

ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЕ ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

ПРОЕКТ:

Разработка интернет-проекта (мультисайт)

«arenda-kazan.ru» (аренда офисов)

для

«Управляющей компания Единая арендная система»

Разработка интернет-проекта

для сегмента - аренда жилых помещений

Исполнитель:

Заказчик: УК«ЕАС»

/ _____ /

_____ / _____ /

1. Общие сведения

Предметом технического задания является разработка Веб-сайта для компании УК ЕАС с системой динамического управления наполнением на базе веб-интерфейса. А также разработка Веб-сайта для аренды жилых помещений. Два сайта на мультисайтовой платформе.

Оба сайта по дизайну могут быть идентичными за исключением элементов дизайна и назначения. Функционал сайтов будет различаться в части личных кабинетов и бэк офиса(система учета объектов недвижимости). Ресурсы должны быть реализованы по мультисайтовому типу.

В рамках проекта исполнителю необходимо разработать основное техническое задание под два сегмента.

Деятельность «Управляющей Компании «Единая арендная система»:

В настоящее время в управлении компании находится более 300 000 кв.м. офисных, торговых, производственных и складских площадей, оснащенных всеми необходимыми коммуникациями, обладающих развитой инфраструктурой и комплексом расширенного сервисного обслуживания. Компания профессионально управляет недвижимостью в таких городах как: Казань, Набережные Челны, Нижнекамск и Чистополь. Более 1100 предприятий и фирм различных форм собственности Татарстана, представительств фирм из других регионов России и из-за рубежа являются нашими арендаторами.

Старый сайт: <http://arenda-kazan.ru/>

2. Эксплуатационное и функциональное назначение Веб-сайта

Веб-сайт должен соответствовать нижеперечисленным эксплуатационным задачам и функциональному назначению:

- привлечению клиентов и нахождению деловых партнеров;
- возможность оставить заявку на аренду;
- предоставление информации о компании, услугах;
- создание положительного имиджа, репутации и бренда компании на рынке;
- удобное использование сайта для всех посетителей;
- быстрый поиск информации;
- оптимальная структура каждой страницы для увеличения продаж.

3. Дизайн сайта

Дизайн страниц сайта реализуется из художественных элементов, разработанных Исполнителем для Заказчика, с учетом предоставленных Заказчиком изображений и сайта arenda-kazan.ru в электронном виде, а также с учетом структуры сайта, описанной в пунктах 4 и 5 настоящего Приложения. Изображения оптимизированы для быстрой загрузки. Навигация по сайту позволяет переход на любую страницу с главной в один «клик». Цветовая гамма соответствует фирменному стилю компании, подобрана с учетом пожеланий Заказчика, ориентиром служит логотип. Исполнитель может предложить вариант редизайна. Работа по разработке дизайна сайта проводится в 2 (двух) вариантах. Дальнейшие работы по программированию и верстке сайта проводятся после утверждения дизайна сайта Заказчиком. Сайт должен оптимизирован под все популярные разрешения экрана и должен поддерживаться следующими браузерами: Internet Explorer, Microsoft Edge; последние версии браузеров: Opera, Mozilla Firefox, Google Chrome, Safari. Каждый элемент дизайна должен быть представлен в отдельном слое, т.е. любой элемент цельного изображения является автономным и может быть в любой момент включен, выключен, удален, изменен, не затрагивая другие элементы. Для текстового содержимого должны использоваться стандартные шрифты. В случае использования нестандартного шрифта должен быть указан шрифт-заменитель из стандартного набора. «Шапка» сайта на последующих страницах должна

быть меньше, чем на Главной странице (достаточной для отображения логотипа и основных контактов). В качестве фавиконки используется часть логотипа компании.

4. Структура страниц сайта и функционал отдельных элементов

Структура сайта должна быть максимально раскрыта для улучшения навигации будущих пользователей. Должна быть предусмотрена возможность дальнейшего расширения структуры сайта.

Шапка сайта:

- логотип;
- Название компании;
- телефон + форма обратной связи

Главная страница:

Основное (горизонтальное меню)

1. О компании
Раздел сайта, для публикации данных, истории компании.
2. Аренда
Раздел сайты для публикации каталога для объектов сдающихся в аренду
3. Новости
Раздел сайта, для публикации новостей отрасли, экспертных оценок. Блок новостей (анонсы новостей картинка+анонс)
4. Арендаторам
Раздел сайта посвященный арендаторам. Для выкладывания информации, для арендаторов.
5. Контакты

Центральная часть сайта:


- имиджевый слайдер с фильтром
 - основные преимущества (инфографика)
 - блок лучших предложений по аренде
 - наши партнеры (клиенты)
- Сделать ленту якорных арендаторов.

Боковое меню (правое):

- Задать вопрос
- Заказать звонок

Футер:

О ГРУППЕ КОМПАНИЙ	АКТИВЫ	ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	СОТРУДНИЧЕСТВО	КОНТАКТЫ
Общая информация	Исторические здания	Аренда	ТЕНДЕРЫ	Адрес: 420029, Татарстан, Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, корпус 5
География деятельности	Инвестиционные проекты	Ленд-девелопмент	МЕДИА	E-mail: info@asg-invest.ru
История	Недвижимость	Инвестиции		Тел.: +7 (843) 511-48-72
Миссия	Земельные участки	Закупки		
Акционерам	Антиквариат			

 © 2007 – 2018 Инвестиционная группа компаний ASG Политика конфиденциальности
Постоянные предложения для инвесторов от ASG: инвестиционные проекты Казань, Татарстан, Москва; инвестиции в недвижимость Казань, Татарстан; доходные дома Москва (Рублево-Митино).

Так же необходимо предусмотреть стандартные разделы:

- Карта сайта;
- форму обратной связи;

- Сотрудничество;
- Контакты ;
- Арендаторам Раздел сайта посвященный арендаторам. Для выкладывания информации , для арендаторов;
- Карьера (отобразить в футере).

Имеет структуру текстового раздела, в нем размещаются актуальные вакансии, подключен модуль «скачать анкету»/ «отправить анкету»

- Счетчики статистики (Яндекс метрики, Google Analytics, Live Internet)

Элементы, одинаковые для всех внутренних страниц:

Каждая внутренняя страница сайта Заказчика включает следующие элементы:

- шапка сайта - имеет структуру, как на главной странице;
- кнопка «задать вопрос», «заказать звонок» ;
- навигационный ключ;
- Текстовые разделы.

Содержание информации в текстовых разделах соответствует их наименованию и может содержать текстовую, табличную, графическую информацию и активные ссылки.

Текстовые разделы будут сверстаны по структуре утвержденного дизайна, и могут обновляться через систему администрирования. Текстовые разделы будут иметь выпадающее меню, также в них будет предусмотрен модуль загрузки фото и видеоматериалов.

5. Описание программных модулей

5.1 Фильтр

В центре главной страницы размещается поисковой навигатор по сайту в форме «фильтра». Посетитель может выбрать вид недвижимости, город, задать диапазон цен и площади объекта. Если выбран вид недвижимости «Земельные участки», то при нажатии на кнопку «Найти» осуществляется переход соответствующую страницу торгового каталога, где отображаются земельные участки по выбранным критериям.

Категории и структура фильтра:

Аренда

Виды недвижимости:

- Офисы
- Торговые площади
- Производственно-складские помещения
- Помещения свободного назначения
- Земельные участки

Выбор города: Казань (по умолчанию), Нижнекамск, Набережные Челны, Москва

Выбор района: Любой район по умолчанию, в Нижнекамске , Н. Челнах , в Москве (без районов)

В выдаче фильтра при запросе , должны выдаваться бизнес-центры (БЦ) в которых есть подходящие запросу помещения.

1. БЦ Журналистов
2. БЦ Сибирский тракт
3. ***

Далее , после выбора объекта собственником выходит список , подходящих объектов, а ниже похожих объектов.

Поля «площадь (объекта)» и «стоимость (объекта)» формируются, исходя из минимального и максимального значений объектов, размещенных в данной категории. Все категории должны быть доступны для редактирования в панели администрирования сайтом, должна быть возможность добавления новых городов, категорий, их сортировки, переименования.

Важно! Если то или иной категории нет в данном городе, то в фильтре не предлагается ее выбор – только, по тем, что есть на сайте.

Отдельное поле – теги, организовано по принципу хештегов в соц сетях, которые позволяют найти публикации на данную тему. Должна быть возможность указания нескольких тегов в каждом объекте, при нажатии на которые сформируется страница каталога с объектами, в которых указан такой же тег.

Блок «похожие предложения» формируется автоматически на основании в первую очередь тегов, во вторую очередь, объектов из той же товарной категории, близких по стоимости, площади, либо местоположению. Под данным блоком располагается блок «Не нашли подходящий объект?», который представляет собой форму обратной связи, со страницы каталога.

Не важно нашел пользователь то что искал , ниже должны показываться похожие предложения по аренде в других районах.

5.2 Раздел новостей

Раздел сайта, для публикации новостей отрасли, экспертных оценок.

Новости (на главной странице выводится миниатюра и анонс новости)

Модуль «Управление новостной лентой» включает:

- отдельные поля для анонса и полного текста,
- свободное форматирование текста (шрифт, кегль, цвет) и изображения (выравнивание, обтекание),
- архив новостей с листингом,
- рубрикация,
- управление количеством анонсов на первой странице или в специальной колонке новостей

На главной странице предполагается публиковать анонсы последних новостей компании. Новость имеет следующую структуру:

- дата (обязательный атрибут);
- заголовок (обязательный атрибут);

- картинка - пиктограмма;
- краткая аннотация;
- полный текст(на отдельной странице).

Дата присваивается новости автоматически (на уровне системы). Администратор сайта имеет возможность редактировать (изменять) дату новости. Заголовок новости (анонс) является ссылкой. При нажатии на ссылку осуществляется переход к странице с полным текстом новости. Администратор сайта имеет возможность добавлять/удалять новости, временно скрывать новости (при этом новость не отображается, но хранится на сервере).

Выводит полное описание новости. С помощью WYSIWYG редактора детальное описание новости возможно редактировать.

Должна быть возможность добавить в новость фотогалерею.

5.4 Страница аренды

Примерный вариант как на сайте супермаркет недвижимости , можете предложить свой

Необходимо добавить возможность размещения плана помещения (пример по ссылке)

http://arenda-kazan.ru/lots/detail/meggapark/arenda-blok-ofisov-iz-2-h-pomeshchenij-3-e-tazh-al_fa-centr1/#content

С возможностью посмотреть занятые площади.

5.5 БЭК-Офис:

- Личный кабинет пользователя

Для удобства пользователей с просматриваемым объектом можно совершить следующие действия: добавить в избранное, следить за изменением цены (дублирует форму обратной связи), распечатать (формируется отдельный шаблон страницы, удобный для печати), поделиться объявлением в социальных сетях и месенджерах.

Личные кабинеты являются бэк-офисом сайта, в личном кабинете должна быть предусмотрена возможность вести управленческий учет по объектам .

- Личный кабинет для управляющей компании и собственника объектов для контроля расходов.

Структура:

1. Сводный раздел (кабинет руководителя для собственника)
2. Доходы от аренды
3. Расходы на содержание объектов и управление(Доступ для сторонней управляющей компании)
4. Ремонтные расходы
5. Кредиты

1. Сводный раздел

Должен содержать консолидированную информацию в разрезе объектов:

T1.

- Общая площадь
- Затраты на приобретение объектов , в т.ч. цена покупки, налоги, услуги нотариуса и реестра, выплаты агентам, итого
- Затраты на приобретение на 1 кв.м.
- Расходы на ремонт
- Кредит, в т.ч. тело кредита, аннуитет, срок погашения

T2.

- Общая площадь
- Аренда по договорам
- Содержание на 1 кв.м.
- Расчеты по аренде за последний месяц, в т.ч. начислено оплачено, задолженность
- Расходы на ремонт

- Личный кабинет арендатора

- Для того что бы арендатор мог посмотреть условия по своему договору;
- Отправить заявку на ремонт ;
- Обращение другого типа.

Должна быть предусмотрена интеграция с 1С: ERP по объектам недвижимости.

6. Рекомендации к дизайн макету

Наиболее удачным примером навигации и дизайна считается сайт <https://arendas.net>
<https://www.arendator.ru>

Привлекают:

- современный «плиточный» дизайн;
- интуитивный фильтр;
- ненавязчивая цветовая гамма;
- удобная рубрикация;
- баланс графической и текстовой информации.

В дизайне стоит не опираться на т.н. «плоский» дизайн, однако стоит сохранить обилие «воздуха», т.е. не размещать элементы интерфейса близко друг к другу.

7. Требования к верстке

- Браузеры. IE (9+), Chrome (34+), Firefox (20+), Opera (20+), Safari 5 – верстка полностью соответствует дизайну
- Адаптивность страниц реализуется для устройств с шириной экрана: Основной макет – 1920 пикселей, до 1366 пикселей, до 992 пикселей, до 767 пикселей, до 450 пикселей.
- Стандарты. HTML5/CSS3. HTML – должен проходить валидацию.
-
- Ширина сайта: Смешанный адаптив, подстраивается на основе запросов media.
- Подвал прижат книзу, если контента на странице не достаточно;
- HTML код: Кодировка – utf-8; Структурный, комментируемый код (обозначается начало/конец крупных блоков). Отбивается отступами. Семантическая разметка на уровне грамотного

использования тегов; Имена классов и идентификаторов – осмысленны. Классы служат для привязки оформления, идентификаторы – скриптов.

- CSS код: Структурный, отбиваются отступами. Комментариями обозначены начало/конец крупных модулей/блоков разметки; Допускается использование вендорных префиксов.
- Изображения (имена файлов осмысленные, на наше усмотрение. Проходят базовую оптимизацию на уровне оптимизации для Веб в Photoshop. Малые изображения оформления объединенные по назначению и склеиваются в спрайты.);
- Файловая организация. (HTML файлы лежат в корне. Главная страница – index.html. Остальные – по именам макетов. Стили в папке /css/; Javascript – /js/; Изображения оформления – /img/; Изображения содержания – /pic/, шрифты – /fonts/, подключаемые библиотеки типа fancybox в папке lib);
- Всплывающие блоки должны быть собраны перед закрывающим блоком body.

8. Требования к программированию

a. Требования к информационным объектам

Реализация модулей и компонент системы необходимо реализовывать на базе паттерна MVC

b. Управление блоком контента

Для каждой типовой страницы сайта (новости, категории, страницы, элементы каталога) должна быть возможность редактирования через визуальный редактор.

c. Выгрузка данных в формате xml

Экспорт данных в xml файлы крупных агрегаторов недвижимости (Авито, Циан, Яндекс.Недвижимость и др), в соответствии с их требованиями. Любые изменения в объявлениях на сайте транслируются в базу xml.

Возможность выгрузки выбранных объектов

d. Поиск по сайту

Поиск по сайту реализуется на базе технологии elasticsearch.

e. Управление уровнем доступов

Управление уровнем доступов к разделам сайта должна быть реализована на уровне ролей.

f. Модуль генерации карты сайта.

Модуль управления картой сайта.

g. Инструменты SEO

Для каждой страницы должен быть инструмент управления мета данными страницы

h. Функционал выгрузки данных в формате JSON, для каталога объектов, с параметрами объектов, при условии корректной авторизации. Методы выгрузки, транслируют методы контроллера управления каталогом. Управление ролями доступа к функционалу выгрузки, происходит через модуль управления пользователями.

i. Функционал групповой выгрузки объектов, для зарегистрированных пользователей, на основе выборки пользователей.

9. Дополнительные параметры

Сайт должен давать возможность регистрации новых пользователей – поле «регистрация для агентов».

Форма обратной связи, закрепленная в шапке и расположенная на продуктовых страницах сайта обязательно должна иметь кнопку «согласен на обработку конфиденциальных данных», а также ссылку на политику обработки конфиденциальных данных.

На каждой странице присутствует поле для SEO-текста внизу страницы небольшим шрифтом. Наличие автозаполняемых тегов title, h1, description.

Изначально сайт должен быть наполнен уникальными текстами по теме, для более лучшего продвижения в поиске. Тексты должны быть написаны профессиональными авторами, содержать экспертную оценку, нести полезную информацию пользователям.

В шаблоне страниц всех уровней предусмотреть т.н. «хлебные крошки» - пути от корня сайта к текущему просматриваемому документу.

На каждой странице присутствует возможность задать вопрос специалисту в формате переписки в чате (т.н. on-line консультант). При нажатии на кнопку всплывает модуль с формой обратной связи: поле для ввода имени клиента, поле для ввода обращения. В окне «on-line консультант» отображается чат с консультантом из числа сотрудников компании в режиме реального времени. В момент написания сообщения посетителем сайта консультант получает уведомление на своем компьютере, содержащую информацию о том, на какой странице в данный момент находится пользователь, и имеет возможность ответить. Механизм реализации чата – на усмотрение разработчика, возможна интеграция существующих систем.

На каждой странице присутствует место для размещения рекламного баннера. Размещение происходит через панель администратора в одном окне», а не в шаблоне страниц. Места, отведенные для размещения баннера, имеют единый размер на всех страницах.

Все страницы сайта имеют адаптивный дизайн и корректно отображаются на любых мониторах, мобильных устройствах. Для удобства пользователей, карта в каталоге не загружается не сразу, а сворачивается в кнопку «посмотреть на карте».

На сайте установлены действующие счетчики Яндекс метрики и гугл аналитикс.

Созданный сайт будет работать с выделенного хостинга и должен соответствовать требованиям безопасности, выдвигаемым компанией-хостером.

Скорость загрузки сайта, должна быть не ниже показателя 80 на сервисе Google PageSpeed Insights

Используемые базы данных:

- MySQL

Минимальные системные требования:

Система управления Сайта обеспечит администратору сайта возможность выполнения следующих действий.

- Управление страницами:
 - создание любого количества страниц;
 - свободное форматирование текста (шрифт, кегль, цвет) и изображения (выравнивание, обтекание);
 - внедрение в текст гиперссылки, изображений, таблиц, видеороликов;
 - создание списков для загрузки файлов;

- управление мета-тегами страницы;
- Управление меню:
 - создание необходимого количества уровней;
 - создание любого количества пунктов в любом из уровней, ручная сортировка;
 - подключение любых страниц и специальных разделов к любому пункту любого уровня меню.
- Управление настройками сайта:
 - количество выводимых записей (анонсов, заголовков в архивах и пр.);
 - заголовок сайта, ключевые слова, описание (для поисковых систем).
- Требования к компоновке страниц Сайта
 - применяется фиксированная верстка сайта по центру.
 - компоновка страниц Сайта должна обеспечивать автоматическое масштабирование страниц в зависимости от ширины рабочего поля браузера пользователя. «Резина» не должна растягиваться на весь экран на разрешениях выше 1400px по ширине.
 - минимальный размер (ширина) рабочего поля браузера, при котором необходимо обеспечить полноценное отображение страниц (без полосы горизонтальной прокрутки), составляет 1024 пиксела.

10. Передача данных

По итогам окончания работ по разработке интернет магазина и оплаты работ, Заказчик получает логины и пароли от административной учетной записи Яндекса, с подключенными сервисами Яндекс.Вебмастер, Яндекс.Метрика, Яндекс.Корпоративная почта, Яндекс.Адреса, от учетной записи на хостинг панели Исполнителя, при наличии у Заказчика учетной записи на сервисе reg.ru, Исполнитель делегирует права на управление доменом Заказчика.

11. Глоссарий

Сайт - Информационная система, предоставляющая пользователям сети Интернет доступ к своему содержимому и функционалу в виде упорядоченного набора взаимосвязанных HTML-страниц.

HTML-страница (веб-страница, страница) - Основной носитель информации в сети интернет. Особым образом сформатированный файл (набор файлов), просматриваемый с помощью браузера как единое целое.

Браузер - Клиентская программа, поставляемая третьими сторонами и позволяющая просматривать содержимое HTML-страниц.

Администратор (менеджер, редактор) сайта - Лицо, осуществляющее от имени Заказчика информационную поддержку сайта.

Дизайн сайта - Уникальные для конкретного веб-сайта структура, графическое оформление и способы представления информации

Система управления сайтом - Информационная система, позволяющая авторизованным пользователям производить изменения иерархической структуры и информационного наполнения сайта без использования каких либо дополнительных специальных программных средств .

WYSIWYG редактор - Редактор языка HTML, имеющий возможности по работе в текстовом режиме и в режиме WYSIWYG (What You See Is What You Get - Что вы видите, то и получаете). С помощью данного редактора можно изменять содержимое текстовых блоков страницы (размер, цвет, стиль шрифта, таблицы, изображения, списки).