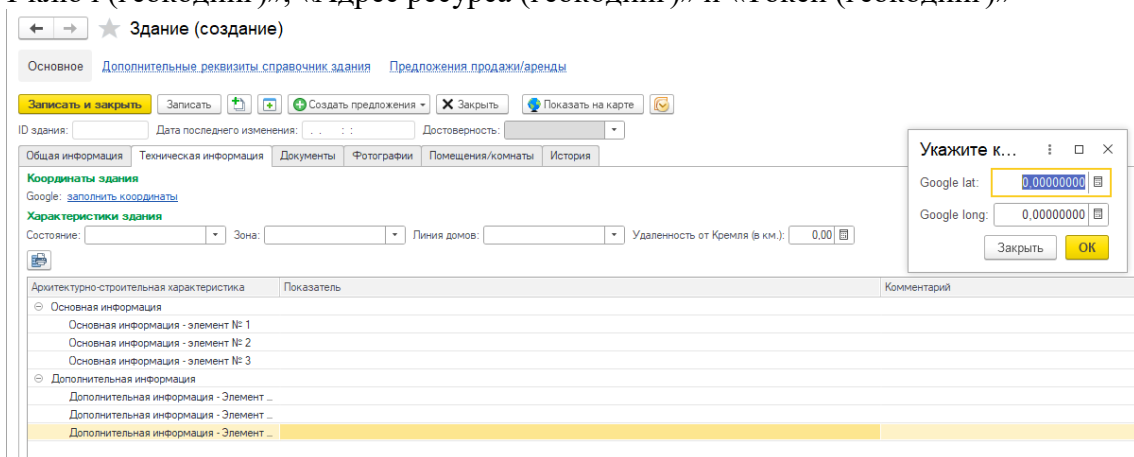


Рисунок 40. Справочник "Здания". Вкладка "Техническая информация"

Вкладки «Документы», «Фотографии» и «История» реализованы аналогично другим справочника (описано выше).

Вкладка «Помещения/комнаты» служит для ввода информации по помещениям в разрезе этажей по текущему зданию.

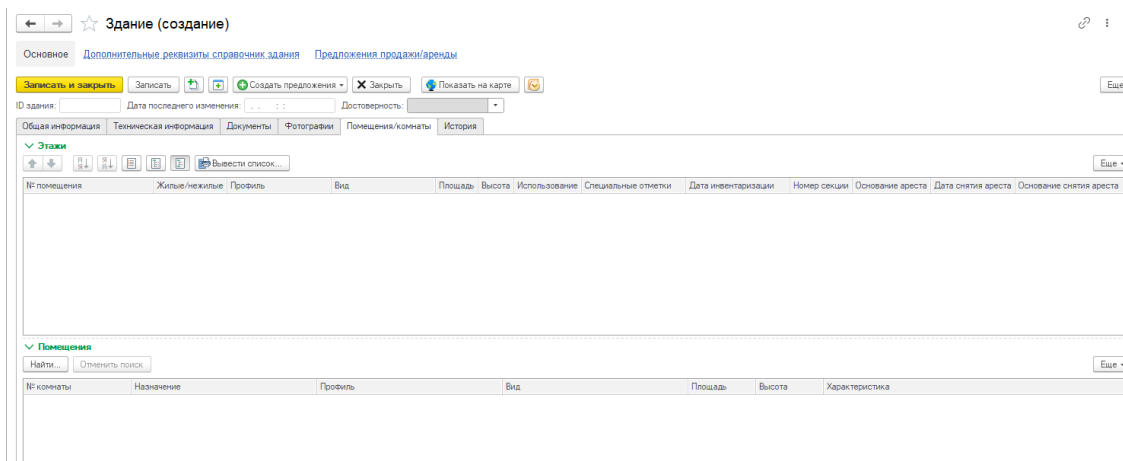


Рисунок 41. Справочник "Здания". Вкладка "Помещения/комнаты"

## Справочник «Представители»

Справочник «Представители» используется для хранения контактной информации о контактном лице по объекту строительства.

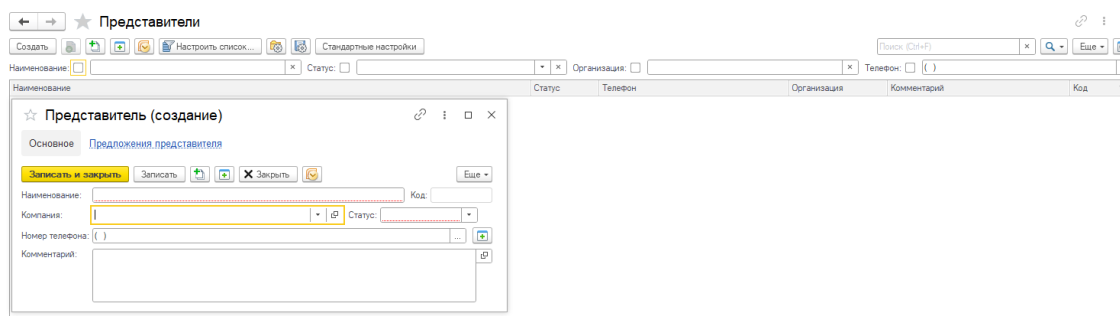


Рисунок 42. Справочник "Представители"

## Справочник «Земельные участки»

Справочник «Земельные участки» предназначен для хранения информации по земельным участкам

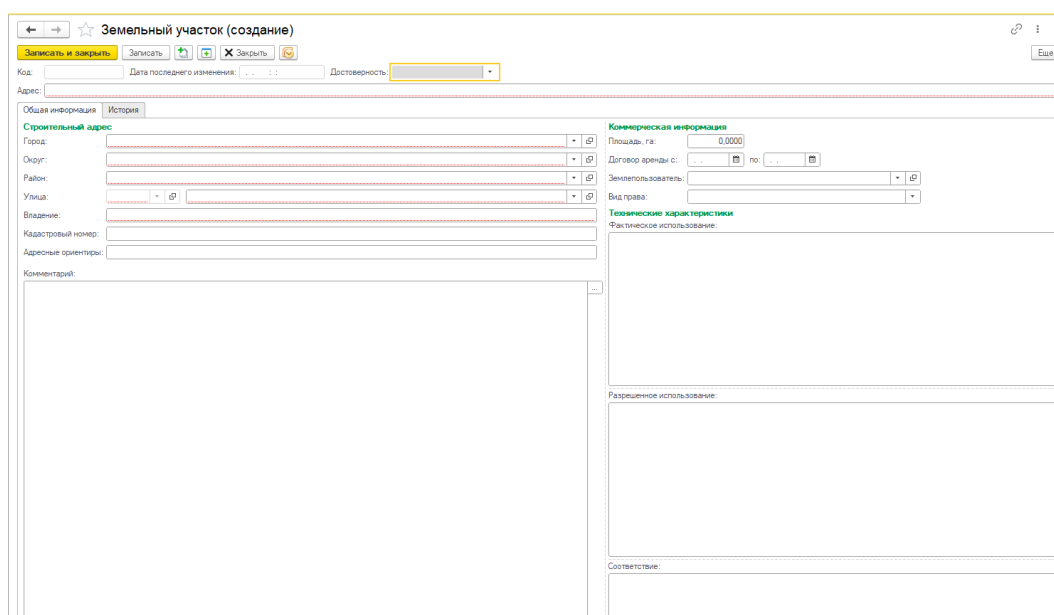


Рисунок 43. Справочник "Земельные участки"

## Справочник «Землепользователь»

Необходим для хранения информации по землепользователям.

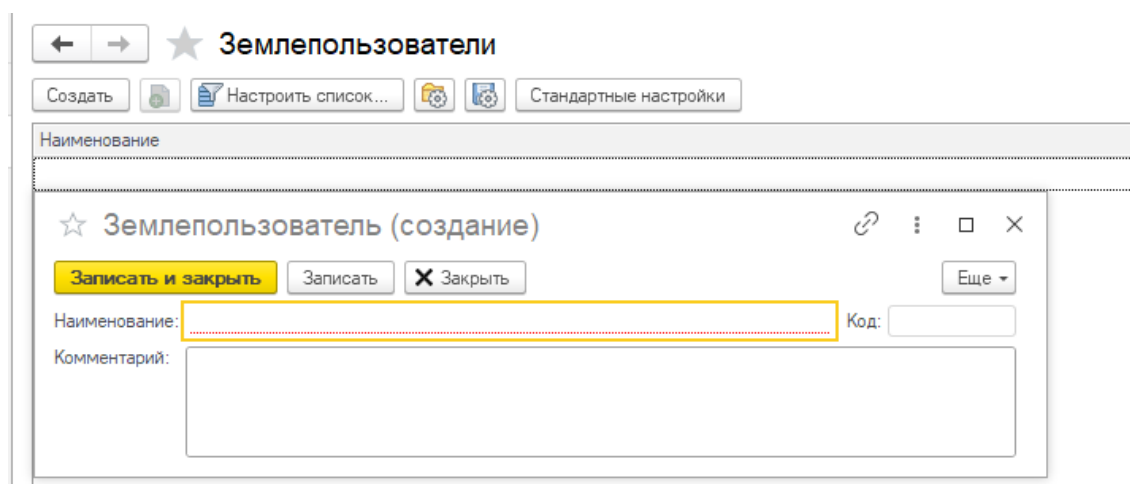


Рисунок 44. Справочник "Землепользователь"

### «Карта»

Для того чтобы открыть карту необходимо перейти «Главное» → «Карта» или «Реалист» → «Главное» → «Карта»

На карте будут отображены предложения и объекты строек.

### Обработка «Дерево объектов»

Данная обработка отображает все «Предложения» в виде иерархического списка: «Объект недвижимости» → «Здание» → «Предложение»