**ТЗ по доработке документов и процессов по проведению сделок**

**Часть2**

1. Доработка документа «Сделка с недвижимостью»
   1. Доработка закладки «Ипотека»
      1. Создать поле «Требуется одобрение ипотеки» Да/Нет (Булева) при этом появляется блок «Одобрение ипотеки», в котором содержится следующая информация и поля:

- Основной заемщик (справочник контрагенты)

- количество созаемщиков

В зависимости от количества появляются поля

- Созаемщик1 (справочник контрагенты)

- Созаемщик2 и т.д. больше 4 не бывает

- валюта кредита, в зависимости от выбранной валюты все расчеты ведутся в данной валюте

- требуемая сумма кредита

- заявленная % ставка от \_\_\_ % до \_\_\_ %

- заявленный срок (мес)

- заявленные коэффициент К/З (число дробное в дес дробях)

- первоначальный взнос (расчетное поле = (сумма кредита/К/З)-сумма кредита)

создать таблицу куда будет вноситься информация по банкам

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Банки | Сумма кредита | Ставка, % | К/З | Срок, мес | Комиссия, в выбранной валюте | | Дата подачи анкеты | Дата получения рения | Соответствие запрашиваемым требованим | Комментарии | Выбрать банк для сделки |
| Ставка, % | Сумма |
| Банк1(справочник партнеры) |  |  | Числовое знач 0,00 |  |  | Либо рассчитывается по формуле Стака\*на сумму кредита или просто вноситься число, руб |  |  | Да/нет  Если не добавить поле комментарии | Поле активно при наличии «да» в предыдущем столбце | Булева ■, □  При выборе ■  Данные по банку переносятся в блок «Банк-Кредитор» |
| Банк2(справочник партнеры) |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Банк3(справочник партнеры) |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Банк4(справочник партнеры) |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

* + 1. Блок «Банк-Кредитор» данные заполняются автоматически из таблицы п. 1.1.1. при условии выбора «Да» в булеве «Требуется одобрение ипотеки» , и выбора банка в таблице.

Поля

- одобренная сумма кредита, проверить с полем п 1.1.1. «требуемая сумма кредита»

- ставка по кредиту, проверить с полем п 1.1.1. «заявленная % ставка от \_\_\_ % до \_\_\_ %»

- срок кредита(мес), проверить с полем п 1.1.1. «заявленный срок (мес)»

- Коэффициент К/з, проверить с полем п 1.1.1. «заявленные коэффициент К/З»

- сумма первоначального взноса (рассчитывается по формуле = (сумма кредита/К/З)-сумма кредита)

При отклонении от заявленных величин необходимо обозначить данную величину другим цветом и выдать абсолютное отклонение рядом с его значением.

При этом уменьшение суммы кредита (красный цвет) – плохо, увеличение – хорошо(зеленый цвет)

Увеличение ставки – плохо, уменьшение хорошо

Увеличение срока – хорошо

Уменьшение К/З - плохо

* + - 1. Итоговая информация в блоке «Банк-Кредитор» оставить имеющуюся в данном разделе, исключить поля:

- Сумма кредита (в вал)

- валюта

- банк

- Номер договора хранения векселя и от (дата)

Добавить поля:

- Первоначальный взнос (сумма)

- К/З – расчетное значение (формула = сумма кредита/(сумма кредита+первоначальный взнос))

* 1. Создать закладку «Проверки»
     1. Создать блок «Проверка Объект»
        1. Добавить поля

- Дата и время заказа (формат даты и времени)

- Партнер (справочник партнеры)

- Выписка из ЕГРП (булева да/нет)

- Расширенная выписка из ЕГРП (булева да/нет)

- Архивная выписка из ДК (булева да/нет)

- Информация ЦАБ (булева да/нет)

- Дата и время получения (формат даты и времени)

- срок исполнения (расчетное поле дата получения-дата заказа)

- Комментарии (текстовое поле)

* + 1. Создать блок «Проверка Физлиц»
       1. Добавить поля

- Дата и время заказа (формат даты и времени)

- Партнер (справочник партнеры)

- Проверка паспорта (булева да/нет)

- Проверка судимость(булева да/нет)

- Проверка розыск (булева да/нет)

- Проверка уголовное дело (булева да/нет)

- Проверка ПНДиНД (булева да/нет)

- Дата и время получения (формат даты и времени)

- срок исполнения (расчетное поле дата получения-дата заказа)

- Комментарии (текстовое поле)

* 1. Доработка закладки «Покупатели»
     1. Переименовать «Продавцы/Покупатели» все имеющиеся данные убрать
     2. Создать блок «Продавцы»
        1. Данные о продавцах должны загружаться из справочника Объект недвижимости закладка Правовой статус. Данные представляются в следующем виде:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ФИО | Доля | Дееспособность | Наличие представительства | Представитель | Действует на основании | Доверенность |
| Собственник1 (справочник Контрагент) | Указывать в 1/1 | Взрослы/ребенок | Булева ДА/НЕТ (при наличие ДА активными становятся следующие поля | Справочник контрагенты | Справочник (со свободными значениями) | Справочник доверенностей |
| Собственник2 |  |  |  |  |  |  |
| Собственник3 |  |  |  |  |  |  |
| Собственник4 |  |  |  |  |  |  |
| Собственник5 |  |  |  |  |  |  |
| И т.д. |  |  |  |  |  |  |

Лучше данную таблицу сделать в виде какой то фиксированной структуры, для того что бы можно было брать данные для печатных форм

* + - 1. При наличие в составе собственников детей необходимо ввести поле:

- Решение органов опеки и попечительства получено (текстовое поле)

- дата решения

* + 1. Создать блок «Покупатели»
       1. Поля

- Оформление (вид собственности) (справочник)

- Оформление (распределение долей) (справочник)

- Оформление (распределение неравных долей) (текстовое поле)

* + - 1. Данные о покупателях вносятся в следующие поля

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ФИО | Доля | Дееспособность | Наличие представительства | Представитель | Действует на основании | Доверенность |
| Покупатель1 (справочник Контрагент) | Текстовое поле | Взрослы/ребенок | Булева ДА/НЕТ (при наличие ДА активными становятся следующие поля | Справочник контрагенты | Справочник (со свободными значениями) | Справочник доверенностей |
| Покупатель2 |  |  |  |  |  |  |
| Покупатель3 |  |  |  |  |  |  |
| Покупатель4 |  |  |  |  |  |  |
| Покупатель5 |  |  |  |  |  |  |
| И т.д. |  |  |  |  |  |  |

* 1. Убрать закладку «Дополнительно» подумать куда деть данные из нее для старых сделок
  2. Убрать закладку «Предварительные данные»
  3. Создать закладку «Авансирование» добавить поля
     1. Создать блок «Договора поручения»

Поля

- Дата договора поручения

- Поверенный (справочник физлица)

* + 1. Создать блок «Внесение аванса»

- Аванс вноситься агентству (булева Да\Нет)

Если Да, то поля:

- Наименование агентства (справочник Партнеры)

- контактное лицо (справочник контактные лица),заполняются поля: - телефон, - e-mail

- Реквизиты договор (номер, дата) (текстовое поле)

- Дата договора с агентством

- договор (файл)

Если нет, то поля:

- Вид аванса (справочник)

- Дата договора аванса

* 1. В меню Сделки по недвижимости, где выводиться весь список сделок, есть в низу крыжик «скрыть архивные дела». Необходимо добавить в фильтр этап сделки «Сделка расторгнута», что бы с данным этапом дела в список не выводились
  2. Изменить закладку «Перечень документов»
     1. В табличной части изменить название столбца «ФИО» на «Примечания»
     2. Изменить вывод печатной формы данного документа. Выводиться в меню «Печать» - «Перечень документов».
        1. В печатную форму добавить поле «Примечание» выводить туда информацию из соответствующего поля таблицы
        2. Изменить статическую часть в печатной форме:

- в нижней части заменить как указано в приложении (Екселевский файл)

- в верхней части оставить как есть имеющуюся информацию, добавить данные указанные в приложении (Екселевский файл)

* 1. Изменить значение кнопок согласовано с Юристом, руководителем
     1. Сделать зависимость данных крыжиков: если не стоят эти крыжики не возможно перевести этап сделки на «Подготовка к сделке» и соответственно на се следующие этапы
     2. Соответственно убрать имеющуюся зависимость крыжиков – не возможно создать Договор по недвижимости
     3. Учесть, что установление данных крыжиков могут делать только определенные лица с соответствующими полномочиями

1. Доработка документа «Договор недвижимости»
   1. Закладка «Общие»
      1. Удалить поля:

- весь блок «площади объекта недвижимости»

- весь блок «условия продажи»

- Агент

* + 1. Добавить поля

- Подписант договора (справочник пользователей предлагает выбрать пользователей, имеющих статус подписант), при выборе лица, должна выводиться информация, соответствующие поля: - должность, - действует на основании все к привязке к организации

- количество экземпляров договоров (справочник)

* + 1. Изменить поле «Статус объекта» - по умолчанию – «Не изменять», поля аналогично как сделано в Сделке
    2. В вести в договоре поля, определяющие его вид в зависимости от выбираемого поля «Вид»:
       1. Программные договора

Могут быть: ■ Агентский договор, ■ ДОУ

* + - 1. Регистрация

Могут быть: ■ ДОУ

* + - 1. Вспомогательные

Могут быть: ■ Договор ИП

* + - 1. Технические в рамках программ

Это отдельный вид договора

* + - 1. Данные пункты необходимо добавить под полем «Вид»
    1. Изменить блок стоимости услуг
       1. Заполнять суммы договора на основании данных из «Сделки» в соответствии с выбранным видом договора «Агентский», Договор ИП, ДОУ (нужно поменять в Сделке «Договор подбор» на «ДОУ») в соответствии п. 2.1.4.
          1. Останутся поля

- Сумма договора

- Ставка НДС

- Сумма НДС

* + - * 1. Убрать поля:

- Общая сумма договора

- крыжик «Рассчитать сумму услуг на …….»

* 1. Доработать закладку «График платежей»
     1. Предусмотреть возможность выбора либо оставить данную форму или вносить данные по платежам по другой форме (это более часто используемый вид)
     2. Вид закладки и перечень полей для другого заполнения

1. Добавить поля (сделать не в виде таблицы)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Платеж | Сумма | Срок оплаты | Остаток оплаты | Способ оплаты |
| Предоплата |  | Данное поле должно предусматривать либо выбор конкретной даты либо выбор из справочника значений:  - в день подписания настоящего Договора;  - в день получения предоплаты за Объект недвижимости;  - в течение 3-х дней с момента подписания Акта выбора Объекта недвижимости;  - в течение 3-х дней с момента подписания Акта подбора программы банка; | Всегда рассчитывается в валюте расчета  Расчет по формуле  = сумма-предоплата | Справочник видов расчетов:  - наличными в кассу  - в банковскую ячейку  - на расчетный счет |
| Оплата1 |  |  | Расчет по формуле  = сумма-предоплата- оплата1  Значение показывается при заполненном значении |  |
| Оплата2 |  |  | Расчет по формуле  = сумма-предоплата- оплата 1- оплата 2  Значение показывается при заполненном значении |  |
| Окончательный расчет | Расчет по формуле  = сумма-предоплата- оплата1-оплата2 |  | Расчет по формуле  = сумма-предоплата- оплата 1- оплата 2 |  |

* 1. Закладку «Покупатели Продавцы» убрать
  2. Закладку «Доверенное лицо» убрать
  3. Закладку «прочие условия» убрать
  4. Закладка «Дополнительно»
     1. Поле «Валюта взаиморасчетов» перенести в закладку «Общие»
     2. Блок «первичный интерес» убрать
     3. Блок «Дополнительная аналитика» - убрать
     4. Дополнительные реквизиты – по данному полю – для новых сделок оно не нужно, для старых надо как то информацию сохранить. Может быть сделать отдельную закладку Дополнительные реквизиты и туда по старым сделкам перенести информацию???
  5. Создать закладку «Условия договора»
     1. Для вида договора: Программные договора (■ Агентский договор)

В вести поля:

- Альтернативная сделка (булева Да\Нет)

- Эксклюзив (справочник)

- Компенсация расходов на рекламу(справочник)

* + 1. Для вида договора: Программные договора (■ ДОУ)

Добавить поля:

* + - 1. Привлечение ипотеки (выбор значений: - с привлечением ипотечного кредита; - без привлечения ипотечного кредита)   
         При значении «с привлечением ипотечного кредита») добавляются поля
         1. Вид ипотечного кредита (справочник со значениями: - под залог имеющейся недвижимости; - под залог приобретаемой недвижимости; - на рефинансирование ранее выданного ипотечного кредита)

Ипотеку подбирает (значения: - Исполнитель; - Заказчик)

При значении «Заказчик» добавляются поля:

- Наличие решения (справочник: - решение получено; - решение не получено)

При значении: «решение получено» Следующие поля переносятся из соответствующих полей документа Сделка закладка Ипотека

- Сумма кредита

- валюта

- банк

- Первоначальный взнос (сумма)

- К/З

При значении «решение не получено» добавить поле

- сроки получения решения (текстовое поле)

При значении «Исполнитель» появляются поля, которые переносятся из соответствующих полей документа Сделка закладка Ипотека

- заявленная сумма кредита

- валюта кредита

- требуемая сумма кредита

- ставка от \_\_\_ % до \_\_\_ %

- заявленный срок (мес)

- коэффициент К/З

- первоначальный взнос

* + - 1. Подбор объекта (значения: - Исполнитель; -Клиент; - без подбора)
         1. При значении «Исполнитель» добавить поля

- ориентировочная стоимость (числовое поле)

- месторасположение (текстовое поле)

- удаленность от МКАД (справочник)

- наличие отделки (справочник)

- требование к дому (текстовое поле)

- инфраструктура (текстовое поле)

- цель приобретения (справочник)

- количество комнат (справочник)

- общая площадь (справочник)

- площадь кухни (справочник)

- требования к этажу (справочник)

- иные требования

* + - * 1. При значении «Заказчик» добавить поля

- Объект подобран (булева Да/нет)

При значении Да необходимо из справочника «объект недвижимости» загрузить поля:

- тип объекта

- количество комнат

- общая площадь

- Адрес

* + 1. Для вида договора: Регистрация, ■ ДОУ создать поля

- вид сделки (справочник)

- срок гос. регистрации (справочник)

- Продавец (выбрать из собственников объекта одного любого)

* + 1. Для вида договора: Вспомогательные, ■ Договор ИП создать поля

- лицо для доверенности (справочник Физлица)

* + 1. Для вида договора: Технические в рамках программ

-Наличие альтернативы (булева ДА/Нет)

При значении Да, добавить поля

- адрес продаваемого объекта (текстовое поле)

- ФИО покупателя (текстовое поле)

Для данного типа договоров в закладке «Общие» строчке, где номер договора от (дата) поле с датой по (дата)

Поле «По» необходимо заполнить автоматически значением даты, указанной в документе сделка, закладка «График платежей» поле «планируемая дата сделки»

* 1. Создать закладку «Расходы клиента»

Предусмотреть разный список расходов для разных видов договоров п. 2.7

Для ДОУ, и Технические в рамках программ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование расходов | Ставка | Сумма |
| Комиссия банка за выдачу кредита | 1% (например) | В зависимости от суммы кредита  = ставка\*сумму кредита |
| Страховая премия | 0,8% (например) | В зависимости от суммы кредита  = ставка\*сумму кредита\*1,1 |
| Аренда ячейки |  | Числовое значение (по умолчанию 3000) |
| Оценка |  | Числовое значение (по умолчанию 5000) |
| Нотариальные расходы |  | Числовое значение (по умолчанию 3000) |
| Составление договора |  | Числовое значение (по умолчанию 3000) |
| Регистрация договора |  | Числовое значение (по умолчанию 11 000) |
| Прочие расходы |  | Числовое значение |
| Итого |  |  |

Для Агентского договора

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование расходов | Сумма |
| Получение кадастрового паспорта (Здания) | Числовое значение (по умолчанию 500) |
| Получение технического паспорта | Числовое значение (по умолчанию 2000) |
| Получение кадастрового паспорта на участок | Числовое значение (по умолчанию 1000) |
| Проверка пересчет денег | Числовое значение |
| Нотариальные расходы | Числовое значение (по умолчанию 3000) |
| Аренда ячейки | Числовое значение (по умолчанию 3000) |
| Прочие расходы | Числовое значение |
| Итого |  |

Значение из данных списков необходимо получать в печатные формы

* + 1. При