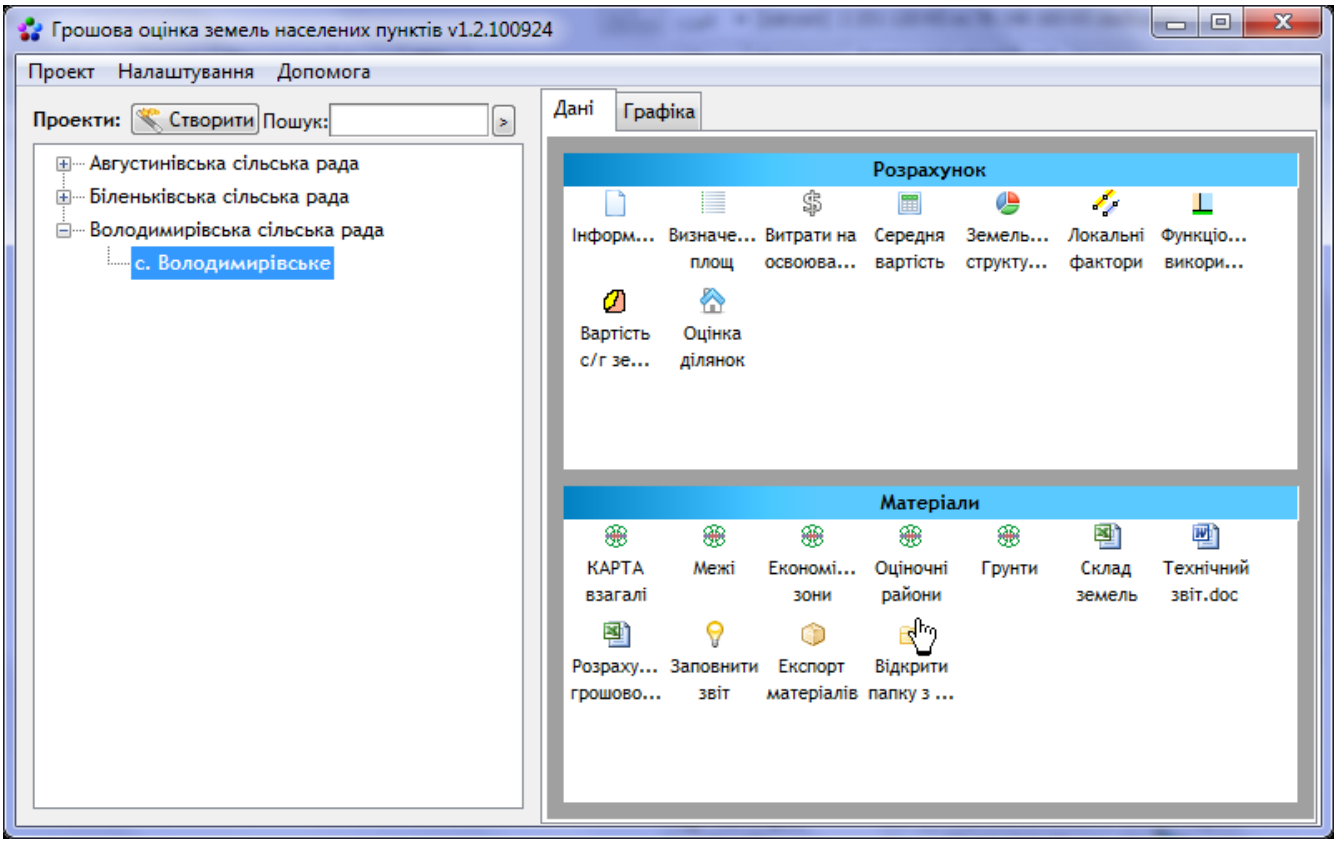
м. Запоріжжя	(067) 901-81-07 (050) 171-27-81	http://stargis.com.ua	support@stargis.com.ua

Програмний комплекс «Грошова оцінка земель населених пунктів»

Допоможе Вам сформувати проект технічної документації з оцінки земель населеного пункту в паперовому та електронному вигляді.

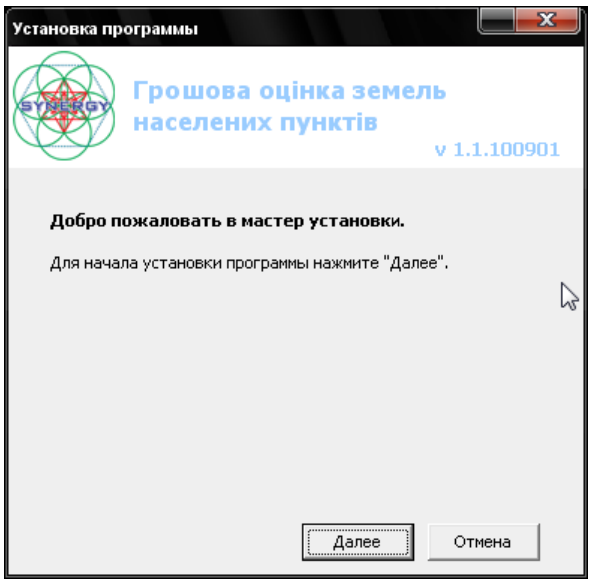


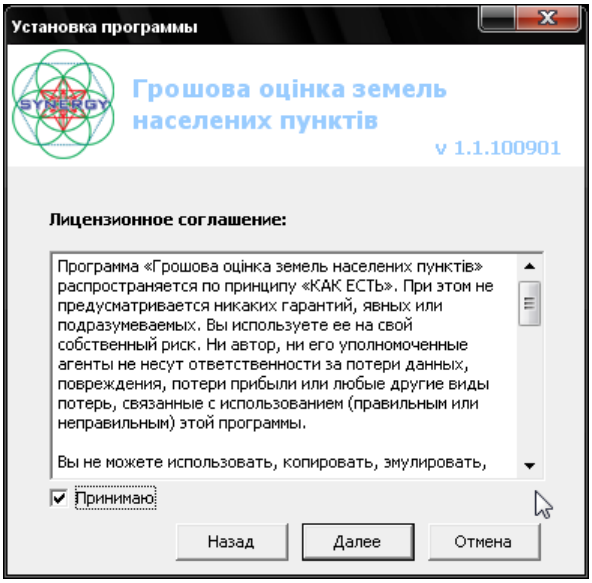
Склад

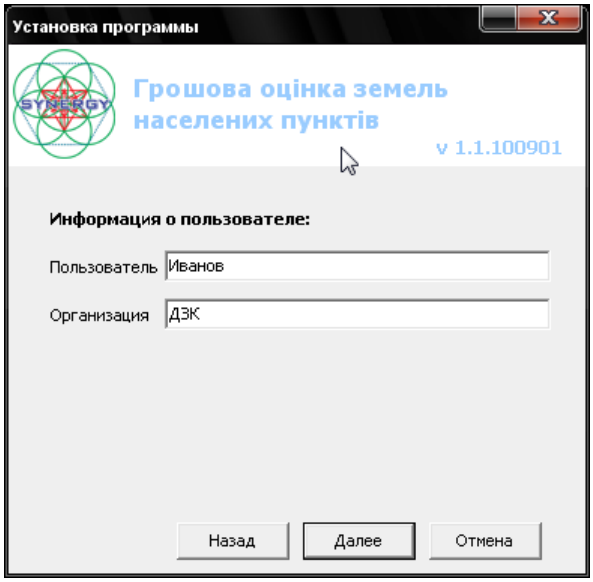
Установка програми 3
Створення проекту 4
Склад проекту 6
Склад населеного пункту 7
Уведення показників про населений пункт 8
Створення карт 9
Опис і склад карт 15
Визначення площ 17
Витрати на освоювання території 18
Середня вартість 21
Земельно-оціночна структуризація 22
Локальні фактори 25
Локальні фактори поквартально, для села 27
Функціональне використання 28
Вартість с-г земель 29
Оцінка окремих земельних ділянок 31
Створення звіту 33
Створення схем 35
Експорт матеріалів 43
Налаштування програми 44

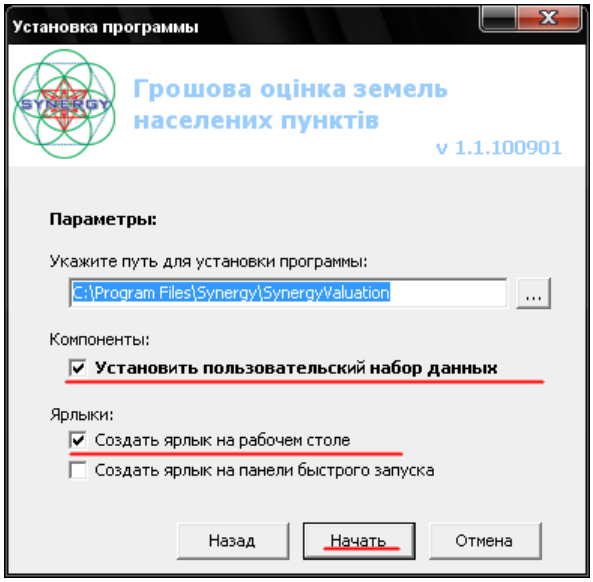
Установка програми

Установка:
1) Картографічне ядро (файл mapx.exe)
2) Програма «ГІС Synergy Map» (файл synergymap_v.0.0.0000)
3) Програма «Грошова оцінка земель населених пунктів» (файл syvaluation_v.0.0.0000)







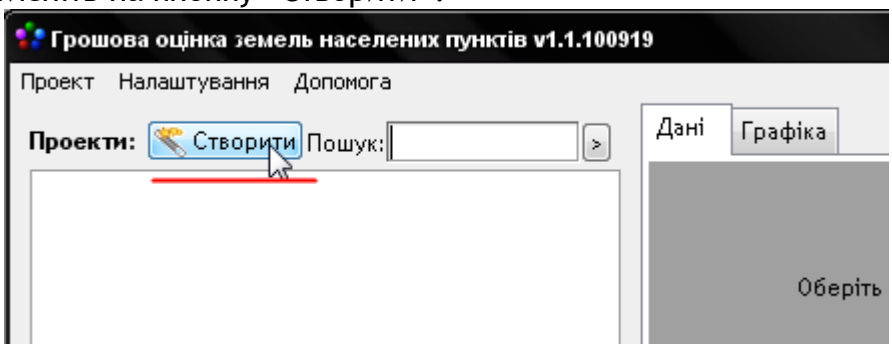


Вимоги до комп’ютера мінімальні:

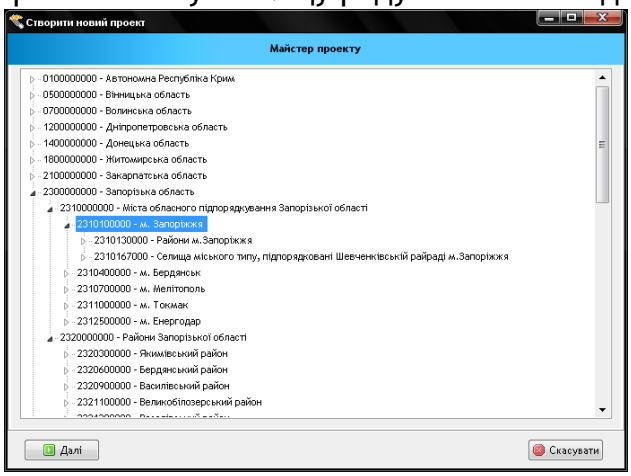
1) Процесор 1600 МГц
2) Пам'ять 512 Мб
3) Жорсткий диск , вільне місце 50 мб

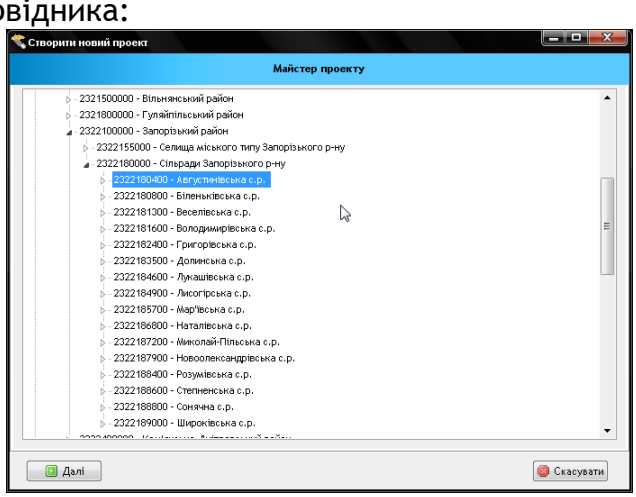
Створення проекту

Натисніть на кнопку «Створити»:



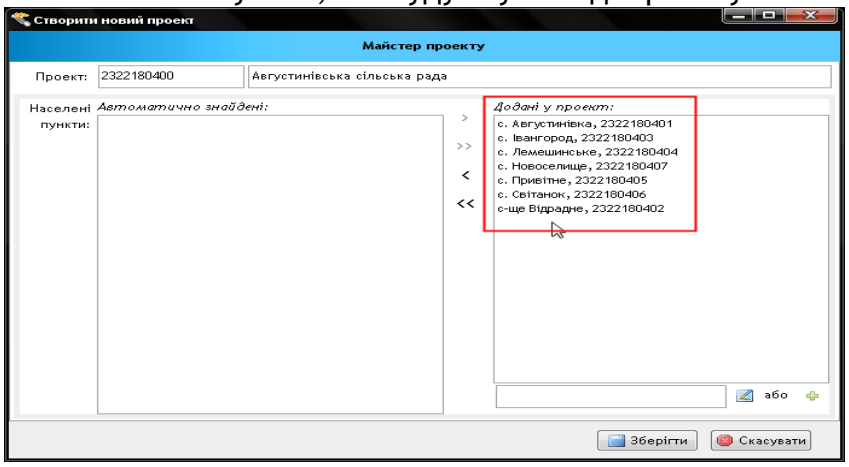
Оберіть сільську/селищу раду або місто із довідника:





Натисніть «Далі».

Визначте населені пункти, які будуть у складі проекту:

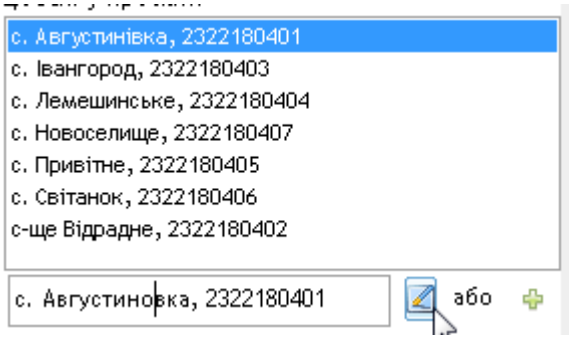


У список «Додані у проект» автоматично заносяться усі населені пункти або місто, які є у довіднику. Разом з назвою населеного пункту вказується і код коатуу через «,».

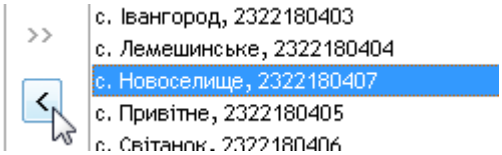
Коригування списку:

Додати інший населений пункт: Уведіть назву у поле и натисніть «Додати»

Редагувати назву: Виділіть у списку, відкоригуйте назву у полі і натисніть «Редагувати»



Вилучити: Виділіть у списку і натисніть «Вилучити» або подвійнім клацаньєм миші



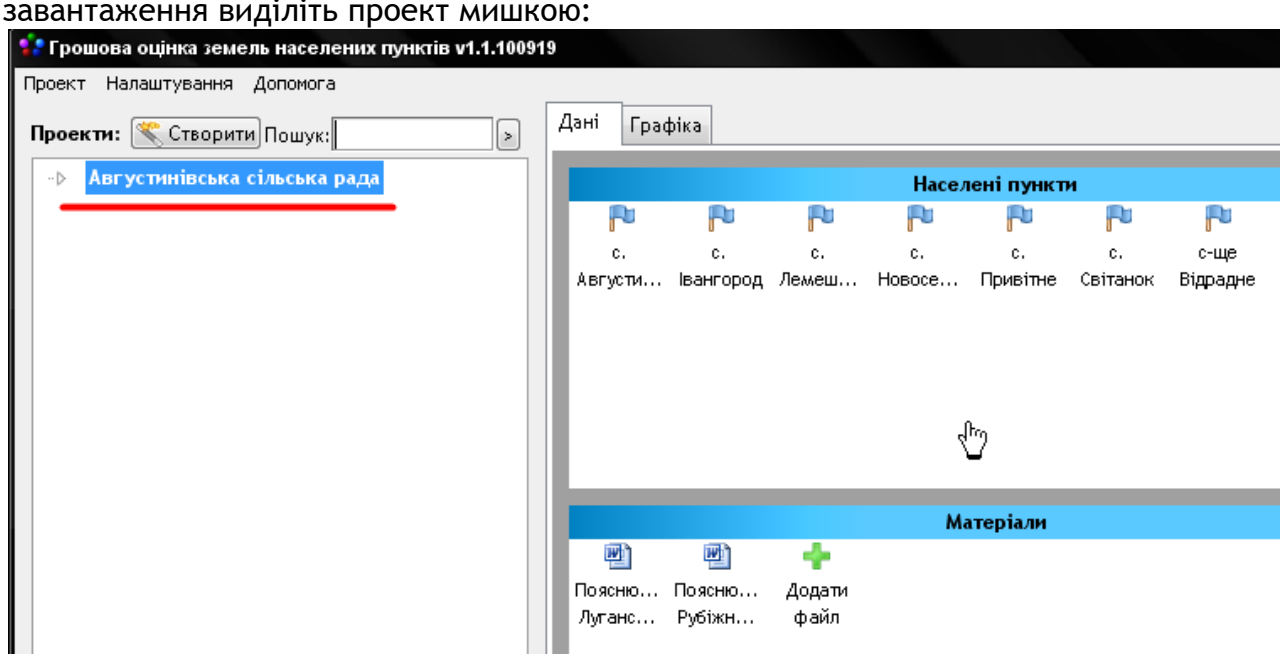
Натисніть «Зберігти» для створення нового проекту.

Будьте уважні. Склад населених пунктів, та їх назви визначаються на цьому етапі і в подальшому не коригуються.

Склад проекту

Проекти відображанні у списку головного вікна програми ліворуч.

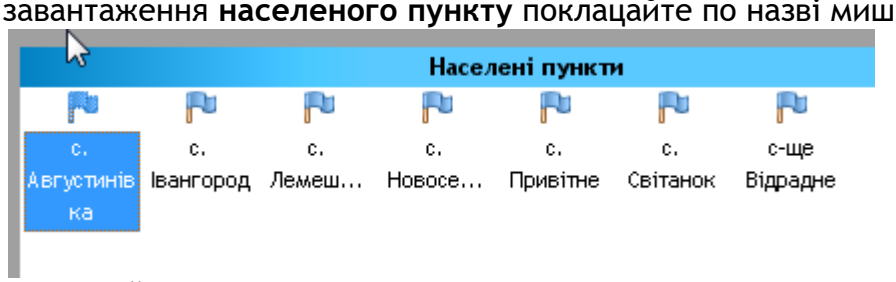
Для завантаження виділіть проект мишкою:



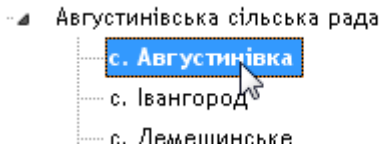
Проект складається з населених пунктів та матеріалів.

Матеріали проекту – це файли, які спеціаліст зберігає для проекту, форматів Microsoft Word, Excel та карти Mapinfo. Це може бути пояснювальна, додатки, схеми тощо. Додаються натисканням , відкриваються подвійним клацаньєм миші на файлі. Для кожного населеного пункту у складі проекту технічний звіт (таблиці, схеми тощо) готується окремо, і які подалі збираються разом.

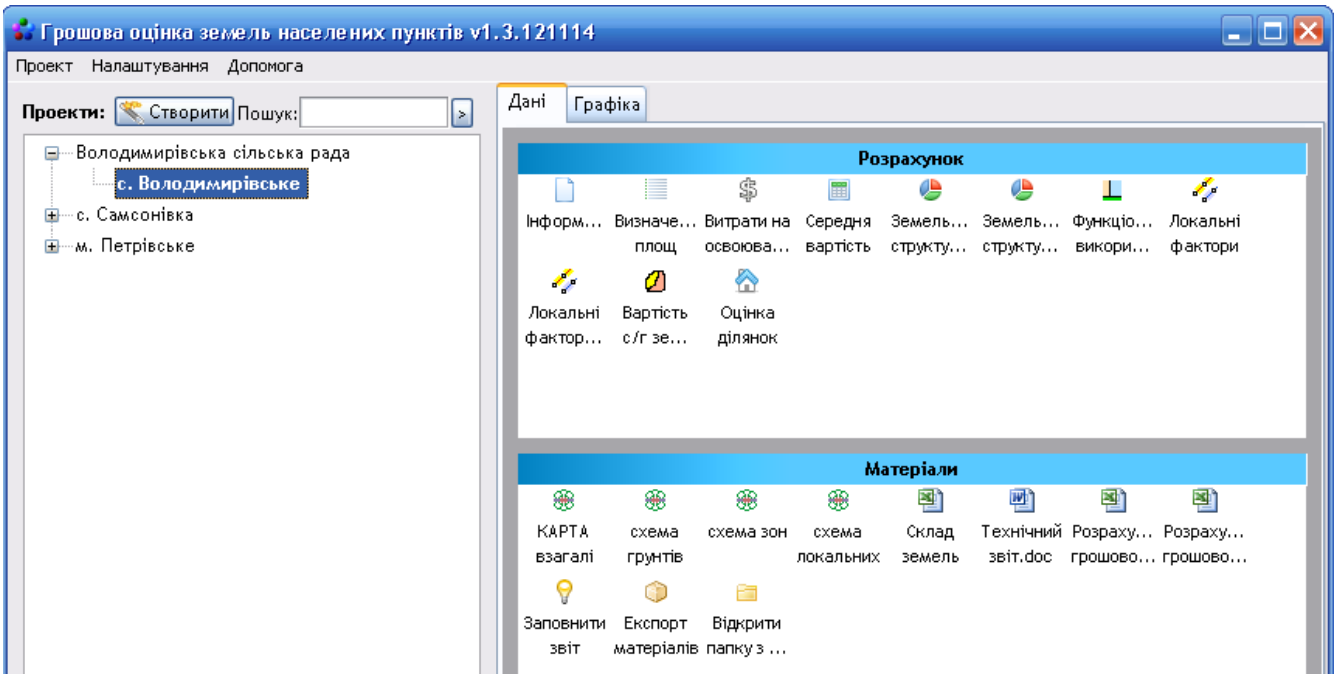
Для завантаження **населеного пункту** поклацайте по назві мишкою:



або виділіть його у списку:



Склад населеного пункту



Розрахунки – це доступ до уведення даних. Розташовані у порядку заповнення. Дані розрахунків та показники будуть занесені у технічний звіт.

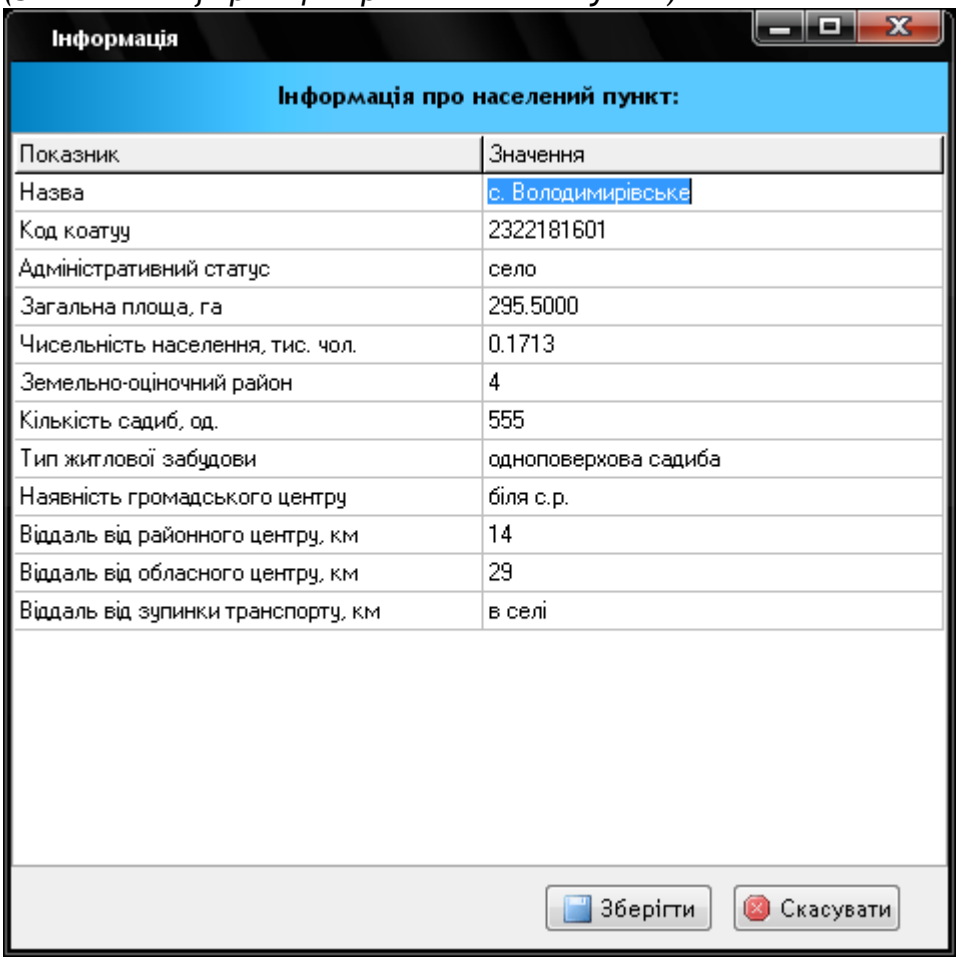
Матеріали – карти та файли:
- Робота з картами виконується у програмі ГІС SynergyMap.
- Звіти створюються автоматично після визначення необхідних розрахунків. Дані звітів подалі спеціаліст сам додає у пояснювальну записку проекту.

Увага! Карти автоматично створюються в системі координат «план-схема» в діапазоні -10 000 000 до 10 000 000, що підходить для всієї України, але обмежена точністю до 0.00

Графіка – швидке відображення межі, районів та зон населеного пункту.

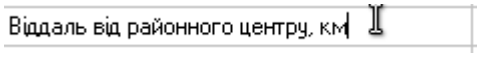
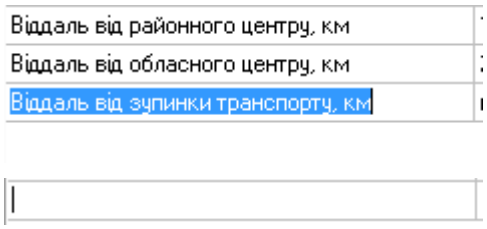
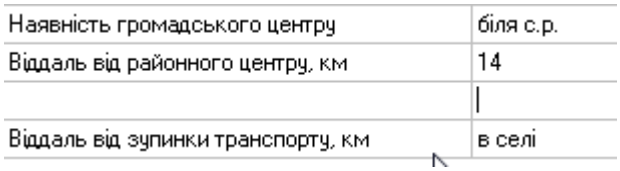
Уведення показників про населений пункт

(Загальна інформація про населений пункт)



Деякі значення автоматично заносяться із довідника при створенні проекту, інші треба увести спеціалісту. Коригувати можливо й назви показників і значень.

Коригування показників:

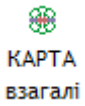
Редагування назви показника:	Клацніть мішкою на полі і уведіть іншу назву	
Додавання нового:	Перейдіть на останній рядок, натисніть клавішу «↓» (Вниз) і наберіть назву показника	
Вилучення показника:	Видаліть текст в полях показника и значення і перейдіть на інше поле – цей рядок зникне	

Для збереження змін натисніть «Зберігти»

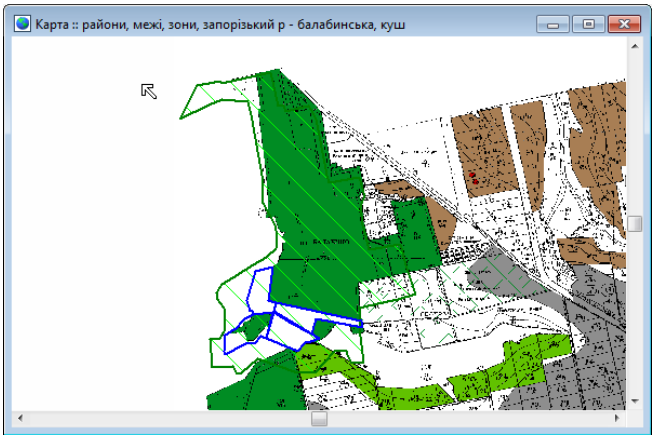
Увага. Деякі показники будуть подалі використовуватися у розрахунках, це:

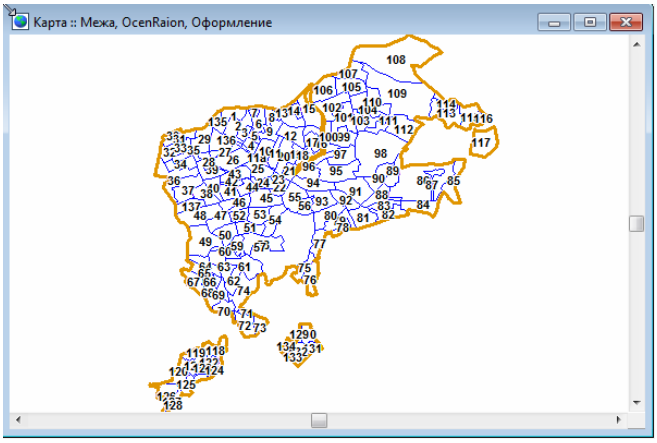
- Чисельність населення, тис. чол.

Створення карт



(Робота з картами у ГІС)





У ГІС створюються наступні карти:

- Межа населеного пункту,
- Оціночні райони,
- Розподіл земель по функціональному використанню,
- Карти проявів локальних факторів,
- Карти розповсюдження ґрунтів,

За потребою:

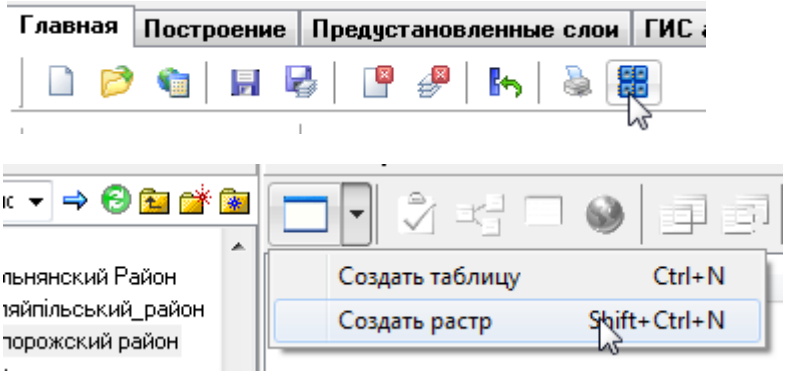
- Вулична мережа,
- Розподіл між землевласниками,
- Тощо

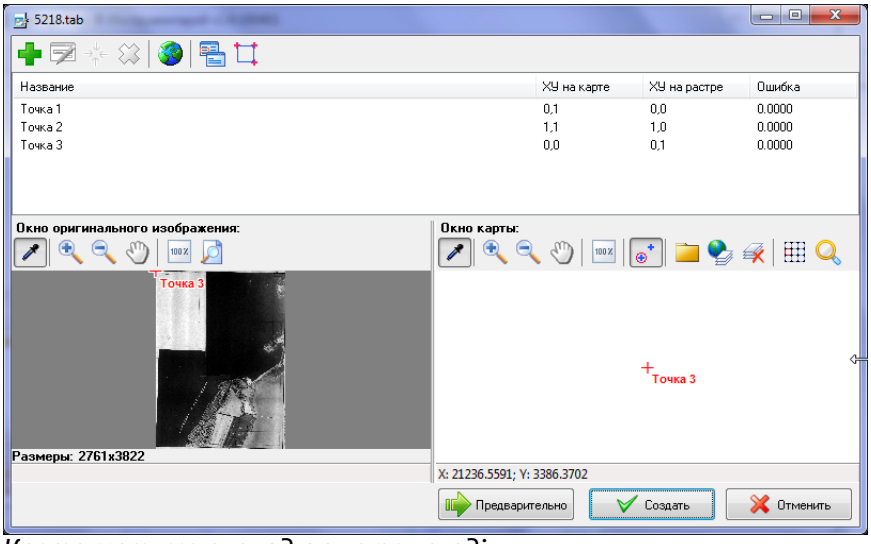
Економіко-планувальні зони програма створює самостійно на етапі зонування.

Інструменти ГІС дозволять:

- імпортувати карти з інших форматів (ArcGIS, Digitals, AutoCAD тощо)
  Файл - Импорт або Файл - Инструмент - Универсальный транслятор

- прив’язати графічні зображення та отсканований матеріал
  Файл - Инструмент - Создать растр





Карта матиме вигляд як на прикладі:

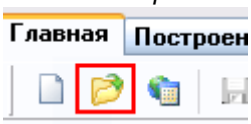
- управління картою та слоями

  Зміна масштабу карти: ,

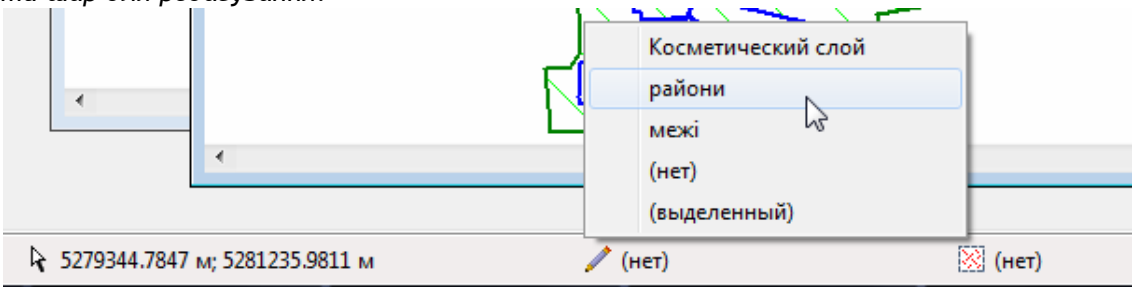
  Пересування карти

- векторізувати межі, будинки, вулиці, комунікації тощо

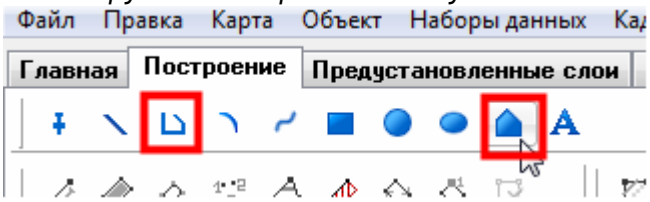
  Відкрити таблиці:



Вказати шар для редагування:



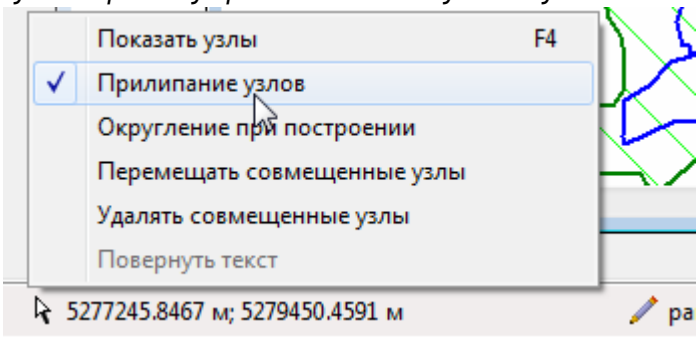
Вибрати інструмент створення об'єкту або лінії:



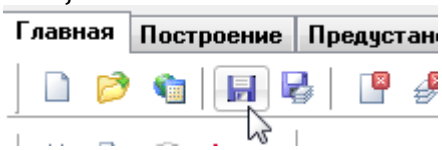
Послідовно мішкою натискати на карті, де повинні бути вузли об'єкту:

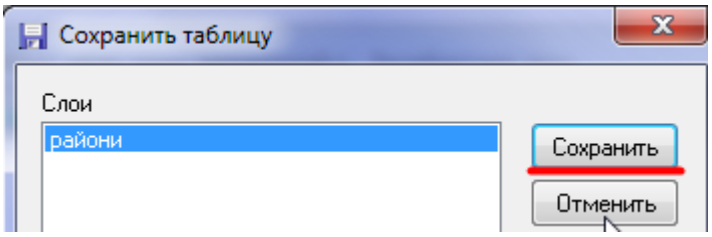
Для закінчення натисніть Esc або подвійний клік миші.

Активування режиму прилипання до існуючих вузлів:



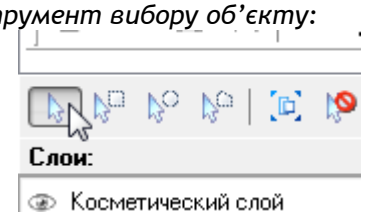
Зберегти файл:



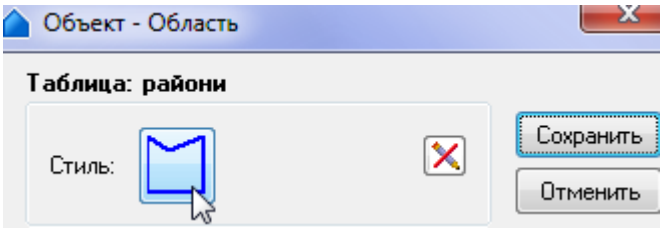


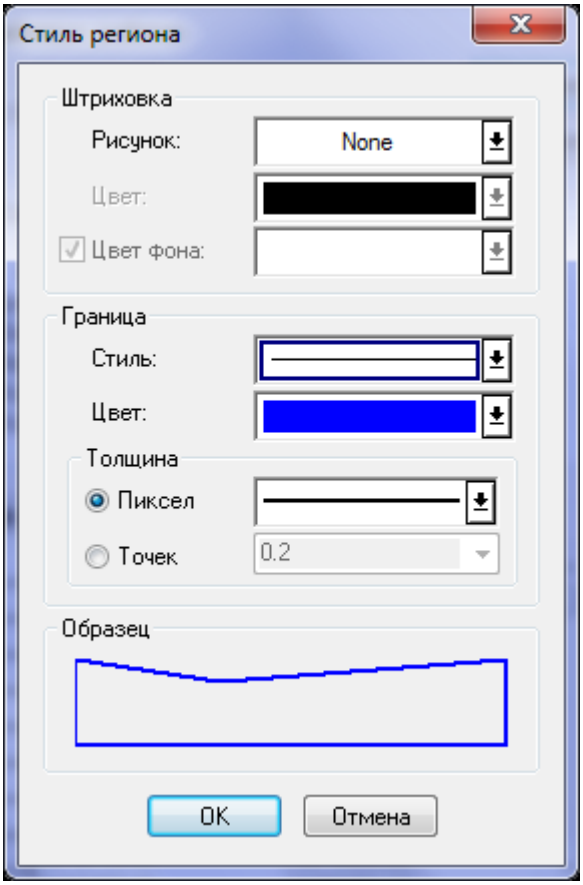
- Вибрати стиль малювання об'єкту:

Інструмент вибору об'єкту:



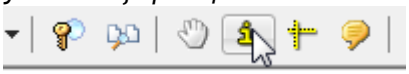
Клацніть по об'єкту подвійним кліком миші:



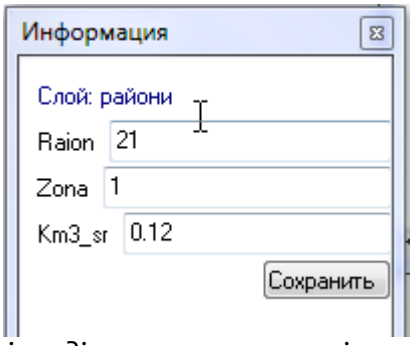


- занести семантичну інформацію щодо об’єкту

  Інструмент інформації:



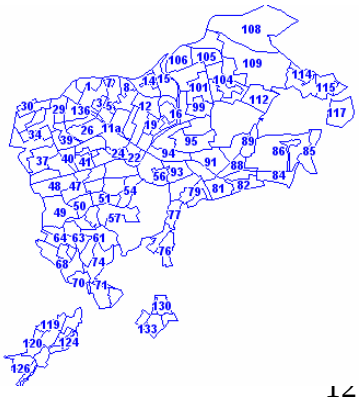
  Натисніть мишкою на об’єкті:

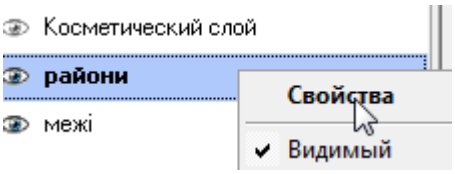


  У вікні уведіть значення у поля і натисніть «Сохранить»

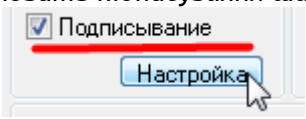
- показати інформацію на карті (підписи)

  Перехід у властивості шару:

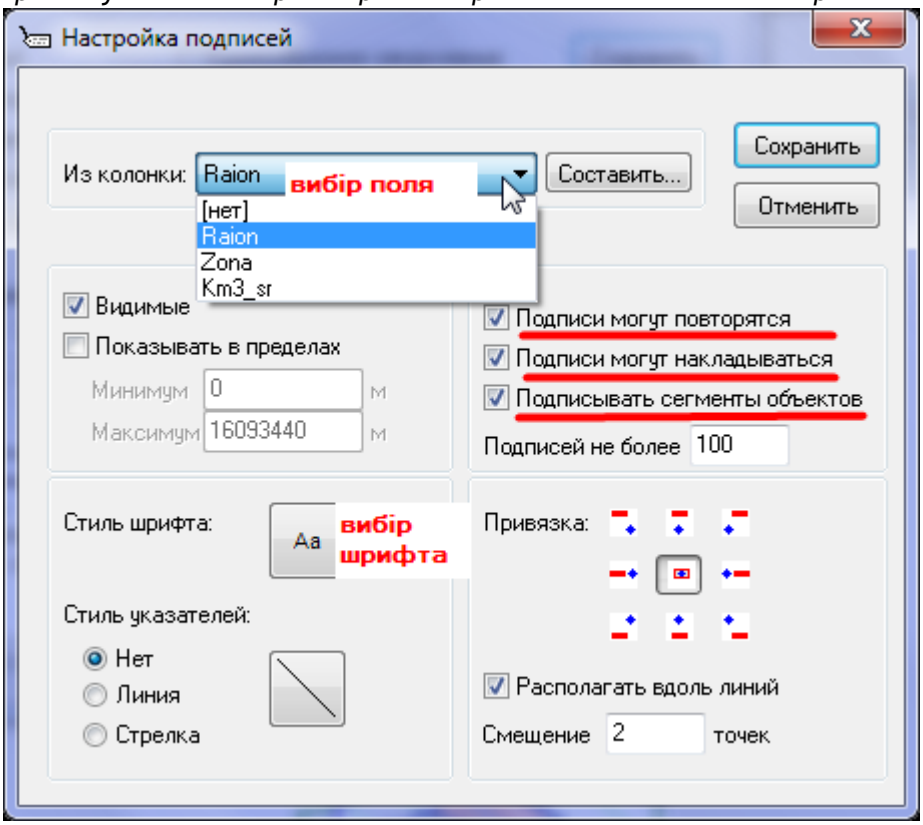




Встановить підписування шару:

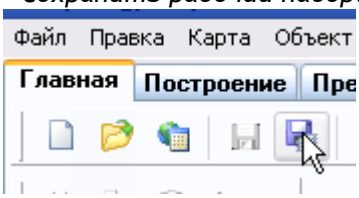


Для перегляду та зміни параметрів відображення натисніть «Настройка»:

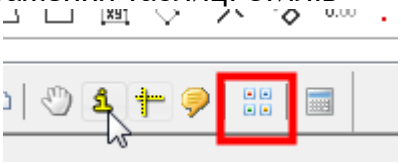


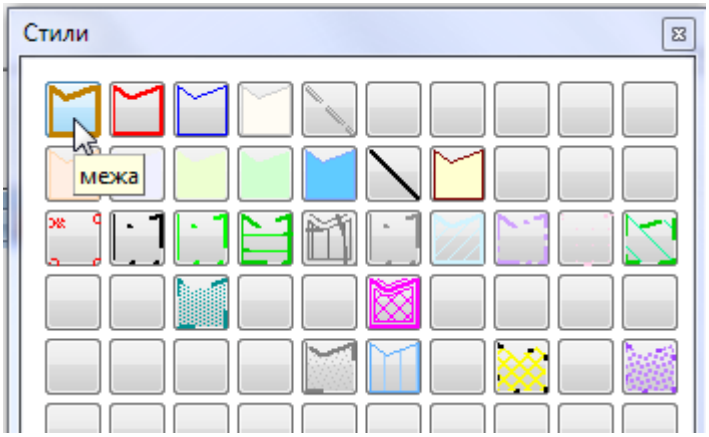
- Зберегти робочий набір

Файл - Сохранить рабочий набор:



- Відображення таблиці стилів

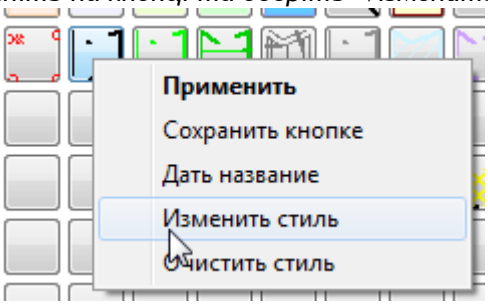




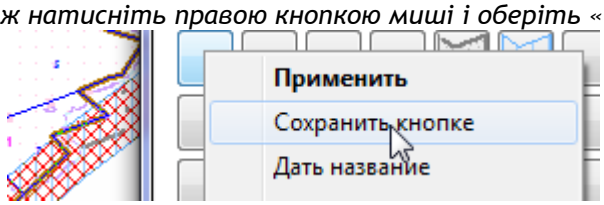
Застосування стилю робиться так:
- виділити об'єкт на карті,
- зробити його редагованим,
- натиснути на кнопку.

Стилі підписані - назва з'являється, якщо до кнопки підвести мишкою.

Якщо стиль не встановлений або потребує коригування, правою кнопкою миші натисніть на кнопці та оберіть «Изменить стиль»:



Стиль можливо поновити і безпосередньо з виділеного об'єкту на карті. Для цього також натисніть правою кнопкою миші і оберіть «Сохранить кнопке»:

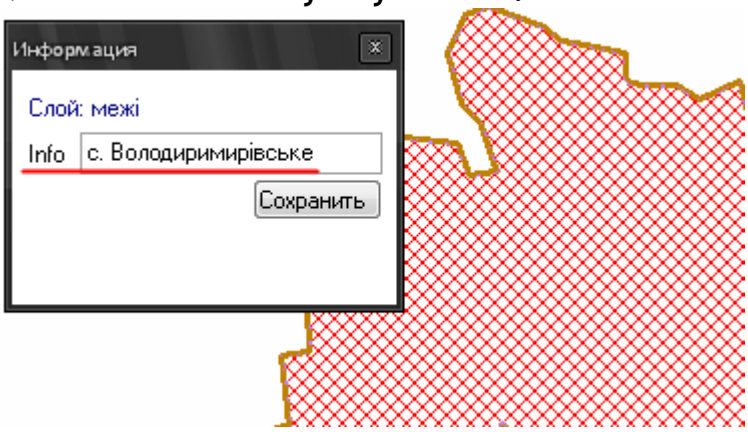


Інші інструкції дивись у керівництві користувача до цієї програми.

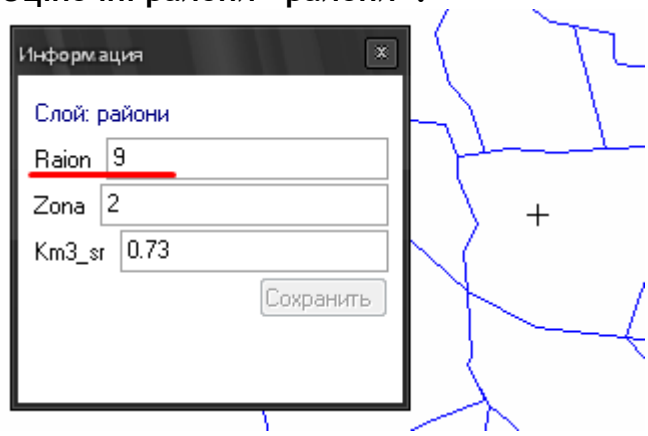
Опис і склад карт

Опис таблиць, де знаходяться дані, та поля, які заповнюються для об'єктів (помічені червоним кольором)

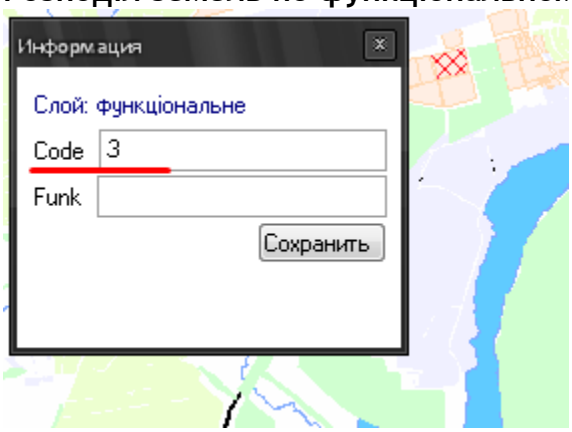
Межа населеного пункту «межі»:



Оціночні райони «райони»:



Розподіл земель по функціональному використанню «функціональне»:

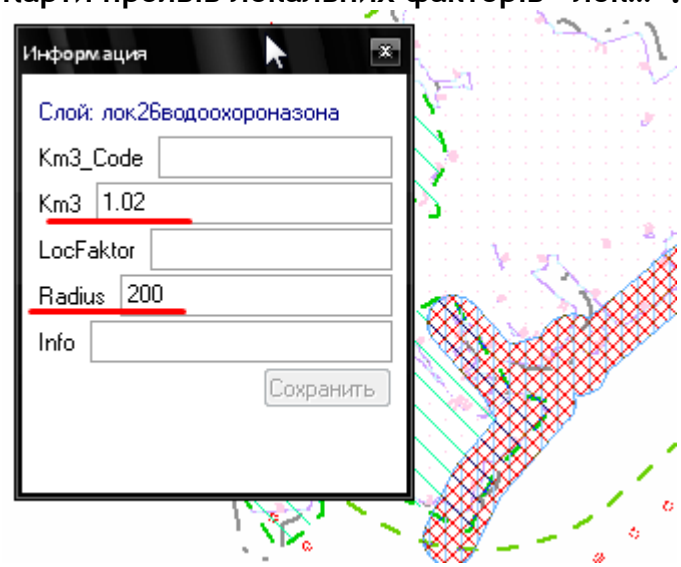


Коди для земель різного функціонального використання (на українській):

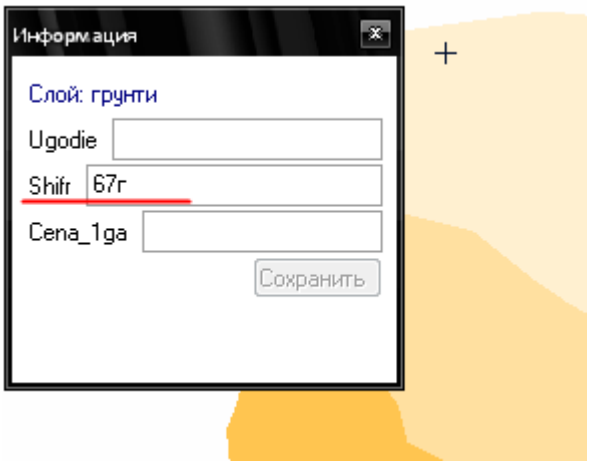
Землі комерц.	Землі житл.	Землі пром.	Землі громад.	Землі трансп.	Землі тех.інфр.	Землі рекреац.	Землі залізниц.	Вулична мережа	Ліси	Відкриті землі	Водна поверх.
(К)	(Ж)	(П)	(Г)	(Т)	(І)	(Р)	(З)	(Д)	(Л)	(Н)	(В)

Під осг	Рілля	Сіножаті	Багатор. насадж.	Пасовища
(О)	(Рі)	(Сі)	(Ба)	(Па)

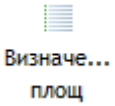
Карти проявів локальних факторів «лок…»:



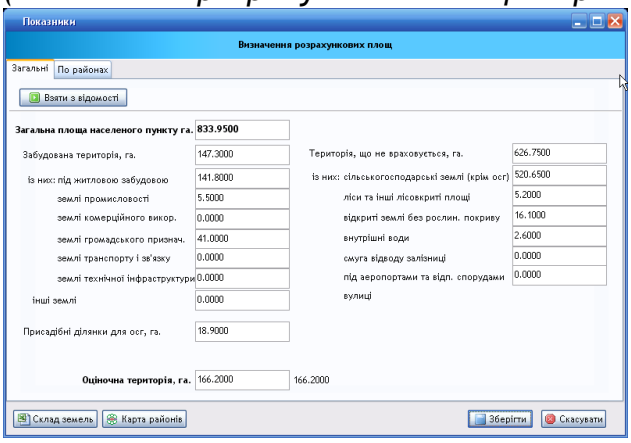
Карти розповсюдження ґрунтів «грунти»:

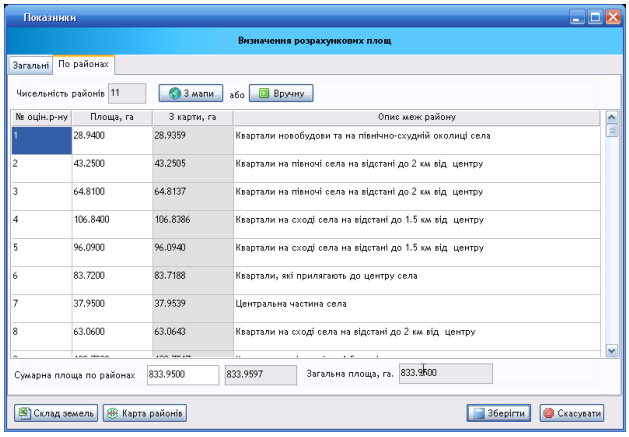


Визначення площ

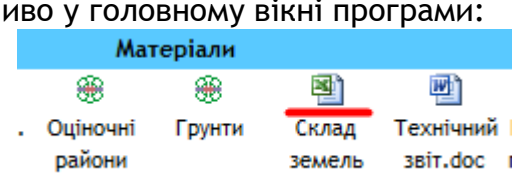


(Визначення розрахункових площ та районів)

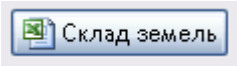




Для спрощення роботи в програму вкладена відомість «Склад земель», де вносяться усі землі та автоматично підраховуються загальні суми площ. Відкрити цю відомість можливо у головному вікні програми:



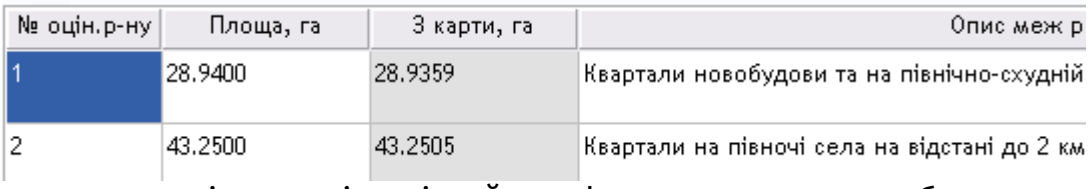
або в цьому:



Програма також дозволяє автоматично імпортувати відомість та заповнити розрахункові поля. Для цього натисніть кнопку «Взяти з відомості»

Оціночна площа дорівнюється = Забудована + Осг.

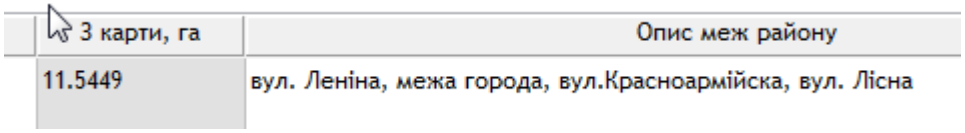
Для роботи з районами перейдіть на вкладку «По районам»:



№ оцін.р-ну	Площа, га	З карти, га	Опис меж р
1	28.9400	28.9359	Квартали новобудови та на північно-східній
2	43.2500	43.2505	Квартали на півночі села на відстані до 2 км

Тут заносяться дані про оціночні райони. Існує два режиму роботи: вручну увести кількість районів та їхні площі або проімпортувати ці дані з карти (яка попередньо була підготовлена в етапі створення межі та районів). Для активування режиму натисніть одну з кнопок:

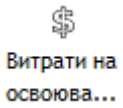
Для районів також треба увести ОПИС меж:



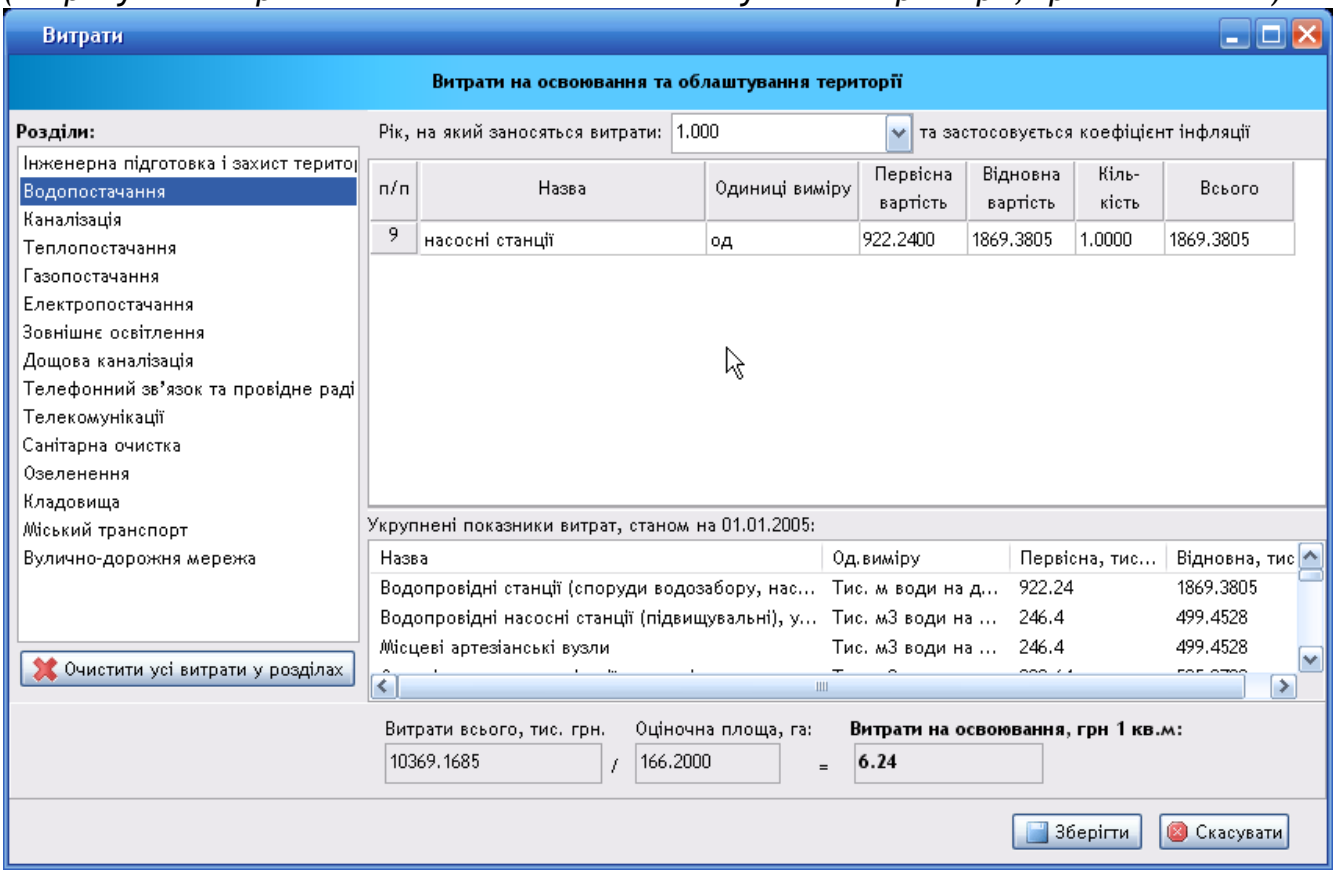
З карти, га	Опис меж району
11.5449	вул. Леніна, межа города, вул.Красноармійска, вул. Лісна

Для збереження даних натисніть «Зберігти».

Витрати на освоювання території



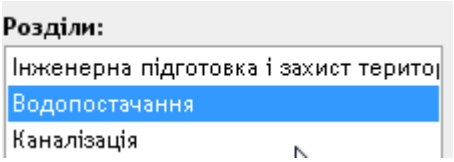
(Розрахунок витрат на освоювання та облаштування території, гривень 1 кв.м.)



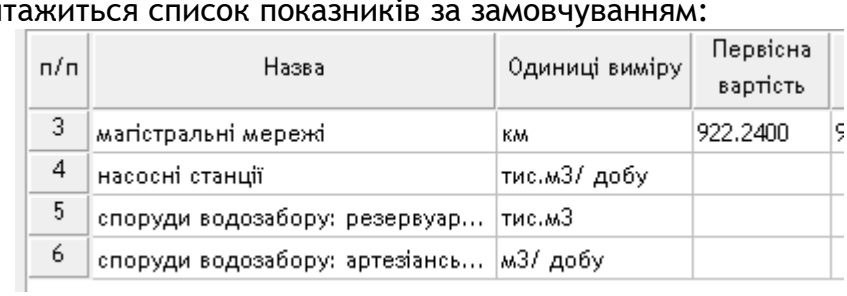
Вікно розділено на 4 частини:

- Розділи
- Показники окремого розділу
- Збірник укрупнених показників витрат, станом на 2005р.
- Розрахунок витрат грн. на 1 км. м.

Спочатку виділіть розділ, кликнувши по ньому мишкою:

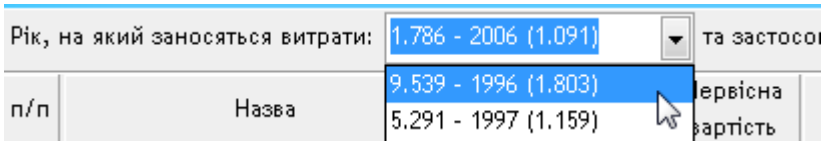


Завантажиться список показників за замовчуванням:

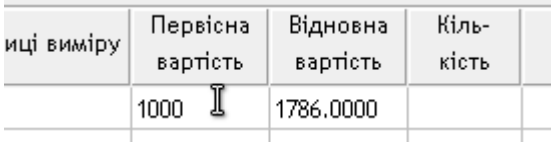


п/п	Назва	Одиниці виміру	Первісна вартість
3	магістральні мережі	км	922.2400
4	насосні станції	тис.м3/ добу	
5	споруди водозабору: резервуар...	тис.м3	
6	споруди водозабору: артезіансь...	м3/ добу	

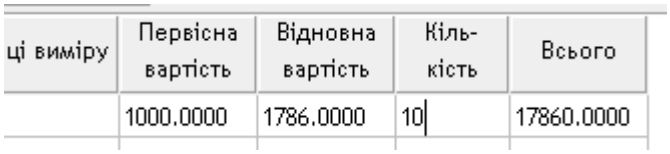
Перед початком уведення вартості оберіть рік, на який є дані, щоб автоматично застосовувався коефіцієнт інфляції до первісної вартості:



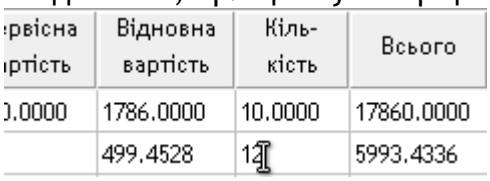
Перейдіть на поле та уведіть «первісну вартість» - «відновна» автоматично визначиться:



Уведіть «кількість» – і автоматично визначиться загальна вартість показника:



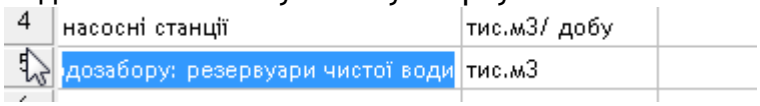
Якщо первісна вартість невідома, а є відновна, то поле «первісна» не заповнюється, а тільки «відновна», при цьому коефіцієнт інфляції застосуватись не буде:



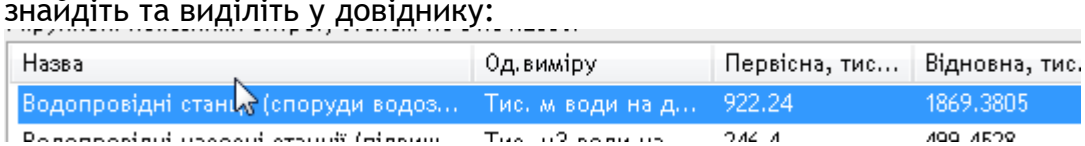
Якщо є узагальнені дані – уведіть дані у поле «Всього»:

Застосування довідника укрупнених показників:

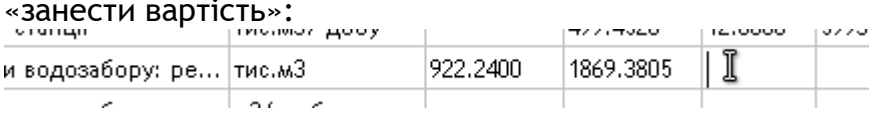
- виділіть показник у списку зверху:



- знайдіть та виділіть у довіднику:

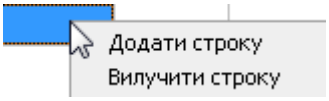


- подвійно клацніть мішкою або натисніть правою кнопкою мишки та оберіть «занести вартість»:

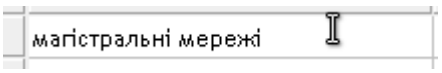


Коригування списку показників:

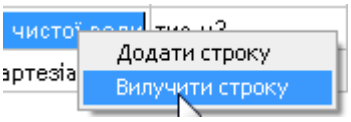
Додати строку: Кликніть правою кнопкою мишки у любому місті стиску та оберіть «Додати строку»



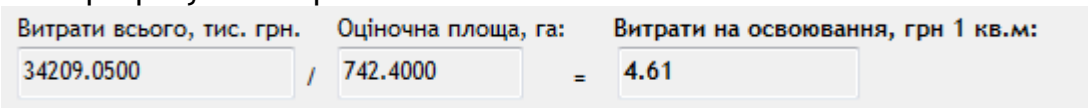
Змінити назву: Виділіть назву та відредагуйте її



Вилучити строку: Кликніть правою кнопкою мишки на любому місті строки та оберіть «Вилучити строку»

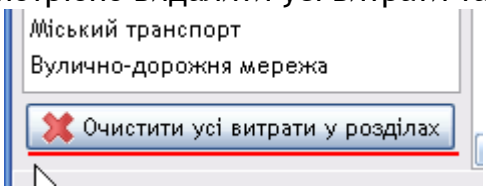


Остаточний розрахунок витрат на 1 кв.м. :



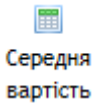
Якщо оціночна площа вказана неправильно, верніться на етап «Визначення площ».

Якщо потрібно видалити усі витрати та обнулити розрахунок, натисніть «Очистити»:

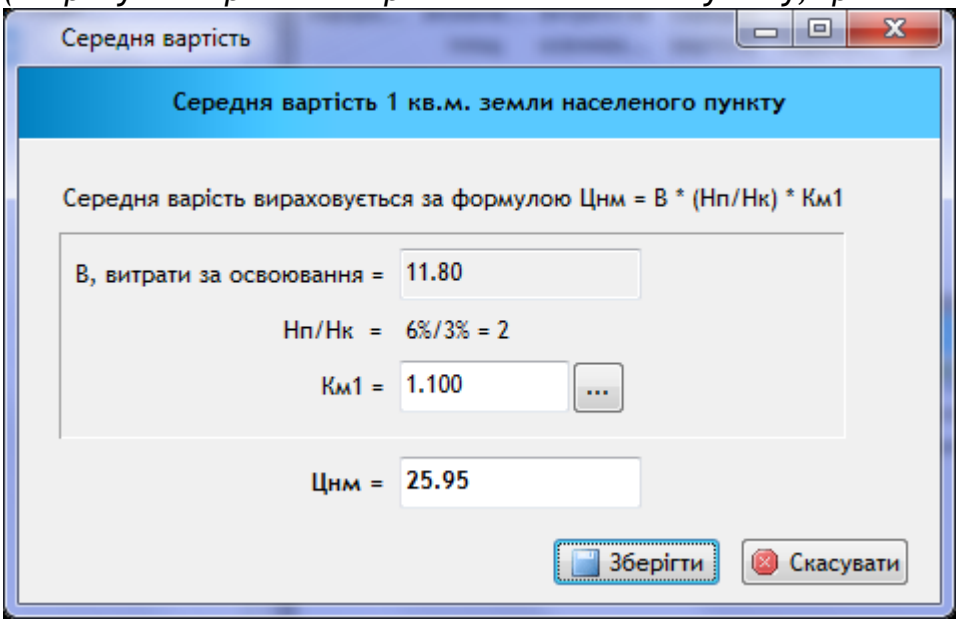


Для збереження змін натисніть «Зберігти»

Середня вартість



(Розрахунок середньої вартості населеного пункту, грн 1 кв.м.)

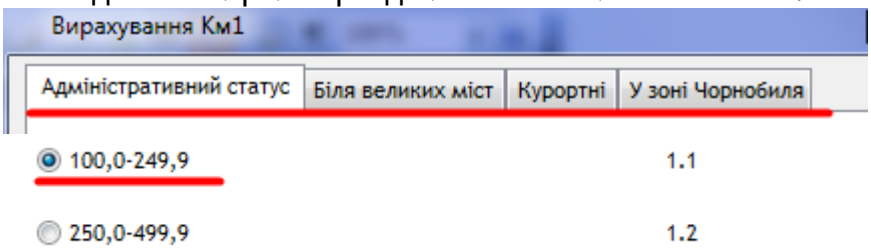


Середня вартість = Витрати на освоювання * 6%/3% * Км1 (місцяположення)

Витрати розраховуються на етапі «Витрати на освоювання».

Для визначення **Км1** застосовується спеціальне вікно – натисніть «…»:

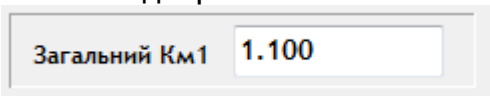
У вікні послідовно обирайте розділи та помічайте значення:



Для довідок існує методичні матеріали згідно наказів та постанов (унизу розділів):

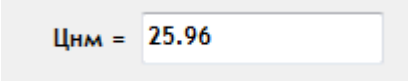
ПОСТАНОВА: ПЕРЕЛІК населених пунктів, віднесених до курортних

Кінцевий Км1 відображається:



Для збереження Км1 натисніть «Ок».

Після встановлення Км1 середня вартість переховується та відображається:

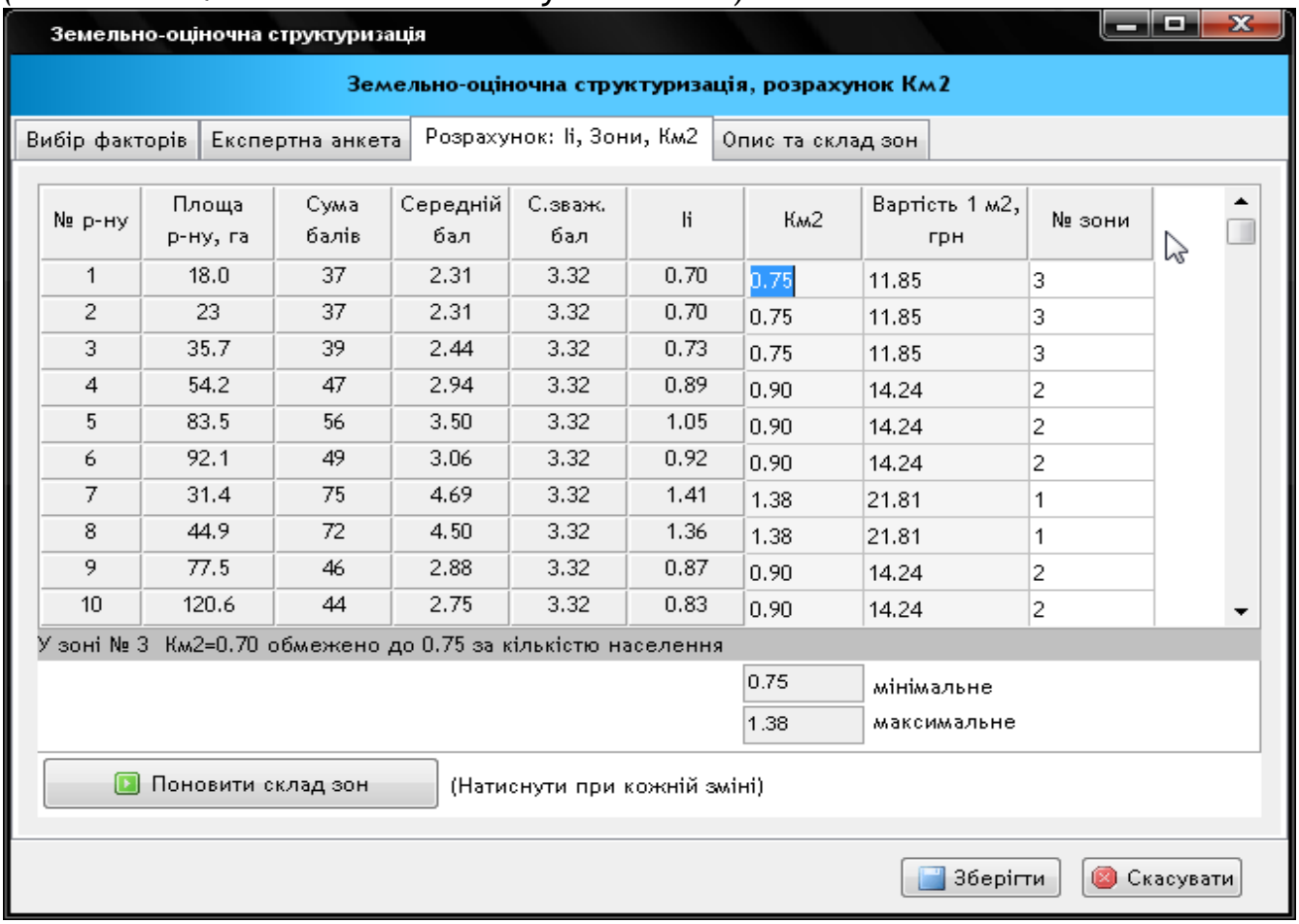


Для збереження натисніть «Зберігти».

Земельно-оціночна структуризація

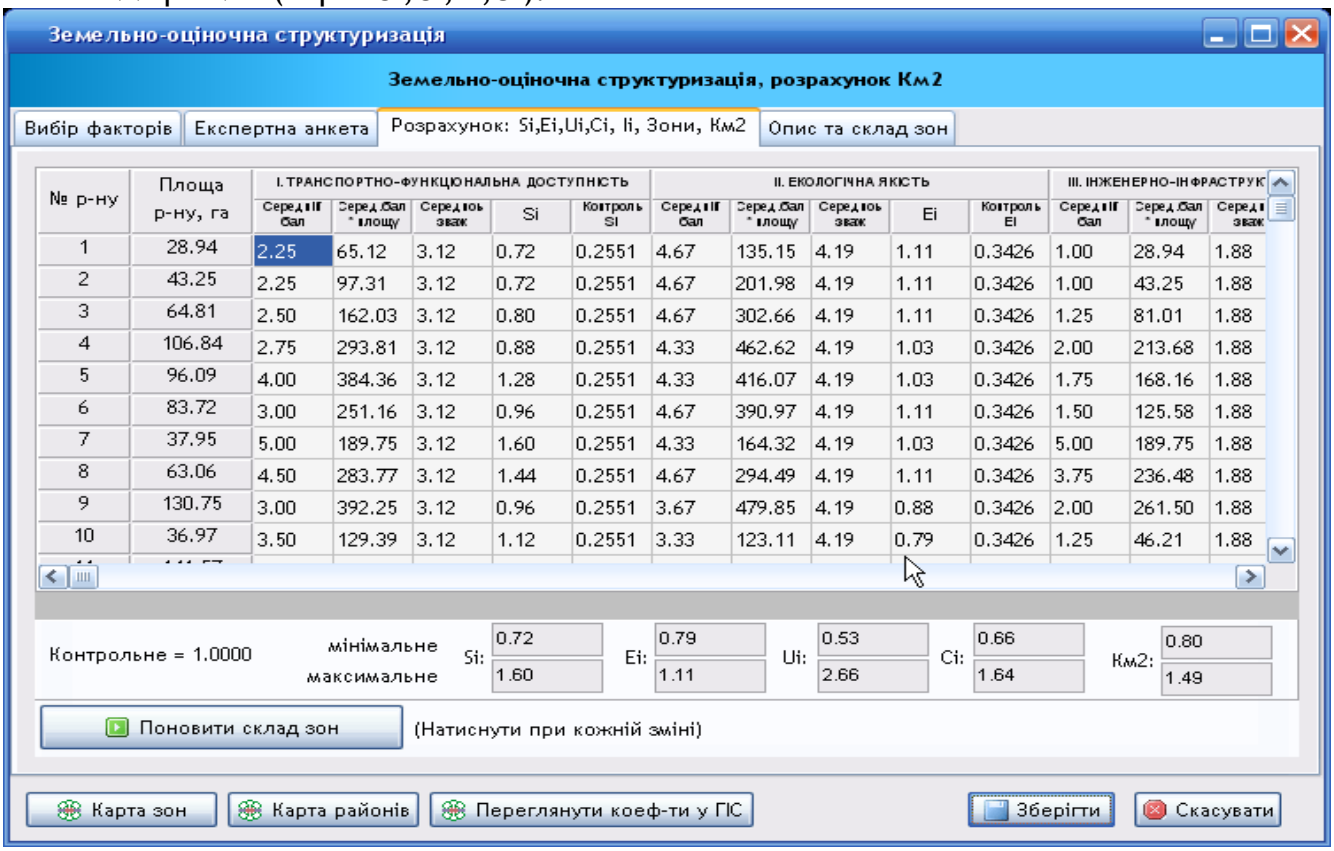
Земель...
структу...

(Визначення Км2 та економіко-планувальних зон)



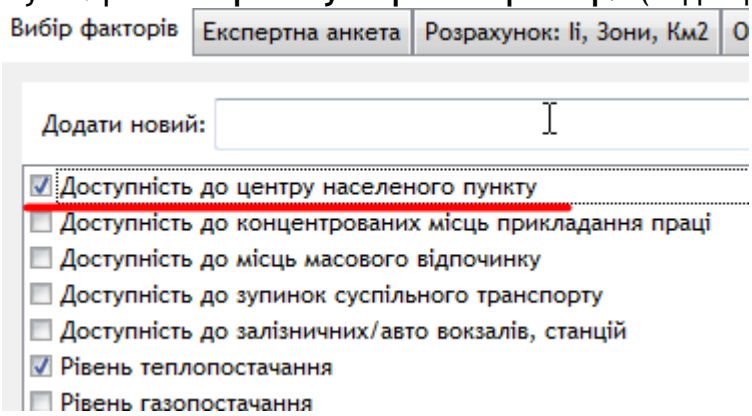
№ р-ну	Площа р-ну, га	Сума балів	Середній бал	С.зважб. бал	Ii	Км2	Вартість 1 м2, грн	№ зони
1	18.0	37	2.31	3.32	0.70	0.75	11.85	3
2	23	37	2.31	3.32	0.70	0.75	11.85	3
3	35.7	39	2.44	3.32	0.73	0.75	11.85	3
4	54.2	47	2.94	3.32	0.89	0.90	14.24	2
5	83.5	56	3.50	3.32	1.05	0.90	14.24	2
6	92.1	49	3.06	3.32	0.92	0.90	14.24	2
7	31.4	75	4.69	3.32	1.41	1.38	21.81	1
8	44.9	72	4.50	3.32	1.36	1.38	21.81	1
9	77.5	46	2.88	3.32	0.87	0.90	14.24	2
10	120.6	44	2.75	3.32	0.83	0.90	14.24	2

Або інший режим (через Si,Ci,Ei,Ui):

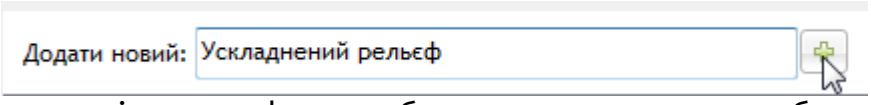


№ р-ну	Площа р-ну, га	I. ТРАНСПОРТНО-ФУНКЦІОНАЛЬНА ДОСТУПНІСТЬ					II. ЕКОЛОГІЧНА ЯКІСТЬ					III. ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУК		
		Середній бал	Серед.бал * площу	Середньозваж	Si	Контроль Si	Середній бал	Серед.бал * площу	Середньозваж	Ei	Контроль Ei	Середній бал	Серед.бал * площу	Середньозваж
1	28.94	2.25	65.12	3.12	0.72	0.2551	4.67	135.15	4.19	1.11	0.3426	1.00	28.94	1.88
2	43.25	2.25	97.31	3.12	0.72	0.2551	4.67	201.98	4.19	1.11	0.3426	1.00	43.25	1.88
3	64.81	2.50	162.03	3.12	0.80	0.2551	4.67	302.66	4.19	1.11	0.3426	1.25	81.01	1.88
4	106.84	2.75	293.81	3.12	0.88	0.2551	4.33	462.62	4.19	1.03	0.3426	2.00	213.68	1.88
5	96.09	4.00	384.36	3.12	1.28	0.2551	4.33	416.07	4.19	1.03	0.3426	1.75	168.16	1.88
6	83.72	3.00	251.16	3.12	0.96	0.2551	4.67	390.97	4.19	1.11	0.3426	1.50	125.58	1.88
7	37.95	5.00	189.75	3.12	1.60	0.2551	4.33	164.32	4.19	1.03	0.3426	5.00	189.75	1.88
8	63.06	4.50	283.77	3.12	1.44	0.2551	4.67	294.49	4.19	1.11	0.3426	3.75	236.48	1.88
9	130.75	3.00	392.25	3.12	0.96	0.2551	3.67	479.85	4.19	0.88	0.3426	2.00	261.50	1.88
10	36.97	3.50	129.39	3.12	1.12	0.2551	3.33	123.11	4.19	0.79	0.3426	1.25	46.21	1.88

Спочатку обираються **рентоутворюючі фактори** (із довідника):



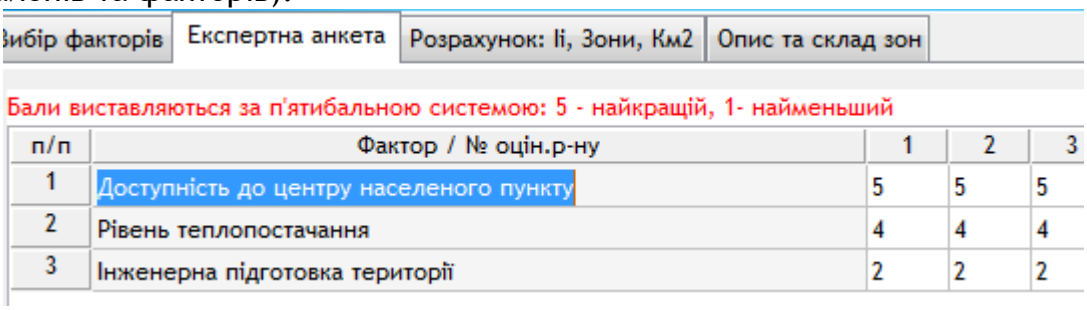
Додати фактор, якого немає у списку:



При додаванні нового фактору бажано використовувати базовий фактор. Наприклад, виділяємо мишкою фактор «Рівень теплопостачання» та у полі «Додати новий» дописуємо «Рівень теплопостачання - автовокзал».

Для збереження цих факторів для роботи натискаємо «Встановити як робочі». Цю кнопку натискати тільки у разі зміни факторів.

Далі переходимо на розділ «анкета» і заповнюємо **експерту анкету**, де для кожного району уводимо значення фактора від 1 до 5 (або від 1 до 10, але однаковий спосіб для усіх районів та факторів):



п/п	Фактор / № оцін.р-ну	1	2	3
1	Доступність до центру населеного пункту	5	5	5
2	Рівень теплопостачання	4	4	4
3	Інженерна підготовка території	2	2	2

По закінченні для перегляду розрахунків сум оцінок та Ii натискаємо «Поновити розрахунки». Цю кнопку треба натискати при кожному перегляду розрахунків.

Далі переходимо у розділ «**Розрахунок**». Аналізуючи коефіцієнт Ii та суміжність районів, визначаємо зони та уводимо їх у поле «№ зони»:

№ р-ну	Площа р-ну, га	Сума балів	Середній бал	С.зваж. бал	Ii	Км2	Вартість 1 м2, грн	№ зони
1	10	11	3.67	3.38	1.09	1.09	28.29	1
2	11	11	3.67	3.38	1.09	1.09	28.29	1
3	12	11	3.67	3.38	1.09			
4	13	11	3.67	3.38	1.09			

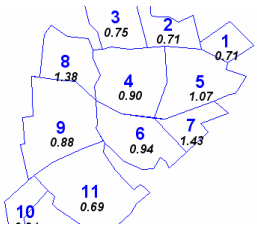
Або

Експертна анкета | Розрахунок: Si,Ei,Ui,Ci, Ii, Зони, Км2 | Опис та склад зон

лоща ну, га	НЕЗАБЕЗПЕЧЕННЯ		IV.СОЦІАЛЬНО-МІСТОБУДІВНА ПРИВАБЛИВІСТЬ СЕРЕДОВИЩА					Ii	Км2	Вартість 1 м2, грн	№ зони
	Ui	Контроль Ui	Середній бал	Серед.бал * площу	Середньо зваж	Ci	Контроль Ci				
3.94	0.53	0.1537	2.00	57.88	3.04	0.66	0.2486	0.81	0.81	11.12	2
3.25	0.53	0.1537	2.00	86.50	3.04	0.66	0.2486	0.81	0.83	11.40	1
4.81	0.66	0.1537	2.00	129.62	3.04	0.66	0.2486	0.85	0.83	11.40	1
6.84	1.06	0.1537	3.00	320.52	3.04	0.99	0.2486	0.99			
6.09	0.93	0.1537	4.00	384.36	3.04	1.32	0.2486	1.15			

Автоматично буде визначатися Км2 та вартість у зоні.

Для спрощення визначення зон натисніть «Переглянути коеф-ти у ГІС»:



По закінченні натискаємо «Поновити склад зон». Цю кнопку треба натискати при кожній зміні зон.

Далі переходимо у розділ «**Зони**» та робимо їх опис:

Вибір факторів | Експертна анкета | Розрахунок: Ii, Зони, Км2 | Опис та склад зон

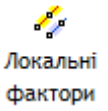
№ зони	Райони	Опис зони
1	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	вул Леніна, межа міста, вул Космічна
2	9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26	Вул.Леніна, вул Ген. Артемова, Вул. 16 Октября

Останній етап – це автоматичне створення на карті економіко-планувальних зон, об'єднавши оціночні райони та занісши усю супровідну інформацію (№зони, Км2, вартість у зоні). Виконується це автоматично кнопкою «Поновити зони на мапі»:

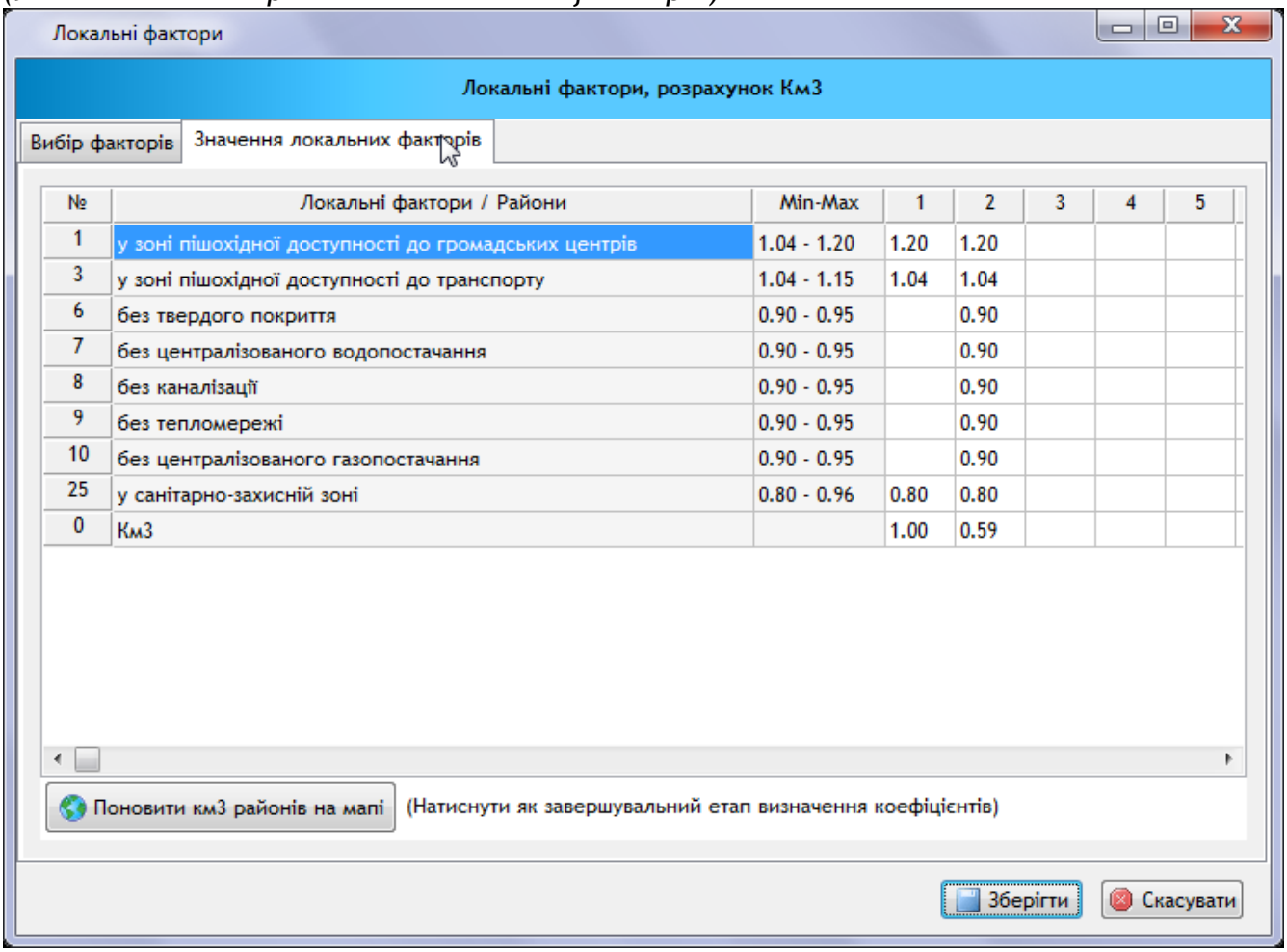
Поновити зони на мапі (Натиснути як завершувальний етап визначення зон)

Для збереження змін натисніть «Зберігти»

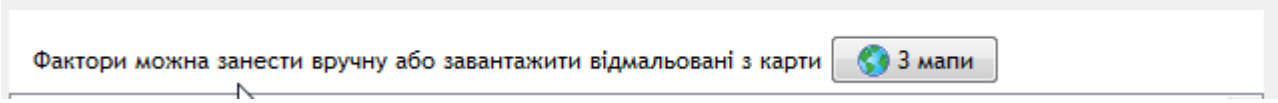
Локальні фактори



(Унесення даних про вплив локальних факторів)

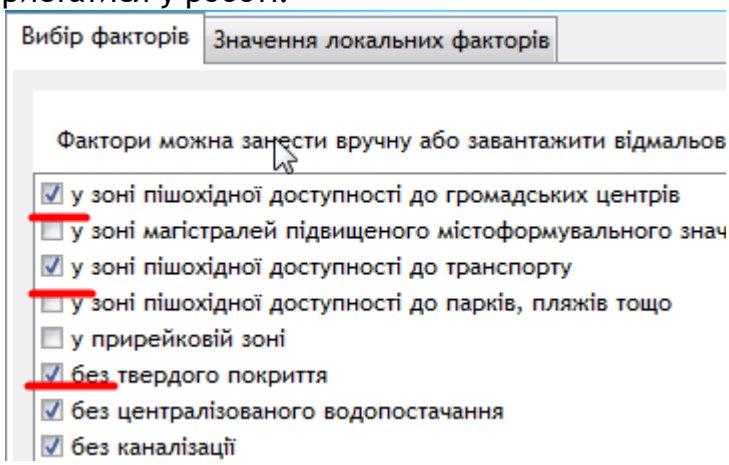


Увага. Якщо у ГІС було попередньо створені прояви локальних факторів та занесений коефіцієнт Км3, то можливо імпортувати ці дані, без необхідності уведення вручну. Для цього натискаємо «З мапи»:



Автоматично визначаються локальні фактори та розподіляються коефіцієнти між районами. Далі просто натискаємо «Зберігти».

А для ручного уведення спочатку визначаються локальні фактори, які подалі будуть використатися у роботі:



Після завершення натискаємо кнопку «Встанови як робочі». Робиться це тільки після зміни списку факторів.

Далі переходимо на розділ «Значення локальних факторів», де уводимо значення для кожного району окремо:

Вибір факторів | Значення локальних факторів

№	Локальні фактори / Райони	Min-Max	1	2	3
1	у зоні пішохідної доступності до громадських центрів	1.04 - 1.20	1.20	1.20	
3	у зоні пішохідної доступності до транспорту	1.04 - 1.15	1.04	1.04	
6	без твердого покриття	0.90 - 0.95		0.90	
7	без централізованого водопостачання	0.90 - 0.95		0.90	
8	без каналізації	0.90 - 0.95		0.90	
9	без тепломережі	0.90 - 0.95		0.90	
10	без централізованого газопостачання	0.90 - 0.95		0.90	
25	у санітарно-захисній зоні	0.80 - 0.96	0.80	0.80	
0	Км3		1.00	0.59	

В нижню строку таблиці (КМ3) заноситься середній Км3 для даного району.
Контролювати значення допоможе поле Min-Max, де відображені мінімальне та максимальне значення коефіцієнту даного локального фактору.

Для спрощення заповнення даних можливо використати:

- Копіювання значень коефіцієнтів одного району у інші,
- Очистити значення для району,

Для цього на необхідному районі клацаєм правою кнопкою миші та обираємо в меню:

1	2	3	4	5	6	7
1.20	1.20					
1.04	1.04					
	0.90					
	0.90					

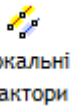
Скопіювати значення по району в інші
Видалити значення для всього района

Після уведення усіх коефіцієнтів необхідно встановити середній км3 районам на карті. У програмі це робиться автоматично, натиснувши кнопку «Поновити км3 районів»:

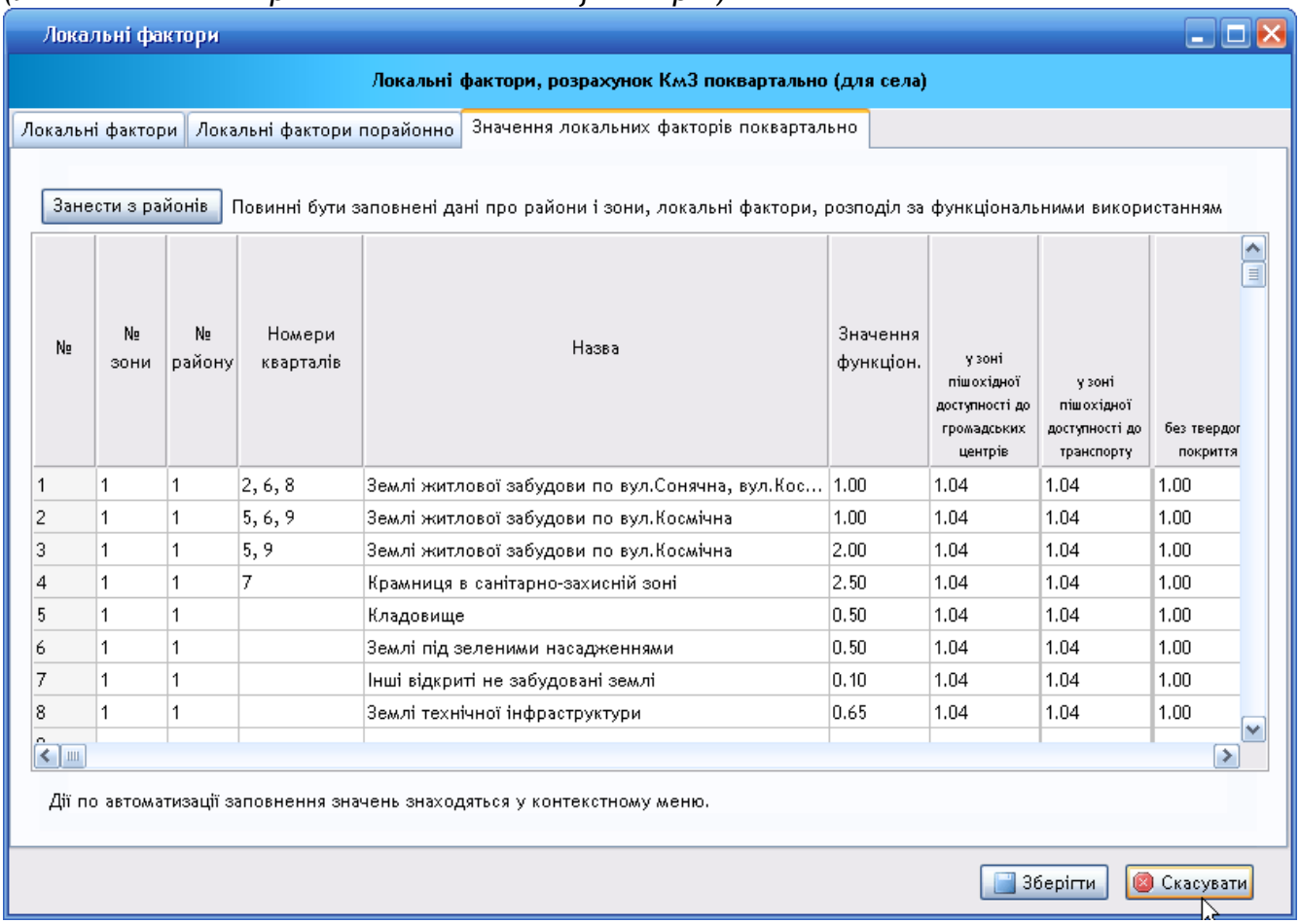
Поновити км3 районів на мапі (Натиснути як завершувальний етап визначення коефіцієнтів)

Після закінчення натискаємо «Зберігти»

Локальні фактори поквартально, для села



(Унесення даних про вплив локальних факторів)



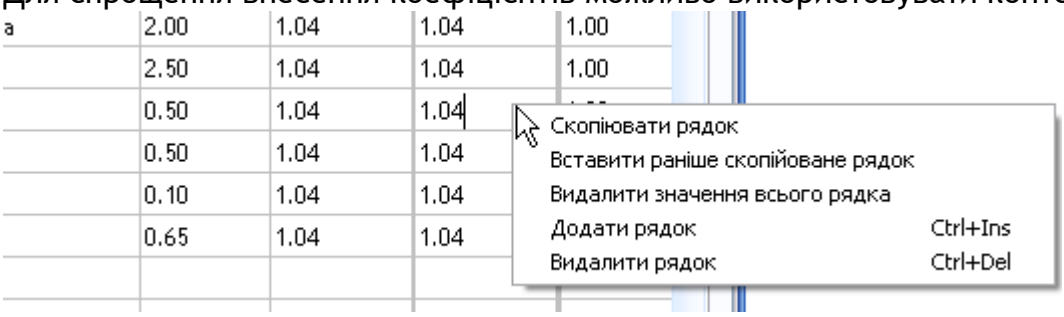
№	№ зони	№ району	Номери кварталів	Назва	Значення функціон.	у зоні пішохідної доступності до громадських центрів	у зоні пішохідної доступності до транспорту	без твердог покриття
1	1	1	2, 6, 8	Землі житлової забудови по вул.Сонячна, вул.Кос...	1.00	1.04	1.04	1.00
2	1	1	5, 6, 9	Землі житлової забудови по вул.Космічна	1.00	1.04	1.04	1.00
3	1	1	5, 9	Землі житлової забудови по вул.Космічна	2.00	1.04	1.04	1.00
4	1	1	7	Крамниця в санітарно-захисній зоні	2.50	1.04	1.04	1.00
5	1	1		Кладовище	0.50	1.04	1.04	1.00
6	1	1		Землі під зеленими насадженнями	0.50	1.04	1.04	1.00
7	1	1		Інші відкриті не забудовані землі	0.10	1.04	1.04	1.00
8	1	1		Землі технічної інфраструктури	0.65	1.04	1.04	1.00

Дану відомість уводять при необхідності.

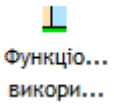
Для автоматичного заповнення з схеми впливу локальних факторів, натисніть «Занести з районів».

Перші дві вкладки інформаційні і не редагуються.

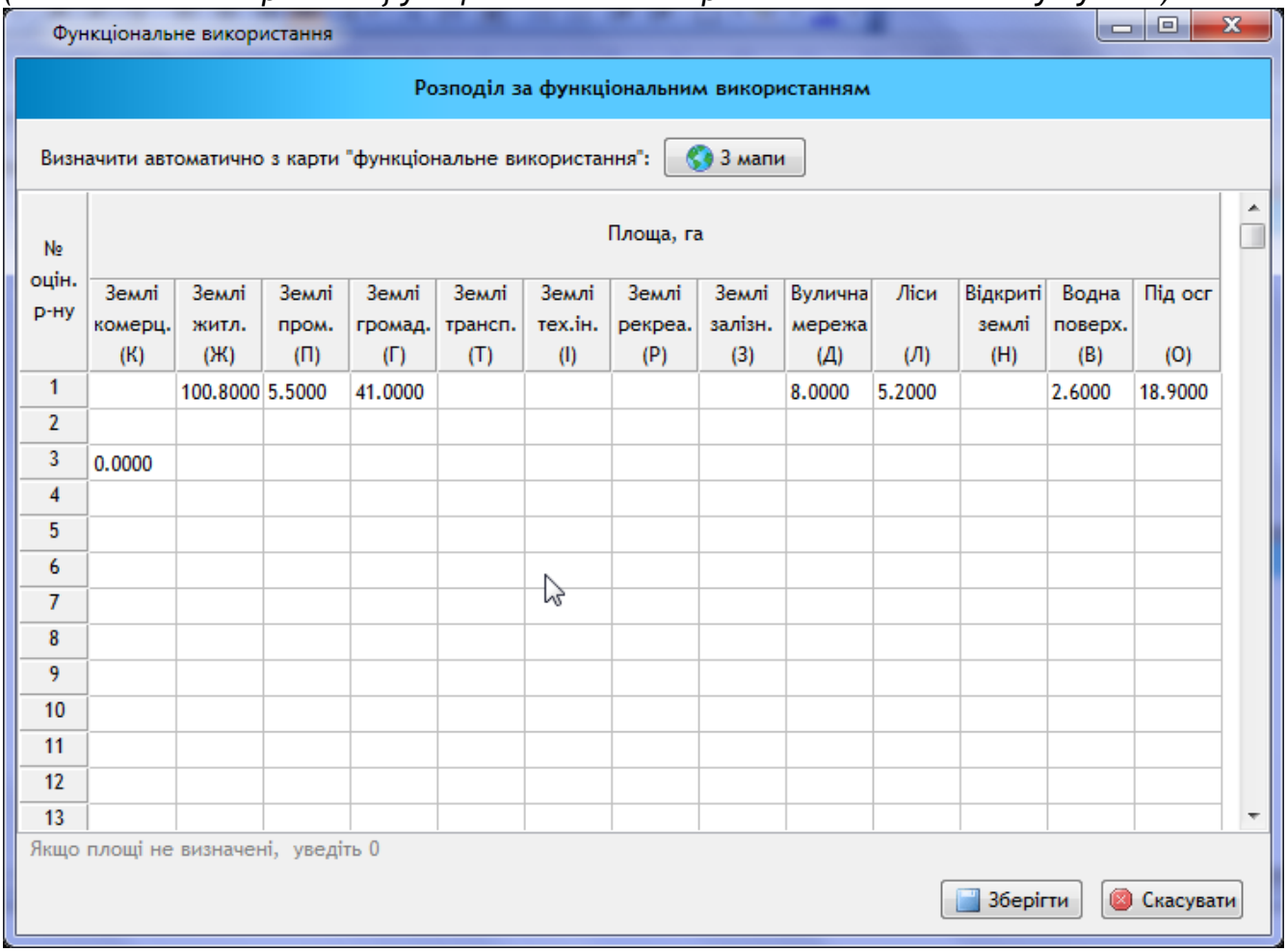
Для спрощення внесення коефіцієнтів можливо використовувати контекстне меню:



Функціональне використання



(Розподіл земель різного функціонального використання в населеному пункті)



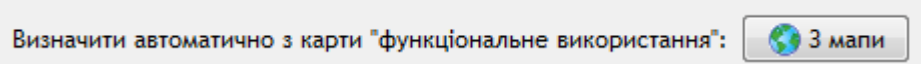
№ оцін. р-ну	Землі комерц. (К)	Землі житл. (Ж)	Землі пром. (П)	Землі громад. (Г)	Землі трансп. (Т)	Землі тех.ін. (І)	Землі рекреа. (Р)	Землі залізн. (З)	Вулична мережа (Д)	Ліси (Л)	Відкриті землі (Н)	Водна поверх. (В)	Під осг (О)
1		100.8000	5.5000	41.0000					8.0000	5.2000		2.6000	18.9000
2													
3	0.0000												
4													
5													
6													
7													
8													
9													
10													
11													
12													
13													

Дані уводяться вручну або з попередньо підготовленої карти в ГІС (функціональне.tab).

Дані забудованих земель та осг використовується у звіті «Розрахунок грошової оцінки». Для про с-г землі безпосередньо в розрахунках не використуються.

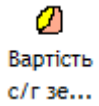
Якщо точні дані невідомі, просто вказуйте 0 для того функціонального використання, землі які є у районі.

Для спрощеного уведення даних із карти натисніть «З мапи»:

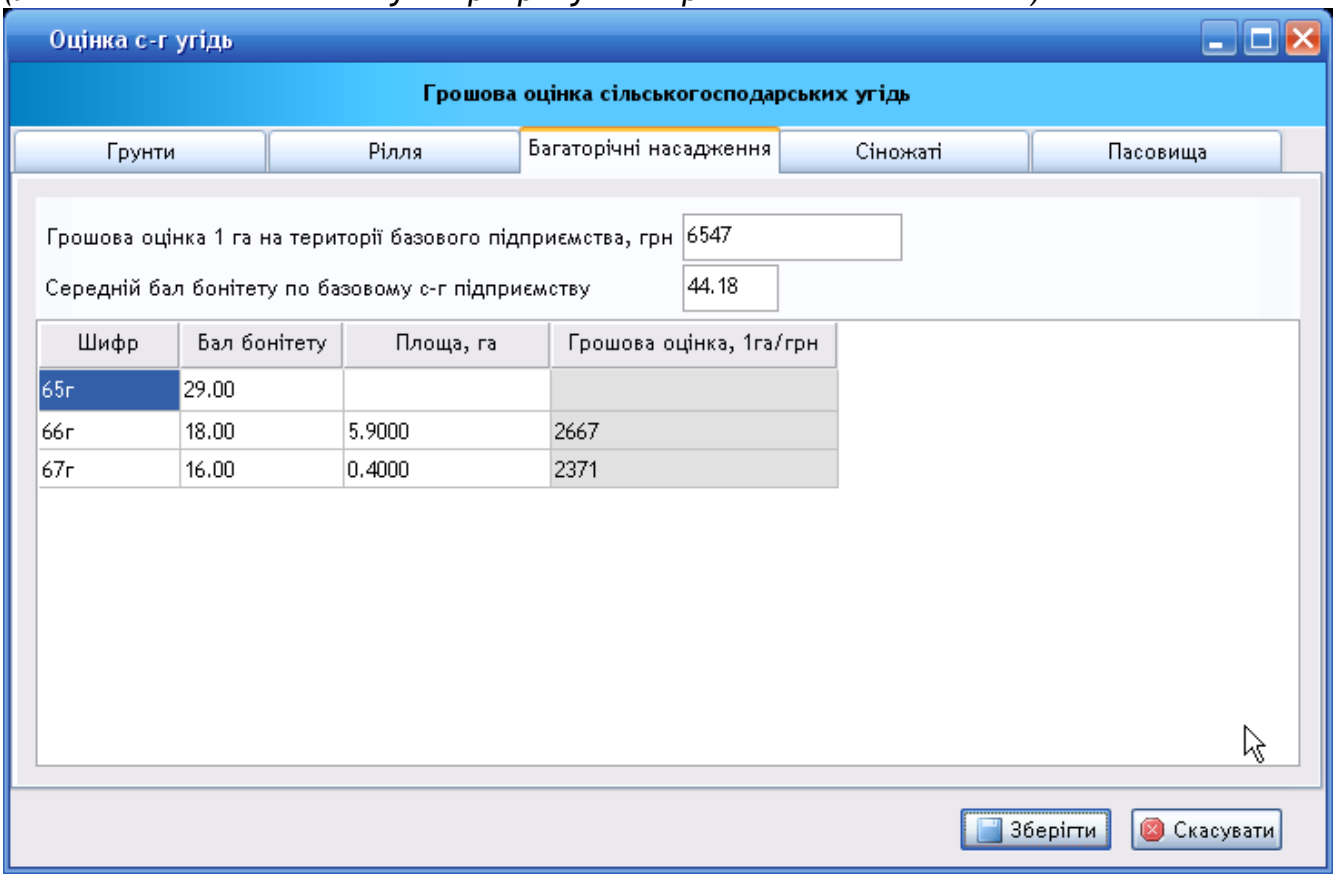


Для збереження даних натисніть «Зберігти».

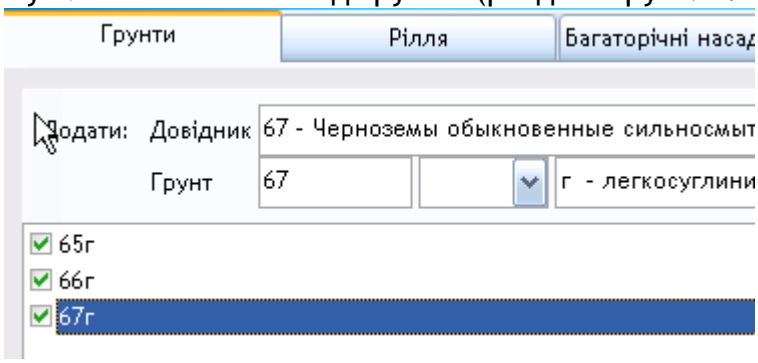
Вартість с-г земель



(Уведення балів бонітету та розрахунок вартості 1 га с-г земель)



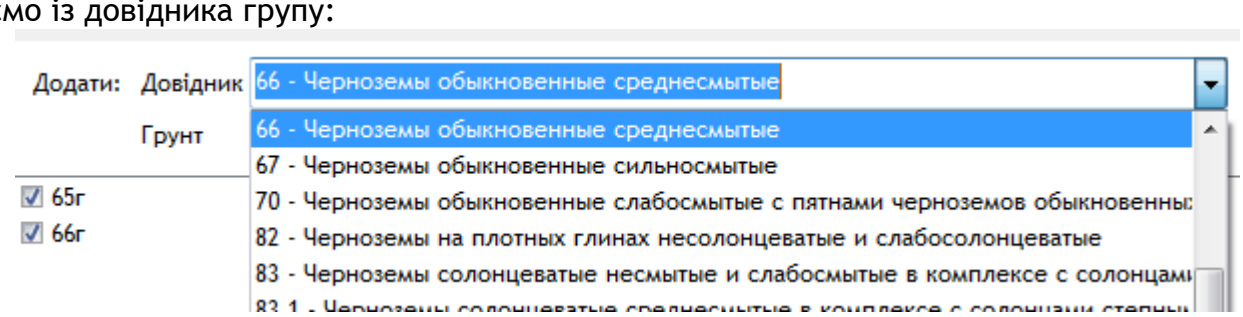
Спочатку визначаються склад ґрунтів (розділ «Ґрунти».



Для ґрунту вказуються три параметра:

- група
- тип рельєфу (крутизна схилу)
- властивості (механічний склад, щебність, камяністость)

Обираємо із довідника групу:



Або вручну, якщо немає у списку:

Грунт 63

При необхідності тип рельєфу згідно таблиці:

Смыв	Крутизна	
	3…7	>7
Слабосмытые	1	4
Среднесмытые	2	5
Сильносмытые	3	6

Та властивості:

а - песчаный
б - глинисто-песчаный
в - супесчаный
г - легкосуглинистый
д - среднесуглинистый
е - тяжелосуглинистый
л - легкоглинистый
э - средне- и тяжелоглинистый
и - слабощебнистые
ж - среднещебнистые
з - сильнощебнистые
к - каменистые

Потім натискаємо «Додати» та ставимо галочку напроти ґрунту у списку 66г

Сформувавши остаточно список ґрунтів натискаємо «Встанови як робочі». Це треба робить при кожній зміни списку.

Далі переходимо по розділах окремих видів с-г земель:

Рілля | Багаторічні насадження | Сіножаті | Пасовища

Для кожного виду земель треба вказати базову вартість землі та середній бал бонітету:

Грошова оцінка 1 га на території базового підприємства, грн 3000

Середній бал бонітету по базовому с-г підприємству 40

Грошова оцінка (базова вартість) вказується з урахуванням коефіцієнту індексації.

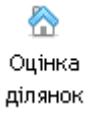
Потім напроти кожної групи ґрунтів вказується бал бонітету та площу:

Шифр	Бал бонітету	Площа, га	Грошова оцінка, 1га/грн
65г	29.00	4.0000	3093
66г	18.00	46.3000	1920

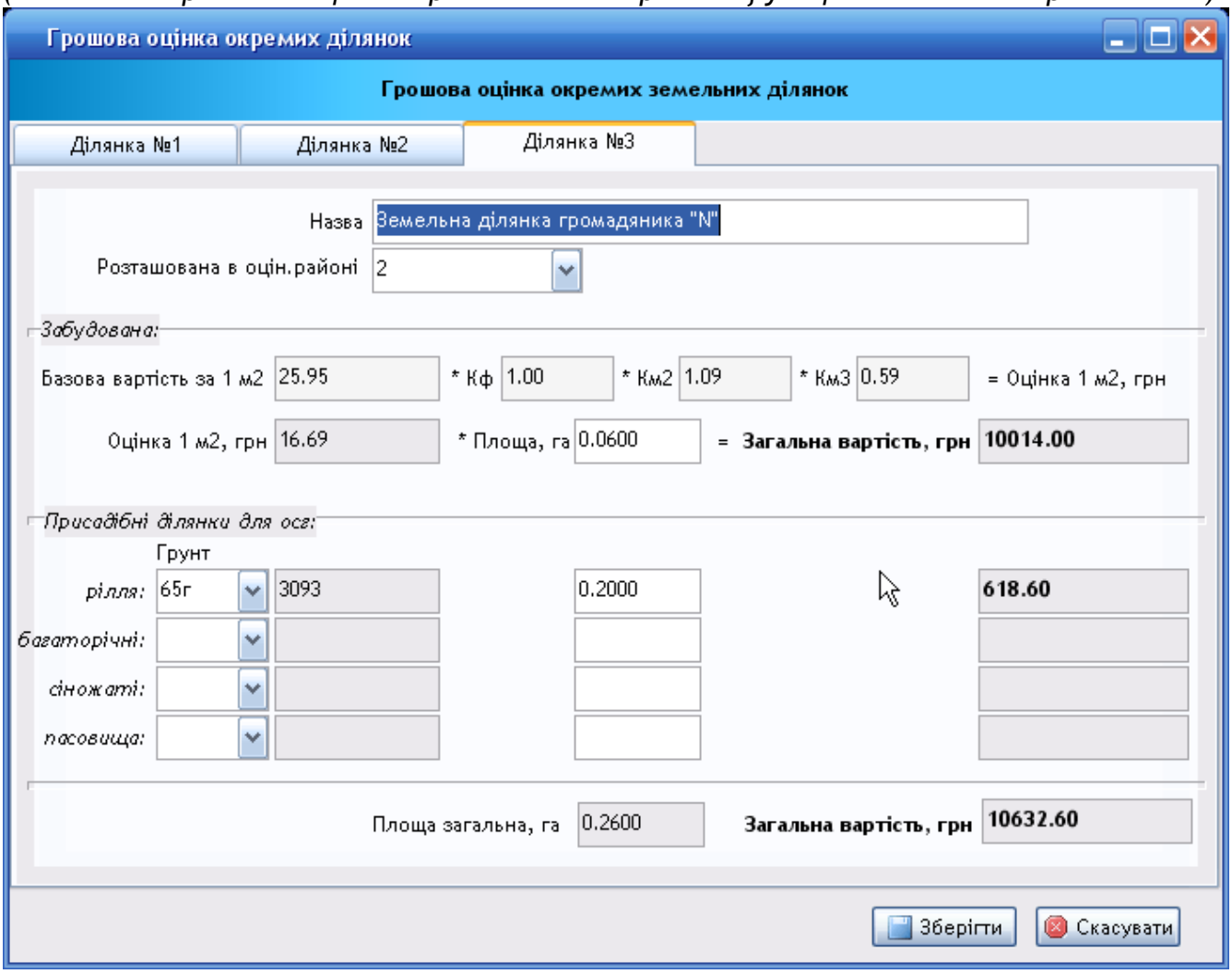
Грошова оцінка 1 га визначається автоматично.
Якщо деякого виду земель немає, поля оставляємо пустими.

По закінчені натисніть «Зберігти».

Оцінка окремих земельних ділянок



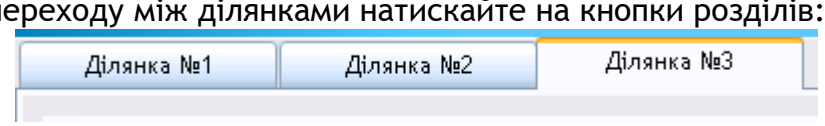
(Виконання грошової оцінки трьох ділянок с різним функціональним використанням)



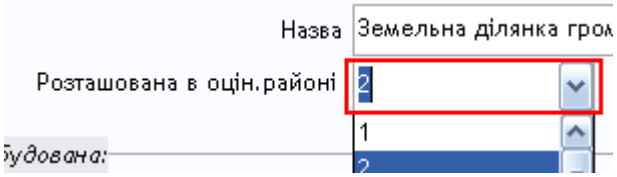
Оцінюється три земельні ділянки:

1. Землі комерційного використання (магазин)
2. Землі громадського використання (школа)
3. Земельна ділянка громадянина "N" з житловою забудовою та осг

Для переходу між ділянками натискайте на кнопки розділів:



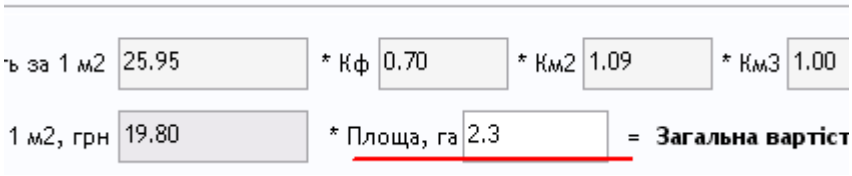
Для кожної ділянки спеціаліст обирає район, де вона розташована:



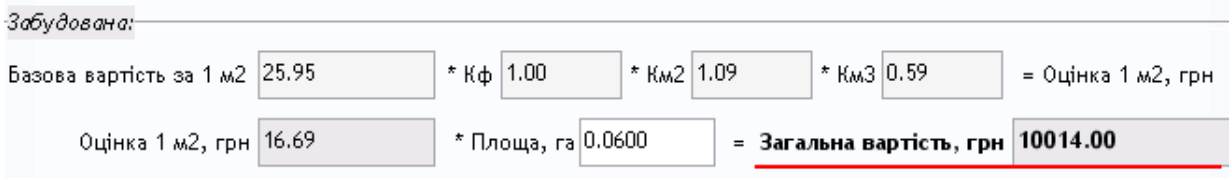
Показники автоматично визначаються та відображаються:

це базова вартість, Кф, Км2, Км3 (як добуток по факторних оцінок) та остаточна грошова оцінка 1 м2.

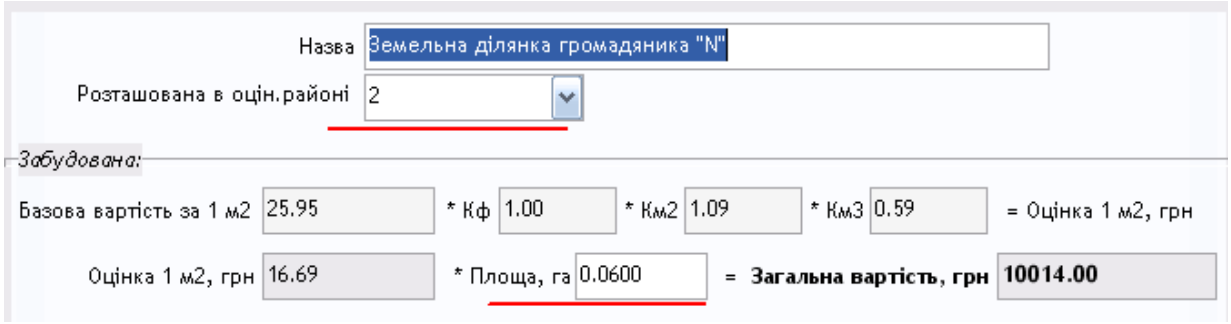
Потім вказується площа ділянки (в га):



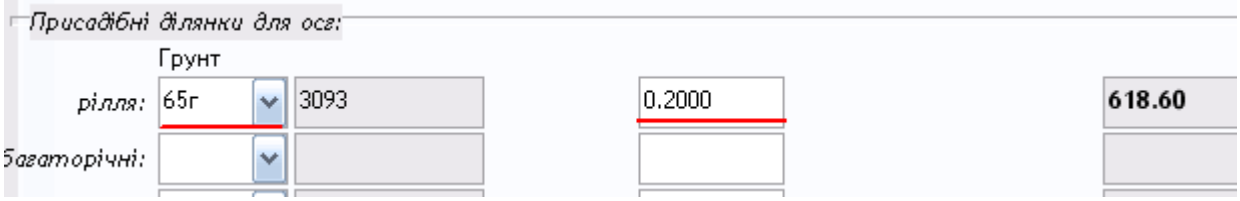
Грошову оцінку даної земельної ділянки автоматично підраховується та відображається:



Для земельної ділянки №3 вказується окремо забудова та осг.
Оцінка забудови робиться так само, як і для ділянок №1 та №2, а саме:

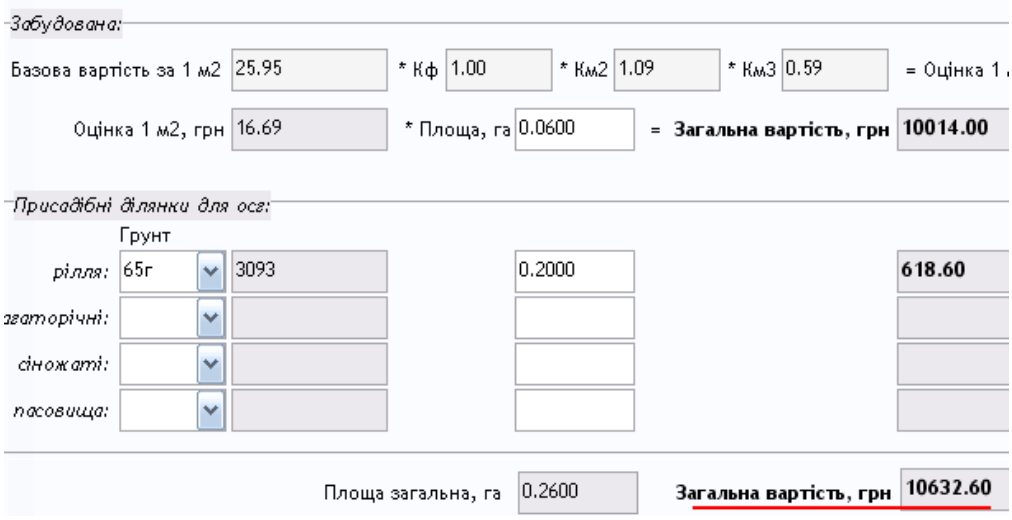


Для осг для кожного виду земель обирається ґрунт та уводиться площа:



Грошова оцінка 1 га визначається теж автоматично.

Остаточна грошова оцінка відображається:



Для збереження змін натисніть «Зберігти».

Створення звіту

(Створення технічного звіту встановленого законодавством формату)

Після виконання усіх етапів розрахунків складається технічний звіт. Автоматично готуються документи у форматах Microsoft Word та Excel з таблицями:

- Загальні дані про населений пункт,
- Витрати на освоєння та облаштування земель,
- Структура земель населеного пункту,
- Опис та склад районів,
- Анкета експертної оцінки населеного пункту,
- Розрахунок комплексного Іі,
- Визначення зонального коефіцієнта Км2 та грошова оцінка кв.м. землі в межах економіко-планувальних зон,
- Грошова оцінка земель різного функціонального призначення в розрізі економіко-планувальних зон,
- Опис меж економіко-планувальних зон,
- Бали бонітетів агровиробничих груп ґрунтів,
- Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь,
- Грошова оцінка окремих земельних ділянок

Загальні дані про населений пункт с. Володимирівське

Показник	Значення
Назва	с. Володимирівське
Код коатуу	2322181601
Адміністративний статус	село
Загальна площа, га	295.5000
Чисельність населення, тис. чол.	0.1713
Земельно-оціночний район	4
Кількість садиб, од.	555
Тип житлової забудови	одноповерхова садиба
Наявність громадського центру	біля с.р.
Віддаль від районного центру, км	14
Віддаль від обласного центру, км	29
Віддаль від зупинки транспорту, км	в селі

Витрати на освоєння та облаштування земель с. Володимирівське станом на 1.01.2010

Назва показників	Одиниця виміру	Кількість	Вартість, тис. грн.		
			Первісна	Відновна	Загальна
Водопостачання:					
магістральні мережі	км	10	922.24	922.2400	9222.4000
Газопостачання:					
магістральні мережі	км	5	513.8	513.8000	2569.0000
Електропостачання:					
повітряні магістральні мережі	км	12	29.2	29.2000	350.4000
ТП - трансформаторні підстанції закритого типу від 10 кВ	об'єкт	1	140.8	140.8000	140.8000
Телефонний зв'язок та провідне радіомовлення:					
магістральні мережі (багатопарн. кабель)	км	5	5.49	5.4900	27.4500
Телекомунікації:					
кабельна мережа	км	5	38.44	38.4400	192.2000
Вулично-дорожня мережа:					
житлові вулиці	км	12	1808.9	1808.9000	21706.8000

Розрахунок комплексного Іі с. Володимирівське

№ оц. р-ну	Сума балів по району	Середній бал	Іі = Сб / Сзб
1	14	4.67	1.12
2	11	3.67	0.88
Середньозважений бал		4.17	

Грошова оцінка окремих земельних ділянок с. Володимирівське

№ п/п	Категорія земель за функцією використання	№ оцін р-ну	Шифр агро виробничих груп ґрунтів	Площа, га	Вартість 1.м2 забудованих земель, грн.	Вартість 1.га с/г угідь, грн.	Грошова оцінка, грн.
1	Землі комерційного використання (магазин)	1		0.1000	70.07		70070.00
2	Землі громадського використання (школа)	1		2.3	19.62		451260.00
3	Земельна ділянка громадянина "N":			0.2600			10359.00
3.1	- Житлова забудова	2		0.0600	16.54		9924.00
3.2	- рілля		65г	0.2000		2175	435.00
3.3	- багаторічні насадження						
3.4	- сіножаті						
3.5	- пасовища						

- Розрахунок грошової оцінки забудованих земель населеного пункту

РОЗРАХУНОК ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗАБУДОВАНИХ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ **с. Володимирівське**

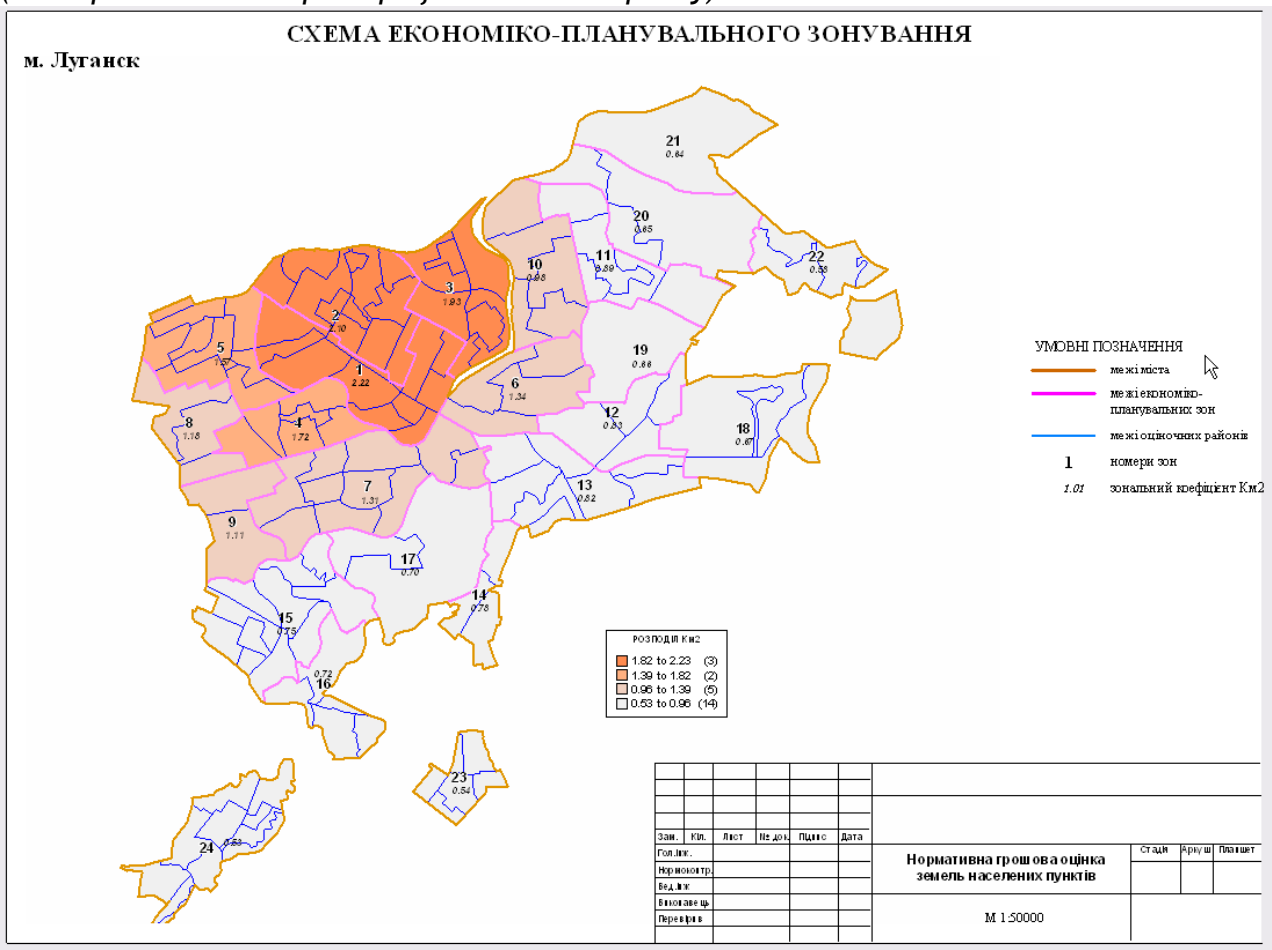
№ оцінюваного району	Категорії земель за функцією використання	Середня (базова) вартість, грн (Цнм)	Зональний коефіцієнт (Км2)	Вартість по зонах, грн/кв.м (Цна)	Коефіцієнт функціонального використання (Кф)	Цна*Кф	Локальні коефіцієнти на місцеположення земельної ділянки								Добуток поефекторних оцінок (Кмх3)	Вартість 1 кв.м., грн, (Цн)
							в зоні пішохідної доступності громадських центрів	у зоні пішохідної доступності до швидкісного пасажирського	Земельні ділянки, яка примикає до вулиці: без твердого покриття	без централізованого водопостачання	без каналізації	без теплоенергії	без централізованого газопостачання	у санітарно-захисній зоні		
							1	3	6	7	8	9	10	25		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
	1 ЕКОНОМІКО-ПЛАНУВАЛЬНА ЗОНА															
1	Землі житлової забудови	25.95	1.08	28.11	1.00	28.11	1.20	1.04						0.80	1.00	28.11
2	Землі житлової забудови	25.95	1.08	28.11	1.00	28.11	1.20	1.04	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.80	0.59	16.58

Ці матеріали використовуються як додатки до пояснювальної записки, яку спеціаліст готує самостійно. Як приклад у програму додані декілька готових пояснювальних, які можливо використати у роботі.

Створення схем

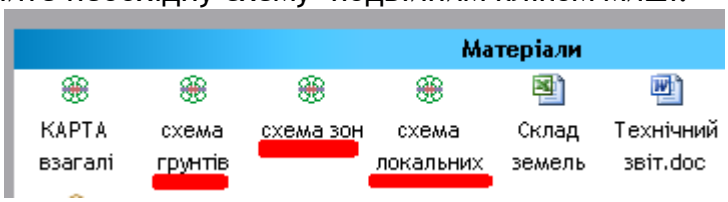
Заповнити звіт

(Створення схем картографічного матеріалу)



Підготовка схем виконується безпосередньо у ГІС SynergyMap.

Відкрийте необхідну схему подвійним кліком миші:



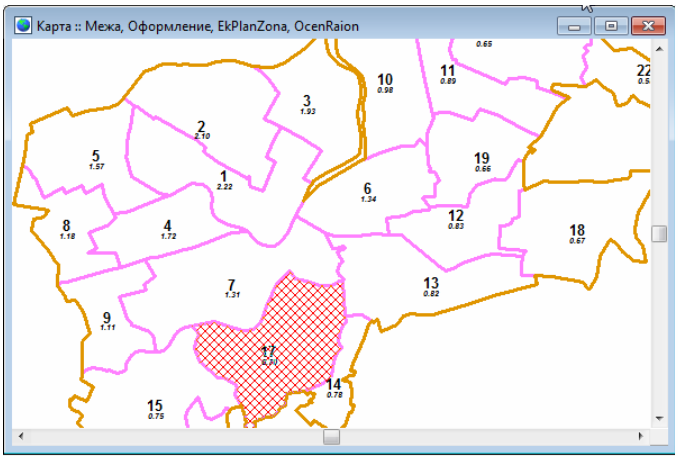
За стандартами треба **підготовити схеми**:

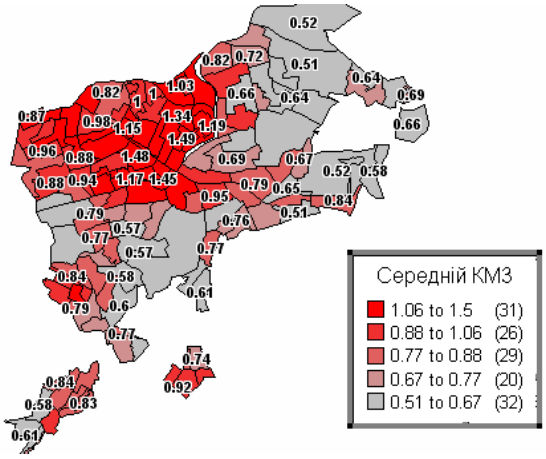
- Схема економіко-планувального зонування території
- Схема прояву локальних факторів
- Схема агровиробничих груп ґрунтів

За потребою (при наявності матеріалу):

- Адресна схема, комунікації
- Розподіл між землекористувачами

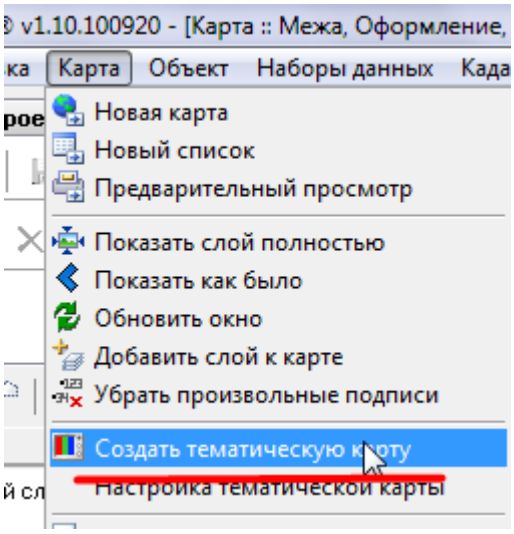
Друкований вигляд формується в самій карті. Для цього відображаються необхідні шари, відкриваються інші карти, створюються підписи, легенди за потребою. Штампи, заголовки тощо наносяться в модулі друку, не на карті:



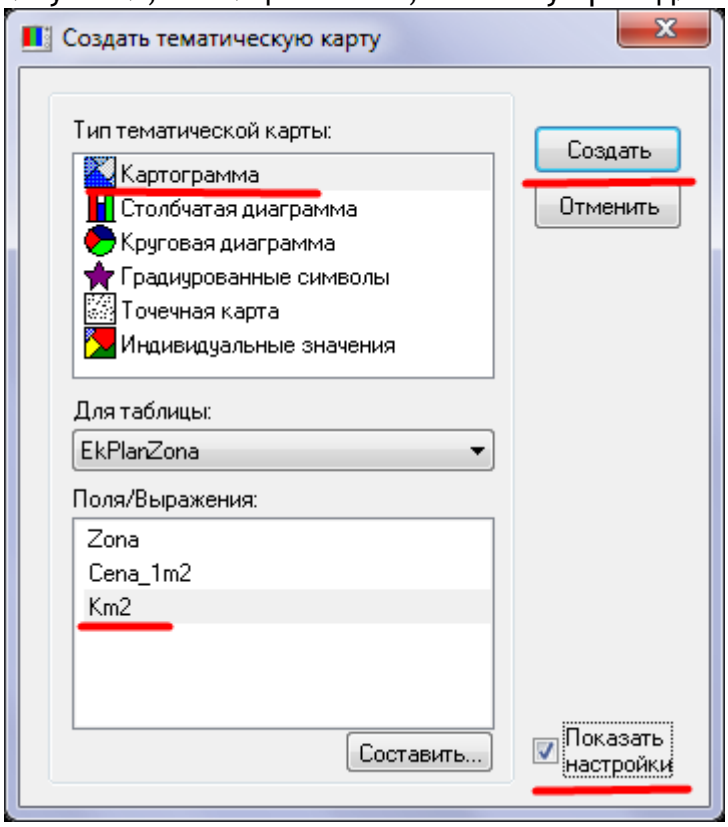


Створення тематичної карти:

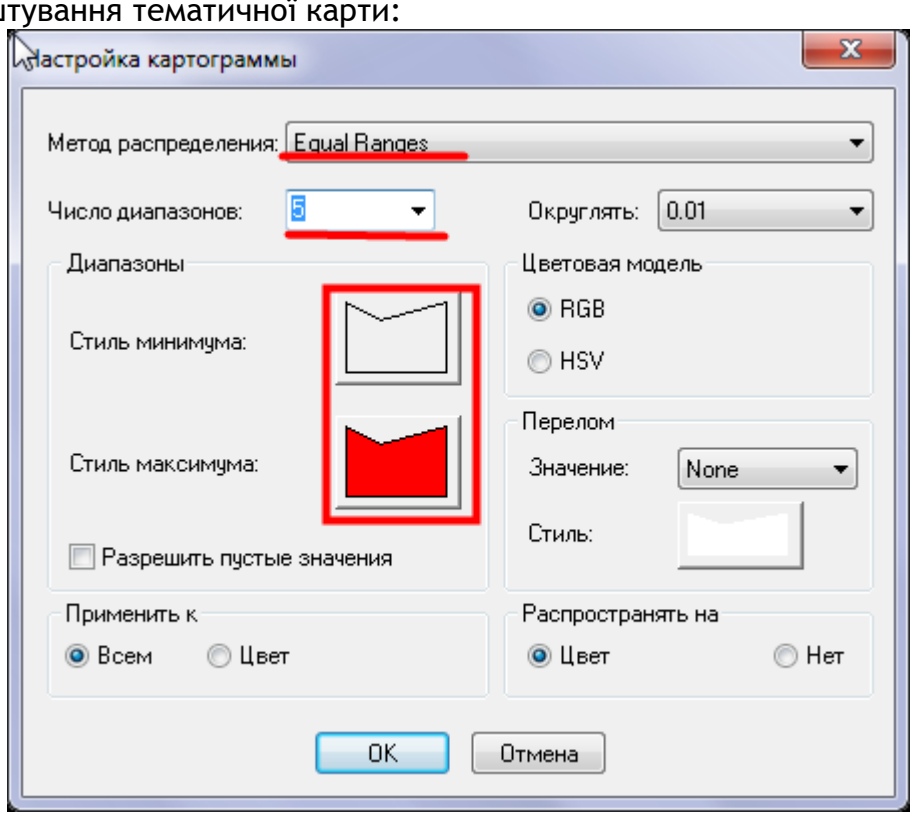
Виклик:



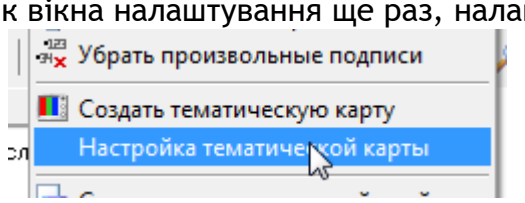
Вибір типу теми, таблиця та поле, по якому проводиться аналіз:

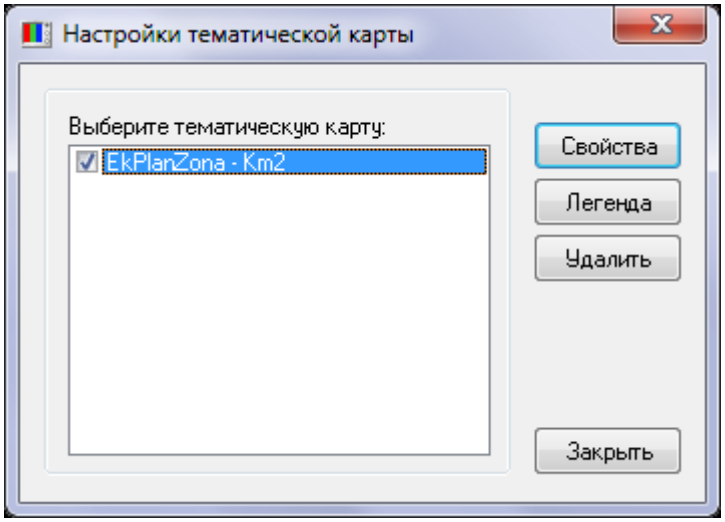


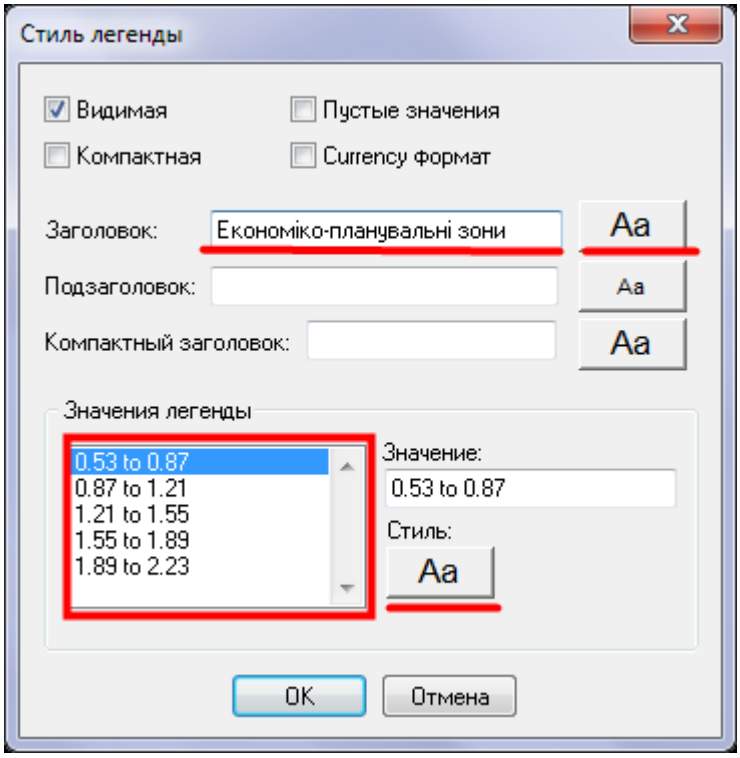
Налаштування тематичної карти:



Виклик вікна налаштування ще раз, налаштування легенди або видалення з виду карти:

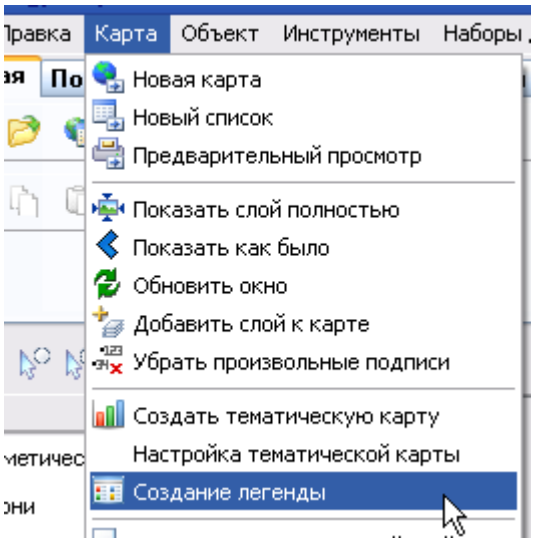




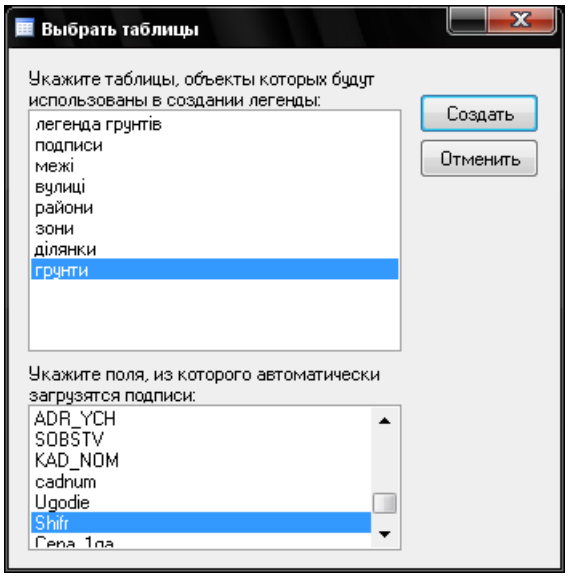


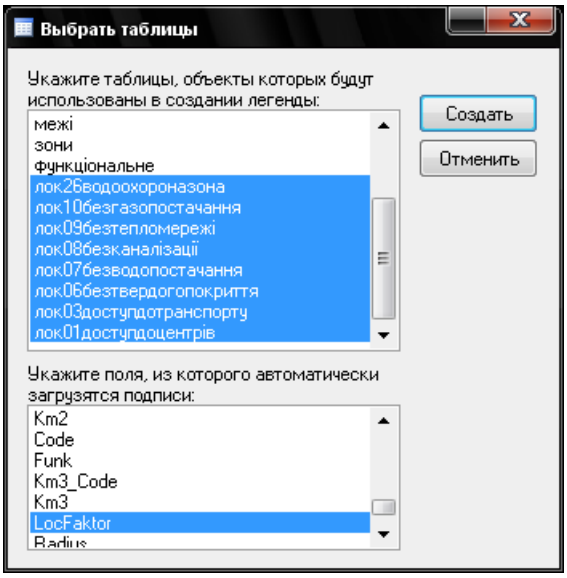
Створення легенди:

Виклик:

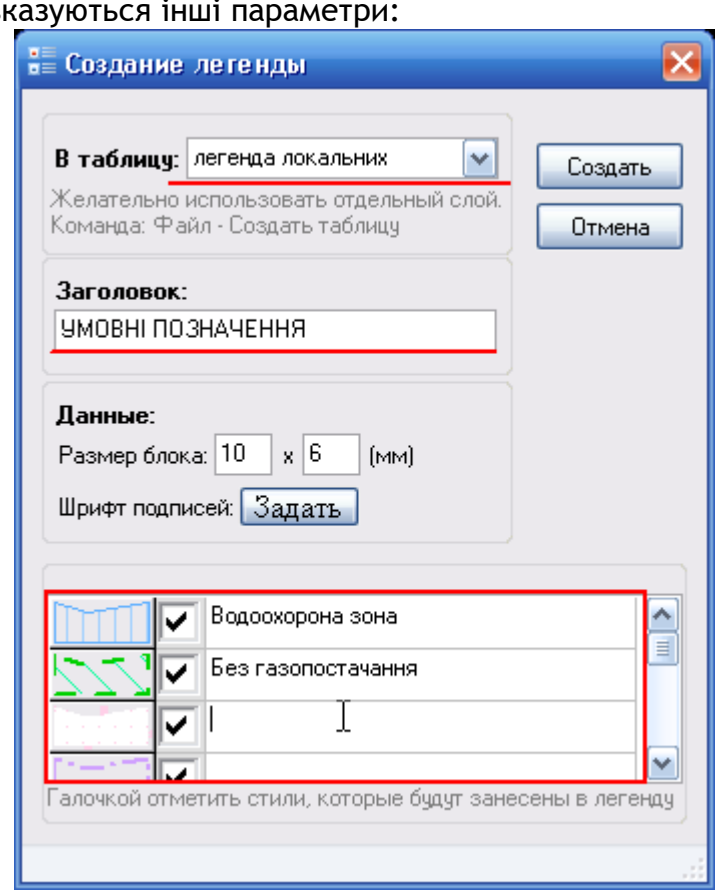


Обираються таблиці для аналізу (таблиці локальних факторів або функціонального використання тощо):





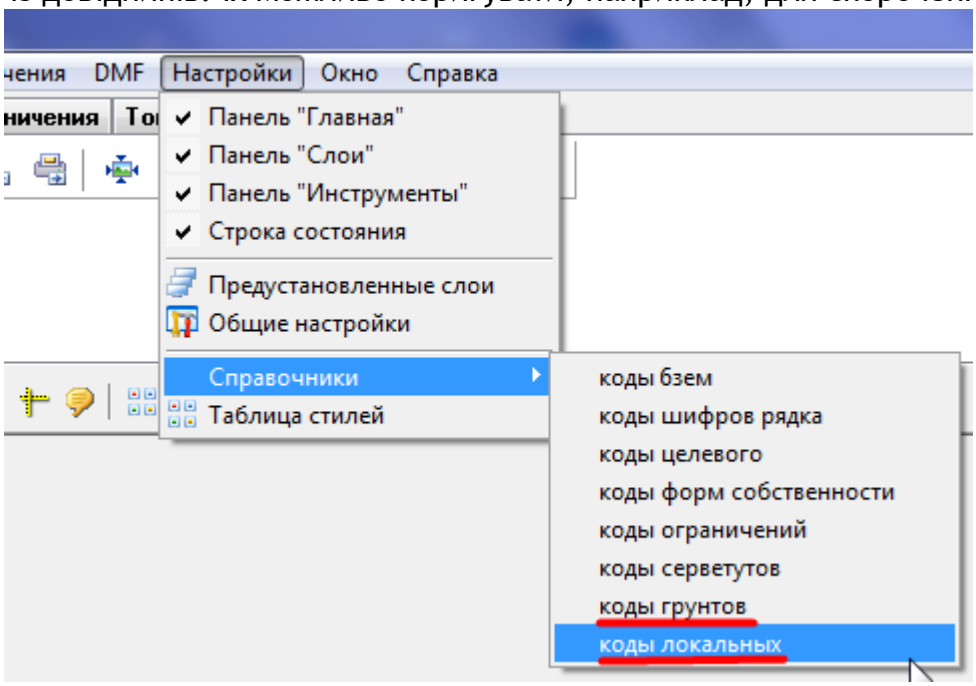
Далі вказуються інші параметри:



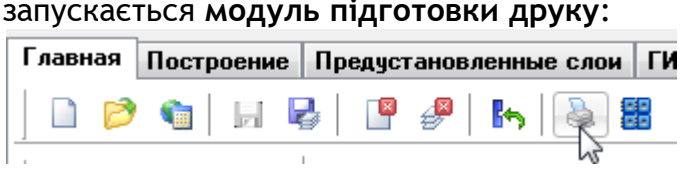
Легенда матиме вигляд:

Її редагувати можливо як звичайні об’єкти на карті.

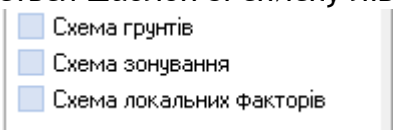
В програмі розшифровка по кодах для локальних факторів та ґрунтів автоматично робиться із довідників. Їх можливо коригувати, наприклад, для скорочення назв:



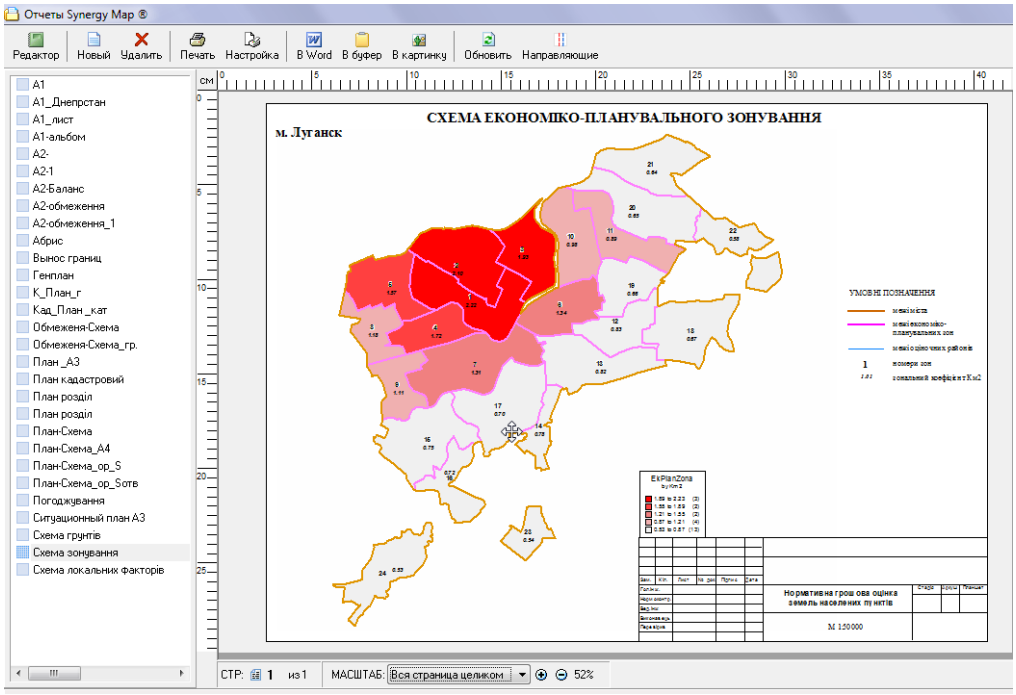
Потім запускається **модуль підготовки друку**:



Обирається шаблон зі списку ліворуч:

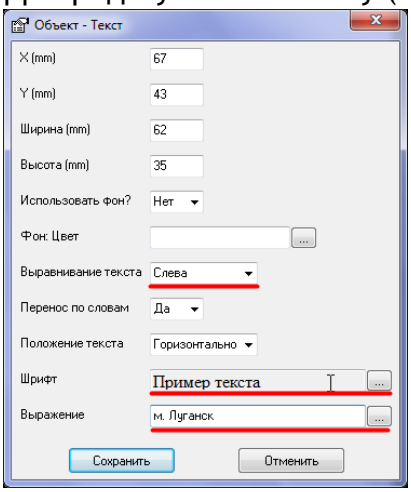


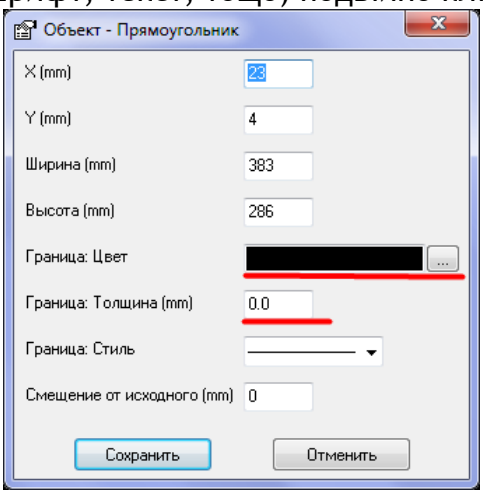
Попередній перегляд у вікні:



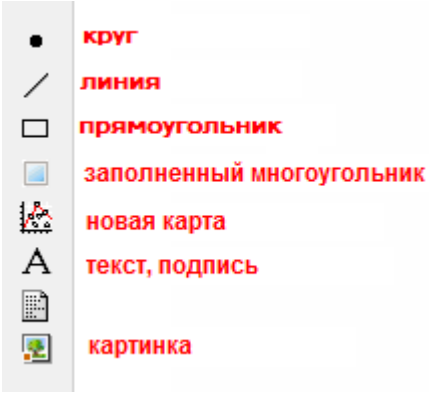
Для редагування (зміни текстових надписів, масштабу, тощо) натисніть «Редактор».

- Для редагування об’єкту (шрифт, текст, тощо) подвійно клікніть на об’єкті:

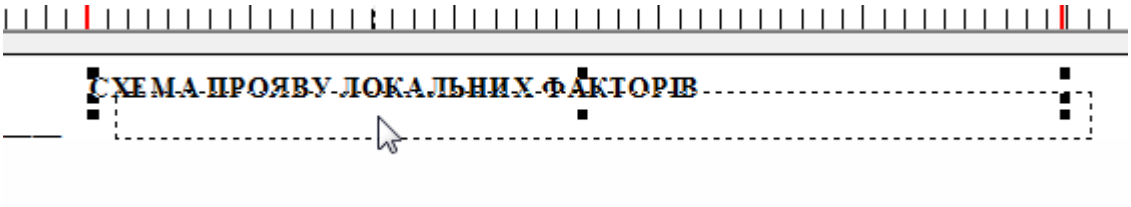




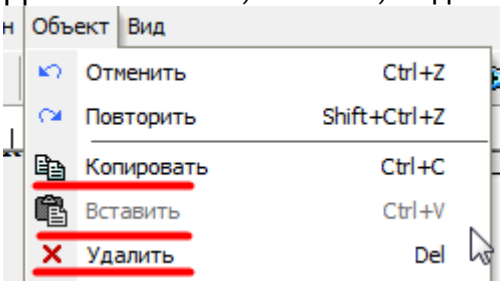
- Створити новий об’єкт:



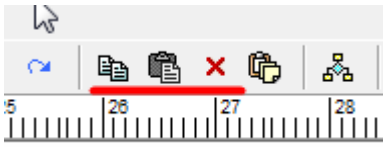
- Для зміни положення або розміру клікліть на ньому мишкою та, не відпускаючи, пересуньте:



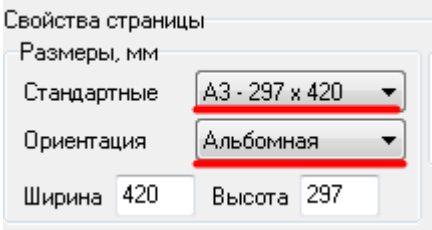
- Для копіювання, вставки, видалення користуйтесь меню «Правка»:



або



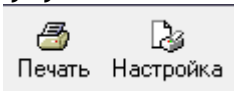
- Для зміни розміру листа «Шаблон» - «Параметры шаблона»



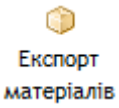
- Створювати нові шаблони можливо, як з чистого листа («Новый»), так і копію існуючого («Сохранить как»)

- Для збереження відкоригованого шаблону натисніть «Шаблон» - «Сохранить»

Для друку натисніть «Печать», для налаштування принтеру «Настройка»



Експорт матеріалів



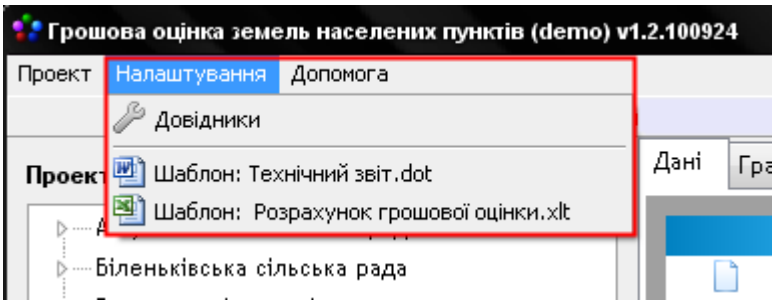
(Збереження в окремій папці паперових та картографічних матеріалів грошової оцінки)

Натисніть кнопку «Експорт матеріалів» та укажіть папку, у яку будуть скопіювані.
Склад:

- Технічний звіт у форматі Microsoft Word,
- Розрахунок грошової оцінки у форматі Microsoft Excel,
- Карти (оціночні райони, економіко-планувальні зони, ґрунти, прояви локальних факторів) у форматі Mapinfo TAB.

Налаштування програми

(Редагування довідників та шаблонів)



Програма дозволяє редагувати довідники:

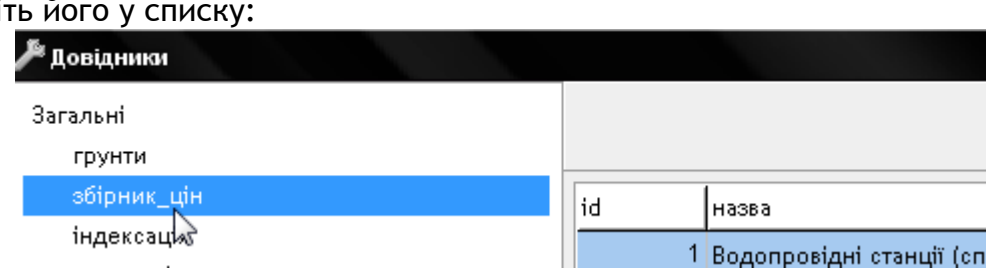
- ґрунти,
- збірник цін укрупнених показників,
- коефіцієнти індексації, інфляції,
- локальні фактори, та мінімальні, максимальні значення,
- фактори для експертної оцінки,
- основні показники населеного пункту,
- значення коефіцієнта Кф,
- базові витрати на освоювання території.

Та шаблони документів:

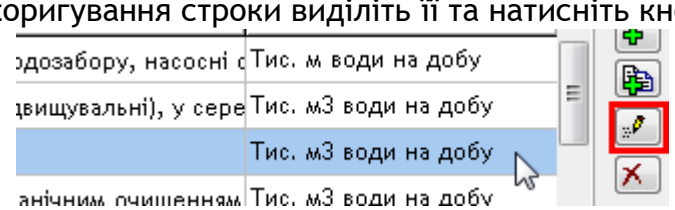
- технічних звіт,
- розрахунок грошової оцінки.

Редагування довідника

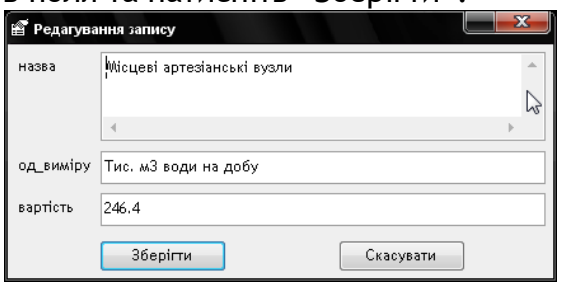
Оберіть його у списку:



Для коригування строки виділіть її та натисніть кнопку «Редагувати»:



Уведіть поля та натисніть «Зберігти»:

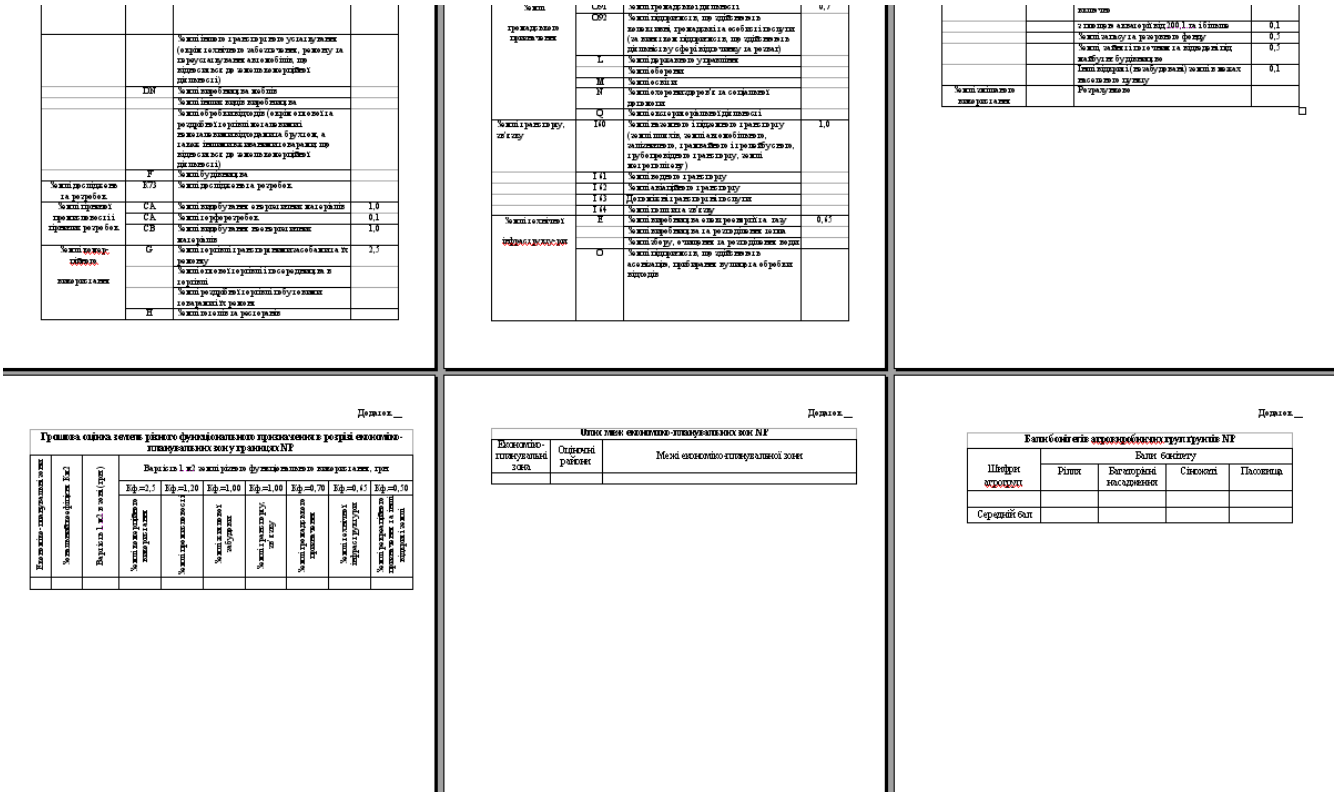


Для додавання нового натисніть «Додати» або «Додати копію»

Для видалення – кнопка «Вилучити»

Редагування шаблонів

Увага! У шаблоні не можна коригувати назве та структуру таблиць, бо не буде працювати система автоматичного формування звіту.



		Жилі приміщення тваринницького призначення (окремо постійного або тимчасового, розведеного за технологічними або виробничими ознаками)	
	DN	Жилі приміщення для виробництва	
		Жилі інші види виробництва	
		Жилі обробні виробництва (окремо стоячі розробні технічні жилі, технологічні комплекси для доїння корів, а також технічні приміщення для доїння корів по виробничому технологічному ланцюгу)	
	F	Жилі будівлі для	
Жилі для спорудження та ремонтів.	F73	Жилі для спорудження та ремонтів.	
Жилі приміщення для зберігання техніки	CA	Жилі приміщення для зберігання техніки	1,0
	CA	Жилі гаражі.	0,1
	CB	Жилі приміщення для зберігання техніки	1,0
Жилі технічні цілі.	G	Жилі технічні приміщення для розміщення техніки	2,7
		Жилі технічні приміщення для розміщення в технічні	
		Жилі технічні приміщення для технічних потреб	
	H	Жилі технічні для технічних	

Жилі	L.01	Жилі приміщення	0,7
приміщення для проживання	C.02	Жилі приміщення, що здійснюють послуги, проживання особистих послуг (за винятком приміщення, що здійснюють діяльність у сфері відпочинку та розваг)	
	L	Жилі приміщення управління	
		Жилі офіси	
	M	Жилі склади	
	N	Жилі споруди для зберігання	
	Q	Жилі споруди для	
Жилі транспорту, зв'язку	I40	Жилі споруди для транспорту (жилі шляхи, жилі залізобетонні, залізничні, трамвайні та тролейбусні, трубопроводи транспорту, жилі споруди зв'язку)	1,0
	I41	Жилі споруди транспорту	
	I42	Жилі автодорожні транспорту	
	I43	Допоміжні транспортні послуги	
	I44	Жилі шляхи зв'язку	
Жилі технічні	E	Жилі споруди для отримання води	0,45
інфраструктури		Жилі споруди для	
		Жилі збору, очищення та розподілення води	
	O	Жилі приміщення, що здійснюють асоціації, громадські організації та обробки відходів	

		житлові	
		2 житлові алкалоїдні 100 л. та 16 шкіл	0,1
		Жилі залізні резервуари	0,5
		Жилі, зайняті технічним та допоміжним	0,5
		Інші підрозділи (за потребами) жилі в межах	0,1
Жилі інженерно-технічні		Регулювання	

Додаток__

Проекція сівозмін земель рівного фунгоісоламовим промисловим розвитку економічно-планувальних мікрорайонів NF

Економічно-планувальна зона	Економічний фактор Kef	Варіант 1 жилі рівнем функціонального використання, грн						
		Kef=2,5	Kef=1,30	Kef=1,00	Kef=1,00	Kef=0,70	Kef=0,45	Kef=0,50
		Жилі житлового використання	Жилі промислові	Жилі житлових забудови	Жилі транспорту, зв'язку	Жилі громадського призначення	Жилі технічної інфраструктури	Жилі спеціального призначення жилі

Додаток__

Опис меж економічно-планувальних зон NF

Економічно-планувальні зони	Адміністративні райони	Межі економічно-планувальної зони

Додаток__

Балобонітів агроекологічних угруповань NF

Шифри агроугруп	Бали бонітету			
	Рілля	Багаторічні насадження	Сінокоси	Пасовища
Середній бал				