

ValMaster

T e c h n o l o g y

**Информационно-аналитическая система
управления недвижимостью ValMaster FM**

Краткое описание функциональных возможностей

Техническая инвентаризация и учет недвижимости ✓

Управление эксплуатацией недвижимости ✓

Управление арендой недвижимости ✓

Управление использованием недвижимости ✓

Оглавление

1. ВВЕДЕНИЕ	3
2. ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ И УЧЕТ НЕДВИЖИМОСТИ	5
2.1. Интегральные функции технического учёта	5
2.2. Функции ввода и хранения данных	6
2.3. Функции автоматизации расчёта восстановительной стоимости.....	7
2.4. Функции автоматизации расчёта физического износа	7
2.5. Функции формирования стандартной отчетной документации	8
3. УПРАВЛЕНИЕ ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	9
3.1. Функции планирования технического обслуживания и ремонтов.....	9
3.2. Функции планирования содержания	10
3.3. Функции планирования потребления коммунальных ресурсов *	10
4. УПРАВЛЕНИЕ АРЕНДОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	12
4.1. Функции аналитического учета субъектов аренды недвижимости.....	12
4.2. Функции аналитического учета объектов аренды недвижимости	12
4.3. Функции аналитического учета аренды рекламных конструкций и рекламных площадей конструктивных элементов строений*	13
4.4. Функции учета условий аренды.....	13
4.5. Функции управления арендными отношениями	14
4.6. Функции учета расчетов по договорам аренды.....	15
4.7. Сервисные возможности.....	15
5. УПРАВЛЕНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ НЕДВИЖИМОСТИ	16
5.1. Функции учета организационной структуры предприятия.....	16
5.2. Функции аналитического учета использования площадей подразделениями предприятия	16
5.3. Функции аналитического учета размещения персонала	16
5.4. Функции аналитического учета размещения оборудования.....	17
5.5. Функции аналитического учета арендных площадей.....	17
5.6. Сервисные возможности.....	17

1. Введение

ValMaster FM (Facilities Management) – информационно-аналитическая система, предназначенная для комплексного решения задач управления недвижимостью. В соответствии с международной классификацией ValMaster FM относится к системам класса CAFM/CIFM (*Computer Aided Facility Management/Computer Integrated Facility Management*) для управления инфраструктурой предприятия.

ValMaster FM является промышленной платформой для отраслевых решений в части, касающейся ее основного функционала.

ValMaster FM не предназначен для решения задач смежных областей – бухгалтерского учета, планирования ресурсов предприятия, управления персоналом, строительного проектирования и т.д., но обеспечивает межпрограммное взаимодействие с соответствующими системами для экспорта-импорта данных в части его основного функционала.

ValMaster FM являясь функционально самодостаточной системой, может встраиваться в любые существующие системы в качестве ядра для управления недвижимостью.

Цель внедрения

Основной целью внедрения информационных систем данного класса является повышение эффективности (стоимости) основного бизнеса за счет использования современных методов управления обслуживающей инфраструктурой – зданий, сооружений, помещений и частей помещений, внутренних и наружных инженерных систем, элементов благоустройств, оргтехники, оборудования и т.д.

Задачи внедрения

- Достижение в интересах собственника полного автоматизированного учета и количественного контроля функционирования каждого элемента инфраструктуры, обеспечивающей основную деятельность предприятия.
- Создание системы управления непроизводственными издержками предприятия за счет создания прозрачной системы их планирования, реализации и контроля.
- Обоснование оптимального для предприятия бюджетного уровня содержания инфраструктуры за счет использования современных технологий управления эксплуатацией недвижимости.
- Достижение максимального эффекта при организации арендных отношений.
- Обеспечение оперативной информационной поддержки решений по оптимизации использования инфраструктуры организации.

Основные направления автоматизации

- Управление техническим обслуживанием и текущими ремонтами недвижимости, в том числе, зданий, сооружений, внутренних и наружных инженерных систем и т.д.
- Управление санитарным содержанием недвижимости.
- Управление потреблением коммунальных ресурсов.
- Управление использованием помещений и отдельных объектов.
- Управление арендными отношениями и коммерческой недвижимостью.
- Управление использованием оборудования и других активов.
- Управление размещением персонала.

Основные компоненты системной интеграции

1. ValMaster™ Technology:
 - ValMaster™ BTI – система технического учета
 - ValMaster™ BMM – система эксплуатационного учета и обслуживания
 - ValMaster™ PMD – система мониторинга характеристик рынка недвижимости
 - ValMaster™ RR – система учета прав
 - ValMaster™ MEx – система прогнозирования эксплуатационных издержек
 - ValMaster™ A – система оценки рыночной стоимости недвижимости
2. Autodesk™ – встроенное ядро Autodesk OEM 2005 для графической поддержки систем учета
3. MapInfo™ – встроенные инструменты MapX для геоинформационной поддержки учета.
4. FastReport, XL-Report - средства создания отчетов
5. Oracle™ - СУБД.
6. Documentum™ - поддержка процессных моделей и документооборота (по дополнительным соглашениям)

Базовые информационные компоненты

- Оперативный технический учет объектов недвижимости;
- Оперативный технико-эксплуатационный учет зданий, сооружений, инженерных систем и элементов благоустройств;
- Оперативный учет арендных отношений;
- Оперативный учет правового статуса объектов недвижимости;
- Оперативный учет использования зданий, сооружений, инженерных систем и благоустройств;
- Оперативный учет характеристик рынка недвижимости;
- Оперативный учет графических отображений элементов учета и окружающей среды.

Базовые нормативно-методические компоненты

- Действующие правила и нормы государственного технического учета объектов градостроительной деятельности;
- Действующие правила и нормы технического обслуживания и ремонта, эксплуатации зданий, сооружений, инженерных систем и благоустройств, разработанные Госстроем России и соответствующими ведомствами;
- Правила регистрации прав собственности на недвижимое имущество, разработанные Минюстом РФ;
- Методики сбора и анализа характеристик рынка недвижимости, разработанные с учетом применения в современной России;
- Методики оценки рыночной стоимости недвижимости, разработанные с учетом применения в современной России.

2. Техническая инвентаризация и учет недвижимости

Модуль Технической инвентаризации и технического учета недвижимости программного комплекса ValMaster FM предназначен для автоматизации процедур технической инвентаризации и технического учета зданий и сооружений. Данные технического описания объектов недвижимости, сформированные с применением данного модуля, используются в части их касающейся всеми функциональными модулями программного комплекса ValMaster FM.

Модуль является профессиональным инструментом автоматизации государственного технического учета и дает возможность автоматического формирования всего комплекса документов технического учета в соответствии с действующими положениями, включая технические паспорта, ситуационные планы участков, поэтажные планы зданий и сооружений и т.д.

2.1. Интегральные функции технического учёта

2.1.1. Ввод и хранение данных по объектам инвентаризации в объеме, соответствующем содержанию утвержденных форм технических паспортов, в том числе:

- Обеспечение двух режимов формирования архива данных по объектам технического учёта: режима прямого ввода данных и использования автоматизированного расчета технических и экономических характеристик объектов;
- Представление атрибутов характеристик объектов на основе единых классификаторов;
- Сочетание процесса формирования и ввода основных характеристик с последующим автоматическим расчетом восстановительной стоимости и физического износа строений;
- Автоматизация расчета восстановительной стоимости зданий и сооружений на основе методики применения Укрупненных показателей восстановительной стоимости;
- Автоматизация поэлементного расчета физического износа строений;
- Настройка рабочих параметров системы, в том числе адресных данных и расчётных процедур с учетом региональных методических подходов;

2.1.2. Формирование и хранение графических материалов в электронном виде на основе интеграции со специализированными графическими программами и ГИС-приложениями, в том числе:

- Создание объектов (планов участков, поэтажных планов) с использованием встроенного графического приложения;
- Формирование экспликации помещений в графическом программном продукте с использованием единых справочников помещений и автоматическим определением площади помещений;
- Ввод и хранение в электронном виде фотографических объектов (фотографии комплексов, зданий, сооружений, помещений) с привязкой их к объектам учёта;
- Привязка объектов учёта к электронным топоосновам.

2.1.3. Получение и обработка статистических данных об объектах инвентаризации на любую дату существования электронного архива в объеме, необходимом для составления стандартной статистической отчетности органов управления и инвентаризации уровня «район-город» и заполнения отчетных документов нестандартных образцов.

- 2.1.4. Автоматизированный обмен данными с заинтересованными организациями и ведомствами в формате XML.
- 2.1.5. Формирование стандартных отчетных документов на любую дату существования электронного архива.
- 2.1.6. Ведение истории изменений данных технического учёта (адресные данные, даты инвентаризаций и изменений и т.п.) с идентификацией пользователей.
- 2.1.7. Разграничение доступа пользователей в соответствии с присвоенными им ролями.

2.2. Функции ввода и хранения данных

2.2.1. Оформление всей формализуемой вводимой информации в виде готовых меню-справочников, стандартизированных под среду Windows и настраиваемых Пользователем.

2.2.2. Оперативная настройка процедуры ввода и представления информации по объектам учёта, в том числе:

- Трансформация отображения архива объектов по задаваемому сценарию, например, расположение инвентарных дел в соответствии с функциональным назначением объектов или в соответствии со структурой адреса
- Трансформация структуры экспликации с этажами в верхнем уровне или нетиповой с секциями или помещениями в верхнем уровне;
- Настройка адреса для ввода по умолчанию;
- Настройка ввода параметров конструктивных элементов;
- Настройка структуры стандартных таблиц и т.п.

2.2.3. Разбивка зданий на части в случае их отличия по этажности, конструктивному исполнению или по срокам ввода в эксплуатацию (с делением по горизонтали или вертикали).

2.2.4. Автоматический расчет геометрических параметров, в том числе:

- Суммарных значений площади помещений, этажей, зданий в целом и составляющих площади земельных участков с учетом типа площади;
- Площади по задаваемым параметрам фрагментов в виде стандартных геометрических фигур с составлением расчетных формул;
- Объёма здания по площади и высоте и поэтажно.

2.2.5. Копирование объектов через буфер системы простыми общедоступными средствами Microsoft Office – «перетаскиванием» или с помощью команд «Копировать» и «Вставить», в том числе:

- Инвентарных объектов, строений и сооружений;
- Помещений, секций, этажей;
- Конструктивных элементов.

2.2.6. Автоматический расчет действительной стоимости 1 кв. м жилой и нежилой площади зданий с учетом различий в конструктивном исполнении, отделке и составе благоустройства жилых и встроенных помещений.

2.2.7. Использование дифференцированных коэффициентов удорожания в соответствии с иерархией архива и местоположением (адресом) объектов.

2.2.8. Поиск объектов в архиве с использованием многоуровневой фильтрации данных по задаваемым критериям, в том числе:

- По адресным и учетно-регистрационным данным (инвентарные и другие номера, даты инвентаризации, тип жилого фонда и т.п.);
- По техническим и эксплуатационным данным (этажность, конструктивные характеристики, год постройки и т.п.).
- По экономическим характеристикам (стоимость, физический износ).

2.3. Функции автоматизации расчёта восстановительной стоимости

2.3.1. Корреспондирование классификации объектов, состава и описания характеристик объектов с классификацией, составом и описанием характеристик, применяемым в методиках расчета экономических показателей.

2.3.2. Автоматическое использование вводимых при описании объекта стандартных характеристик оцениваемого строения в качестве исходных данных для расчета восстановительной стоимости.

2.3.3. Автоматизация основных процедур расчета стоимости, а также выполнения корректировок показателей стоимости в соответствии с методикой указаний технических частей сборников УПВС и разъяснения по применению УПВС, разработанного Республиканским управлением технической инвентаризации (1995 г.), в том числе:

- Автоматизация определения группы капитальности строений на основе введенных при описании объекта конструктивных элементов;
- Автоматизация определения расчетного объема строений (в том числе с подземными частями) в соответствии с методикой применения сборников УПВС;
- Автоматизация выбора аналога из таблицы по заданному типу отделки;
- Автоматизация выполнения корректировок показателей стоимости на отличие в объеме, этажности, местоположении, конструктивном исполнении и объемно-планировочном решении оцениваемого объекта и объекта-аналога;
- Автоматизация разбивки стоимости по удельным весам конструктивных элементов с учетом дополнительных данных по удельным весам элементов из ВСН 53-86(р).

2.3.4. Корректировка стоимости отдельных конструктивных элементов с автоматическим пересчетом величин удельных весов элементов.

2.3.5. Автоматическое формирование документа по обоснованиям расчета стоимости, в том числе по примененным корректировкам.

2.4. Функции автоматизации расчёта физического износа

2.4.1. Автоматический поэлементный расчет износа в соответствии с методикой Ведомственных Строительных Норм ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» на основе выбранных Пользователем из справочника стандартных признаков износа конструктивных элементов и заданных объемов их повреждений.

2.4.2. Автоматический поэлементный расчет износа по фактическим и нормативным срокам эксплуатации, содержащимся в нормативно-справочной базе системы.

2.4.3. Автоматический поэлементный расчет износа экспертным способом при отсутствии нормативных сроков или отсутствии информации для определения фактического срока службы.

2.5. Функции формирование стандартной отчетной документации

2.5.1. Автоматическое формирование стандартной отчетной документации по разработанным шаблонам документов, в том числе:

- Технических паспортов на комплексные инвентарные объекты (домовладения);
- Технических паспортов на здания и сооружения в соответствии с назначением объекта (жилое, нежилое здание);
- Технических паспортов на вторичные объекты инвентаризации (помещение или часть помещения) в соответствии с их назначением (жилое, нежилое);
- Экспликации жилых и нежилых помещений, в том числе нетиповой посекционной структуры;
- Справки установленного образца для выдачи по запросам граждан и организаций;
- Информационные документы статистической отчетности установленного образца;
- Графические материалы (планы участков, поэтажные планы строений, планы помещений);
- Акты обследования объектов недвижимости;
- Обоснования к расчетам восстановительной стоимости.

2.5.2. Настройка структуры отчетных документов и привязка их к объектам.

2.5.3. Разработка собственных формы отчетных документов Пользователем на основе встроенного генератора отчетов.

3. Управление эксплуатацией недвижимости

Модуль управления эксплуатацией недвижимости программного комплекса ValMaster FM предназначен для автоматизации процессов управления технической эксплуатации объектов недвижимости.

Модуль обеспечивает учёт, планирование и контроль расхода ресурсов для проведения ремонтных работ, содержания, технического обслуживания и коммунального обеспечения объектов.

Модуль управления эксплуатацией недвижимости даёт возможность определения нормативных затрат на техническое обслуживание и ремонт объектов недвижимости как по укрупнённым показателям, так и на основании государственных элементных сметных норм (ГЭСН-2001, ГЭСНр-2001, ГЭСНм-2001).

В качестве объектов планирования и учёта эксплуатации рассматриваются отдельные комплексы, здания и сооружения, помещения, системы и элементы, внесённые в реестр технического учёта. Для каждого из выбранных объектов предусматривается формирование смет (объектных, локальных) на строительно-монтажные и ремонтные работы, установку оборудования. При составлении локальных смет на основании государственных элементных сметных норм предусмотрен вариант изменения стоимости ресурсов, а также возможность создания дополнительной базы ресурсов.

Планирование затрат на содержание объектов может осуществляться как по укрупнённым нормам на работы по санитарному содержанию, так и на основании единичных расценок.

Планирование затрат на содержание объектов, а также штатов обслуживающего персонала могут быть также рассчитаны на основании стандартов качества обслуживания (минимального, удовлетворительного, базового, повышенного)*

Потребность в коммунальных ресурсах планируется на основании стандартов и норм потребления исходя из действующих тарифов. При долгосрочном планировании тарифы корректируются поправками на ожидаемое удорожание предоставляемых услуг.*

Плановые затраты на техническое обслуживание и штат определяются на основании плана выполнения осмотров и регламентных работ по объекту.*

3.1. Функции планирования технического обслуживания и ремонтов

3.1.1. Планирование нормативных затрат на техническое обслуживание и ремонты, в том числе:

- на техническое обслуживание при удовлетворительном уровне эксплуатации;
- на профилактический текущий ремонт при удовлетворительном уровне эксплуатации;
- на непредвиденный текущий ремонт при удовлетворительном уровне эксплуатации;
- на техническое обслуживание при минимальном уровне эксплуатации;
- на непредвиденный текущий ремонт при минимальном уровне эксплуатации;
- на проведение капитального ремонта.

3.1.2. Формирование объектных смет

3.1.3. Формирование локальных смет на ремонтные работы, в том числе:

- на базе ГЭСН-2001;

- на базе ведомственных расценок;
- на базе региональных расценок*

3.1.4. Формирование локальных ресурсных ведомостей, в том числе:

- по разделам локальных смет;
- сводной ресурсной ведомости.

3.1.5. Формирование сводных планов проведения ремонтных работ по замене и восстановлению элементов зданий в соответствии с принятыми принципами и методами эксплуатации, в том числе*:

- долгосрочного плана проведения ремонтных работ по замене элементов;
- среднесрочного плана проведения ремонтных работ по замене элементов;
- оперативного плана проведения ремонтных работ по замене элементов;
- долгосрочного плана проведения работ по восстановлению элементов;
- среднесрочного плана проведения работ по восстановлению элементов;
- оперативного плана проведения работ по восстановлению элементов.

3.1.6. Формирование сводных планов ремонта по видам работ*.

3.1.7. Формирование накопительных ведомостей объёмов выполненных работ*.

3.1.8. Планирование осмотров в соответствии с принятым принципом эксплуатации объекта.*

3.1.9. Планирование регламентных работ на основании рекомендаций фирм-изготовителей оборудования или решений эксплуатирующей организации на содержание конструкций, оборудования и инженерных систем.*

3.2. Функции планирования содержания

3.2.1. Формирование сметы на содержание мест общего пользования объекта с использованием укрупненных норм или единичных расценок.

3.2.2. Формирование сметы на содержание придомовой территории с использованием укрупненных норм или единичных расценок.

3.2.3. Определение штата службы содержания.

3.2.4. Определение затрат и ресурсов на содержание объекта в соответствии с принятым стандартом качества обслуживания объекта*.

3.2.5. Определение штатов службы обслуживания в соответствии с выбранными стандартами качества обслуживания для разных объектов*.

3.2.6. Определение затрат на сбор и вывоз мусора*.

3.2.7. Создание сводных планов содержания*.

3.3. Функции планирования потребления коммунальных ресурсов *

3.3.1. Планирование затрат на потребление электрической энергии в соответствии с установленными стандартами и нормами потребления.

* Функция разрабатывается в версии 2.1.

- 3.3.2. Планирование затрат на водоснабжение в соответствии с установленными стандартами и нормами потребления.
- 3.3.3. Планирование затрат на водоотведение.
- 3.3.4. Планирование затрат на газоснабжение в соответствии с установленными стандартами и нормами потребления.
- 3.3.5. Планирование затрат на теплоснабжение в соответствии с установленными стандартами и нормами потребления.
- 3.3.6. Формирование сводных планов коммунального обслуживания.

4. Управление арендой недвижимости

Модуль Управления арендой недвижимости программного комплекса ValMaster FM предназначен для автоматизации аналитического учета и управления процессами, связанными с арендой недвижимости.

Модуль обеспечивает учет и контроль процессов подготовки, заключения, регистрации, исполнения и расторжения договоров, учета состояния договорных отношений и документов по ним - договоров аренды, дополнительных соглашений, актов приема-передачи и сдачи-приемки объектов аренды, формирование бюджетов арендных поступлений в различных разрезах.

В качестве объектов аренды в системе могут использоваться помещения (как целиком, так и по частям помещения), сооружения, земельные участки, рекламные конструкции и рекламные площади конструктивных элементов строений*. В качестве арендуемой площади в системе может использоваться как вся арендная площадь объекта аренды, так и ее часть.

4.1. Функции аналитического учета субъектов аренды недвижимости

4.1.1. Ведение справочника контрагентов по договорам аренды (юридических и физических лиц).

4.1.2. Ведение архива договоров аренды.

4.1.3. Получение консолидированной аналитической информации в разрезах по контрагентам по договорам аренды (арендаторам и арендодателям):

- Реестр договоров аренды.
- Реестр арендуемых (сданных в аренду) объектов.
- Расчет суммарного бюджета плановых арендных платежей за указанный период.

4.1.4. Автоматическое формирование документов:

- Договор аренды.
- Приложения к договору аренды:
 - Перечень услуг по договору аренды, с разделением услуг на входящие и не входящие в базовую арендную плату
 - Перечень платежей по договору аренды
 - График плановых платежей.
- Профиль арендатора (арендодателя).
- Реестр договоров аренды (в разрезах по контрагентам по договорам аренды).
- Реестр арендуемых (сданных в аренду) объектов (в разрезах по контрагентам по договорам аренды).
- Графики плановых платежей по договорам аренды (в разрезах по контрагентам по договорам аренды) за указанный период.

4.2. Функции аналитического учета объектов аренды недвижимости

4.2.1. Подбор объектов недвижимости для договора.

4.2.2. Автоматический контроль занятости объектов недвижимости, исходя из сроков действия договора.

4.2.3. Получение консолидированной аналитической информации в разрезах по объектам недвижимости — комплексам, зданиям, сооружениям, помещениям:

- Реестр договоров аренды.
- Расчет суммарного графика загрузки за указанный период.
- Расчет суммарного бюджета плановых арендных платежей за указанный период.

4.2.4. Автоматическое формирование документов:

- Профиль объекта недвижимости (комплекса, здания, сооружения).
- Реестр договоров аренды (в разрезах по объектам недвижимости — комплексам, зданиям, сооружениям).
- Графики плановых платежей по договорам аренды (в разрезах по объектам недвижимости — комплексам, зданиям, сооружениям) за указанный период.

4.3. Функции аналитического учета аренды рекламных конструкций и рекламных площадей конструктивных элементов строений*

4.3.1. Учет рекламных конструкций.

4.3.2. Учет рекламных площадей.

4.3.3. Автоматическая проверка возможности изменения рекламной площади с учетом действующих договоров аренды.

4.3.4. Подбор рекламных площадей для договора с оформлением соответствующего приложения к договору аренды.

4.3.5. Автоматический контроль занятости рекламных площадей, исходя из сроков действия договора.

4.3.6. Получение консолидированной аналитической информации по использованию рекламных площадей (в разрезах по объектам недвижимости — комплексам, зданиям, сооружениям):

- Реестр договоров аренды.
- Расчет суммарного графика загрузки за указанный период.
- Расчет суммарного бюджета плановых арендных платежей за указанный период.

4.3.7. Автоматическое формирование документов:

- Профиль рекламной площади.
- Реестр договоров аренды (в разрезах по объектам недвижимости — комплексам, зданиям, сооружениям).
- Графики плановых платежей по договорам аренды (в разрезах по объектам недвижимости — комплексам, зданиям, сооружениям) за указанный период.

4.4. Функции учета условий аренды

4.4.1. Ведение справочника услуг, предоставляемых по договору аренды с учетом базы начисления — по договору или по арендуемой площади.

4.4.2. Ведение справочника дополнительных платежей по договору аренды с учетом базы начисления — по договору или по арендуемой площади.

4.4.3. Ввод услуг по договору аренды с возможностью изменения следующих характеристик для каждой из услуг индивидуально:

- Признака вхождения в базовую арендную плату.
- Лимит предоставления услуги
 - возможность включить в базовую арендную плату определенный объем услуг, превышение данного объема арендатор оплачивает дополнительно.
 - возможность предоставить арендатору определенный объем услуг по одной ставке, превышение данного объема по другой ставке
- Стоимость единицы свыше лимита
- Временной режим предоставления услуги.

4.4.4. Поддержка следующих видов платежей:

- Базовая арендная плата — вводится системой автоматически.
- Платежи по услугам по договору аренды.
- Платежи по услугам объектам аренды — рассчитываются по арендуемой площади.
- Дополнительные платежи договору аренды и по объектам аренды.

4.4.5. Ввод регулярных платежей по договору аренды с возможностью изменения следующих характеристик для каждого из платежей индивидуально:

- Периодичность внесения платежей — ежемесячно, ежеквартально, ежегодно, разово.
- Тип индексации размера платежа — фиксированная ставка, ступенчатое повышение на фиксированную величину, ступенчатое повышение на процент от базовой ставки, повышение на процент от размера платежа предыдущего платежного периода
- Величина индексации
- Первая дата оплаты — используется для возможности отсрочки платежа.

4.4.6. Возможность ввода по одной услуге нескольких регулярных платежей — что в комплексе обеспечивает возможность ввода нерегулярных платежей и гибкой настройки условий аренды.

4.4.7. Возможность сохранения типовых условий аренды по договору в виде шаблонов и дальнейшее их использование при формировании новых договоров.

4.5. Функции управления арендными отношениями

4.5.1. Учёт и контроль передачи по договору объектов аренды арендатору при подписании акта приема-передачи с автоматическим изменением статуса договора и статуса объектов аренды.

4.5.2. Учёт и контроль приемки по договору объектов аренды арендодателем при подписании акта сдачи-приемки с автоматическим изменением статуса договора и статуса объектов аренды.

4.5.3. Учёт и контроль выполнения операции пролонгации договора аренды с автоматическим контролем возможности аренды объектов, исходя из новых сроков действия договора аренды, с автоматическим формированием соответствующего дополнительного соглашения.

4.5.4. Учёт и контроль выполнения операции досрочного расторжения договора аренды с автоматическим формированием соответствующего дополнительного соглашения.

4.5.5. Учёт и контроль выполнения операции аренды дополнительных объектов с автоматическим контролем возможности аренды объектов, исходя из сроков действия договора, с автоматическим формированием соответствующего дополнительного соглашения.

4.5.6. Учёт и контроль выполнения операции частичной сдачи объектов с автоматическим формированием соответствующего дополнительного соглашения.

4.5.7. Автоматический контроль возможности внесения изменений в договор аренды, сроков вступления изменений в силу, занятости объектов аренды.

4.5.8. Автоматическое формирование документов:

- Акт приема-передачи.
- Акт сдачи-приемки.
- Дополнительное соглашение о пролонгации.
- Дополнительное соглашение о досрочном расторжении.
- Дополнительное соглашение об аренде дополнительных объектов.
- Дополнительное соглашение о частичной сдаче объектов.

4.6. Функции учета расчетов по договорам аренды

4.6.1. Выполнение операций начислений по договорам аренды (как по отдельному договору, так и по всем договорам) за определенный платежный период.

4.6.2. Учет фактического объема потребления услуг и автоматический расчет платежей при превышении лимитов потребления.

4.6.3. Экспорт данных в бухгалтерские системы:

- Справочника и реквизитов контрагентов по договорам аренды.
- Реквизитов договоров аренды.
- Плановых платежей по договорам аренды.

4.6.4. Импорт данных об оплатах по договорам аренды из бухгалтерских систем.

4.6.5. Получение консолидированной аналитической информации о финансовых расчетах в разрезах по контрагентам и объектам недвижимости.

4.6.6. Автоматическое формирование документов:

- Графики плановых и фактических платежей по договорам аренды (в разрезах по контрагентам по договорам аренды) за указанный период.
- Графики плановых платежей по договорам аренды (в разрезах по объектам недвижимости — комплексам, зданиям, сооружениям) за указанный период.

4.7. Сервисные возможности

4.7.1. Автоматический контроль целостности и непротиворечивости вводимой и отображаемой информации.

4.7.2. Использование Мастеров для быстрого и точного выполнения соответствующих операций.

4.7.3. Многопользовательский режим работы с контролем полномочий.

4.7.4. Настраиваемые режимы отображения данных.

4.7.5. Настраиваемый объем отображения данных.

4.7.6. Расширенный механизм поиска.

5. Управление использованием недвижимости

Модуль Управления использованием недвижимости программного комплекса Val-Master FM предназначен для автоматизации аналитического учета и управления использованием недвижимости в контексте организационной структуры предприятия, в том числе, контроля размещения подразделений и сотрудников, учета и управления установленным оборудованием, получения консолидированной аналитической отчетности по использованию недвижимости в разрезах аренды, организационной структуры и размещения оборудования.

5.1. Функции учета организационной структуры предприятия

- 5.1.1. Построение организационной структуры предприятия.
- 5.1.2. Учет организационно-штатной структуры подразделений.
- 5.1.3. Определение иерархической структуры центров финансовой ответственности и центров финансового учета в разрезе организационной структуры предприятия.
- 5.1.4. Автоматическое формирование документов:
 - Схема организационной структуры предприятия.
 - Схема организационно-штатной структуры подразделений.

5.2. Функции аналитического учета использования площадей подразделениями предприятия

- 5.2.1. Получение консолидированной аналитической информации по использованию объектов недвижимости в разрезе организационной структуры предприятия.
- 5.2.2. Учет объектов недвижимости, находящихся в ведении подразделений.
- 5.2.3. Учет истории движения объектов недвижимости между подразделениями предприятия.
- 5.2.4. Учет истории размещения подразделений предприятия.
- 5.2.5. Автоматическое формирование документов:
 - Реестр используемых площадей с учетом типов использования (собственное использование, неиспользование, аренда и т.д.).
 - Графики плановых платежей по договорам аренды в разрезе организационной структуры предприятия за указанный период.

5.3. Функции аналитического учета размещения персонала

- 5.3.1. Учет размещения производственного и обслуживающего персонала.
- 5.3.2. Учет зон ответственности обслуживающего персонала.
- 5.3.3. Получение консолидированной аналитической информации по размещению персонала в разрезах по объектам недвижимости.
- 5.3.4. Автоматическое формирование карточки штатной единицы (персональные данные, закрепленное оборудование, зона обслуживания, расположение рабочего места и т.д.)

5.4. Функции аналитического учета размещения оборудования

- 5.4.1. Создание и ввод базовых реквизитов оборудования.
- 5.4.2. Поддержка Общероссийского Классификатора Основных Фондов.
- 5.4.3. Учет размещения оборудования.
- 5.4.4. Учет истории изменений размещения оборудования.
- 5.4.5. Получение консолидированной аналитической информации по размещению оборудования.
- 5.4.6. Автоматическое формирование консолидированных документов:
 - Реестр оборудования комплексов
 - Реестр оборудования зданий
 - Реестр оборудования сооружений
 - Реестр оборудования помещений
 - Реестр оборудования по организационной структуре предприятия
 - Реестр оборудования по центрам финансового учета

5.5. Функции аналитического учета арендных площадей

- 5.5.1. Учет изменений арендных площадей объектов недвижимости.
- 5.5.2. Автоматический контроль возможности изменений арендной площади объекта недвижимости, с учетом действующих договоров аренды.
- 5.5.3. Получение консолидированной аналитической информации по управлению арендой в разрезах по объектам недвижимости — комплексам, зданиям, сооружениям, помещениям:
 - Реестр договоров аренды.
 - Расчет суммарного графика загрузки за указанный период.
 - Расчет суммарного бюджета плановых арендных платежей за указанный период.

5.6. Сервисные возможности

- 5.6.1. Автоматический контроль целостности и непротиворечивости вводимой и отображаемой информации.
- 5.6.2. Использование Мастеров для быстрого и точного выполнения соответствующих операций.
- 5.6.3. Многопользовательский режим работы с контролем полномочий.
- 5.6.4. Настраиваемые режимы отображения данных.
- 5.6.5. Настраиваемый объем отображения данных.
- 5.6.6. Расширенный механизм поиска.