**Министерство сельского хозяйства Российской Федерации**

**Забайкальский аграрный институт-филиал ФГБОУ ВО**

 **«Иркутский государственный аграрный университет**

**имени А.А. Ежевского»**

**Технологический факультет**

**Кафедра землепользования и кадастров**

**Методические указания по изучению дисциплины**

**Земельный кадастр и мониторинг земель**

**и выполнению самостоятельной работы**

**направления подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры**

**Чита - 2015**

УДК

Методические указания по изучению дисциплины Земельный кадастр и мониторинг земель и выполнению самостоятельной работы.

Составитель: д.б.н. Ральдин Б.Б.

Рецензент: к.т.н. Шевченко Ю.С.

Утверждено Методической комиссией технологического факультета ЗабАИ

 «13» ноября 2015 г., протокол №4

«Методические указания по изучению дисциплины Земельный кадастр и мониторинг земель и выполнению самостоятельной работы» для студентов технологического факультета направления подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры / Забайкальский аграрный институт – филиал ФГБОУ ВО «Иркутский государственный аграрный университет имени А.А. Ежевского»; сост. Б.Б. Ральдин. – Чита: Издательство ЗабАИ, 2014. – 12 с.

**©Б.Б. Ральдин, 2015**

**© ЗабАИ, 2015**

**Предисловие**

Методические указания подготовлены в соответствии с примерной программой дисциплины «Земельный кадастр и мониторинг земель» для специальности 21.03.02 – Землеустройство и кадастры.

В работе приводится содержание разделов и вопросы для самостоятельной подготовки и контроля семинарских знаний и контроля знаний студентов.

Для определения степени подготовленности студентов будут проведены устные опросы, письменные контрольные работы (поэтапно) и контроль. Результаты будут учитываться при подведении итогов текущей успеваемости студентов.

**Тема 1. Теоретические основы государственного мониторинга земель.**

Теоретические положения оценки земли. Понятие, цель, задачи оценки земли. Формирование нормативных правовых аспектов оценки земли. Основные теоретические положения формирования земельной ренты. Классификация рентообразующих факторов. Образование дифференциальной ренты 1 и 2.Основные положения выявления и изъятия рентного дохода.

**Вопросы для самостоятельной работы**

 1. Дать понятие оценки земельных участков.

 2. Цели оценки земли.

 3. Задачи оценки земельных участков.

 4. Основные положения ФЗ « Об оценочной деятельности»

 5. Классификация рентообразующих факторов.

 6.Дифференциальная рента 1.

 7. Дифференциальная рента 2.

 8. Рентный доход.

**Тема 2. Единая государственная система экологического мониторинга (ЕГСЭМ).**

Основные понятия и содержание бонитировки почв. История бонитировочных исследований в России (дореволюционные и советские методики бонитировки). Основные показатели при объединении почвенных разновидностей. Технология проведения бонитировки почв. Замкнутая и разомкнутая шкалы бонитировки. Расчет баллов бонитета и поправочные коэффициенты. Современная система бонитировки почв. Классификатор почв и его разделы. Гумусированность, энергоёмкость, гидроморфность и удельное сопротивление почв. Каталог почв сельскохозяйственных угодий. Содержание кода почвенной разновидности. Шкалы оценки мощности, гумусированности и гранулометрического состава почв.

**Вопросы для самостоятельной работы**

 1.Понятия бонитировки почв.

 2.Содержание бонитировки почв.

 3.История бонитировочных исследований в России.

 4.Технология проведения бонитировки почв.

 5.Расчет баллов бонитета и поправочные коэффициенты.

 6.Соврменная система бонитировки почв.

 7.Классификатор почв и его разделы.

 8.Каталог почв сельскохозяйственных угодий.

**Тема 3. Сбор, обработка и хранение информации о земельных ресурсах.**

Понятие, общие положения и принципы экономической оценки земель. Основные показатели экономической оценки земель (урожайность, продуктивность, окупаемость, дифференциальный доход). Методика экономической оценки земель: подготовительные работы, земельно-оценочное районирование, определение базисных урожаев и затрат для составления оценочных шкал, исчисление показателей оценки земель и составления оценочных шкал, проведение оценки земель в хозяйствах, рассмотрение и утверждение материалов оценки земель, изготовление и выдача земельно-оценочной документации. Природно-сельскохозяйственное районирование (пояс, зона, провинция, округ, район. Основные критерии для объединения разновидностей почв в оценочные группы. Выборочный метод статистических исследований. Внутрихозяйственная оценка земель. Бонитировка почв сельскохозяйственного предприятия. Определение интегрального показателя технологических свойств почв. Оценка земель по затратам на возделывание культур и их эффективности.

**Вопросы для самостоятельной работы**

 1. Понятие эконмической оценки земель.

 2.Общие положения и принципы экономической оценки земель.

 3.Основные показатели экономической оценки земель.

 4.Методика экономической оценки земель.

 5.Основные критерии объединения разновидностей почв в оценочные группы.

 6.Выборочный цикл статистических исследований.

 7.Внутрихозяйственная оценка земель.

 8.Определение интегрального показателя технологических свойств почвы.

**Тема 4. Единая методика государственного мониторинга земель на различных административно-территориальных уровнях. Состав и содержание работ по государственному мониторингу земель на различных административно-территориальных уровнях.**

Методические положения государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий. Понятия: земельный участок, местоположение земельных участков, дифференциальный рентный доход, кадастровая стоимость, земельно-оценочный район, цель оценки, объект оценки, предмет оценки, интегральный показатель плодородия почвы (разновидности или группы почв), интегральный показатель технологических свойств объекта государственной кадастровой оценки, интегральный показатель местоположения объекта государственной кадастровой оценки, абсолютный рентный доход, расчётный рентный доход. Технология проведения государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий в субъекте Российской Федерации. Расчёт рентного дохода и кадастровой стоимости 1 гектара сельскохозяйственных угодий. Определение оценочной продуктивности сельскохозяйственных угодий.

**Вопросы для самостоятельной работы**

 1.Методические положения государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий.

 2.Интегральный показатель технологических свойств объекта государственной кадастровой оценки.

 3.Понятия земельного участка и его местоположения.

 4.Понятие земельно-оценочного района.

 5.Кадастровая стоимость.

 6.Расчет рентного дохода и кадастровой стоимости.

 7.Определение оценочной продуктивности сельскохозяйственных угодий.

**Тема 5. Техническое обеспечение мониторинга земель.**

Методика проведения государственной кадастровой оценки земель поселений. Термины и понятия: оценочный показатель, потенциал влияния, факторы, сжатые факторы, кластеризация. Алгоритм расчёта кадастровой стоимости земельных участков: преемственность, достоверность, доступность, объективность, совместимость, многофункциональность, иерархичность, адаптируемость. Технология проведения государственной кадастровой оценки земель поселений. Методическая последовательность выполнения работ по первой технологической линии. Методическая последовательность выполнения работ по второй технологической линии.

 1.Методика проведения государственной кадастровой оценки земель поселений.

 2.Понятие оценочный показатель.

 3.Потенциал влияния.

 4.Факторы, сжатые факторы.

 5.Кластеризация.

 6.Алгоритм расчета кадастровой стоимости земельных участков.

 7. Технология проведения государственной кадастровой оценки земел поселений.

 8.Первая технологическая линия.

 9.Вторая технологическая линия.

**Вопросы для самостоятельной работы**

**Тема 6. Автоматизированные системы государственного мониторинга земель.**

Методические положения государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения. Раздел земель на шесть групп. Технология проведения государственной кадастровой оценки земель промышленности, транспорта, связи и иного назначения.

**Вопросы для самостоятельной работы**

 1.Принципы раздела земель на шесть групп.

 2.Принципы государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения.

 3.Методика проведения государственной кадастровой оценки земель промышленности.

 4.Технология проведения государственной кадастровой оценки земель транспорта.

 5.Технология проведения государственной кадастровой оценки земель связи.

 6.Технология проведения государственной кадастровой оценки земель иного специального назначения.

**Тема 7. Схемы использования и охраны земель, разработанные на основе данных ГМЗ.**

Методические положения формирования государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений.

Вопросы для самостоятельной работы

 1. Основные принципы государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений.

 2.Методика проведения государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений.

**Тема 8. Теоретические основы государственного земельного кадастра.**

Кластеризация земель садоводческих, огороднических и дачных объединений. Технологическая схема выполнения работ по кадастровой оценке земель объединений.

**Вопросы для самостоятельной работы**

 1.Принципы кластеризации земель садоводческих, огороднических и дачных объединений.

 2.Технологическая схема работ по кадастровой оценке земель объединений.

**Тема 9. Земельный кадастр России. История и современность.**

**Вопросы для самостоятельной работы**

 1.Зарождение земельного кадастра в России.

 2.Земельный кадастр до революции 1917 года.

 3.земельный кадастр СССР.

 4.Развитие земельного кадастра в современной России.

 5.Перспективы развития земельного кадастра в РФ.

**Тема 10. Документы государственного земельного кадастра, их классификация.**

Государственная кадастровая оценка земель лесного фонда. Расчёт кадастровой стоимости 1гектара лесных земель ( базовая оценочная продуктивность, средневзвешенная базовая плата за 1кубометр древесины , отпускаемой на корню, дифференциальный рентный доход,, число лет в средневзвешенном обороте рубки в оценочной зоне.

**Вопросы для самостоятельной работы**

 1.Особености государственной кадастровой оценки земель лесного фонда.

 2.Расчет кадастровой стоимости 1 гектара лесных земель.

**Тема 11. Единый государственный реестр земель.**

Государственная кадастровая оценка земель водного фонда Термины и определения: водный объект, обособленный водный объект(замкнутый водоём),гидротехнические сооружения, водоохранная зона, прибрежные защитные полосы, водохозяйственный объект, водозабор) Разделение земель водного фонда на шесть групп.

**Вопросы для самостоятельной работы**

1.Принципы государственной кадастровой оценки земель водного фонда.

 2.Термины и определения по оценке земель водного фонда.

 3.Принципы разделения земель водного фонда на шесть групп.

**Тема 12. Порядок ведения государственного земельного кадастра.**

Методика и технология проведения государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов (определение перечня земельных участков и их кластеризация, определение эталонного земельного участка для каждого из кластеров земельных участков, определение рыночной стоимости эталонных земельных участков). Определение удельного показателя кадастровой стоимости угодий, коэффициент ценности экосистем и уникальности биоразнообразия.

**Вопросы для самостоятельной работы**

 1.Перечень особо охраняемых территорий и объектов.

 2.Методика проведения государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов.

 3.Определение эталонного земельного участка.

 4.Определение рыночной стоимости эталонных земельных участков.

 5.Определение удельного показателя кадастровой стоимости угодий.

 6.Коэффициент ценности экосистем и уникальности биоразнообразия.

**Тема 13. Кадастровый учет земельных участков и территориальных зон.**

Определение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков (в составе земель природоохранного назначения, в границах пригородных зеленых зон, учебно-туристических троп и трасс, земель историко-культурного назначения.

**Вопросы для самостоятельной работы**

 1.Методика определения удельного показателя стоимости земельных участков:

 1.1. пригородных зеленых зон,

 1.2.учебно-туристических троп и трасс,

 1.3земель историко-культурного назначения.

**Тема 14. Государственный земельный кадастр**

Опыт оценки земель в зарубежных странах. Основные положения оценки земель в зарубежных странах, с развитой рыночной экономикой. В странах с переходной экономикой.

**Вопросы для самостоятельной работы**

 1.История зарождения кадастра.

 2.Опыт оценки земель в США.

 3.Опыт оценки земель в странах Западной Европы.

 4.Опыт оценки земель в странах Азии.

 5.Положительный опыт оценки земель за рубежом

.

**Тема 15. Автоматизированные системы учета земельных участков и иных объектов недвижимости**

История развития оценки земли до 18 века. Развитие земельно-оценочной деятельности в России в 19-20 веках. Оценочная деятельность в советский период развития России.

**Вопросы для самостоятельной работы**

 1.История оценки земли до 18 века.

 2.Развитие земельно-оценочной деятельности в 19-20 веках.

 3.Оценочная деятельность в СССР.

 4.Оценка земли в современной России.

**РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА**

**Основная**

1. Варламов, А.А. Государственный кадастр недвижимости: [учебник] / С.А. Гальченко, А.А. Варламов.— М.: КолосС, 2012 .— http://rucont.ru/efd/227293

**Дополнительная**

1. Варламов, Анатолий Александрович. Земельный кадастр. В 6 т. Т. 5. Оценка земли и иной недвижимости: учебник; допущено МСХ РФ / А. А. Варламов, А. В. Севостьянов. - М.: КолосС, 2008. - 265 с

2. Варламов, Анатолий Александрович. Земельный кадастр: В 6 т. Т. 4. Оценка земель: учебник; допущено МСХ РФ / А. А. Варламов. - М.: КолосС, 2008. - 463 с.

3. Варламов, Анатолий Александрович. Земельный кадастр: В 6 т. Т.3. Государственные регистрация и учет земель: учебник; допущено МСХ РФ / А. А. Варламов, С. А. Гальченко. - М.: КолосС, 2007. - 528 с.

4. Дегтярев, И. В. Земельный кадастр: учебное пособие / И. В. Дегтярев. - М.: Колос, 1979. - 463 с.

5. Магазинщиков, Т. П. Земельный кадастр: учебник; допущено Управлением высшего и среднего специального образования Государственного агропромышленного комитета СССР / Т. П. Магазинщиков. - 2-е изд., перераб. и доп. - Львов: [б. и.], 1987. - 424 с

6. Чешев, А. С. Земельный кадастр: учебник / А. С. Чешев, И. П. Фесенко. - М: ПРИОР, 2001. - 368 с.