



Столыпинский

вестник

Научная статья

Original article

УДК 332

DOI 10.55186/27131424_2025_7_3_1

МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ ОЦЕНОЧНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

METHODOLOGICAL APPROACHES TO ASSESSMENT ZONING OF THE TERRITORY

Зайцева Янина Викторовна, старший преподаватель кафедры землеустройства и земельного кадастра, «Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина», Краснодар, Россия

Савченко Юрий Михайлович, студент 4-го курса землеустроительного факультета, «Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина», Краснодар, Россия E-mail: urijsavcenko7@gmail.com

Zaitseva Yanina Viktorovna, Senior Lecturer, Department of Land Management and Land Cadastre, Kuban State Agrarian University named after I.T. Trubilin, Krasnodar, Russia

Savchenko Yuri Mikhailovich, 4th year student, Land Management Faculty, Kuban State Agrarian University named after I.T. Trubilin, Krasnodar, Russia E-mail: urijsavcenko7@gmail.com

Аннотация. В статье исследуются методические подходы к оценочному зонированию территории как фундаментальному инструменту государственной

кадастровой оценки и рационального управления земельными ресурсами. Рассмотрены сущность и принципы оценочного зонирования, его цели в контексте обеспечения справедливого налогообложения, эффективного управления землями и градостроительного зонирования. Детально проанализированы основные подходы к выделению ценовых зон, включая использование ГИС-технологий. Подчеркнута необходимость гибкого комбинирования методов для повышения точности. Освещена нормативно-правовая база оценочного зонирования в Российской Федерации. Определена ключевая роль оценочного зонирования как экономико-географической основы прозрачного и обоснованного управления стоимостью недвижимости на региональном и муниципальном уровнях в условиях актуальных проблем городского развития и цифровой трансформации.

Abstract. The article examines methodological approaches to appraisal zoning of the territory as a fundamental tool of state cadastral valuation and rational management of land resources. The essence and principles of appraisal zoning, its goals in the context of ensuring fair taxation, effective land management and urban zoning are considered. The main approaches to the allocation of price zones, including the use of GIS technologies, are analyzed in detail. The need for a flexible combination of methods to improve accuracy is emphasized. The regulatory framework for appraisal zoning in the Russian Federation is covered. The key role of appraisal zoning as an economic and geographical basis for transparent and reasonable management of real estate values at the regional and municipal levels in the context of current problems of urban development and digital transformation is determined.

Ключевые слова: оценочное зонирование, государственная кадастровая оценка, методические подходы, ценовые зоны, массовая оценка, кадастровая стоимость, управление территориями, градостроительное планирование, нормативно-правовая база.

Key words: appraisal zoning, state cadastral valuation, methodological approaches, price zones, mass appraisal, cadastral value, territory management, urban planning, regulatory framework.

Под территорией понимают не просто физическое пространство, а еще и сложный «экономико-географический объект», ценность которого определяется совокупностью природных, социальных, экономических и инфраструктурных факторов. Рациональное управление этим жизненно важным ресурсом, обеспечение справедливой фискальной политики и стратегическое планирование развития невозможны без объективных методов оценки его стоимости в масштабах всего муниципального образования, региона или страны. Оценочное зонирование (ОЗ) территории выступает ключевым научно-методическим инструментом, решающим ряд подобных задач через пространственное выделение зон относительной однородности условий формирования стоимости недвижимости. В условиях стремительной урбанизации, трансформации рынков недвижимости и интенсификации процессов пространственного развития актуальность совершенствования методики оценочного зонирования приобретает особую остроту. Традиционные подходы сталкиваются с вызовами, порожденными возрастающей сложностью городских систем, микро-локационной дифференциацией стоимости и необходимостью оперативной актуализации данных в эпоху цифровой экономики.

По сути оценочное зонирование представляет собой процесс деления исследуемой территории: муниципального образования, городского округа, субъекта федерации – на зоны, внутри которых земельные участки и объекты капитального строительства характеризуются относительной однородностью факторов, существенно влияющих на их рыночную, а в контексте государственных задач – кадастровую, стоимость. Ключевым принципом оценочного зонирования выступает «принцип однородности» условий формирования стоимости внутри выделенной зоны. Это означает, что различия в стоимости объектов между зонами должны объясняться различиями в характеристиках самих объектов в разных зонах, в то время как стоимость объектов внутри одной зоны должна формироваться под влиянием комплекса факторов с сопоставимой интенсивностью.

Цели оценочного зонирования многогранны. Прежде всего, оно служит методической основой проведения массовой государственной кадастровой оценки (ГКО). Без выделения относительно однородных групп объектов применение массовых оценочных методов, основанных на статистическом моделировании или сравнении с аналогами, было бы невозможным или крайне неточным. Во-вторых, оценочное зонирование направлено на обеспечение справедливого налогообложения имущества: земельного налога, налога на имущество организаций и физических лиц. «Принцип справедливости» подразумевает, что объекты с похожими характеристиками и расположенные в аналогичных условиях должны облагаться налогом. В-третьих, результаты зонирования создают информационную базу для эффективного управления земельными ресурсами органами власти всех уровней, включая установление платежей, планирование развития инфраструктуры, принятие решений о предоставлении земель. И наконец, оценочное зонирование тесно интегрировано с градостроительным планированием, предоставляя экономические аргументы для корректировки правил землепользования и застройки (ПЗЗ) и стратегий территориального развития. (рис. 1)

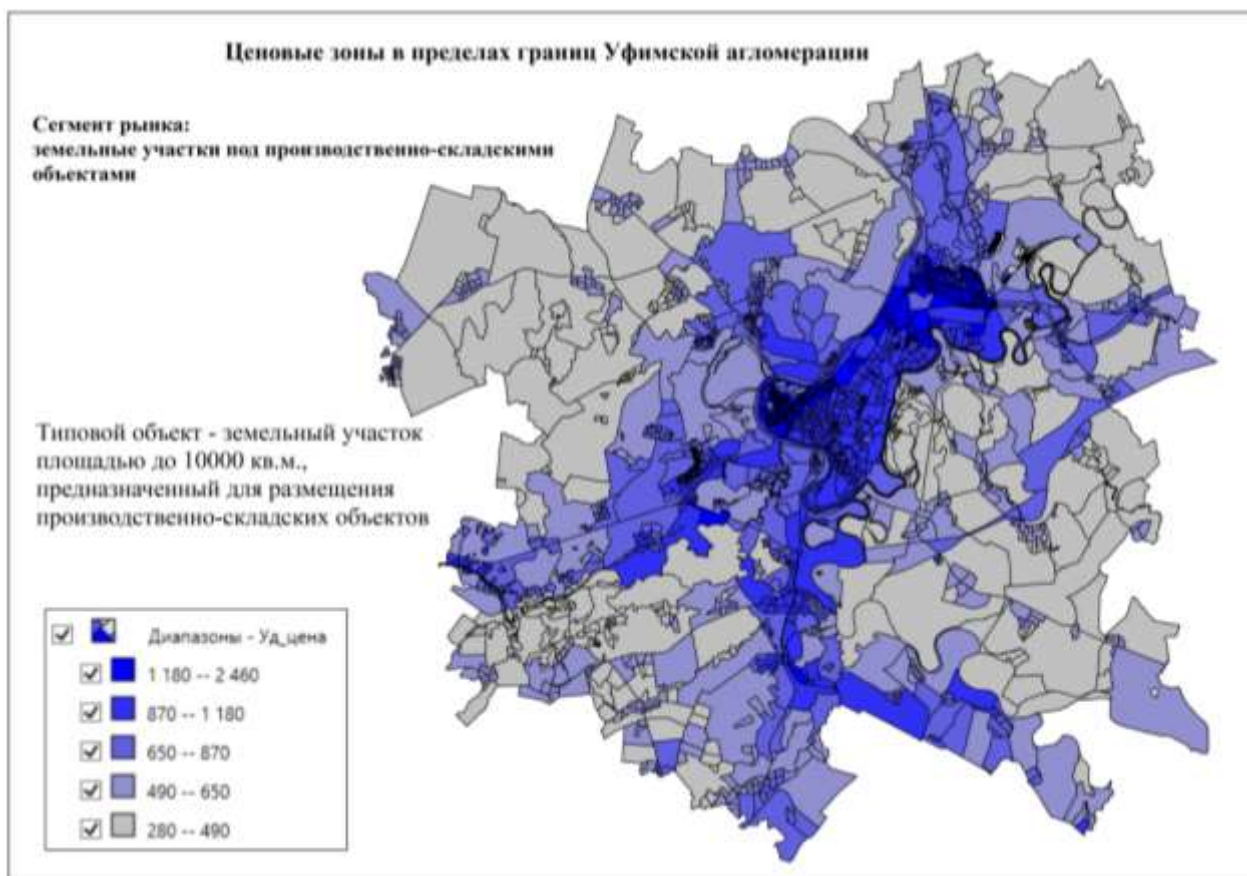


Рисунок 1. Пример оценочного зонирования территории

Существует несколько методических подходов к выделению ценовых зон, необходимых в последующем построении статистических моделей массовой оценки – ключевого метода современной российской государственной кадастровой оценки. Далее рассмотрим основные из них.

Факторный анализ. В этом подходе выявляют ключевые факторы, влияющие на стоимость, и на их основе рассчитывают суммарный балл или индекс для каждой территориальной единицы. Например, при факторном анализе для каждого района могут оцениваться коэффициенты «условий жизни», «экономической привлекательности», «удалённости» и т.п. Затем на основе весов этих факторов получают итоговую оценку района. Таким образом зонирование строится по совокупности факторов, на основе которых формируют зоны. Преимущества факторного анализа – наглядность (учёт конкретных факторов) и возможность гибкой настройки весов; ограничения – сложность подбора объективных весов и риск субъективизма при выборе факторов.

Многомерная классификация (кластерный анализ). Здесь все анализируемые единицы (участки, микрорайоны и т.д.) группируются по схожести множества признаков (параметров недвижимости и её окружения). Используются статистические или машинные алгоритмы кластеризации: они автоматически выделяют группы территорий с близкими характеристиками. Затем каждой группе присваивается своя ценовая зона. Такой метод позволяет выявлять скрытые структуры данных о влиянии отдельных факторов, но при этом требует больших массивов исходной информации и выбора алгоритма кластеризации. Преимущество – объективность группировки на основе данных, недостатки – зависимость от полноты данных и сложности интерпретации образовавшихся кластеров.

Смешанный анализ. Нередко зонирование проводят, комбинируя несколько методов: сначала проводят факторный анализ или кластеризацию, затем уточняют зоны с помощью ГИС и экспертной оценки. Часто используется иерархический подход – сначала зонироваются более крупные единицы (поселения), затем внутри них – более мелкие (микрорайоны, кварталы). При этом учитываются перспективы развития: будущая застройка или инфраструктурные проекты могут влиять на объединение или разбиение зон. Так даже один особый объект (крупный комплекс) может выделяться в отдельную ценовую зону.

Оценочное зонирование является одним из ключевых этапов государственной кадастровой оценки. Основным федеральный закон – № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» – определяет предмет оценки и принципы её проведения. Закон не содержит прямого определения «оценочного зонирования», но устанавливает, что кадастровая стоимость должна опираться на массовые методы и рыночную информацию. Дополнительно Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» регулирует деятельность оценщиков и общие положения оценки, которые используются при организации кадастровой оценки.

Практика конкретных процедур зонирования регламентируется методическими указаниями Минэкономразвития России. Так, Приказ Минэкономразвития РФ от 07.06.2016 № 358 (ред. 2018) «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» содержит подробные требования к этапу оценочного зонирования. В частности, он определяет цели зонирования, требования к базовым документам (кадастровый план, планы зонирования, правила землепользования) и порядок проведения типологизации территории. В методических указаниях чётко описана цель зонирования, а именно «представление в графическом и семантическом виде информации о ситуации в различных сегментах рынка», ценовая зона – это участок территории с близкими показателями средних рыночных цен.

Правовая основа включает нормы Градостроительного и Земельного кодексов РФ. Градостроительный кодекс устанавливает функцию территориального (функционального) зонирования – деления территории на зоны с определённым функциональным назначением и регламентами. В свою очередь правила землепользования и застройки (ПЗЗ), утверждённые на муниципальном уровне, задают границы территориальных зон, которые учитываются при оценочном зонировании. Нормативные акты Минэкономразвития, Росреестра и региональных органов также разрабатывают методические указания и требования к оформлению отчётов о кадастровой оценке.

Многообразие подходов подчеркивает необходимость гибкого и адаптивного применения инструментария. Каждый метод обладает своими преимуществами и ограничениями, что диктует целесообразность их синергии подобно комбинации в рамках смешанного подхода с использованием ГИС-технологий и экспертных оценок. Иерархичность зонирования и учет перспектив развития территории отражают стремление к повышению точности и релевантности результатов.

Чётко определена регламентация процедур оценочного зонирования указаниями Минэкономразвития России и их тесная взаимосвязь с нормами

градостроительного и земельного законодательства, что формируют устойчивый правовой каркас для проведения работ. Однако эффективность оценочного зонирования в решающей степени зависит от качества исходных пространственных данных, глубины анализа рыночной информации и профессионализма специалистов, осуществляющих баланс между формальными алгоритмами и экспертным пониманием местной специфики.

Таким образом, по-нашему мнению, оценочное зонирование предстает не просто техническим этапом кадастровой оценки, а важнейшим инструментом формирования экономико-географической основы развития территории, обеспечивающей прозрачность, обоснованность и актуальность данных о стоимости недвижимости всех регионов и муниципалитетов.

Литература

1. Варилжанов, В. Е. Определение рыночной стоимости земельного участка (на примере мо город Краснодар) / В. Е. Варилжанов, Я. В. Зайцева // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений: Сборник статей по материалам VI Всероссийской научно-практической конференции, Краснодар, 25 апреля 2024 года. – С. 47-53.
2. Зайцева, Я. В. Оценочная деятельность в Российской Федерации / Я. В. Зайцева, А. С. Ерж // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений: Сборник статей по материалам VI Всероссийской научно-практической конференции, Краснодар, 25 апреля 2024 года. – С. 89-92.
3. Зайцева, Я. В. Оценочное зонирование на примере территории Республики Адыгея / Я. В. Зайцева, И. В. Старчикова // Международный журнал прикладных наук и технологий Integral. – 2022. – № 5.
4. Зайцева, Я. В. Порядок сбора информации для целей определения кадастровой стоимости земельного участка / Я. В. Зайцева, Е. А. Карамышева // Региональные проблемы преобразования экономики. – 2023. – № 2(148). – С. 139-147.

5. Кащеева, К. В. Оценочное зонирование мо Г. Тихорецк / К. В. Кащеева, Я. В. Зайцева // Экономика и политика в эпоху структурных институциональных изменений: Материалы VI Международной научно-практической конференции, Краснодар, 17 ноября 2022 года. – С. 334-339.
6. Савченко, Ю. М. Значение ЕГРН и его влияние на сохранение земель сельскохозяйственного назначения / Ю. М. Савченко, Я. В. Зайцева // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2025. – № 207. – С. 427-433. – DOI 10.21515/1990-4665-207-035.
7. Савченко, Ю. М. Виды и особенности сложившихся систем кадастра в землеустройстве зарубежных стран / Ю. М. Савченко, В. Н. Опарин // Eromen. Global. – 2024. – № 54. – С. 53-59.
8. Шевкетова, И. Е. Оценочное зонирование территории мо Г. Тимашевск / И. Е. Шевкетова, Я. В. Зайцева // Экономика и политика в эпоху структурных институциональных изменений: Материалы VI Международной научно-практической конференции, Краснодар, 17 ноября 2022 года. – С. 754-759.
9. Шеуджен, З. Р. Полнота и достоверность сведений ЕГРН / З. Р. Шеуджен, Ю. М. Савченко // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений: Сборник статей по материалам VI Всероссийской научно-практической конференции, Краснодар, 25 апреля 2024 года. – С. 286-290.
10. Radchevskiy, N. Land allocation problem in establishing boundaries of population centers / N. Radchevskiy, Ya. Zaitseva, E. Tsoraeva // E3S Web of Conferences: International Scientific Conference “Fundamental and Applied Scientific Research in the Development of Agriculture in the Far East” (AFE-2022), Tashkent, Uzbekistan, 25–28 января 2023 года. Vol. 371. – P. 03061. – DOI 10.1051/e3sconf/202337103061.
11. Tsoraeva, E. N. Reclamation of Disturbed Land in Russia: State of the Art / E. N. Tsoraeva, Y. V. Zaitseva // IOP Conference Series: Earth and Environmental

Science, Virtual, Online, 10–12 января 2022 года. – P. 022020. – DOI 10.1088/1755-1315/988/2/022020.

References

1. Varilzhanov, V. E. Determining the market value of a land plot (using the city of Krasnodar as an example) / V. E. Varilzhanov, Ya. V. Zaitseva // Current problems and prospects for the development of land and property relations: Collection of articles based on the materials of the VI All-Russian scientific and practical conference, Krasnodar, April 25, 2024. - P. 47-53.
2. Zaitseva, Ya. V. Appraisal activities in the Russian Federation / Ya. V. Zaitseva, A. S. Erzh // Current problems and prospects for the development of land and property relations: Collection of articles based on the materials of the VI All-Russian scientific and practical conference, Krasnodar, April 25, 2024. - P. 89-92.
3. Zaitseva, Ya. V. Appraisal zoning on the example of the territory of the Republic of Adygea / Ya. V. Zaitseva, I. V. Starchikova // International Journal of Applied Sciences and Technologies Integral. - 2022. - No. 5.
4. Zaitseva, Ya. V. The procedure for collecting information for the purposes of determining the cadastral value of a land plot / Ya. V. Zaitseva, E. A. Karamysheva // Regional problems of economic transformation. - 2023. - No. 2 (148). - P. 139-147.
5. Kashcheeva, K. V. Appraisal zoning of the city of Tikhoretsk / K. V. Kashcheeva, Ya. V. Zaitseva // Economy and politics in the era of structural institutional changes: Proceedings of the VI International Scientific and Practical Conference, Krasnodar, November 17, 2022. – Pp. 334-339.
6. Savchenko, Yu. M. The Importance of the Unified State Register of Real Estate and Its Impact on the Preservation of Agricultural Lands / Yu. M. Savchenko, Ya. V. Zaitseva // Polythematic Network Electronic Scientific Journal of the Kuban State Agrarian University. – 2025. – No. 207. – Pp. 427-433. – DOI 10.21515/1990-4665-207-035.

7. Savchenko, Yu. M. Types and Features of Existing Cadastre Systems in Land Management of Foreign Countries / Yu. M. Savchenko, V. N. Oparin // Epomen. Global. - 2024. - No. 54. - P. 53-59.
8. Shevketova, I. E. Evaluation zoning of the territory of the municipality of Timashevsk / I. E. Shevketova, Ya. V. Zaitseva // Economy and Politics in the Era of Structural Institutional Changes: Proceedings of the VI International Scientific and Practical Conference, Krasnodar, November 17, 2022. - P. 754-759.
9. Sheudzhen, Z. R. Completeness and reliability of the Unified State Register of Real Estate information / Z. R. Sheudzhen, Yu. M. Savchenko // Current problems and prospects for the development of land and property relations: Collection of articles based on the materials of the VI All-Russian scientific and practical conference, Krasnodar, April 25, 2024. - P. 286-290.
10. Radchevskiy, N. Land allocation problem in establishing boundaries of population centers / N. Radchevskiy, Ya. Zaitseva, E. Tsoraeva // E3S Web of Conferences: International Scientific Conference “Fundamental and Applied Scientific Research in the Development of Agriculture in the Far East” (AFE-2022), Tashkent, Uzbekistan, January 25-28, 2023. Vol. 371. - P. 03061. - DOI 10.1051/e3sconf/202337103061.
11. Tsoraeva, E. N. Reclamation of Disturbed Land in Russia: State of the Art / E. N. Tsoraeva, Y. V. Zaitseva // IOP Conference Series: Earth and Environmental Science, Virtual, Online, January 10–12, 2022. – P. 022020. – DOI 10.1088/1755-1315/988/2/022020.

© Зайцева Я.В., Савченко Ю.М., 2025 Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» №4, 4-14

Для цитирования: Зайцева Я.В., Савченко Ю.М. Методические подходы оценочного зонирования территории// Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» №4, 4-14