**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

**Ральдин Б.Б.**

**Методические указания по изучению дисциплины**

 **Кадастровая оценка земель Забайкальского края и выполнению самостоятельной работы**

**направления подготовки**

**21.03.02 – Землеустройство и кадастры**

**Чита-2015**

**УДК**

«Методические указания по изучению дисциплины Кадастровая оценка земель Забайкальского края и выполнению самостоятельной работы» для студентов технологического факультета направления 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, 2015 – 6 с.

Составитель: д.б.н., профессор Ральдин Б.Б.

Рецензент: ст. преподаватель Цынгеев Б.Б.

Утверждено Методической комиссией технологического факультета ЗабАИ

 «13» ноября 2015 г., протокол №4

Методические указания по изучению дисциплины Кадастровая оценка земель Забайкальского края и выполнению самостоятельной работы студентов технологического факультета направления 21.03.02 – Землеустройство и кадастры позволит студентам более успешно освоить курс.

**© Б.Б. Ральдин, 2015**

**© ЗабАИ, 2015**

**Самостоятельная работа по дисциплине «Кадастровая оценка земель Забайкальского края»**

**ПОДГОТОВКА КАДАСТРОВОГО ДЕЛА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**

**СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

*Кадастровое дело* – набор документов, подтверждающий факт существования объекта недвижимости, например, земельного участка, предназначенных для кадастрового учета и внесения сведений в Единый государственный реестр земель РФ.

Состав и содержание документов:

Титульный лист

Местоположение объекта

Природно-территориальные условия

Растительность

Гидрография

Почвы

Агроклиматическая характеристика объекта

Почвенно-экологическая оценка земель

Экономическая оценка земель

Приложение

ТИТУЛЬНЫЙ ЛИСТ

 1.1. Содержит наименование организации подготавливающей документацию (верхняя часть листа, формат а4).

 1.2. В середине листа: КАДАСТРОВОЕ ДЕЛО, имя собственное объекта и его кадастровый номер – индивидуальный, неповторяющийся на территории РФ номер объекта недвижимости состоящий из:

- двух разрядного десятичного числа, задающего номер Округа – (Сибирский) – А;

- двух разрядного числа – субъекта РФ (Забайкальский края) – Б;

- двухразрядного числа – административного – В образования (Черновский район);

- двухразрядного числа – номер земельного участка в пределах района – Г;

- двухразрядного числа – номера угодий составляющих земельный участок Гi

 А : Б : В : Г (Г1 : Г2 : Г3 : Гn).

1.3. В нижней части титульного листа указывается должность и ФИО лица подготавливающего документы, место и год выхода документа.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА

 2.1. Приводится описательный адрес участка: Субъект РФ – административный район, муниципальное образование – на чьей территории располагаются земли участка.

 2.2. В качестве приложения приводится карта-схема Забайкальского края (в масштабе 1:3000 000) с указанием границ земельного участка и кадастрового номера.

 2.3. В таблице приводятся координаты угловых межевых знаков, закрепляющих территорию участка ( φ, λ) и длины сторон по периметру участка.

 2.4. Отдельной строкой записываются – общая площадь земельного участка в га и координаты его географической середины - φ0ср. уч.

ПРИРОДНО-ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Географическая страна – провинция - природная зона, геологическое строение, характеристика рельефа и т.д. (Атлас Забайкальского края)

РАСТИТЕЛЬНОСТЬ

Анализ карт растительности (атлас Забайкальского края), ландшафтного строения (атлас Забайкальского края).

ГИДРОГРАФИЯ

Поверхностные и грунтовые воды; обеспеченность участка водными ресурсами; характеристика рек, озер, заболоченность (АтласЗабайкальского края).

 ПОЧВЫ

В приложении к этому пункту приводятся: карта почв на участке (в цвете), список почв, экспликация почв и круговая диаграмма распределения по видам и типам почв на участке, выполненные в лабораторной работе.

Выводы: преобладание, каких почв имеет место быть и т.д. (см. карту почв атлас Забайкальского края)

АГРОКЛИМАТИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Приводятся основные характеристики климата характерные для природной зоны, в которой расположен административный район и непосредственно земельный участок (атлас Забайкальского края). Перепады температур, количество осадков, ГТК, суммарная величина активных темпера-

тур, - Σ t0 > 100 – характеризующих теплообеспеченность вегетационного периода растений.

Выбирается из таблицы коэффициент увлажненности по разновидностям почв для участка.

Вычисляется коэффициент континентальности климата КК.



ПОЧВЕННО-ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ

Оценивается по картам качественной оценки почв, мелиорации (атлас Забайкальского края), а также результатами вычисления баллов бонитета по плодородию, технологическим свойствам почв и местоположению (анализ соответствующих таблиц, полученных в предыдущих заданиях.)

Для продуктивных почв земельного участка, т.е. почв участвующих в сельскохозяйственном обороте вычисляем показатель, характеризующий сельскохозяйственную продуктивность в зависимости от климатических условий – Бкл:



Результаты вычислений сводятся в таблицу:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Разновидность почв | КУ | Балл климатич. продуктивности почв |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

Приводятся результаты определения почвенно-экологических индексов, которые рассчитываются по формуле:



Где Pi – коэффициент плотности почвы в метровом слое;

 ΔV -относительный полезный объем почвы = содержание гумуса в%/7.0.

За 100 баллов принята сельскохозяйственная продуктивность чернозёмов обыкновенных центральной части Краснодарского края (р=1.2;V=1.0;сумма t=3500; КУ=0.8; КК=162).

Результаты вычислений оформляются в таблицу:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Разновидностьпочв на участке | Pi | Относительный полезный объем почвыΔV | Бкл | ПЭи |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

8. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ

Приводятся таблицы вычисления дифференциального рентного дохода и кадастровой стоимости 1 га земли. Выполняется анализ полученных результатов в сравнении с официальными данными по Забайкальского края и наиболее благоприятных территорий РФ.

 Общие выводы по качеству земель кадастровой стоимости участка.

Полученное значение почвенно-экологического индекса «ПЭ» сравнивается с принятыми значениями по категориям:

- 1 категория (более > 75 баллов) – весьма пригодные земли - пригодные под пашню;

- 2 категория – (от 74 до 50 баллов) – умеренно пригодные, используемые преимущественно под сенокосы;

- 3 категория – (50 до 26 баллов) – мало пригодные, преимущественно под пастбища;

- 4 категория – (меньше 25 баллов) – непригодные земли под сельскохозяйственные угодья.