

2015

LandCost – грошова оцінка. Довідник користувача



Андрій Апостол

25.10.2015

Зміст

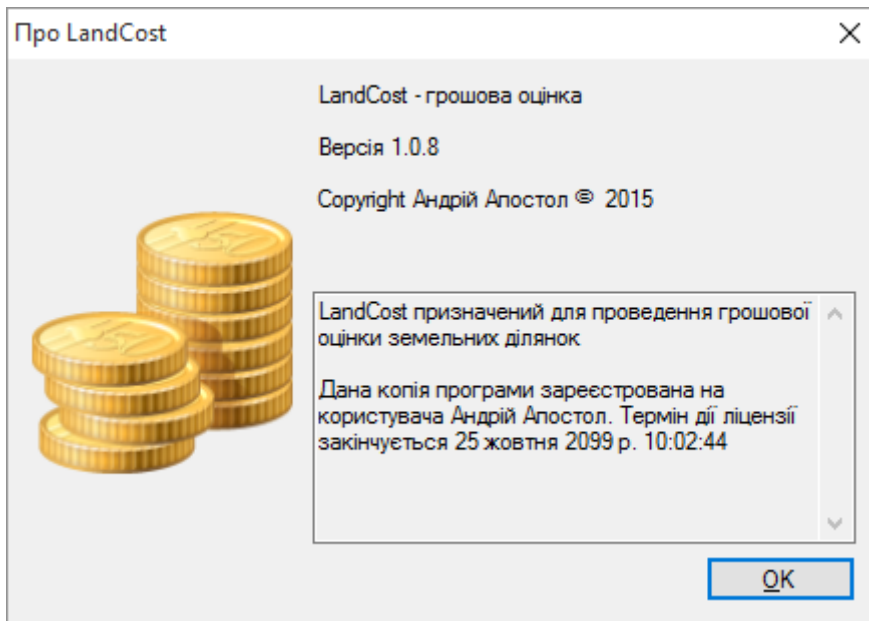
Загальні відомості	3
Ліцензія	4
Системні вимоги.....	5
Історія версій	6
Версія 1.0.5	6
Версія 1.0.6	6
Версія 1.0.7	6
Версія 1.0.8	7
Процедура інсталяції.....	8
Початок роботи	11
Мануальне налаштування.....	12
Створення оціночного профілю	12
Задавання загальних параметрів профілю	12
Задавання правовстановлюючих документів.....	13
Задавання функціональних призначень	14
Налаштування локальних коефіцієнтів	14
Налаштування економіко-планувальних зон	14
Налаштування оціночних районів.....	16
Завантаження карти	16
Конфігурування району	17
Задавання функціональних призначень та локальних коефіцієнтів	17
Прив'язка району до карти	19
Автоматичне налаштування.....	21
Створення оціночного профілю	21
Завантаження конфігураційного XLS-файлу	21
Завантаження карти	24
Прив'язка районів до карти	24
Встановлення активного профілю	25
Робота з програмою	26
Обирання земельної ділянки.....	27
Пошук за адресою	28
Підготовка до здійснення оцінки.....	29
Оформлення довідки про грошову оцінку	30
Операції з довідкою	33
Зберігання довідки.....	33
Відкривання довідки	34

Експорт довідки в PDF	36
Друк довідки	37
Оновлення даних з профілю	38
Контакти	39

Загальні відомості

Програмне забезпечення «LandCost – грошова оцінка» призначення для здійснення грошової оцінки земельних ділянок. Користувач має можливість створювати власні оціночні профілі, задавати розбивки на економіко-планувальні зони, райони, задавати оціночні параметри та об'єкти (функціональні призначення, документи, локальні коефіцієнти тощо). Створивши новий оціночний профіль або використавши наявний, користувач може легко і швидко віднаходити потрібну земельну ділянку за адресою і, вказавши необхідні параметри (власника, площу тощо), провести її грошову оцінку. При цьому від спеціаліста вимагається лише задавання вихідних даних, усі розрахунки програма проводить автоматично. Результатом роботи стає довідка, яку можна зберегти у форматі LandCost, PDF або одразу роздрукувати.

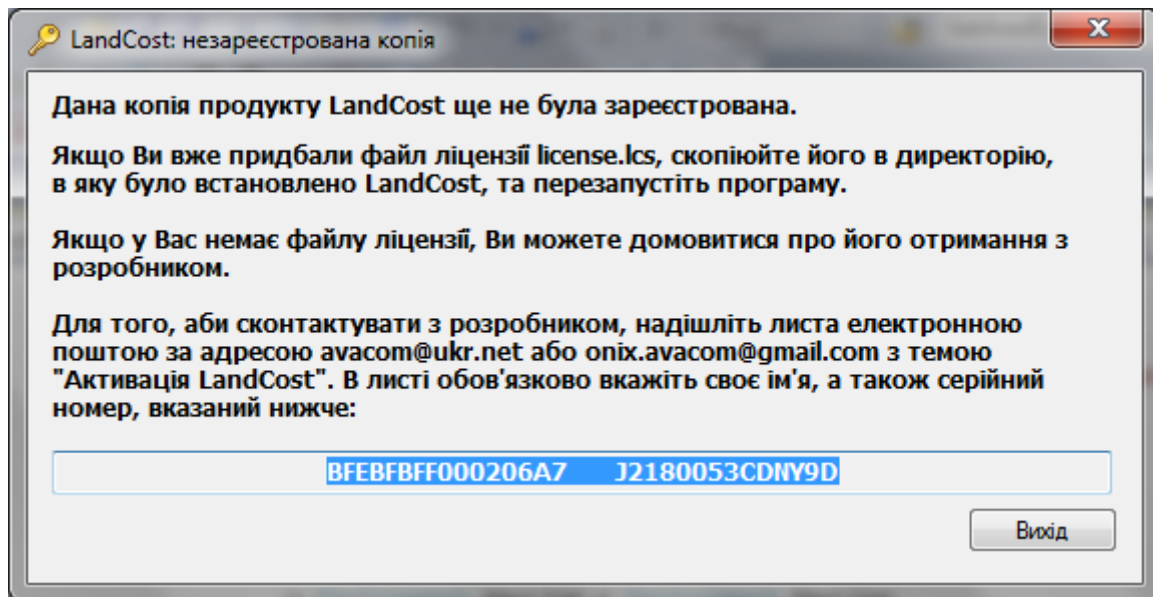
Загальні відомості про програму можна переглянути, обравши пункт меню **Допомога – Про програму**:



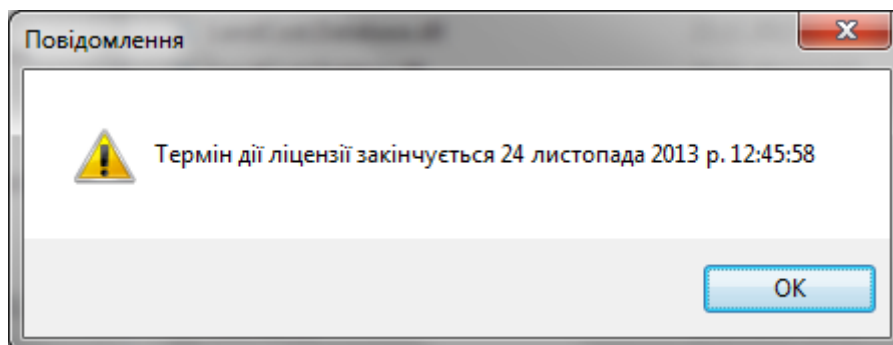
Ліцензія

Копіювання та використання даного програмного продукту без згоди автора (а також без виставлення свічок в церкві за його здоров'я ☺) **заборонено**. Будь-які спроби використання **LandCost** без погодження з автором можуть призвести до адміністративної або кримінальної відповідальності, а також зменшать вашу карму на 1000.

Для коректної роботи програми необхідна наявність файлу ліцензії **license.lcs**. При першому запуску програма запропонує користувачеві скопіювати свій ліцензійний ключ в папку, в яку встановлено **LandCost**. Про умови отримання ключа можна домовитися з розробником, сконтактувавши з ним за будь-яким з контактів (розділ **Контакти**), при цьому вказавши свої **ім'я** та **серійний номер**:



Ліцензійний ключ прив'язується до комп'ютера і дійсний протягом певного часу, залежно від умов його поставки. Якщо до закінчення чинності ліцензії залишається менше 10 днів, програма інформує про дату закінчення ліцензії при старті:



Автор вдячний за підтримку та чесну гру!

Системні вимоги

Програмне забезпечення «**LandCost – грошова оцінка**» не є занадто вимогливим до апаратної конфігурації. Все, що треба, це:

- Монітор з розширенням більшим, ніж 1024 x 768
- Принтер з підтримкою формату A4
- Інтернет-з'єднання
- Одно- (або більше) ядерний процесор з тактовою частотою 1.2 ГГц або вище
- 250 Мб дискового простору (+ місце на кеш карти)

Щодо програмної частини, для успішної роботи **LandCost** необхідна наявність таких елементів:

- Операційна система Windows XP або вище
- .NET Framework 4.0
- SAP Crystal Reports Runtime Engine for .NET Framework 4.0
- Windows Installer 3.1
- Компоненти Microsoft Office 2007
- Adobe Acrobat Reader (для можливості перегляду PDF-файлів)

Історія версій

Версія 1.0.5

Дебютна версія програми. Реалізовано мінімальний набір функціоналу для ефективної роботи

- Мануальне створення оціночних профілів . Створюючи профіль, користувач задає
 - Його ім'я
 - Назву та адресу установи, що здійснює оцінку
 - Список виконавців
 - Список керівників
 - Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки
 - Список можливих правовстановлюючих документів
 - Список можливих функціональних призначень та їх коефіцієнти
 - Список можливих локальних коефіцієнтів
 - Економіко-планувальні зони, їх коефіцієнти та середню вартість земельної ділянки
 - Оціночні райони з прив'язкою до зон
 - Функціональні призначення з наборами значень локальних коефіцієнтів для кожного району
 - DXF-файл карти, до якої будуть прикріплені райони
 - Прив'язку кожного району до карти
- Завантаження оціночних профілів з XLS-файлу
- Прив'язка оціночних районів до карти в форматі DXF
- Зберігання конфігурації в форматі LandCost Database (*.lcd)
- Обирання поточного профілю
- Відображення районів на карті
- Пошук за адресою
- Обирання необхідного функціонального призначення з локальними коефіцієнтами для вказаної ділянки
- Грошова оцінка ділянки для двох випадків:
 - Земельну ділянку використовують за функціональним призначенням
 - Земельна ділянка наразі під забудовою, але пізніше буде використовувана за функціональним призначенням
- Зберігання довідки в форматі LandCost Certification (*.lcc)
- Експорт довідки в формат PDF
- Друк довідки
- Відкриття та редагування довідки

Версія 1.0.6

- Змінено алгоритм ліцензування
- Виправлено помилку неможливості експорту та друку довідки (проблема з відносними шляхами)
- Виправлено текстове представлення суми в довідці
- У формі грошової оцінки додано панель швидкого доступу
- У формі грошової оцінки додано можливість оновлювати статичні дані (К(і), Км2, середню вартість земельної ділянки) з профілю

Версія 1.0.7

- Виправлено помилку, при якій система повідомляла про неправильний серійний номер у випадку, якщо змонтовано флеш-носії

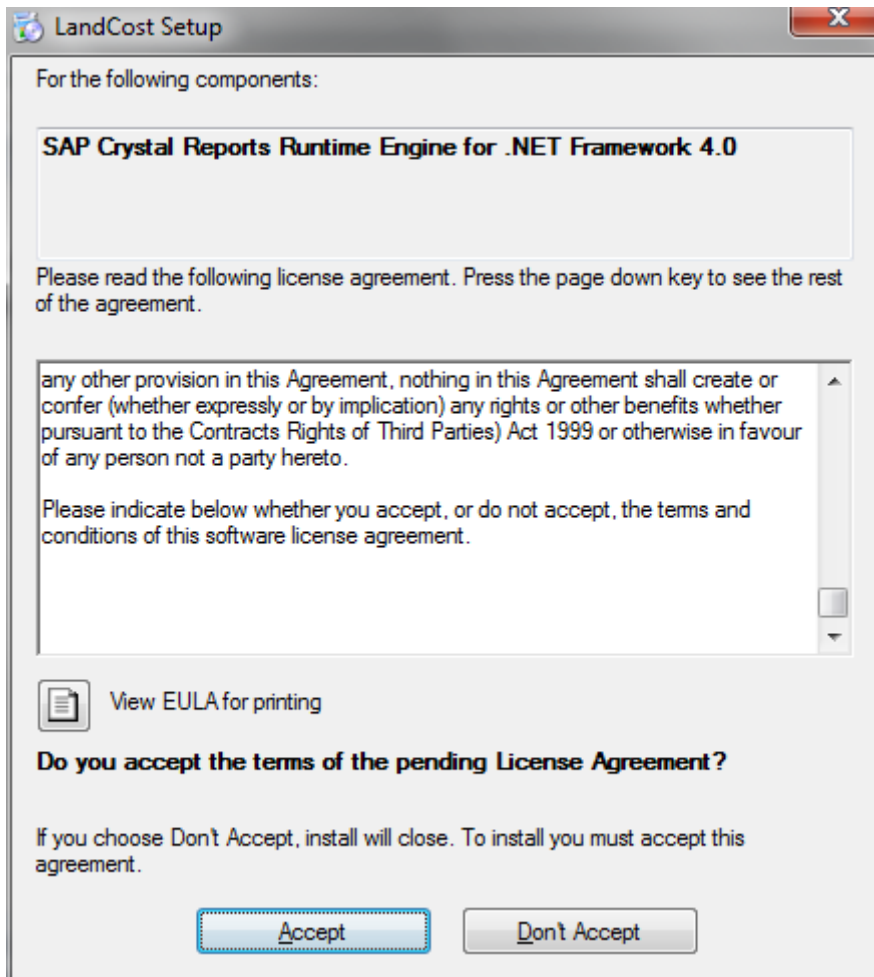
- Усунено можливість запускати кілька вікон програми
- Виправлено помилку, при якій зміни налаштувань виконавців та керівників не могли бути збережені
- Значення площі відтепер можна вводити з точністю 2 знаки після коми

Версія 1.0.8

- Нова опція форми грошової оцінки – «Приховати номер та дату довідки». Якщо встановлена ця опція, на довідці не будуть відображені номер та дата. За замовчуванням опція вибрана. Для довідок, збережених у попередніх версіях програми, ця властивість не буде вибраною.

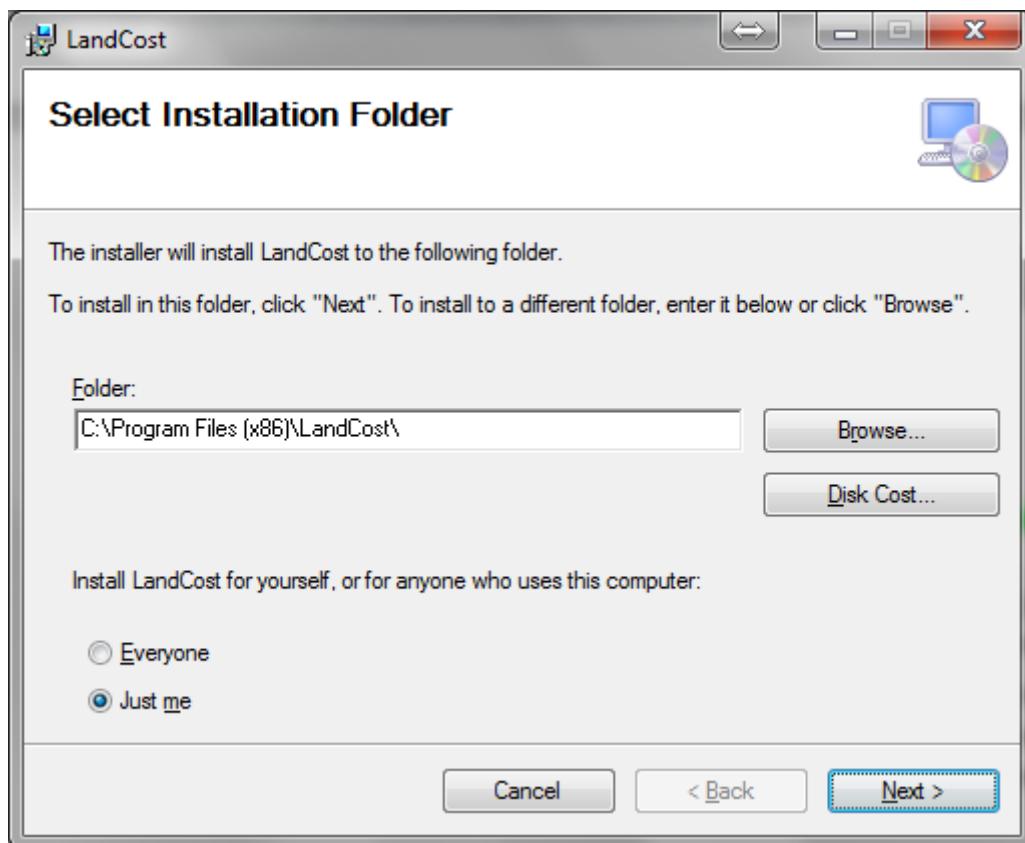
Процедура інсталяції

До складу інсталяційного пакету «**LandCost – грошова оцінка**» входить 2 основні файли: **LandCost.msi** та **setup.exe**, а також додаткові компоненти, необхідні для коректного функціонування. Для того, аби розпочати процес встановлення, необхідно запустити файл **setup.exe**. Спочатку програма встановлення запропонує встановити додаткові компоненти, необхідні для роботи програми:

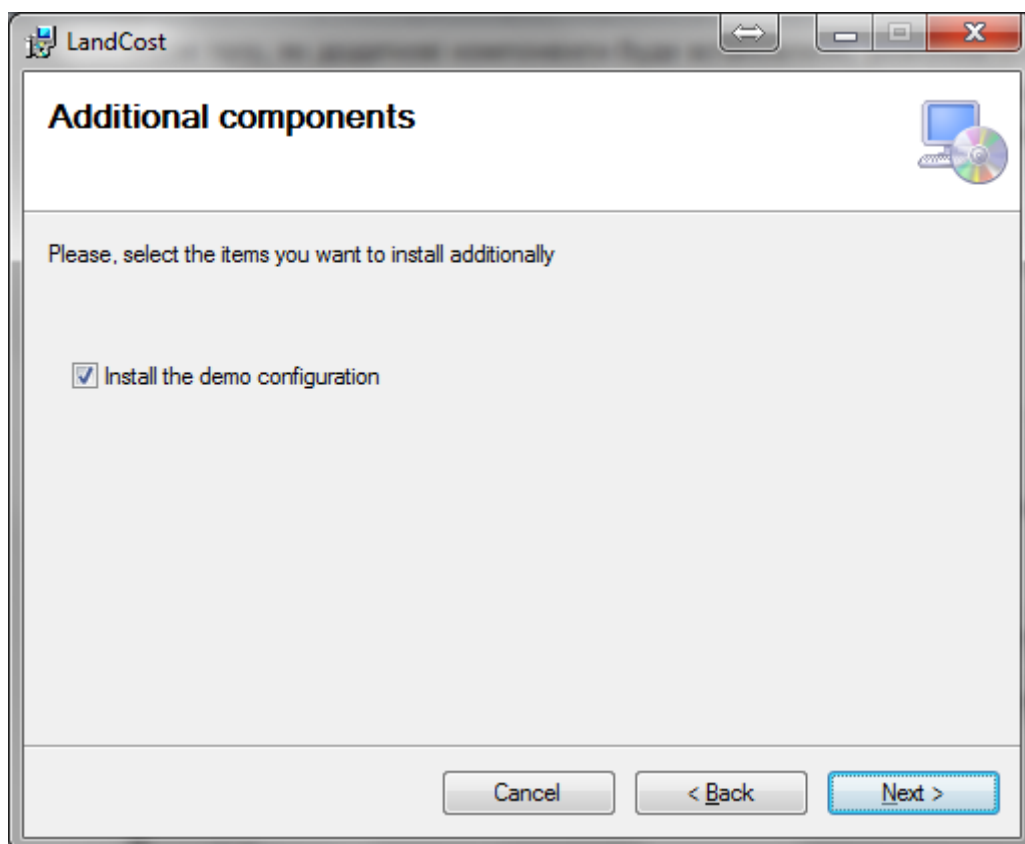


Для продовження встановлення необхідно натиснути **Accept**.

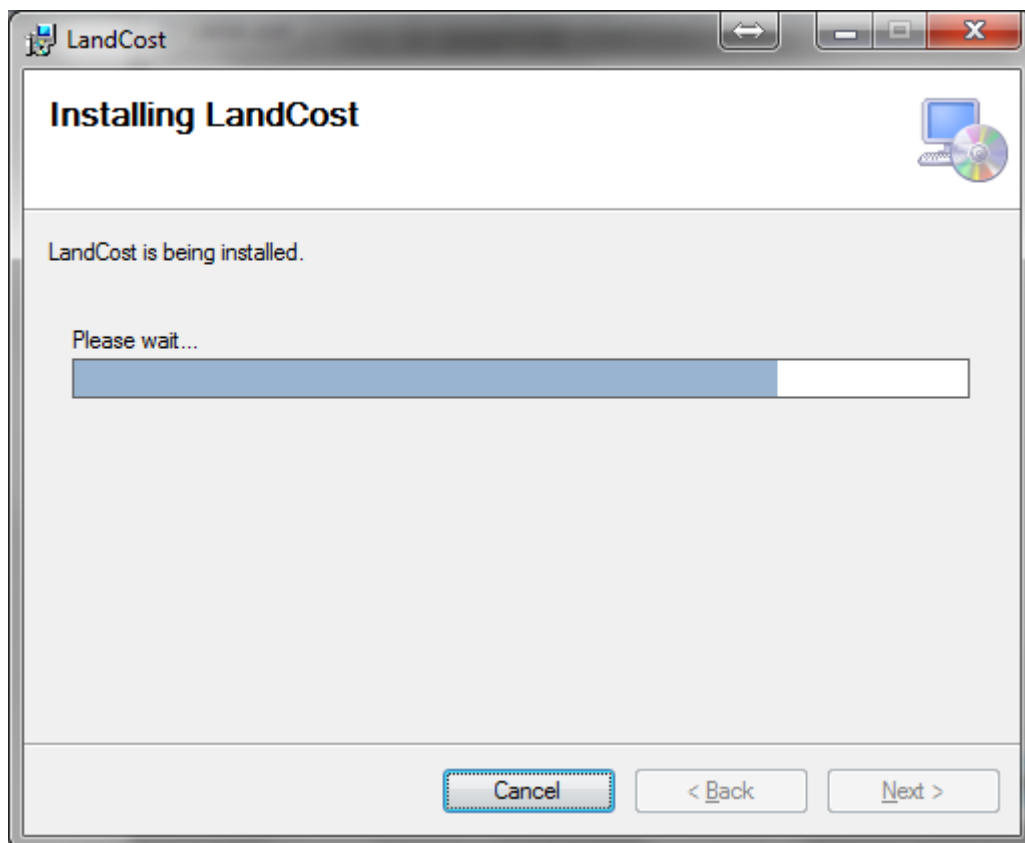
Після того, як додаткові компоненти буде встановлено, розпочнеться процес інсталяції **LandCost**. У вікні привітання потрібно натиснути **Next**. Після цього програма встановлення запропонує обрати шлях, куди буде інстальовано продукт, а також тип інсталяції (для всіх користувачів або лише для поточного):



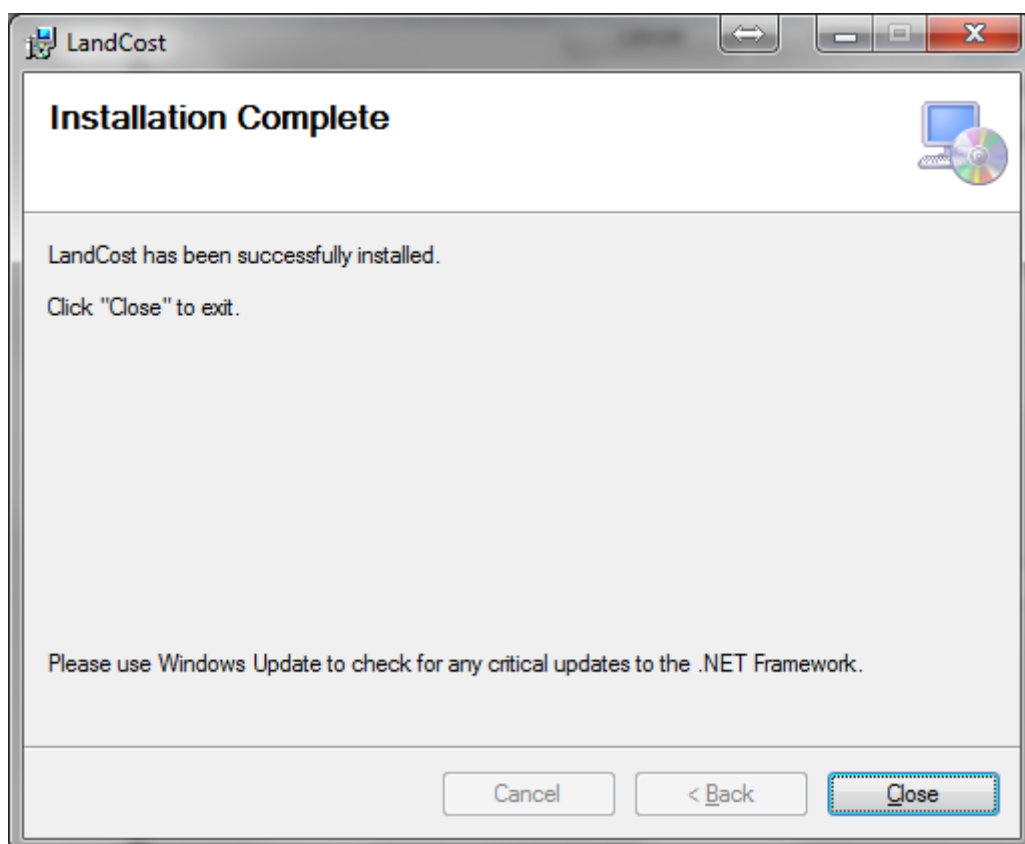
В наступному вікні користувачеві дається можливість обрати, встановлювати демонстраційну конфігурацію чи ні. За замовчуванням демонстраційна конфігурація буде встановлена.



Після налаштування програми встановлення та підтвердження намірів користувача розпочнеться процес інсталяції:



Програма встановлення інсталує **LandCost**, створить програмну групу в головному меню, а також додасть ярлик на робочий стіл. Про успішне встановлення продукту користувач буде інформований вікном:



Все, що залишається зробити – натиснути на кнопку **Close** і розпочинати роботу!

Початок роботи

Важливо! Для коректної роботи програми слід запускати її від імені адміністратора. Для цього в опціях файлу **LandCost.exe** на вкладці **Сумісність** (Совместимость, Compatibility) на панелі **Рівень прав** (Уровень прав, Privilege level) слід відмітити опцію **Виконувати цю програму від імені адміністратора** (Выполнять эту программу от имени администратора, Run this program as an administrator)

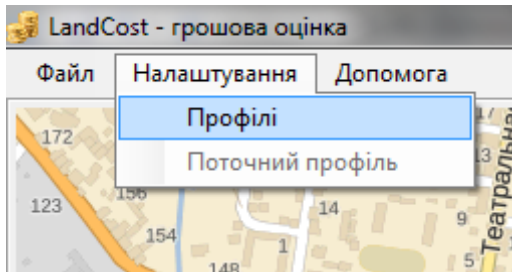
Для того, аби користувач мав змогу ефективно працювати з програмним забезпеченням **«LandCost – грошова оцінка»**, необхідно провести початкове налаштування системи – створити робочий оціночний профіль. Лише за наявності такого профілю можливо здійснювати грошову оцінку. Налаштування системи можна проводити в ручному та автоматичному режимі (за умови наявності XLS-файлу конфігурації).



Мануальне налаштування

Ручне налаштування програми вимагає досить багато часу та уваги. Користувач повинен задати усі необхідні параметри та елементи для грошової оцінки. Серед переваг такого способу можна назвати повний контроль над конфігурацією – користувач володіє повною інформацією про те, що і де він налаштував чи змінив. Однак суттєвим недоліком є складність цього процесу.

Створення оціночного профілю

Для того, аби створити профіль, необхідно обрати пункт меню **Налаштування – Профілі**:



За допомогою цієї дії користувач переводить систему в режим конфігурації. Для того, аби створити новий профіль, досить натиснути на кнопку  («Додати профіль») у вікні, що з'явилося. Після цієї дії у списку з'явиться профіль (назва починається на «Новий_»). Оберіть його та почніть налаштування. Для того, аби видалити оціночний профіль, достатньо обрати його у списку вікна конфігурації та натиснути  («Видалити профіль»). Конфігурація буде автоматично збережена після закриття конфігураційного вікна.

Задавання загальних параметрів профілю

Для задавання загальних параметрів профілю необхідно обрати вкладку «Загальне» у вікні конфігурації.

Загальне	Правовстановлюючі документи	Функціональні призначення	Локальні коефіцієнти	Економіко-планувальні зони	Райони
Параметри профілю та установи					
Назва профілю		Новий_1			
Назва установи, що здійснює оцінку					
Адреса установи, що здійснює оцінку					
Загальнодержавні коефіцієнти					
Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки		0			
		Керівники (один на рядок)			
		Виконавці (один на рядок)			
Завантажити XLS					

Назва профілю. У системі може бути кілька профілів. Користувач має можливість обирати необхідний профіль для здійснення грошової оцінки. Назва профілю служить його унікальним ідентифікатором. Задавати її потрібно таким чином, аби легко ідентифікувати профіль серед інших (наприклад, назва населеного пункту та рік тощо – «Ковель, 2013»).

Назва установи, що здійснює оцінку. Повна назва агентства, яке видає довідки про грошову оцінку. Слід зауважити, що саме ця назва виводиться в заголовок довідки, тому форматувати її потрібно відповідним чином – з правильним розбиттям на рядки. Наприклад,

*"Державне агентство земельних ресурсів України
Головне управління держземагентства у Волинській області
Управління держземагентства у Ковельському районі
Волинської області"*

Адреса установи, що здійснює оцінку. У цьому полі варто задавати повну адресу, номер телефону, факс та адресу електронної пошти агентства, що здійснює оцінку. Цей рядок також буде виводитися у заголовок довідки.


Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки. Це загальнодержавний коефіцієнт, який змінюється щорічно. Необхідно слідкувати за його змінами і своєчасно їх вносити до конфігурації програми.

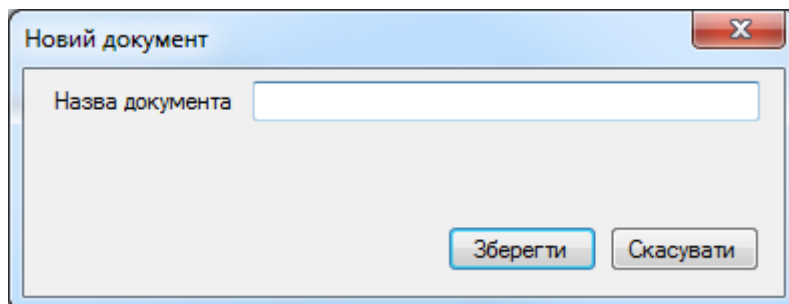
Керівники. Список осіб, які мають право перевіряти довідки (начальник, заступник начальника тощо). Слід вказувати одного керівника на рядок (Керівник 1 – Enter – Керівник 2 – Enter – ... – Керівник N).

Виконавці. Перелік осіб, які мають право проводити грошову оцінку та видавати довідки. Так само, як і керівники, варто вказувати одного виконавця на рядок (Виконавець 1 – Enter – Виконавець 2 – Enter – ... – Виконавець N).


Завантажити XLS. Ця кнопка призначена для автоматичного завантаження конфігурації з XLS-файлу. Автоматичне конфігурування буде розглянуто в інших розділах.

Задавання правовстановлюючих документів

Довідка про грошову оцінку включає в себе документ, що встановлює право власності на земельну ділянку. Користувач має можливість задати список таких документів, які можуть бути використані при оцінці. Для цього слід перейти на вкладку «Правовстановлюючі документи», натиснути , задати параметри, необхідні для створення документа, та натиснути «Зберегти»:




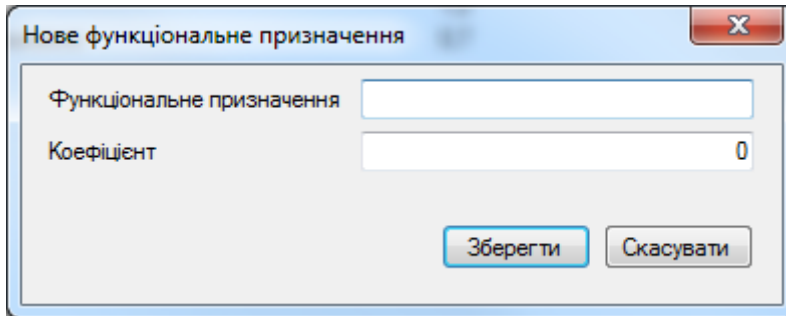
Назва документа повинна бути не порожньою та унікальною. Профіль не може містити два документи з однаковою назвою.

Створений документ можна відредагувати, обравши документ у списку, здійснивши подвійний клік по ньому або натиснувши кнопку  («Редагувати документ»), змінивши потрібні параметри та натиснувши все ту ж кнопку «Зберегти».

Видалення документу здійснюється за допомогою кнопки  («Видалити документ»).


Задавання функціональних призначень

Функціональні призначення земельної ділянки можна налаштувати на вкладці «Функціональні призначення». Процедура їх додавання стандартна – натиснути на кнопку  («Додати функціональне призначення»). У вікні редагування слід ввести потрібні параметри та натиснути «Зберегти».






Функціональне призначення, тобто його назва, повинна бути обов'язково заданою та унікальною для поточного профілю.

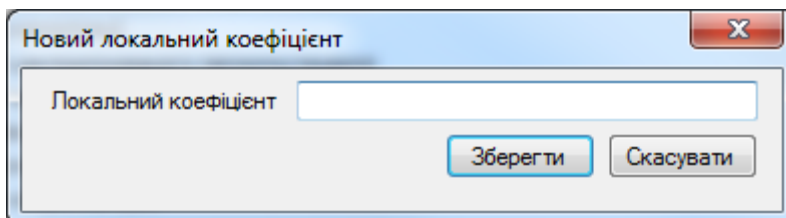
Коефіцієнт – коефіцієнт функціонального призначення, який буде враховано при грошовій оцінці.

Відредагувати функціональне призначення можна шляхом вибору його в списку з подальшим подвійним натисканням або застосуванням кнопки  («Редагувати функціональне призначення»).

Видалити об'єкт можна за допомогою кнопки  («Видалити функціональне призначення»).

Налаштування локальних коефіцієнтів




Локальні коефіцієнти задають певний набір характеристик земельної ділянки в рамках оціночного району. Серед таких характеристик можна назвати, наприклад пішохідну доступність до приреєстрованої зони, розташування в зоні перевищення припустимого рівня шуму тощо. Локальні коефіцієнти можна задати на вкладці «Локальні коефіцієнти». Процедура їх задавання, редагування та видалення така ж сама, як і відповідні процедури для інших елементів: кнопки  («Додати локальний коефіцієнт»),  («Редагувати локальний коефіцієнт») або подвійний клік по потрібному локальному коефіцієнту,  («Видалити локальний коефіцієнт»). Форма редагування локальних коефіцієнтів має такий вигляд:

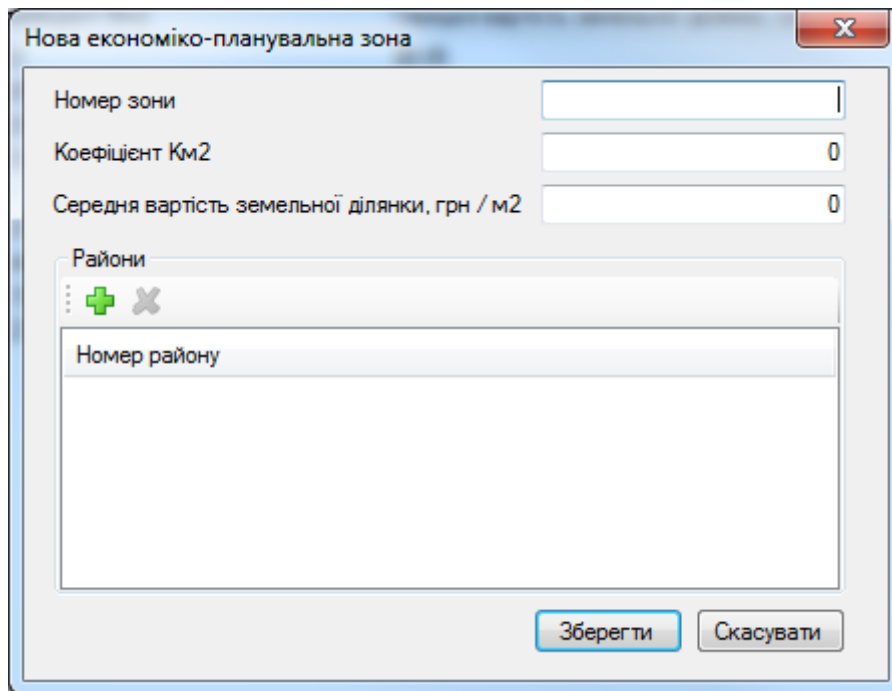


Локальний коефіцієнт – назва, яка обов'язково повинна бути заданою та унікальною в рамках профілю.

Налаштування економіко-планувальних зон

Економіко-планувальна зона для грошової оцінки є територіальною одиницею найвищого рівня. Саме на цьому рівні задається середня вартість земельної ділянки. Оціночні райони прив'язані до тієї чи іншої зони.



Створювати( - «Додати економіко-планувальну зону»), редагувати ( - «Редагувати економіко-планувальну зону» або подвійний клік) та видаляти ( - «Видалити економіко-планувальну зону») об'єкти такого типу можна на вкладці «Економіко-планувальні зони». Форма редагування зони має такий вигляд:

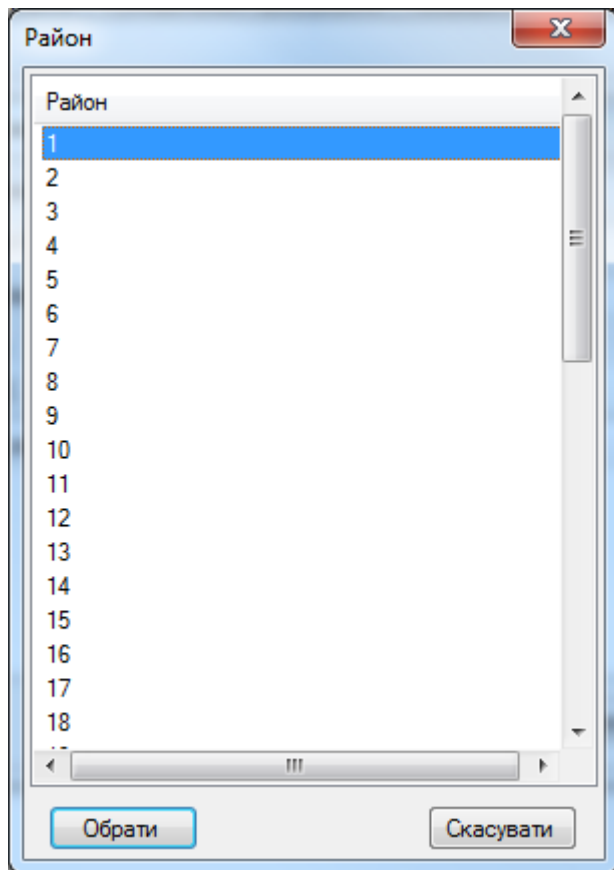


Номер зони – унікальний в рамках профілю номер економіко-планувальної зони, який є обов'язковим для задавання.

Коефіцієнт Км2 – коефіцієнт, встановлений для даної зони

Середня вартість земельної ділянки, грн. / м2 – середня вартість квадратного метра земельної ділянки в даній зоні

Райони – перелік оціночних районів, які входять в дану зону. Користувач має можливість додавати або видаляти уже налаштовані райони для поточної зони. Додавання здійснюється шляхом натискання на кнопку  («Додати район зі списку»), вилучення – за допомогою кнопки  («Видалити район»). Слід зазначити, що видаляючи район з даної форми, користувач просто відв'язує його від поточної зони, а не повністю видаляє з профілю. Форма вибору районів має такий вигляд:



Користувач може обрати:

- Один район – клік на номері району
- Кілька окремих районів – послідовні кліки на потрібних номерах районів з утриманням клавіші **Ctrl**
- Послідовність районів – клік на номері району, який є початком послідовності + клік з утриманням **Shift** на номері району, що є кінцем послідовності.

Після обрання районів слід натиснути на кнопку **«Обрати»**, якщо користувач хоче підтвердити свій вибір, або **«Скасувати»** у іншому випадку.

Налаштування оціночних районів

Налаштовувати оціночні райони можна на вкладці **«Райони»**. Кожен район повинен бути відображеним на карті. Для цього слід завантажити відповідну карту, а потім, в процесі створення та налаштування району, прив'язати його до неї.

Завантаження карти

Карту можна задати шляхом натискання на кнопку **«Завантажити»** та вибору потрібного файлу:

Карта

Файл:

немає

Райони:

немає

Неприв'язані райони:

немає

Завантажи

Файл – назва файлу карти




Райони – загальна кількість районів, що наявні у карті

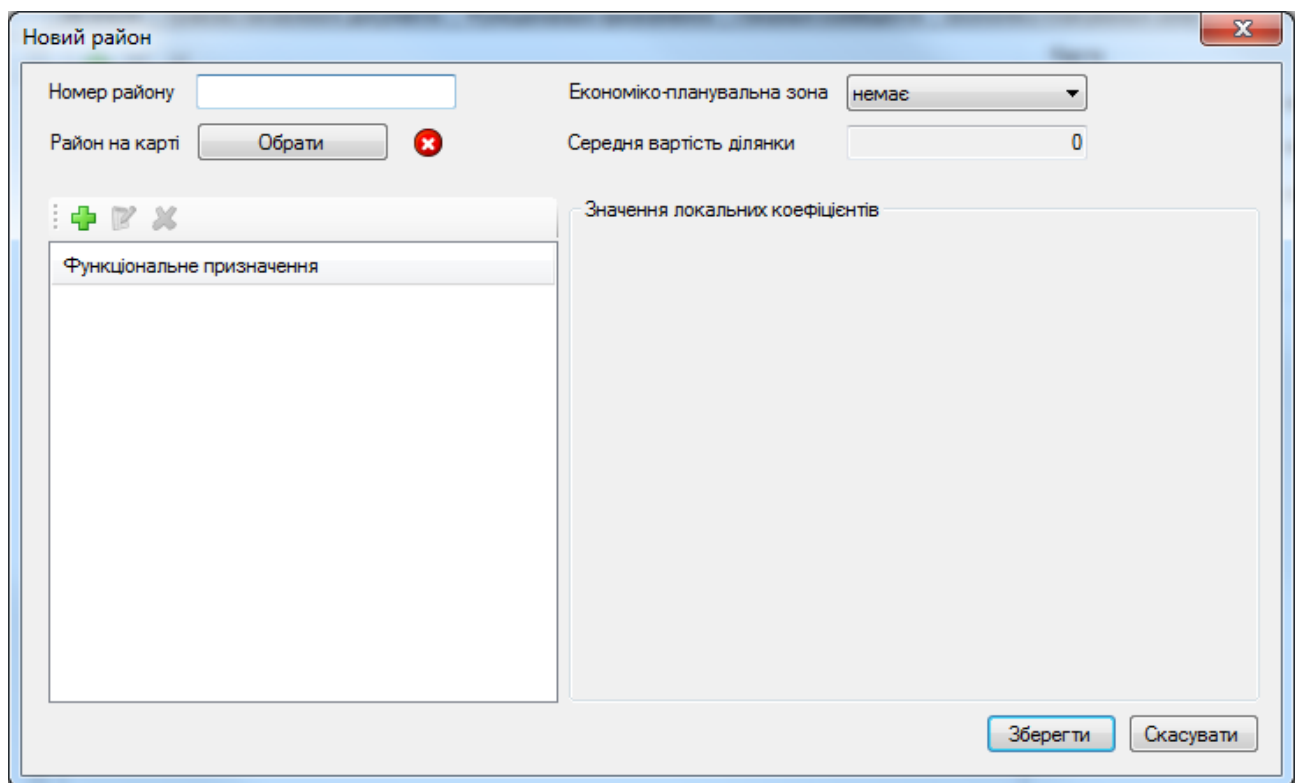
Неприв'язані райони – кількість районів на карті, які ще не налаштовані для грошової оцінки.

Для того, аби карту можна було завантажити в **LandCost**, вона повинна задовольняти певні вимоги:

- Формат файлу – **DXF (Autocad 2007)**
- Усі райони повинні бути створені як замкнені полілінії
- Карта повинна бути оформлення в **картографічній проекції Меркатора**.

Конфігурування району

Після того, як карта завантажена, можна приступати до створення районів. Додавати, редагувати та видаляти райони можна стандартним способом ( («Додати район»),  («Редагувати район») або подвійний клік по потрібному району,  («Видалити район»)). Форма редагування району має такий вигляд:




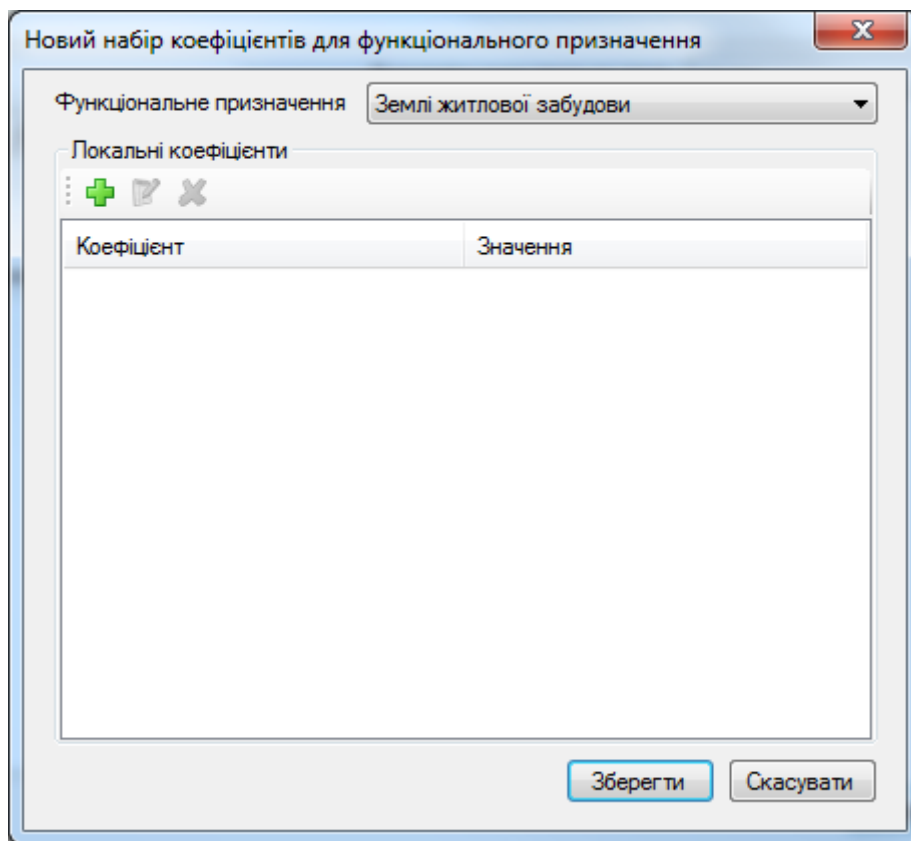
Серед загальних налаштувань району слід задати **номер району** – унікальний в рамках профілю обов'язковий для введення ідентифікатор об'єкту, а також обрати **економіко-планувальну зону**. У випадку, коли для району обрана зона, система покаже актуальну середню вартість земельної ділянки. У іншому випадку це значення буде рівним 0, і його необхідно буде задавати кожного разу при оцінці земельної ділянки цього району вручну.

Для завершення налаштування необхідно задати функціональні призначення з відповідними значеннями локальних коефіцієнтів, прив'язати район до карти і натиснути **«Зберегти»**. Видалення та редагування районів можна виконати за допомогою відповідних кнопок над списком районів.

Задавання функціональних призначень та локальних коефіцієнтів

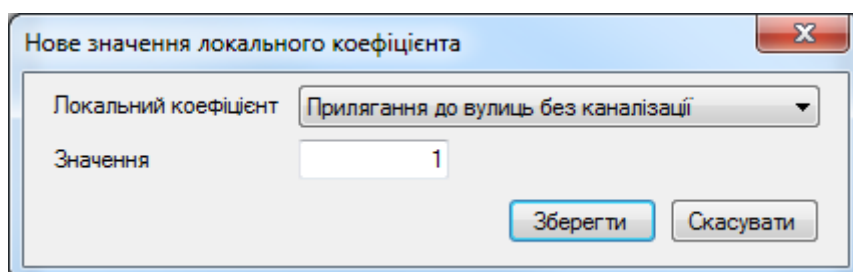
Земельні ділянки в рамках району повинні мати певне функціональне призначення. Для функціонального призначення можна задати набір локальних коефіцієнтів та їх значень. Одне функціональне призначення в рамках району може мати кілька таких наборів. Для того, аби додати

набір локальних коефіцієнтів для функціонального призначення, слід натиснути  над списком функціональних призначень. Форма редагування має такий вигляд:



Функціональне призначення можна обрати зі списку налаштованих в профілі призначень.

Локальні коефіцієнти можуть бути задані, редаговані та видалені за допомогою відповідних кнопок над списком коефіцієнтів. Форма додавання значення локального коефіцієнта має такий вигляд:




У цій формі користувач повинен обрати один з наявних коефіцієнтів, задати йому значення та натиснути **«Зберегти»** для того, аби значення цього локального коефіцієнта було додане до відповідного функціонального призначення.

Після того, як всі необхідні локальні коефіцієнти для функціонального призначення були задані, можна натискати кнопку **«Зберегти»**. Ця дія призведе до того, що функціональне призначення з відповідним набором локальних коефіцієнтів буде додане до району.

Форма редагування району з заданими значеннями має такий вигляд:

Район 16

Номер району: 16 Економіко-планувальна зона: 2

Район на карті: 

Середня вартість ділянки: 104.19

Функціональне призначення

- Землі житлової забудови
- Землі житлової забудови
- Землі транспорту
- Землі технічної інфраструктури

Значення локальних коефіцієнтів


Пішохідна доступність до громадського центру	1.08
Пішохідна доступність до магістралей підвищеного міста	1.08
Пішохідна доступність до швидкісного міського та зовніш	1.08
Пішохідна доступність до приреїкової зони	1
Прилягання до вулиць без твердого покриття	0.95
Прилягання до вулиць без централізованого водопостач	0.95
Прилягання до вулиць без каналізації	0.95
Прилягання до вулиць без централізованого теплопостач	0.95
Розташування в зоні залягання ґрунтових вод менше 3 м	0.95
Розташування в зоні перевищення допустимого рівня	1



Коли користувач обирає якесь функціональне призначення зі списку, справа будуть відображені відповідні значення локальних коефіцієнтів. Функціональні призначення в списку можуть повторюватися. Це означає, що для такого призначення задано кілька наборів локальних коефіцієнтів.

Редагувати та видаляти функціональні призначення можна за допомогою відповідних кнопок, розташованих над їх списком. Крім того, користувач може відредагувати значення локальних коефіцієнтів безпосередньо на формі редагування району, ввівши потрібне значення для обраного локального коефіцієнта у списку локальних коефіцієнтів справа від функціонального призначення.

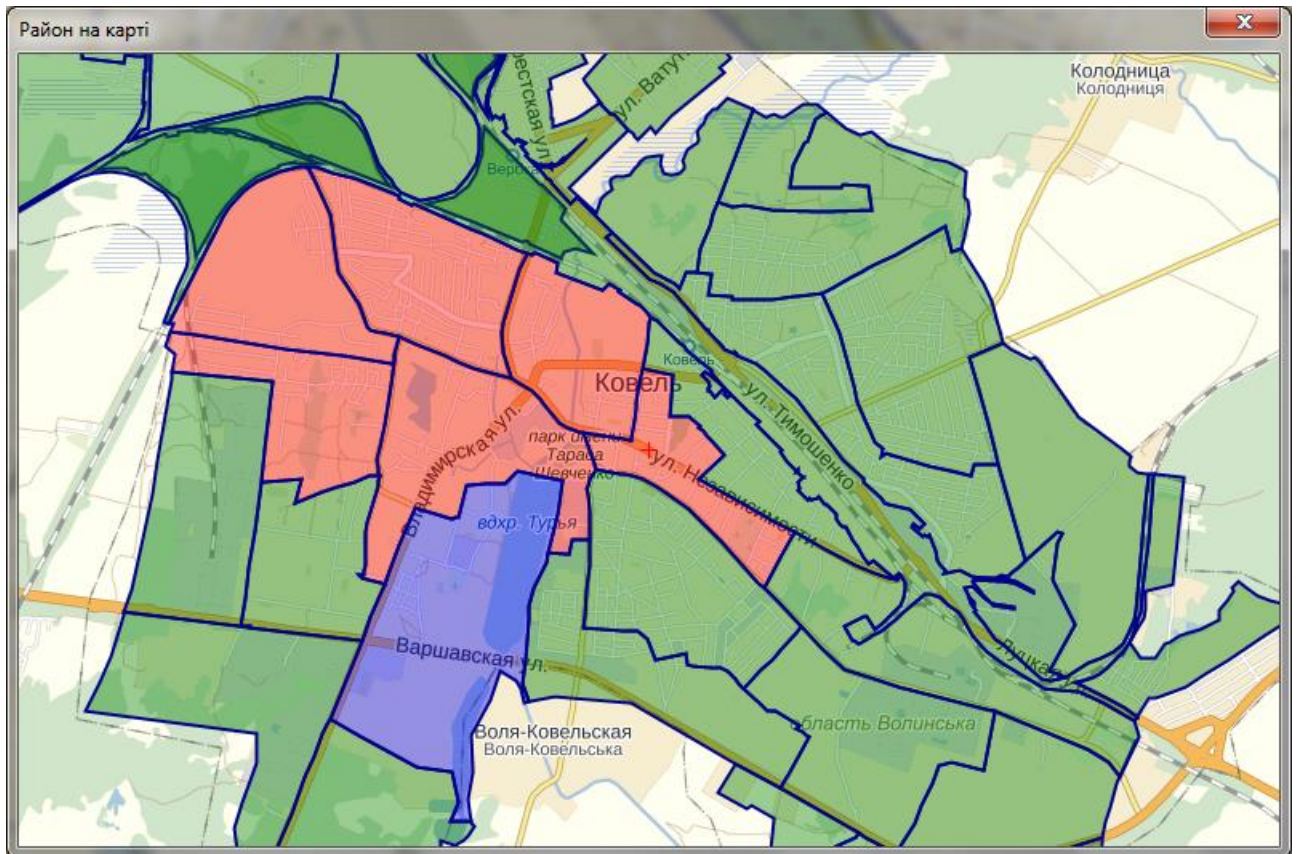
Прив'язка району до карти

Все, що лишається для того, аби район був готовим для проведення грошової оцінки – прив'язати його до карти. Для цього слід натиснути на кнопку **«Обрати»** поруч з написом **«Район на карті»**:

Район на карті 

Знак  означає, що поточний регіон ще не був прив'язаний до карти. Коли користувач зробить прив'язку регіону, цей знак буде змінено на .

Форма прив'язки району до карти має такий вигляд:




Зеленим кольором показано вільні територіальні одиниці. До них можна прив'язати поточний район. Червоним кольором відображено територіальні одиниці, до яких уже прив'язано якийсь район. Якщо користувач вирішить здійснити прив'язку поточного району до червоного елемента карти, цей елемент буде відв'язано від попереднього району і прив'язано до поточного. Синім кольором нанесено елемент, до якого прив'язаний поточний район.

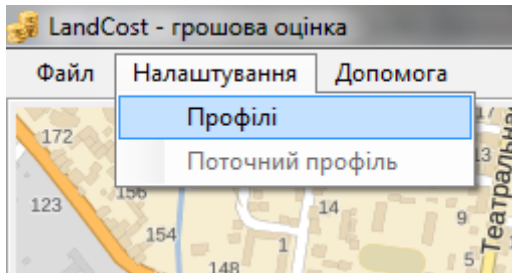
Для того, аби прив'язати поточний район до карти, достатньо просто натиснути на потрібний елемент карти і підтвердити вибір.

Автоматичне налаштування

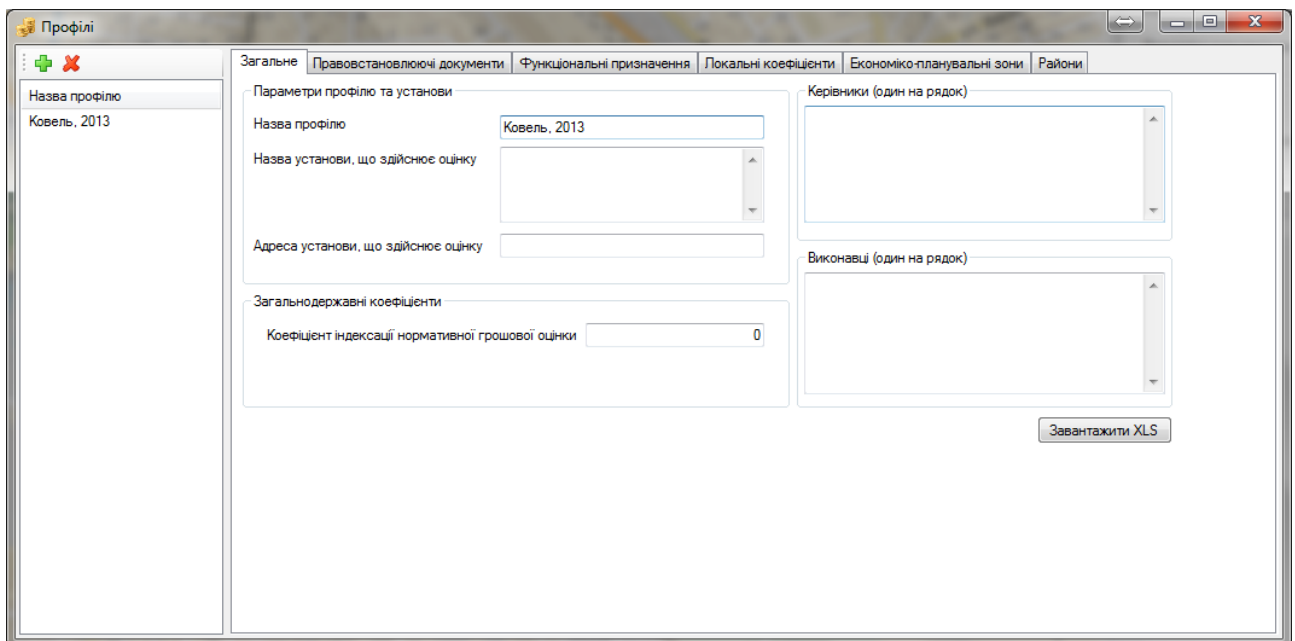
Автоматичне налаштування можна здійснити за умови наявності конфігураційного XLS-файлу. Воно значно спрощує процес підготовки системи до роботи. Автоматичне налаштування може бути здійснене за допомогою тієї ж форми конфігурації. Проте кількість дій, необхідна для конфігурування, значно менша.

Створення оціночного профілю

Перш за все, необхідно створити новий профіль. Це можна зробити способом, описаним у відповідному пункті мануального налаштування: обрати відповідний пункт меню та натиснути  у вікні конфігурації:



Потрібно обов'язково задати **назву профілю** на вкладці «Загальне».



Після того, як назва встановлена, слід завантажити конфігураційний XLS-файл.

Завантаження конфігураційного XLS-файлу

Для того, аби здійснити налаштування профілю за допомогою конфігураційного XLS-файлу, потрібно натиснути на кнопку «**Завантажити XLS**», вказати в діалозі файл та підтвердити свій вибір. При цьому система автоматично задасть загальні властивості профілю, створить набори правовстановлюючих документів, функціональних призначень, локальних коефіцієнтів, економіко-планувальних зон, оціночних районів, прив'яже їх до зон та задасть коректні функціональні призначення з наборами значень локальних коефіцієнтів для кожного району.

Для того, аби конфігураційний XLS-файл міг бути розпізнаний системою, потрібно, аби він мав специфічний вигляд:

Аркуш 1 – Локальні коефіцієнти

Це основний аркуш конфігурації. Він задає таблицю розбиття території на зони та райони, набори функціональних призначень та локальних коефіцієнтів, значення коефіцієнтів. На аркуші «Локальні коефіцієнти» розміщена таблиця. Заголовок:

- *Зона* – номер економіко-планувальної зони
- *Км2* – коефіцієнт економіко-планувальної зони
- *Вартість* – середня вартість земельної ділянки в даній зоні, грн./м2
- *Район* – номер району в зоні
- *Функціональне призначення* – функціональне призначення для поточного району
- *Кф* – коефіцієнт поточного функціонального призначення
- *Локальний коефіцієнт 1* – перший локальний коефіцієнт. В заголовку повинна бути його **назва**, а не слова «Локальний коефіцієнт 1»
- *Локальний коефіцієнт 2*
- ...
- *Локальний коефіцієнт N* – останній локальний коефіцієнт. Правила такі ж, як і у випадку з першим.

Під заголовком іде перелік значень кожного стовпчика. Наприклад:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Зона	Км2	Вартість	Район	Функціональне призначення	Кф	ЛК1	ЛК2	ЛК3
2	1	0,8	98,06	2	Землі житлової забудови	1	1,04	1,05	1,05
3	1	0,8	98,06	2	Землі житлової забудови	1	1,03	1,02	0,95
4	2	0,5	112,05	3	Землі житлової забудови	1	1,07	1,05	0,87
5	2	0,5	112,05	3	Землі транспорту	1	0,8	0,9	1,05
6	2	0,5	112,05	3	Землі технічної інфраструктури	0,65	1,04	1,05	1,05

При такій конфігурації система створить:

- Дві економіко-планувальні зони:
 - №1 з коефіцієнтом 0,8 та середньою вартістю 98,06 грн./м2
 - №2 зі значеннями 0,5 та 112,05 відповідно.
- Два оціночні райони:
 - №2, який прив'язаний до зони №1
 - №3, який прив'язаний до зони №2
- Три функціональні призначення:
 - Землі житлової забудови з Кф = 1
 - Землі технічної інфраструктури з Кф = 0,65
 - Землі транспорту з Кф = 1
- Три локальні коефіцієнти:
 - ЛК1
 - ЛК2
 - ЛК3
- Для району №2 – 3 наборів «функціональне призначення – значення локальних коефіцієнтів»:
 - Землі житлової забудови
 - ЛК1 = 1,04
 - ЛК2 = 1,05
 - ЛК3 = 1,05

- Землі житлової забудови
 - ЛК1 = 1,03
 - ЛК2 = 1,02
 - ЛК3 = 0,95
- Землі житлової забудови
 - ЛК1 = 1,07
 - ЛК2 = 1,05
 - ЛК3 = 0,87
- Для району №3 – 2 набори «функціональне призначення – значення локальних коефіцієнтів»:
 - Землі транспорту
 - ЛК1 = 0,8
 - ЛК2 = 0,9
 - ЛК3 = 1,05
 - Землі технічної інфраструктури
 - ЛК1 = 1,04
 - ЛК2 = 1,05
 - ЛК3 = 1,05

Аркуш 2 – Загальне

Тут задаються загальні налаштування профілю у вигляді «Назва – значення»:

- *Установа, що здійснює оцінку* – назва агентства, що здійснює грошову оцінку. Ця назва буде відображена в заголовку довідки, тому необхідно подбати про те, аби переноси рядка були в потрібних місцях
- *Адреса установи* – адреса, телефон, факс, електронна пошта установи, що здійснює оцінку
- *Коефіцієнт індексації* – поточна значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки

	А	В
1	Установа, що здійснює оцінку	Державне агентство земельних ресурсів України Головне управління держземагентства у Волинській області Управління держземагентства у Ковельському районі Волинської області
2	Адреса установи	12345, м. Місто, вул. Вулиця, 1, тел. 2-22-22 факс 3-33-33, agency@gmail.com
3	Коефіцієнт індексації	1,764

Аркуш 3 – Виконавці

На цьому аркуші слід задати перелік усіх осіб, які мають право видавати довідку про грошову оцінку. При здійсненні оцінки спеціаліст матиме можливість обрати виконавця зі списку наявних в системі виконавців:

	А
1	Іванюк І. І.
2	Петренко О. П.
3	Фалькенштайнер І. А.

Аркуш 4 – Керівники

Аналогічним чином потрібно задати і список осіб, які мають право перевіряти довідки. При здійсненні оцінки з заданого списку можна обрати керівника.

Аркуш 5 – Правовстановлюючі документи

На цьому аркуші необхідно задати перелік усіх можливих правовстановлюючих документів. В процесі формування довідки користувач зможе обирати потрібний документ зі списку

	A
1	ДА на право власності
2	ДА на право постійного користування
3	Договір оренди
4	Свідоцтво про право власності на нерухоме майно
5	Договір купівлі-продажу
6	Договір дарування
7	Договір міни
8	Рішення ковельської міської ради

Завантаження карти

Після того, як XLS-файл був успішно імпортований до системи, і всі базові елементи були створені, потрібно прив'язати створені райони до карти. Для цього слід, перш за все, завантажити карту (DXF-формат). Це можна зробити на вкладці «**Райони**», натиснувши на кнопку «**Завантажити**»:

Карта

Файл: немає


Райони: немає

Неприв'язані райони: немає

Завантажи


Детально ця функція описана в розділі **Мануальне налаштування – Налаштування оціночних районів – завантаження карти**

Прив'язка районів до карти

Після того, як карту було завантажено, потрібно прив'язати до неї кожен оціночний район. Для цього слід обрати район зі списку і натиснути  («**Редагувати район**») або здійснити по ньому подвійний клік. У формі редагування району треба натиснути «**Обрати**» поруч з написом «**Район на карті**» та обрати потрібний елемент карти, який буде асоційовано з оціночним районом.

Район на карті

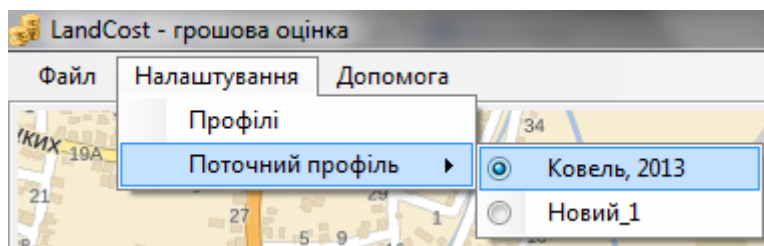
Обрати



Детальніше про прив'язку району до карти можна дізнатися з розділу **Мануальне налаштування – Налаштування оціночних районів – Прив'язка району до карти**.

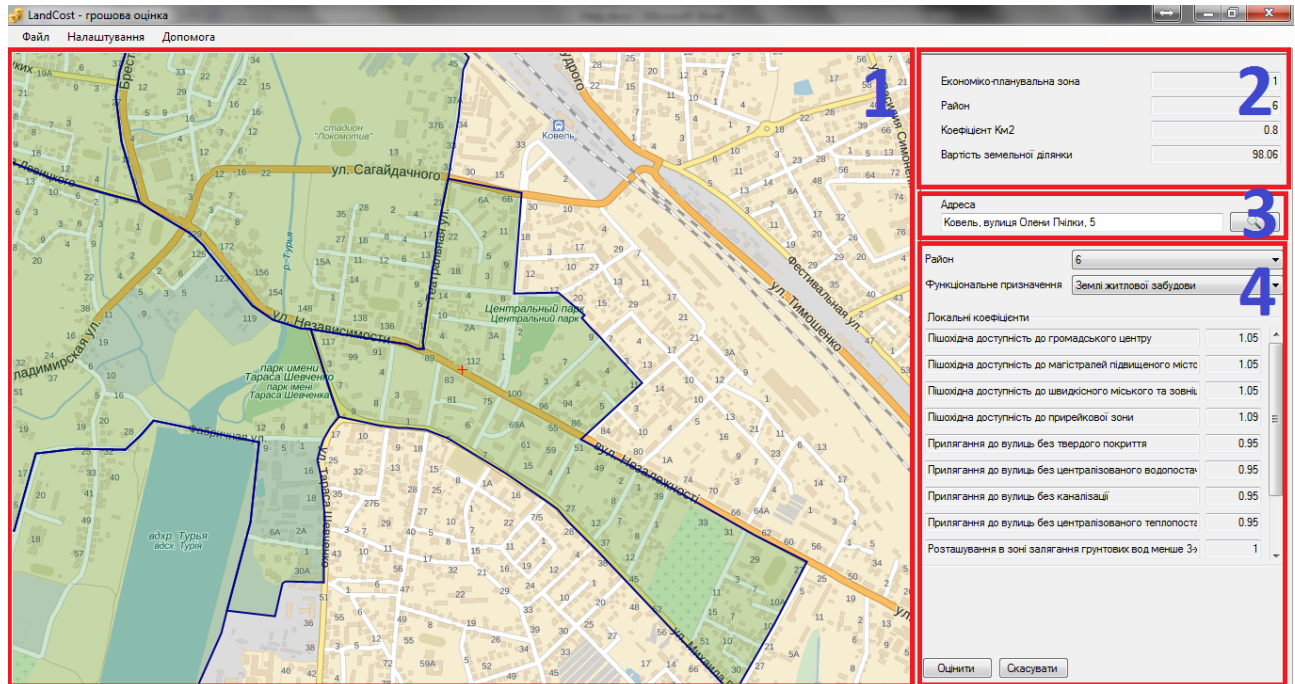
Встановлення активного профілю

В системі можуть бути присутні кілька профілів. Користувач має можливість обрати необхідний. Для цього достатньо перейти в меню **Налаштування – Поточний профіль** та обрати потрібний профіль.



Робота з програмою

Робоча область програми включає чотири частини:



Перша частина – карта місцевості, на яку нанесені оціночні райони. Програма автоматично відцентровує карту, враховуючи координати центру DXF-файлу розбивки на райони, який було завантажено для профілю.

Друга частина – інформаційна панель. По мірі того, як користувач буде переміщувати курсор миші з району на район, в інформаційній панелі будуть відображені дані про поточний район: економіко-планувальна зона, до якої входить район, номер району, коефіцієнт зони Км2, а також середня вартість земельної ділянки, грн./м2.

Третя частина – панель адреси. Тут буде відображена адреса, обрана користувачем. За допомогою цієї панелі користувач також може здійснювати пошук за адресою.


Четверта частина – панель підготовки до здійснення грошової оцінки. Тут відображені параметри для обраної адреси – район та функціональні призначення з наборами локальних коефіцієнтів. Використовуючи цю панель, спеціаліст має можливість відкоригувати параметри земельної ділянки перед тим, як оформити довідку.

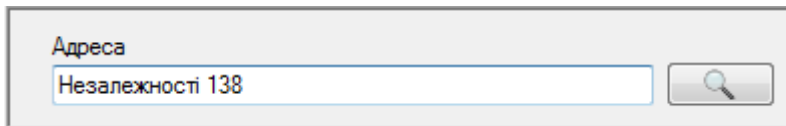
Обирання земельної ділянки

Для того, аби обрати земельну ділянку, користувач повинен зробити клік у відповідному місці карти. Слід зауважити, що земельну ділянку можна обрати лише в рамках поточної розбивки на райони. Тобто ділянки поза районами, накладеними на карту, опрацьовані не будуть. Після того, як користувач натисне мишкою на потрібному місці, адреса ділянки буде відображена в панелі адреси, а її параметри (район, коефіцієнти тощо) – в панелі підготовки.

Карту можна рухати за допомогою миші, затиснувши **праву кнопку**, наближувати (мотати вгору) або віддаляти (мотати вниз) за допомогою колеса прокрутки.

Пошук за адресою

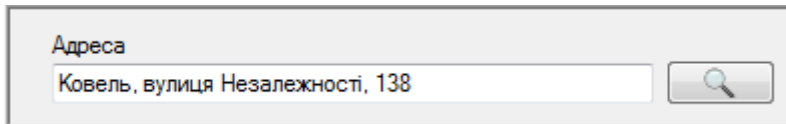
Користувач має можливість здійснити пошук земельної ділянки за адресою. Для цього необхідно ввести пошуковий в панелі адреси та натиснути **Enter** або кнопку . Наприклад:



Адреса
Незалежності 138

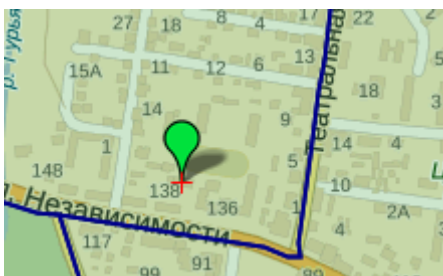
This image shows a web form with a label 'Адреса' (Address) and a text input field containing 'Незалежності 138'. To the right of the input field is a search button with a magnifying glass icon.

Програма здійснить пошук в межах заданої карти. Якщо відповідна адреса буде знайдена, вона перетворить пошуковий запит в повну адресу, встановить маркер та відцентрує карту за цим маркером:



Адреса
Ковель, вулиця Незалежності, 138

This image shows the same search form as above, but the text input field now contains the full address 'Ковель, вулиця Незалежності, 138'.

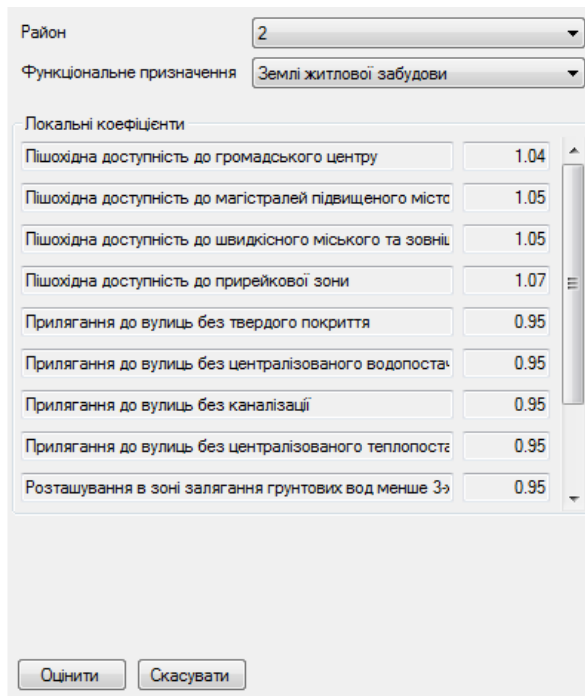


Важливо розуміти, що встановлення програмою маркера не означає обрання ділянки для оцінки. Маркер носить інформативний характер. Для того, аби обрати ділянку, все-одно потрібно натиснути на карті. Після цього маркер зникне.

Підготовка до здійснення оцінки

Коли земельна ділянка обрана, програма відображає на панелі підготовки її характеристики. Район, в який входить земельна ділянка, підбирається автоматично. Однак **LandCost** залишає можливість користувачеві змінити цей район, вибравши потрібний зі списку.

Після того, як район обраний, необхідно задати правильне функціональне призначення, обравши його з випадного списку. Значення локальних коефіцієнтів для цього функціонального призначення в рамках обраного району будуть відображені нижче:



Район: 2

Функціональне призначення: Землі житлової забудови

Локальні коефіцієнти

Пішохідна доступність до громадського центру	1.04
Пішохідна доступність до магістралей підвищеного міста	1.05
Пішохідна доступність до швидкісного міського та зовнішнього	1.05
Пішохідна доступність до приреїсової зони	1.07
Прилягання до вулиць без твердого покриття	0.95
Прилягання до вулиць без централізованого водопостачання	0.95
Прилягання до вулиць без каналізації	0.95
Прилягання до вулиць без централізованого теплопостачання	0.95
Розташування в зоні залягання ґрунтових вод менше 3 м	0.95

Оцінити Скасувати

Для того, аби скасувати дії, потрібно натиснути «Скасувати». Щоб перейти до оформлення довідки, слід обрати «Оцінити»

Оформлення довідки про грошову оцінку

Форма редагування довідки має такий вигляд:

Грошова оцінка

Довідка

☒ Приховати номер та дату довідки 25 жовтня 2015 р.

Власник (користувач) [Yellow field]

Місцезнаходження власника (користувача) [Yellow field]

Місцезнаходження земельної ділянки Ковель, вулиця Богомольця, 4

Назва земельної ділянки [Yellow field]

Площа земельної ділянки, м2 0

Документ, що встановлює право на землю (відсутній)

Економіко-планувальна зона 7

Атрибути документа [White field]

Середня вартість земельної ділянки, грн./м2 176.52

Коефіцієнт Км2 1.44

Локальні коефіцієнти

Пішохідна доступність до громадського центру 1.15

Пішохідна доступність до магістралей підвищеного місто 1.15

Пішохідна доступність до швидкісного міського та зовні 1.15

Пішохідна доступність до приреєксової зони 1

Прилягання до вулиць без твердого покриття 0.95

Прилягання до вулиць без централізованого водопостач 0.95

Прилягання до вулиць без каналізації 0.95

Сумарний коефіцієнт Км3 1.18

☐ Ділянка зайнята поточним або відведена під майбутнє будівництво

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки К(і) 1

Площа з/д під забудовою, м2 0

Загальна площа земель, м2 0

Коефіцієнт Кф 0.7

0.5

Нормативна грошова оцінка м2 земельної ділянки під забудовою, грн 145.81

104.15

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки під забудовою, грн 0

0

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн 0

0

Довідку склав (-ла) [Yellow field]

Довідку перевірів (-ла) [Yellow field]

Нова довідка

Поля, виділені **жовтим** кольором, є обов'язковими для введення. Звичайні білі поля користувач може змінити, однак за замовчуванням значення цих полів будуть заповнені автоматично. Активні поля, виділені **сірим** кольором, є інформативними і розраховуються автоматично на основі введених значень.

На формі наявні такі елементи:

- **Приховати номер та дату довідки** – визначає, чи буде в довідці відображений номер та дата. За замовчуванням опція вибрана – довідка не міститиме номера та дати
- **Дата** – дата оформлення довідки. За замовчуванням обрана поточна дата
- **Власник (користувач)** – ім'я власника земельної ділянки
- **Місцезнаходження власника (користувача)** – адреса, за якою проживає власник (фізична особа) або місце розташування власника (юридична особа)
- **Місцезнаходження земельної ділянки** – адреса, за якою розміщена дана земельна ділянка
- **Назва земельної ділянки** – деталізація функціонального призначення. Наприклад «для розміщення складських та виробничих приміщень» тощо
- **Площа земельної ділянки, м2** – площа даної земельної ділянки в м², яка підлягає оцінці

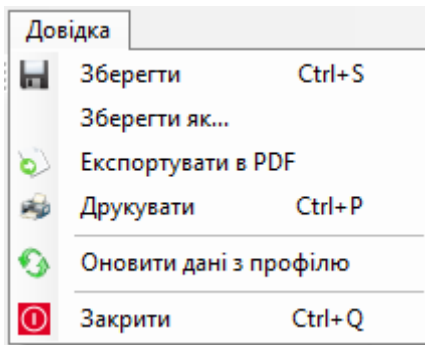
- **Документ, що встановлює право на землю** – назва правовстановлюючого документа. В випадковому списку наявні документи, сконфігуровані для поточного оціночного профілю
- **Атрибути документа** – поле стає активним і **обов'язковим** для введення, якщо обрано документ. В цьому полі слід вказати його додаткові атрибути, як-то: номер, серія, дата видачі тощо
- **Економіко-планувальна зона** – номер економіко-планувальної зони, в якій розташована земельна ділянка
- **Середня вартість земельної ділянки, грн./м2** – значення, вказане в конфігурації для поточної економіко-планувальної зони
- **Коефіцієнт Км2** – коефіцієнт, заданий в конфігурації для поточної зони
- **Локальні коефіцієнти** – обраний список локальних коефіцієнтів на місцезнаходження земельної ділянки та їх значень. Користувач має можливість змінити значення локальних коефіцієнтів перед видачею довідки
- **Сукупний коефіцієнт Км3** – коефіцієнт, що є добутком значень усіх локальних коефіцієнтів
- **Ділянка зайнята поточним або відведена під майбутнє будівництво** – дану опцію слід відмітити, якщо ділянку наразі не використовують за прямим функціональним призначенням, оскільки на ній, наприклад, відбувається будівництво об'єктів, які в майбутньому забезпечать можливість її використання за функціональним призначенням. В такому випадку в довідці, окрім значень, розрахованих на основі прямого функціонального призначення, будуть також вказані значення, розраховані для функціонального призначення з коефіцієнтом 0.5 «для земельної ділянки, відведеної під майбутнє будівництво та зайнятої поточним будівництвом». На формі довідки ці значення відображені справа від значень для основного функціонального призначення:

Коефіцієнт Кф	0.7	0.5
Нормативна грошова оцінка м2 земельної ділянки під забудовою, грн	251.22	179.44
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки під забудовою, грн	0	0
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн	0	0

- **Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки K(i)** – загальнодержавний коефіцієнт, сконфігурований в рамках поточного оціночного профілю
- **Площа з/д під забудовою, м2** та **Загальна площа земель, м2** – для довідки вони рівні вказаній площі земельної ділянки
- **Коефіцієнт Кф** – коефіцієнт функціонального призначення, обраного для даної земельної ділянки
- **Нормативна грошова оцінка м2 земельної ділянки під забудовою, грн.** – грошова оцінка м² земельної ділянки згідно з заданими параметрами. Вираховується за формулою: середня вартість * Км3 * Кф * K(i)
- **Нормативна грошова оцінка земельної ділянки під забудовою, грн.** та **Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн.** для довідки однакові, оскільки однакові відповідні площі. Вираховуються такі нормативні оцінки згідно з формулою: нормативна грошова оцінка м2 * площа
- **Довідку склав (-ла)** – ім'я особи, яка склала довідку. Може бути задане вручну або обране зі списку виконавців, налаштованого для даного оціночного профілю
- **Довідку перевірів (-ла)** – ім'я особи, яка перевірила довідку. Може бути задане вручну або обране зі списку керівників, налаштованого для даного оціночного профілю

Операції з довідкою

Користувач має можливість здійснювати певні операції з довідками. Ці операції доступні в меню **Довідка** на формі редагування довідки:



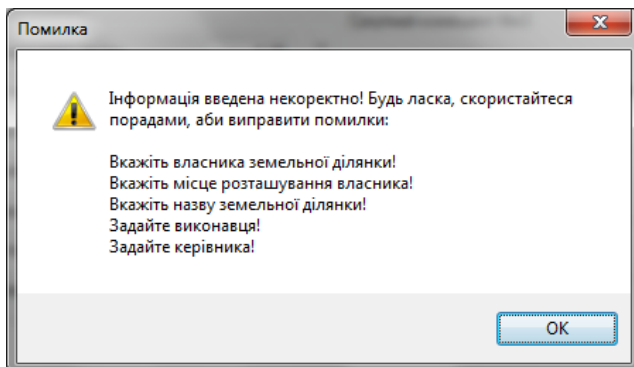
Деякі з цих команд доступні також на панелі швидкого доступу:



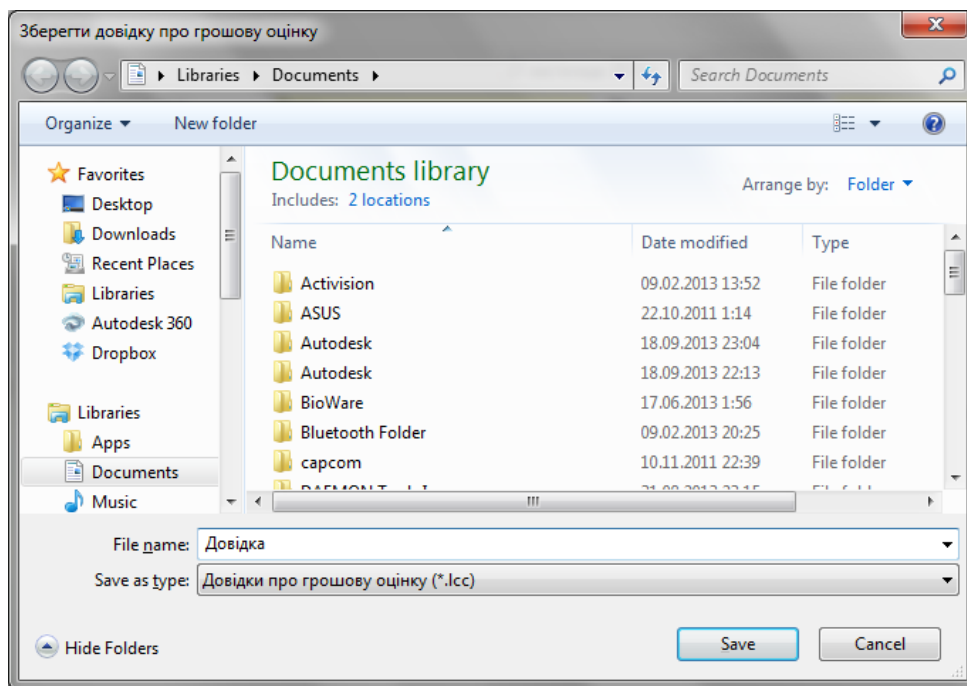
Зберігання довідки

Для зберігання довідки наявні дві команди: **Зберегти** та **Зберегти як...** Якщо поточну довідку ще не було збережено, поведінка обох цих команд буде однаковою.

При збереженні здійснюється перевірка цілісності довідки. У випадку, якщо користувач не задав обов'язкові параметри, програма інформує про це та скасовує збереження:

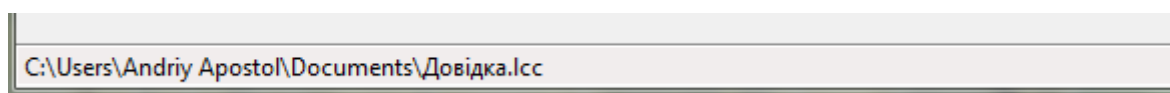


Довідку можна буде зберегти лише після того, як усі проблеми буде усунено. Програма запропонує обрати місце збереження та вказати назву файлу. Формат файлу – **lcc, LandCost Certification**:




Для того, аби підтвердити збереження, слід натиснути **Save**, в іншому випадку – **Cancel**.

Після збереження статусний рядок форми редагування довідки відобразить шлях до файлу довідки замість тексту «**Нова довідка**»:

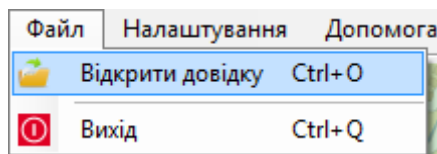


Після того, як довідка була збережена, виконання команди **Зберегти** призведе до зберігання довідки в поточний файл, у той час, як команда **Зберегти як...** дасть можливість зберегти довідку в інший файл. Процедура буде такою ж, як і описана вище.

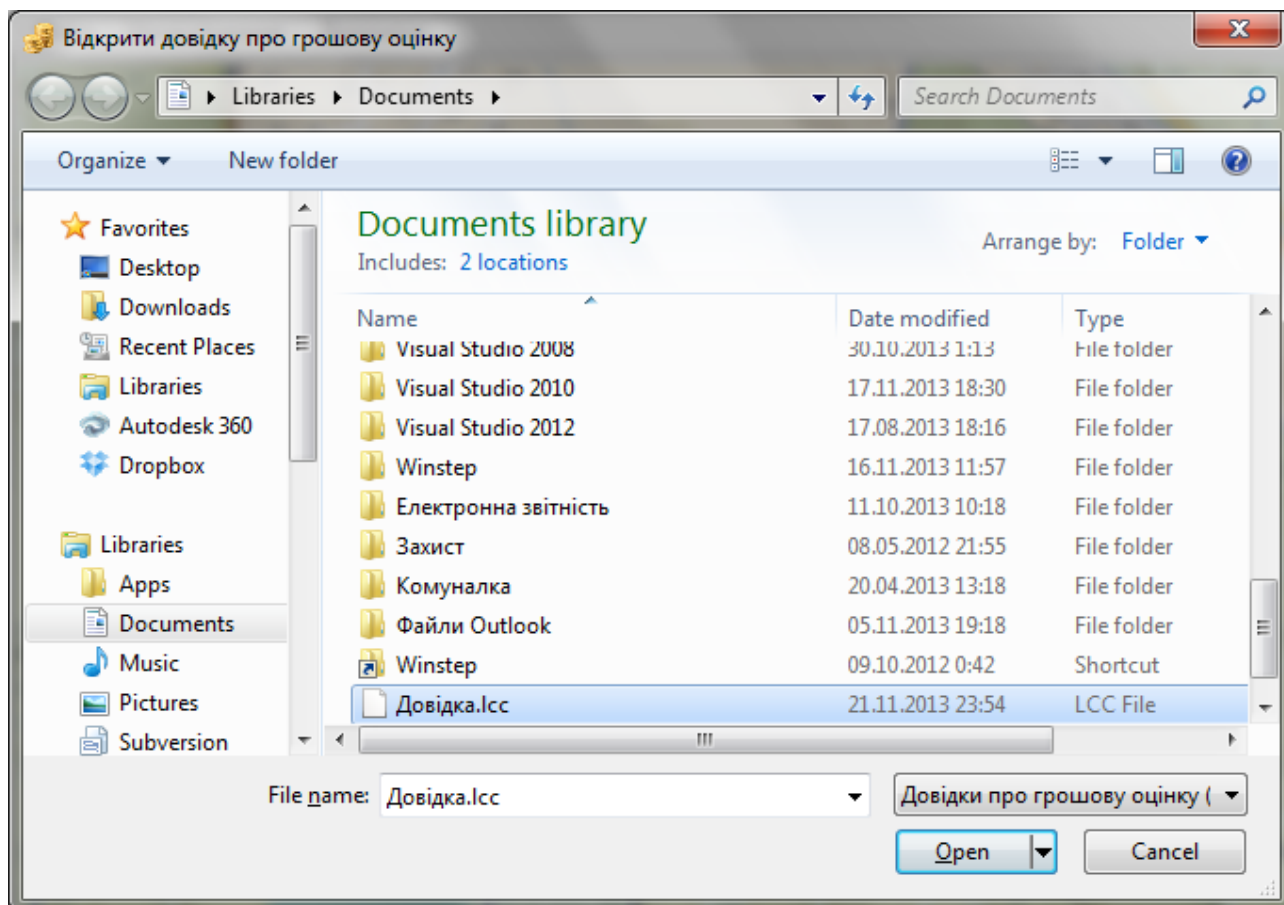
Команду **Зберегти** можна також виконати, натиснувши комбінацію клавіш **Ctrl + S**, а також виконавши відповідну команду  з панелі швидкого доступу.

Відкривання довідки

Довідку можна відкрити з основного вікна програми, обравши в меню **Файл – Відкрити довідку**, або натиснувши комбінацію клавіш **Ctrl + O**:




В діалозі слід обрати файл та натиснути **Open**:

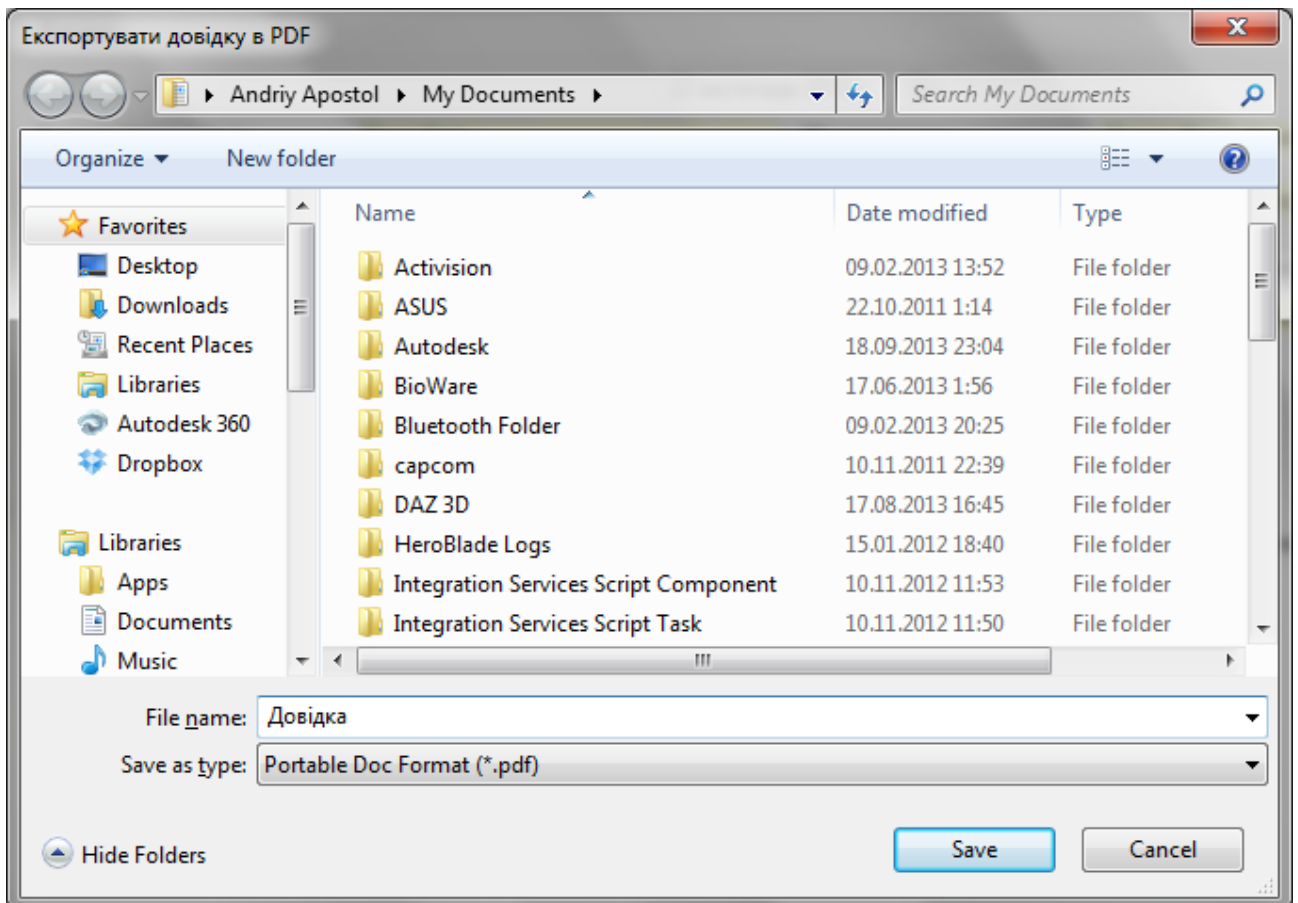


Після цього з'явиться звичне вікно редагування довідки, в якому буде завантажено потрібний документ.

Експорт довідки в PDF



PDF (Portable Document Format) – один з найпоширеніших форматів зберігання документів. Значною перевагою цього формату є те, що документ, збережений як PDF, матиме абсолютно однаковий вигляд та форматування незалежно від платформи, на якому він буде відкритий чи роздрукований.

Для того, аби експортувати довідку в PDF, потрібно обрати відповідний пункт в меню **Довідка** або викликати відповідну команду  з панелі швидкого доступу на формі редагування документів. Програма здійснить перевірку документа. У випадку, якщо користувач не задав якісь важливі дані, буде виведене повідомлення. В іншому випадку **LandCost** підготує довідку для збереження в PDF та запропонує вказати назву файлу:




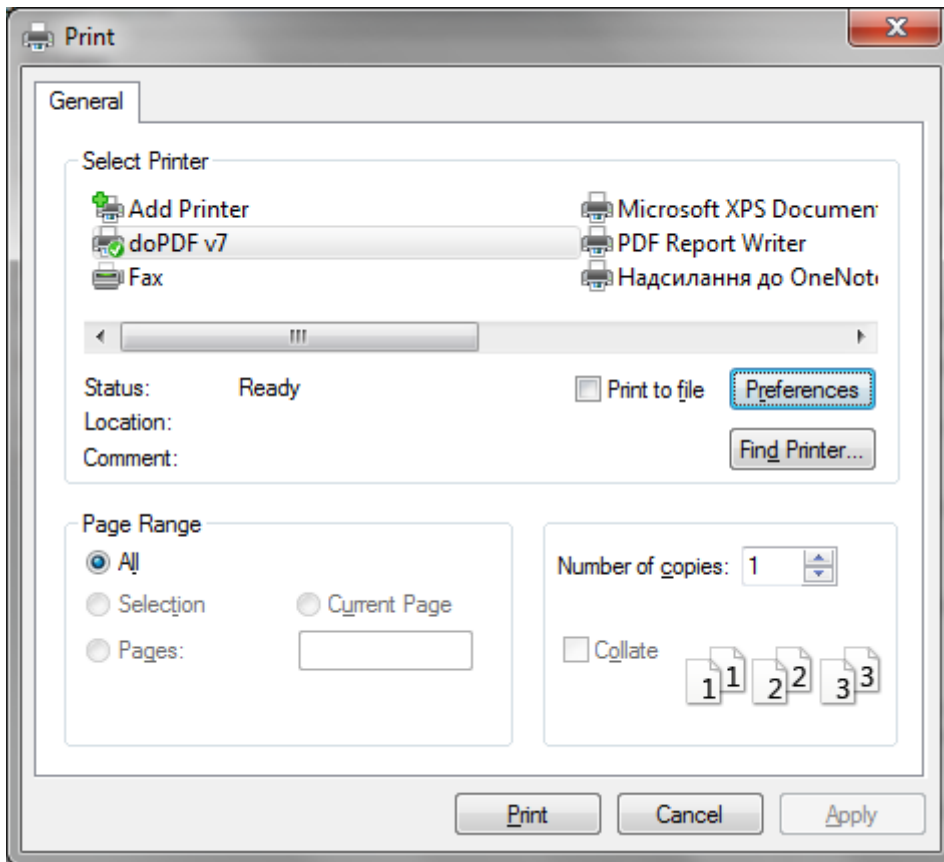
Для підтвердження експорту слід натиснути **Save**, в іншому випадку – **Cancel**.

Як уже було сказано вище, довідки бувають двох видів:

- Довідка для земельної ділянки, яку використовують за основним цільовим призначенням 
- Довідка для земельної ділянки, зайнятої будівництвом 


Друк довідки

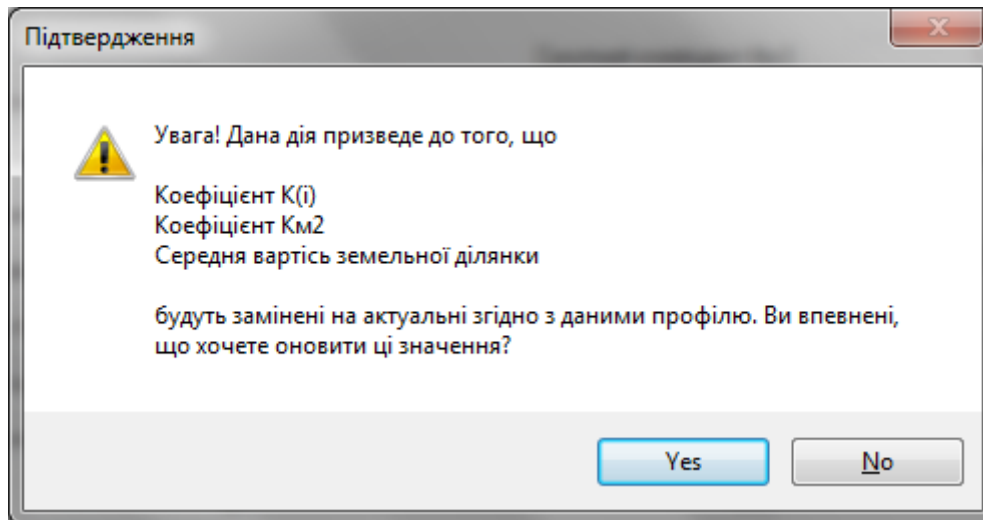
Роздрукувати довідку можна прямо з форми редагування, обравши пункт меню **Довідка – Друкувати**, відповідну команду  панелі швидкого доступу або натиснувши комбінацію клавіш **Ctrl + P**. В діалозі слід обрати потрібний принтер, а також змінити усі необхідні параметри друку, якщо автоматично задані не підходять:



Після натискання на кнопку **Print** відбудеться виведення документа на обраний принтер.

Оновлення даних з профілю

Іноді користувач може створювати довідки наперед, не володіючи інформацією, наприклад, про коефіцієнт індексації грошової оцінки, який буде актуальним на той час, коли потрібно буде оформляти цю довідку. Оскільки система зберігає довідку з даними, актуальними на час її створення, а певні статичні поля, як-то: коефіцієнт Км2, коефіцієнт К(і), середня вартість земельної ділянки, не є редагованими, користувачеві необхідно надати можливість актуалізувати ці дані в довідці, використовуючи поточні значення з профілю. Для цього користувач може застосувати відповідний пункт меню **Довідка – Оновити дані з профілю**, або викликати відповідну команду  з панелі швидкого доступу. Після того, як спеціаліст підтвердить свій намір за допомогою діалогового вікна, відповідні значення будуть оновлені, а калькульовані атрибути будуть перераховані згідно з оновленими параметрами:



Контакти

Будь ласка, повідомляйте про всі виявлені проблеми, недоліки, а також надсилайте свої побажання розробникові:

Апостол Андрій Вікторович

Тел.: +38(066)329-59-54

e-mail: avacom@ukr.net, onix.avacom@gmail.com

ICQ: 299520091

Skype: onix.avacom

Facebook: <https://www.facebook.com/onix.avacom>

VK: <http://vk.com/id7600584>