

System nieruchomości

Instrukcja obsługi

6 wrzesień 2002

© Abrasystem
Marcin Włoczewski
e-mail: info@absyst.com

Spis treści

1	Wprowadzenie	3
2	Obsługa	4
2.1	Logowanie	4
2.2	Oferty nieruchomości	5
2.3	Klienci	8
3	Administracja	10
3.1	Słowniki	10
3.2	Użytkownicy	11
3.3	Publikowanie w Internecie	11
4	Wyszukiwarka internetowa	12

1 Wprowadzenie

Opisywany system został stworzony na potrzeby kompleksowego wspomagania pracy agencji nieruchomości. Jego głównym zadaniem jest prowadzenie ewidencji ofert i klientów oraz kojarzenie ich ze sobą. System jest zintegrowany z wyszukiwarką pozwalającą na publikowanie aktualnych ofert poprzez Internet. Takie publikowanie nie wymaga dodatkowego opracowywania danych.

Dostęp do systemu jest możliwy za pośrednictwem przeglądarki internetowej. Takie rozwiązanie pozwala na jednoczesną pracę w różnych miejscach, nawet od siebie oddalonych. Jednocześnie eliminuje ono problem administracji komputerem, bądź siecią komputerów na użytek systemu, zwiększając tym samym niezawodność i wygodę.

Możliwe są dwie opcje użytkowania systemu. Pierwsza z nich wymaga dostępu do Internetu. Druga działa w oparciu o serwer dostarczony i umiejscowiony w siedzibie agencji. Wówczas dostęp do Internetu nie jest konieczny.

Zainteresowanie wypróbowaniem systemu można zgłosić pocztą elektroniczną bądź telefonicznie. Wystarczy do tego komputer z przeglądarką i dostępem do Internetu przez modem telefoniczny. Wraz z systemem udostępniana jest wówczas fikcyjna baza danych na indywidualny użytek przetwarzania na wielu stanowiskach z różnymi uprawnieniami.

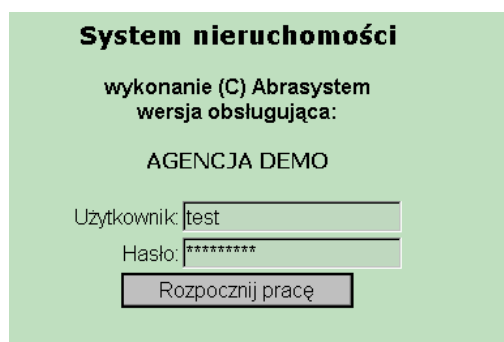
2 Obsługa

Główne funkcje systemu dotyczą opracowywania ofert oraz danych klientów poszukujących nieruchomości. Pozostałe związane są z administracją. Instrukcja zawiera rysunki w postaci fragmentów okien z przykładowymi danymi podczas pracy z najwyższymi uprawnieniami. Do tego celu został użyty system przy założeniu że, jest on podłączony do lokalnej sieci komputerowej w siedzibie agencji. System dostępny przez Internet (w szczególności wersja demonstracyjna) nie zawiera funkcji wydruku na lokalnej drukarce i posiada uproszczone funkcje administracji

Procedura wyszukiwania oraz opracowywania szczegółowych danych dotyczących ofert i klientów jest podobna. Odpowiednie okna zawierają analogiczne menu i przyciski oznaczone tłustym drukiem w tej instrukcji.

2.1 Logowanie

Aby rozpocząć pracę należy zalogować się. W tym celu wprowadzamy nazwę użytkownika i hasło (rozdzielane są duże i małe litery) zatwierdzając przyciskiem **Rozpocznij pracę**. Po zalogowaniu określany jest poziom dostępu do funkcji, w zależności od uprawnień użytkownika.



System nieruchomości
wykonanie (C) Abrasystem
wersja obsługująca:
AGENCJA DEMO
Uzytkownik: test
Haslo: *****
Rozpocznij pracę

Rysunek 1: logowanie

Logowanie wymagane jest również wtedy, gdy podczas pracy przez dłuższy okres czasu nie wykonujemy żadnej akcji - wówczas system automatycznie zamyka sesję.

Po zalogowaniu ukazuje się okno do pracy z ofertami.

2.2 Oferty nieruchomości

Głównymi operacjami, jakie wykonujemy na ofertach są: wyszukiwanie, dodawanie nowych, drukowanie dla klienta.

Numer	Skrót	Dzielnica	Piętro	Pow./pokoje	Cena
MS-1008	Wyszogrodzka-Bródno	Praga Płn.	3/10	75/3	134 tys.
MS-1007	Igańska 3pok.	Praga Płd.	8/10	79/3	190 tys.
MS-1006	Saska Kępa ciche	Praga Płd.	1/3	34/1	115 tys.
MS-1005	Madalińskiego okazja	Mokotów	1/3	55/2	188 tys.
MS-1004	Al. Niepodległości 1pok.	Mokotów	3/4	29/1	110 tys.

Rysunek 2: wyszukiwanie ofert

Górna część okna zawiera menu, które pozwala na zmianę rodzaju nieruchomości i transakcji (sprzedaż lub wynajem). Nieruchomości oznaczone *Inne* to pozostała grupa, która nie należy do mieszkań, domów i działek. Mogą to być lokale użytkowe, sklepy, magazyny i tym podobne. Na użytek tych nieruchomości został stworzony słownik (*Inne typy nieruchomości*) z nazwami.

Menu z lewej strony pozwala przejść do okna z klientami oraz do administracji systemem.

Wyszukiwanie ofert sprowadza się do wypełnienia formularza i kliknięcia przycisku **Wyszukaj**. W ten sposób można uzyskać interesującą nas listę ofert. Kliknięcie numeru oferty pozwala wyświetlenie jej szczegółów. Dobrze jest uzupełniać stopniowo pola precyzujące wyszukiwanie (to znaczy nie wypełniać zbyt wielu pól jednocześnie), poprzedzając to kliknięciem przycisku **Wyszukaj**. W ten sposób będzie można na kolejnym etapie wyszukiwania uzyskać coraz bardziej precyzyjną odpowiedź, co ewentualnie pozwoli uniknąć pustego wyniku.

Kliknięcie przycisku **Wyczyść** wstawia puste wartości do formularza oraz usuwa

wynik ostatniego wyszukiwania. Należy użyć tego przycisku, przed rozpoczęciem wyszukiwania ofert dla nowego klienta celem wykasowania starego kryterium do wyszukiwania ofert.

Przycisk **Pokaż** pozwala na ukazanie szczegółów oferty o wybranym numerze w polu po prawej stronie przycisku.

Przycisk **Dodaj** należy użyć w celu dodania nowej oferty o ustalonym rodzaju nieruchomości i transakcji, widocznym w górnym menu.

Oferty
Klienci
Klienci skojarzeni
Propozycje nowych skojarzeń

Oferta sprzedaży mieszkania MS-1008

[Zakończ pracę](#)

status: umowa: rok budowy:

skrót: własność:

cena: cena za metr: inna opcja:

dzielnica: rejon:

stan mieszkania:

materiał:

piętro: liczba pięter: wysokość [cm]:

pow. mieszkalna: liczba pokoi: wnętrze/pusty:

winda: zsyp:

głośność:

parking:

telefon:

opis:

uwagi dla agencji:

adres: przecznica:

właściciel:

telefon: e-mail:

Rysunek 3: formularz oferty

Uzyskaną listę ofert można wydrukować za pomocą przeglądarki - odnośnik wydruk, lub bezpośrednio na drukarkę w lokalnej sieci za pomocą przycisku **Drukuj**. Odnośnik pdf pozwala na zapisanie listy ofert w postaci dokumentu *PDF* i ewentualne przekazanie go klientowi w postaci elektronicznej (np. jako załącznik poczty elektronicznej).

Formularz oferty zawiera różne atrybuty opisujące, którym odpowiadają pola tekstowe lub pola kombi (rozwijane pola wyboru). Zestaw tych atrybutów zależy od rodzaju nieruchomości i transakcji. Przykładowo, mieszkania nie posiadają pól opisujących działkę, zaś działki - powierzchni mieszkalnej.

Linia pomiędzy opisem a uwagami dzieli formularz na dwie części. Górna część zawiera informacje do wiadomości publicznej, dolna zaś informacje na wewnętrzny użytek agencji. Jest to istotne ze względu na publikowanie ofert w Internecie oraz wydruk dla klienta szukającego ofert.

Pola kombi z polem tekstowym po prawej stronie (na dołączonym rysunku np. stan mieszkania) pozwalają wybrać jedną z podanych wartości, bądź wpisanie dowolnego tekstu w polu obok. Wówczas strzałka w prawym kierunku wskazuje obowiązującą wartość.

Data i autor	Treść	Zatw.
2002-08-14 Testowicz	nowa cena 188tys.	tak

Rysunek 4: dolna część formularza oferty

Dolna część formularza zawiera informację o skojarzeniu z klientem o wybranym numerze w formularzu do wyszukiwania ofert. Poniżej znajduje się pole tekstowe, które pozwala zarejestrować zmianę danych oferty, jak również lista z rejestrem wszystkich zmian, posortowana według daty wprowadzenia. Takie zmiany wprowadzane są przez użytkowników, którzy nie mają prawa bezpośredniego redagowania ofert. Wymusza to obieg informacji między pracownikami agencji. Pozwala to również lepiej kontrolować zmiany decyzji właściciela nieruchomości.

Oferty oczekujące na poprawienie można odnaleźć w formularzu ofert wybierając w polu kombi po prawej stronie od zakresu ceny, wartość *do poprawienia* (do tego wymagane są uprawnienia administratora pomocniczego).

Kliknięcie na odnośnik Klienci skojarzeni, który znajduje się w menu w górnym lewym rogu, powoduje przejście do formularza wyszukiwania klientów. Formularz ten zostaje automatycznie wypełniony celem wyszukania klientów, którzy są skojarzeni z daną ofertą (kluczową uzupełnioną informacją w tym formularzu jest odpowiedni numer oferty). Formularz wyszukiwania można dalej uzupełniać - przykładowo wybranie w polu kombi *umowa* wartości *tak* spowoduje, że ponowne wyszukanie ukaże skojarzonych klientów z podpisaną umową.

Kliknięcie na odnośnik Propozycje nowych skojarzeń powoduje przejście do formularza wyszukiwania celem wyszukania klientów, którzy nie zostali skojarzeni z daną ofertą. Dodatkowo, system uzupełnia dane oferty - przykładowo wyszukanym klientom powinna odpowiadać cena i powierzchnia mieszkania. W razie potrzeby, wypełniony formularz można skorygować zmieniając warunek wyszukiwania (przykładowo wybierając dzielnicę i usuwając wartość któregoś pola celem uzyskania większej liczby wyników).

2.3 Klienci

Dobre zrozumienie mechanizmu obsługi ofert wystarcza, aby móc sprawnie operować danymi klientów. Formularze związane z klientami posiadają mniej atrybutów do uzupełnienia.

Klienci kupujący			Klienci wynajmujący			
Mieszkania	Domy	Działki	Inne	Mieszkania	Domy	Inne
Oferty	Klienci kupujący mieszkanie				Zakończ pracę	
Klienci					Pomoc	
Administracja						
kto:	<input type="text"/>	status:	<input type="text" value="aktualny"/>	umowa:	<input type="text" value="bez znaczenia"/>	
może wydać w tysiącach:	<input type="text"/>	skojarzenie nieistotne:	<input type="text"/>			
pasuje liczba pokoi:	<input type="text"/>	pasuje liczba pięter w budynku:	<input type="text"/>			
pasuje pow. mieszkalna:	<input type="text"/>					
uwagi:	<input type="text"/>	kontakt:	<input type="text"/>	wprowadził:	<input type="text" value="bez znaczenia"/>	
sortowanie według:	<input type="text" value="Numer"/>		<input type="text" value="malejąco"/>			
<input type="button" value="Pokaż"/>	<input type="button" value="Wyszukaj"/>	<input type="text" value="25 pozycji"/>	<input type="button" value="Wyczyść"/>	<input type="button" value="Dodaj"/>		
Liczba wyszukanych pozycji: 3						
Numer	Kto	Uwagi			Budżet	
KMS-1003	Pan Iwostowicz	Praga			210 tys.	
KMS-1002	Irena X.	Mokotów lub Ochota			180 tys.	
KMS-1001	Jak K.	Szuka taniej kawalerki			88 tys.	

Rysunek 5: wyszukiwanie klientów

Słowo *pasuje* oznacza, że wpisane obok wartości liczbowe podczas wyszukiwa-

nia mają zawierać się w przedziale wpisanych odpowiednich wartości pożądaných przez klienta. Przykładowo, założmy, że klient poszukuje mieszkania o powierzchni od 30 do 40 metrów. Wpisanie *pasuje pow. mieszkalna: 34* spowoduje dołączenie danego klienta do listy wyników. Jeżeli dany klient nie ma wpisanego dokładnego zakresu (wartość minimalna bądź maksymalna jest pusta), wówczas system domyślnie dołączy go do listy wyszukanych wyników.

Klienci
Oferty
Oferty skojarzone
Propozycje nowych skojarzeń

Klient kupujący mieszkanie KMS-1003 [Zakończ pracę](#)

status: aktualny umowa: nie

kto: Pan Iwestowicz

kontakt: xxxxxxxx

e-mail:

maksymalna cena: 210000

pow. mieszkania (min-max): 60 -

liczba pokoi (min-max): 2 - 3

maksymalnie pięter w bud.: 12

uwagi:

Praga

Wprowadź zmiany

Usuń klienta

wprowadzono 2002-08-14 13:23:22 przez Testowicz
zmodyfikowano 2002-08-14 13:32:06 przez Testowicz

Zmiany: Pan Iwestowicz

treść: Wprowadź nową zmianę

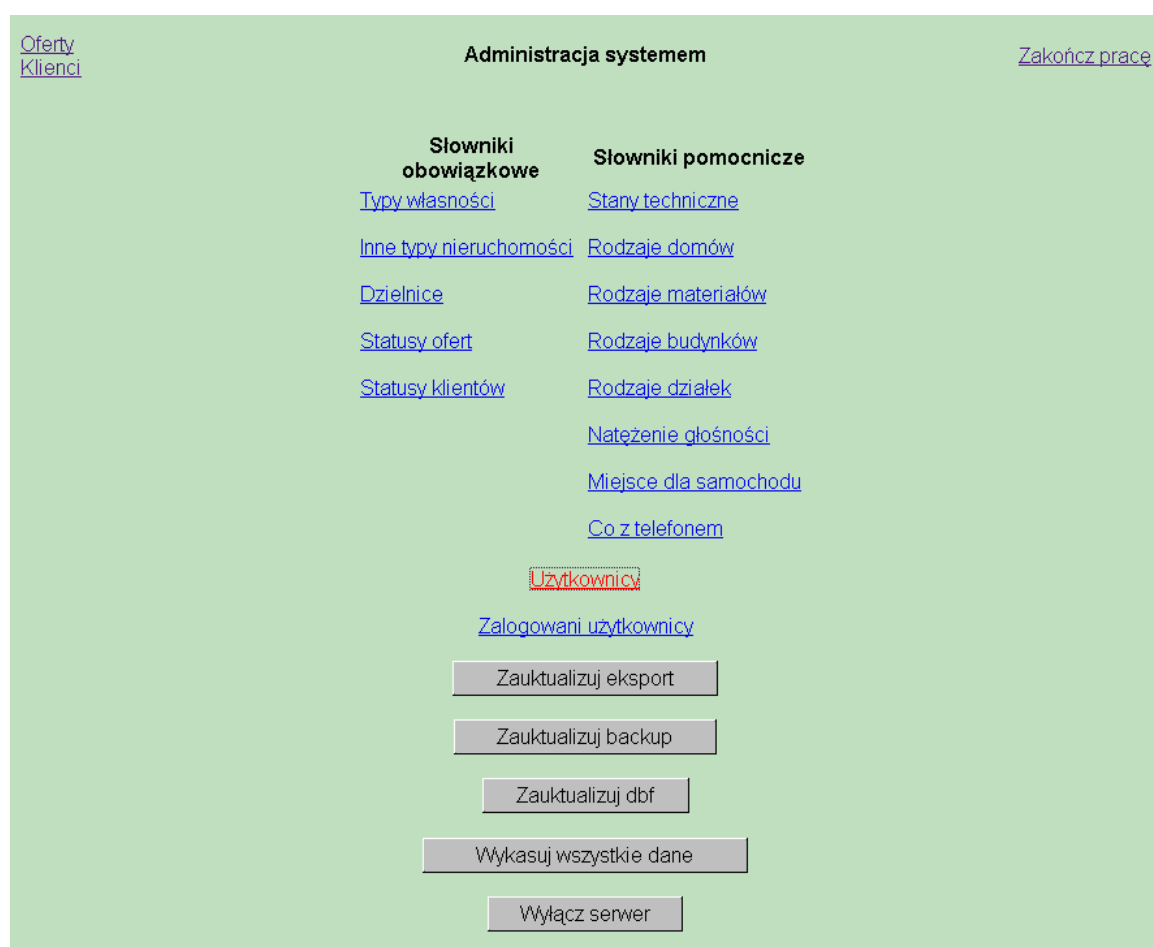
Rysunek 6: formularz klienta

Formularz klienta posiada w menu odnośniki do ofert skojarzonych i nowych skojarzeń. Oznacza to, że mechanizm kojarzenia jest dwustronny i wspomaga zestawianie w pary zarówno wychodząc od nieruchomości, jak i klienta.

3 Administracja

Administracja dotyczy głównie zarządzania użytkownikami, obsługi słowników, publikowania danych w Internecie. Nie obejmuje natomiast spraw technicznych związanych z instalacją na serwerze.

Funkcje tworzenia kopii bezpieczeństwa, tworzenia eksportu danych do formatu DBF, wyłączenia serwera, wykasowania wszystkich danych dotyczy tylko wersji systemu na serwerze w siedzibie agencji. Funkcje te nie są dostępne w wersji demonstracyjnej.



Rysunek 7: administracja systemem

3.1 Słowniki

Słowniki służą do definiowania możliwych wartości w polach wyboru. Do ich obsługi wystarczają uprawnienia *administratora pomocniczego*. *Obowiązkowe* doty-

czą pól, które nie dają możliwości wpisania w formularzu dowolnej wartości tekstowej. Przykładem mogą być dzielnice, które w ścisły sposób tworzą podział nieruchomości. Słowniki *pomocnicze* dotyczą pól wyboru z możliwością wpisania dowolnego tekstu.

3.2 Użytkownicy

Zmiana danych użytkowników wymaga uprawnień *administratora*, które uprawniają do dodawania nowych użytkowników. Wyróżnione są cztery poziomy uprawnień.

administrator posiada pełny dostęp do wszystkich funkcji

administrator pomocniczy z funkcji administracyjnych może obsługiwać słowniki i eksport danych do wyszukiwarki internetowej, może bezpośrednio redagować oferty i dane klientów, w szczególności zatwierdzać skolejkowane zmiany

pracownik stażowy nie posiada dostępu do żadnych funkcji administracyjnych, ma jednak możliwość dodawania nowych ofert i klientów, ma również prawo przez okres dwóch godzin od momentu wprowadzenia do edycji wpisanych przez siebie danych

pracownik podobnie jak pracownik stażowy, tyle że bez możliwości późniejszego wprowadzania tekstu opisującego skojarzenia

3.3 Publikowanie w Internecie

Procedura publikowania ofert w Internecie różni się w zależności od tego, czy serwer na którym działamy jest podłączony na stałe do Internetu. W przypadku, gdy jest on podłączony do Internetu (przykładowo w wersji demonstracyjnej) publikowanie ofert sprowadza się do kliknięcia przycisku **Zaktualizuj eksport** w oknie *Administracji systemem*. Istnieje możliwość, aby serwer automatycznie zamieszczał oferty w sposób periodyczny (przykładowo w nocy raz na dobę).

W przypadku, gdy serwer na którym działamy nie jest przyłączony do Internetu, procedura aktualizacji ofert odbywa się za pośrednictwem programu komunikacyjnego zainstalowanego na komputerze z modemem telefonicznym. Cała czynność sprowadza się do połączenia się do Internetu (przykładowo przy okazji pobierania

poczty) i jednego kliknięcia programu na pulpicie. Czas transmisji danych może trwać około minuty - w zależności od liczby ofert.

4 Wyszukiwarka internetowa

Wyszukiwarka zawiera analogiczne okno do wyszukiwania ofert co okno na rysunku numer 2.

AGENCJA DEMO
tel. (0-22) xxx yy xx, faks (0-22) zzz xx xx
ul. Przykładowa xx/yy 00-000 Warszawa
Zapraszamy w godz. 8-20, w sob. 9-15
<http://oferty.absyst.com> mail: info@oferty.absyst.com

Oferta sprzedaży mieszkania MS-1008

skrót: Wyszogrodzka-Bródno
cena: 134 tys. (1 787 za metr) **własność:** spółdzielcza **rok budowy:** 1963
dzielnica: Praga Płn. **rejon:** Bródno
materiał: płyta
stan: dobry **wnętrze/pusty:** puste po sprzedaży
piętro: 3/10 **wysokość** 170 cm
powierzchnia mieszkalna: 75 **liczba pokoi:** 3
winda: tak **zsyp:** tak
głośność: nieuciążliwe **parking:** parking strz. **telefon:** zostaje
opis:
Pokoje ... Kuchnia widna z glazurą

Opłaty dodatkowe związane z zakupem

podatek od czynności cywilno-prawnych	2 680
taksa notarialna wraz z podatkiem VAT 22%	897
przybliżony koszt wypisów aktu notarialnego	150
prowinzja agencji 2.9%	3 988
suma	7 613

ofertę wprowadzono: 2002-08-14 11:26:33
ostatnia modyfikacja: 2002-08-14 11:26:33

Rysunek 8: wybrana oferta z wyszukiwarki internetowej

Okno szczegółowej oferty zawiera jej dane w zwartej postaci tekstowej bez możliwości edycji oraz dane agencji. Dodatkowe przyciski pozwalają na szybki powrót do listy ofert lub na wydruk.

Spis rysunków

1	logowanie	4
2	wyszukiwanie ofert	5
3	formularz oferty	6
4	dolna część formularza oferty	7
5	wyszukiwanie klientów	8
6	formularz klienta	9
7	administracja systemem	10
8	wybrana oferta z wyszukiwarki internetowej	12