**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**

**Государственная кадастровая оценка**

**и выполнению самостоятельной работы**

**направления подготовки 21.03.02 – Землеустройство и кадастры**

**Чита-2015**

**УДК**

«Методические указания по изучению дисциплины Государственная кадастровая оценка

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, 2015 – 14 с.

Составитель:

д.б.н., профессор кафедры землепользования и кадастров Ральдин Б.Б.

Рецензент: доцент кафедры землепользования и кадастров,

к.т.н. Шевченко Ю.С.

Утверждено Методической комиссией технологического факультета ЗабАИ

«13» ноября 2015 г., протокол №4

«Методические указания по изучению дисциплины Государственная кадастровая оценка и выполнению самостоятельной работы» для студентов технологического факультета направления подготовки 21.03.02 – Землеустройство и кадастры позволит студентам более успешно освоить курс.

**© Б.Б. Ральдин, 2015**

**© ЗабАИ, 2015**

**Предисловие**

Методические указания подготовлены в соответствии с примерной программой дисциплины «Государственная кадастровая оценка» для специальности 21.03.02 – Землеустройство и кадастры.

В работе приводится задание для самостоятельной работы студентов.

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

**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 край) – Б;

- двухразрядного числа – административного – В образования (Чановский 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 1:3 000 000) 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 стр. 7, 8, 31)

**РАСТИТЕЛЬНОСТЬ**

Анализ карт растительности (стр. 20, 21), ландшафтного строения (стр. 22).

**ГИДРОГРАФИЯ**

Поверхностные и грунтовые воды; обеспеченность участка водными ресурсами; характеристика рек, озер, заболоченность (стр. 11, Атлас Забайкальского 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, стр.12). Перепады температур, количество осадков, ГТК, суммарная величина активных температур, - 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 (стр. 19 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:

ПЭнi = 12,5 (2-Pi) V·Бклi,

Где Pi – коэффициент плотности почвы в метровом слое;

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

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

Результаты вычислений оформляются в таблицу



**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 Забайкальскому краю 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.

Приложения

Климатические характеристики районов НСО

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Районы Забайкальского края | Среднемесячные температуры самого теплого и холодного месяца | | Сумма активных темпера-тур Σ t0 >100 | Осадки  в мм |
| (июль)  t0 max | (январь)  t0 min |
|  |  |  | |  |  |
|  |  |  | |  |  |
|  |  |  | |  |  |
|  |  |  | |  |  |
|  |  |  | |  |  |
|  |  |  | |  |  |
|  |  |  | |  |  |

Список почв Забайкальского края

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Разновидность почв | Содержание гумуса в % | Коэффициент увлажненности | Коэф.  р | Коэф. на  pH |
| 1 | Дерново-слабоподзолистые песчаные (боровые пески) |  |  |  |  |
| 2 | Дерново-подзолистые |  |  |  |  |
| 3 | Дерново-подзолистые глеевые |  |  |  |  |
| 4 | Дерново-глеевые |  |  |  |  |
| 5 | Серые лесные |  |  |  |  |
| 6 | Серые лесные глеевые |  |  |  |  |
| 7 | Черноземы оподзоленные |  |  |  |  |
| 8 | Черноземы выщелочные |  |  |  |  |
| 9 | Черноземы обыкновенные |  |  |  |  |
| 10 | Черноземы южные |  |  |  |  |
| 11 | Лугово-черноземные |  |  |  |  |
| 12 | Болотные верховые |  |  |  |  |
| 13 | Болотные низинные |  |  |  |  |
| 14 | Лугово-болотные |  |  |  |  |
| 15 | Луговые |  |  |  |  |
| 16 | Солонцы |  |  |  |  |
| 17 | Солончаки |  |  |  |  |
| 18 | Аллювиальные |  |  |  |  |