

Научная статья

Original article

УДК 332

DOI 10.55186/25880209_2025_9_4_12

Специальность ВАК - 1.6.15. Землеустройство, кадастр и мониторинг земель
(экономические науки)

**СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ОЦЕНОЧНОГО ЗОНИРОВАНИЯ
ТЕРРИТОРИЙ НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА КРАСНОДАР**
THE CURRENT STATE OF ASSESSMENT ZONING OF TERRITORIES ON
THE EXAMPLE OF THE CITY OF KRASNODAR



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. Статья посвящена комплексному исследованию оценочного зонирования территории как фундаментального метода пространственной дифференциации стоимости недвижимости. Раскрывается сущность оценочного зонирования как междисциплинарной категории на стыке кадастра, экономики, географии и земельного права, подчеркивая его ключевую роль в системе массовой кадастровой оценки для целей налогообложения, управления земельными ресурсами и территориального планирования. На основе российских нормативных документов детально проанализирована методология оценочного зонирования, включающая цепочку последовательных этапов. Особое внимание уделено факторам, детерминирующим стоимость, и критической роли ГИС-технологий в обеспечении качества и наглядности процесса. Практическая значимость оценочного зонирования подтверждена оригинальным исследованием по ценовому районированию земельных участков под ИЖС в г. Краснодар. Используя данные платформы Avito, основываясь на принципах массовой оценки, авторы выделено 9 статистически значимых ценовых зон, выявив существенную пространственную неоднородность рынка. В результате проведенного исследования обоснована фундаментальная значимость постоянно совершенствуемого, научно-обоснованного оценочного зонирования для обеспечения справедливого налогообложения, рационального землепользования, поддержания инвестиционной привлекательности территорий и баланса государственных и частных интересов.

Abstract. The article is devoted to a comprehensive study of appraisal zoning of the territory as a fundamental method of spatial differentiation of real estate value. The essence of appraisal zoning as an interdisciplinary category at the junction of cadastre, economics, geography and land law is revealed, emphasizing its key role in the system of mass cadastral valuation for the purposes of taxation, land management and territorial planning. Based on Russian regulatory documents, the methodology of appraisal zoning, including a chain of successive stages, is analyzed in detail. Particular attention is paid to the factors determining the cost and the critical role of

GIS technologies in ensuring the quality and visibility of the process. The practical significance of appraisal zoning is confirmed by an original study on price zoning of land plots for individual housing construction in Krasnodar. Using the Avito platform data, based on the principles of mass appraisal, the authors identified 9 statistically significant price zones, revealing significant spatial heterogeneity of the market. The conducted research substantiates the fundamental importance of constantly improving, scientifically based assessment zoning to ensure fair taxation, rational land use, maintaining the investment attractiveness of territories and the balance of public and private interests.

Ключевые слова: оценочное зонирования, недвижимость, кадастровая стоимость, массовая оценка, ценовые зоны, налогообложение, факторы стоимости, территориальное планирование.

Key words: appraisal zoning, real estate, cadastral value, mass appraisal, price zones, taxation, cost factors, territorial planning.

Земля, как ограниченный и невозобновляемый ресурс, обладает фундаментальной экономической ценностью, величина которой варьируется в пространстве под влиянием множества факторов. Управление этим ресурсом, обеспечение справедливого налогообложения, планирование развития территорий – все эти задачи требуют объективной массовой оценки объектов недвижимости. Именно здесь на первый план выходит оценочное зонирование (ОЗ) территории – научно обоснованный метод пространственной дифференциации, позволяющий выделить относительно однородные участки земной поверхности со сходными условиями формирования стоимости.

Актуальность данной темы обусловлена не только ее прямой связью с фискальными интересами государства и экономическими интересами собственников, но и возрастающей сложностью урбанизированных сред, где микро-локационные факторы приобретают решающее значение.

Целью исследования является раскрытие сущности «оценочного зонирования» как междисциплинарной категории, лежащей на стыке

географии, экономики, кадастра и земельного права, анализ его методологии, практической значимости и векторов развития.

Оценочное зонирование – ключевой этап массовой оценки объектов недвижимости в России, предусматривающий деление территории на «ценовые зоны» с однородными параметрами. Цель разделения – получить наглядную информацию о сложившейся на дату определения кадастровой стоимости ситуации в различных сегментах рынка недвижимости. По итогам зонирования определяются границы ценовых зон и усреднённые показатели рыночной стоимости типовых объектов недвижимости для каждой зоны. Данная информация отображается в графическом и семантическом виде и позволяет учесть пространственные различия рынка при формировании моделей массовой оценки.

На сегодняшний день зонирование играет важную роль в системе оценки недвижимости, так как оно связано с кадастровой оценкой (массовая оценка для целей налогообложения), с реальными рыночными данными и градостроительной политикой, так как кадастровая стоимость для целей налогообложения должна быть «близка» к рыночной (Закон № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»). При этом выделение ценовых зон опирается на фактические данные сделок и предложений на рынке, отражая как текущее использование территорий, так и перспективы их развития. По сути, оценочное зонирование обеспечивает «пространственную нормализацию» цены, группируя объекты недвижимости с близкими ценовыми характеристиками, что улучшает качество модели кадастровой оценки.

Оценочное зонирование базируется на идее, что на цену недвижимости влияют пространственные факторы: месторасположение, функции территорий, инфраструктура, транспорт и др. При этом для каждого функционального назначения (жилая, коммерческая, сельскохозяйственная и другие) выделяют свои типовые объекты и формируют зоны с близкими удельными ценами. Целевая функция зонирования показывает то, насколько в разных частях территории рыночные условия отличаются. Концептуально ценовая зона

определяется как часть территории, в пределах которой близкие по значению показатели средних цен для типовых объектов недвижимости. [1]

Основные принципы оценочного зонирования включают: использование достоверной рыночной информации, учёт градостроительной структуры и правил землепользования застройки, а также привязку зон к существующему административно-территориальному делению и инфраструктурным объектам. Методически зонирование обычно совмещают с картографическими данными и анализом рыночных факторов. При подготовке к зонированию территории используются кадастровые планы и региональные ГИС, которые позволяют интегрировать пространственные данные с атрибутивными. [2]

С помощью ГИС составляют тематические карты ценовых или фактических показателей, анализируют пространственную привязку сделок и зданий, визуально выделяют регионы с однородными ценами. В России официальные методические указания рекомендуют использовать кадастровый план территории, совмещённый с региональными и муниципальными ГИС (в том числе с адресными планами и схемами территориального планирования) – п. 5.8 Приказа Министерства экономического развития РФ от 7 июля 2016 г. № 358 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке». ГИС-технологии позволяют значительно повысить качество и наглядность этапов зонирования. [2]

Выделение оценочных зон не является произвольным, оно базируется на глубоком анализе факторов, детерминирующих стоимость недвижимости в конкретных пространственных условиях. [6] Такие факторы можно систематизировать в несколько ключевых групп:

1. Локационные факторы: традиционно играют первостепенную роль, особенно в урбанизированной среде. Удаленность от центров деловой активности, транспортная доступность (близость к магистралям, узлам общественного транспорта, вокзалам), пешеходная доступность объектов социальной и торговой инфраструктуры, исторически сложившаяся

престижность района, экологическая обстановка и даже видовые характеристики – все это формирует «адресную» составляющую стоимости.

2. Градостроительные и инфраструктурные факторы: определяют возможности использования земли и уровень комфорта. Функциональное зонирование (жилое, общественно-деловое, производственное, рекреационное) и закреплённые в связи с этим ПЗЗ задают базовый сценарий развития. Плотность и этажность застройки, уровень развития инженерных сетей: дороги, водопровод, канализация, электроснабжение, газ, тепло, связь – и социальной инфраструктуры: детские сады, школы, поликлиники, культурные объекты – напрямую влияют на привлекательность и стоимость территории. Существенное значение имеют и ограничения, накладываемые зонами с особыми условиями использования территории (ЗООИТ): санитарно-защитные зоны, охранные зоны памятников, инженерных коммуникаций и т.д., которые могут как снижать стоимость из-за обременений, так и повышать ее.

3. Физические (природные) факторы: рельеф местности (уклоны, подверженность затоплению, оползневая опасность), геологические и гидрогеологические условия (несущая способность грунтов, уровень грунтовых вод), общая экологическая ситуация (загрязнение воздуха, воды, почвы, шумовое загрязнение) и озелененность территории – формируют природный каркас, влияющий как на стоимость освоения, так и на качество среды.

4. Рыночные факторы: отражают текущую конъюнктуру сложившийся уровень цен на землю и недвижимость в различных сегментах, соотношение спроса и предложения, инвестиционную активность.

5. Экономические факторы: отражают макроуровень – это общий уровень социально-экономического развития территории, платежеспособность населения, наличие крупных работодателей. [4]

Порядок проведения оценочного зонирования территорий имеет свою нормативную основу, её составляют Методические указания Минэкономразвития России от 07.06.2016 № 358 (ред. 2018 г.), в которых даны

требования по порядку проведения зонирования. Каждому этапу соответствует своя задача и набор действий:

1. Типологизация территорий и выделение территориальных зон. На первом этапе проводят анализ и классификацию пространства: территории населенных пунктов и межселенных территорий объединяются в типологические группы по сходству социально-экономических и физико-географических признаков. На основании документов территориального планирования и градостроительного зонирования с учётом охраняемых природных и культурных зон на карте устанавливаются границы территориальных зон, внутри которых далее выделяются ценовые зоны.

2. Анализ использования территории и выделение ценовых зон. На втором этапе в каждой территориальной зоне производится детальный анализ существующего использования земель и планируемого развития. По данным кадастрового плана и местных планов застройки устанавливаются преобладающие виды использования недвижимости и различия в застройке. На этой основе выделяются ценовые зоны. Важно, что отдельными ценовыми зонами могут стать и малые участки земли, которые резко отличаются от окружающих объектов. Для районов с неразвитым рынком допускается объединение смежных населенных пунктов в одну ценовую зону. Таким образом на этом этапе собирается информация о фактическом и планируемом функциональном использовании территории, что позволяет определить логически обоснованные части города или поселения с похожим рыночным поведением. [10]

3. Описание типовых объектов и сбор данных. На третьем этапе для каждой выделенной ценовой зоны определяются типовые объекты недвижимости – представители наиболее распространенного вида разрешенного использования в данной зоне, соответствующие градостроительным регламентам. Для каждого типового объекта формируется его характеристика и собираются рыночные данные. По сделкам и предложениям в границах этой ценовой зоны систематизируются цены

аналогичных участков или зданий/сооружений. На их основе рассчитываются удельные показатели средних рыночных цен типовых объектов. Если в разных ценовых зонах средние цены типовых объектов близки (различаются менее чем на 10 %), такие зоны могут быть объединены. На выходе формируется сводка – для каждой типовой группы объектов в каждой ценовой зоне известен характерный уровень цен. [4]

4. Выбор и применение методов расчета цен. Далее определяется метод расчета средних цен типовых объектов в каждой зоне. Для начала определяется средняя рыночная цена объектов недвижимости. Для определенных объектов используется доходный подход: на базе средних доходов от использования для типовых объектов рассчитывается стоимость их капитализации. Основной подход при этом – обобщение имеющихся данных по рынку недвижимости в конкретной зоне, либо обобщение стандартных доходов и применение рентного мультипликатора. Если в какой-то зоне не хватает локальных данных, может применяться сравнительный подход на основе цен аналогичных типов из других зон. Выбор конкретных методов зависит от характеристик типов объектов и полноты ценовой информации для них. В результате в каждой зоне получается обоснованное значение средней рыночной цены типового объекта. [6]

5. Построение карты ценовых зон и установление ценовых показателей. На заключительном этапе оценочного зонирования формируется карта ценовых зон. На карту наносят границы ценовых зон для каждого вида типового объекта. Для каждой зоны на карте указывается рассчитанное значение средней цены на единицу площади типового объекта. Если в какой-то зоне цены слишком разнообразны, вместо точного среднего может быть указан наиболее вероятный интервал цен. Каждая ценовая зона получает четкое текстовое описание границ и характеристик, чтобы было однозначно понятно, какие участки к ней относятся.

6. Использование результатов зонирования. Подготовленные данные далее используются при построении моделей массовой оценки для определения

кадастровой стоимости. Таким образом, оценочное зонирование является связующим этапом между сбором рыночной информации и финальным расчетом кадастровой оценки, обеспечивая территориальную структурированность данных и учет локальных особенностей рынка. [7]

Каждый из перечисленных этапов имеет нормативное закрепление. Пункты 5.9.1 – 5.9.4 Методических указаний Минэкономразвития РФ описывают соответствующие действия (типологизацию, анализ использования и выделение зон, подбор типовых объектов, выбор методов расчета), а пункты 5.10 – 5.12 – подготовку итоговой карты, установление границ и использование результатов. [8]

Практика проведения кадастровой оценки в разных субъектах РФ демонстрирует разнообразные подходы к зонированию. Например, исследователи Подрядчикова, Гилёва и Дубровский (2020) применили описанные методики к городу Тюмени. Используя результаты государственной кадастровой оценки и современные геоинформационные технологии, они построили трёхмерную карту ценовых зон города. При этом в центральной части города были получены одни уровни средних цен за квадратный метр, а на периферии – существенно более низкие. Авторы отмечают, что созданная карта зонирования может быть использована для уточнения кадастровой оценки вновь образуемых объектов, информационной поддержки территориального планирования и аналитики инвестиционных проектов. Данное исследование иллюстрирует, что ценовые зоны отражают реальные рыночные различия в пространственном распределении стоимости недвижимости и служат основой для дальнейшего расчёта кадастровых цен. [6]

Другие примеры показывают, что описанная методология используется во многих городах и регионах. В распоряжениях и решениях органов власти можно встретить приложения-схемы оценочных зон для конкретных муниципалитетов. Так, описанные авторские методы часто дополняют стандартные требования, учитывая локальные особенности городов. [3, 5]

Рисунок 1. Формирование 9-ти предварительных зон

В рамках проведенного исследования механизмов оценочного зонирования урбанизированных территорий, для лучшего понимания осуществления процедуры оценочного зонирования было проведено предварительное ценовое районирование города Краснодара, что базируется на принципах массовой оценки недвижимости. [9]

Для каждого участка, исходя из его цены (ист. Avito) в рублях и его площади в сотках, рассчитывается показатель удельной стоимости:

Удел. ст. = стоимость/площадь (рис. 2)

№ объекта	Стоимость	Площадь(соток)	Удел. ст.
1	10700000	3,8	2815789
2	28000000	9,4	2978723
3	40000000	8	5000000
4	13000000	6	2166667
5	45000000	15	3000000
6	16500000	4,6	3586957
7	17000000	4	4250000
8	11000000	3	3666667

Рисунок 2. Расчёт удельной стоимости

Статистическая обработка данных для каждой зоны включала:

- Расчет средневзвешенной удельной стоимости по зоне
- Определение минимального/максимального значений
- Вычисление амплитуды удельной стоимости (рис. 3)

Средний показатель удельной стоимости:		3433100
Амплитуда удельной стоимости:		2833333
Макс:	5000000	Мин: 2166667

Рисунок 3. Обработка данных по зоне

Сводные характеристики ценовых зон представлены в Таблице 1, 2:

Таблица 1. Статистические показатели по зонам

Зона №1			
№ объекта	Стоимость	Площадь(сот)	Удел. ст. (руб./сот)
1	10700000	3,8	2815789
2	28000000	9,4	2978723
3	40000000	8	5000000
4	13000000	6	2166667
5	45000000	15	3000000
6	16500000	4,6	3586957
7	17000000	4	4250000
8	11000000	3	3666667
Средний показатель удельной стоимости:			3433100
Амплитуда удельной стоимости:			2833333
Макс:	5000000	Мин:	2166667

Зона №2			
№ объекта	Стоимость	Площадь(сот)	Удел. ст. (руб./сот)
1	8500000	4,3	1976744
2	11000000	6	1833333
3	47000000	14	3357143
4	15000000	7	2142857
5	20000000	6,6	3030303
6	17500000	9,9	1767677
7	38000000	6	6333333
8	12800000	6,1	2098361
Средний показатель удельной стоимости:			2817469
Амплитуда удельной стоимости:			4565657
Макс:	6333333	Мин:	1767677

Зона №3			
№ объекта	Стоимость	Площадь(сот)	Удел. ст. (руб./сот)
1	5450000	6,2	879032
2	5450000	4	1362500
3	40000000	22	1818182
4	15000000	6	2500000
5	59000000	30	1966667
6	9900000	8	1237500
7	16000000	10	1600000
8	11000000	4,8	2291667
Средний показатель удельной стоимости:			1706943
Амплитуда удельной стоимости:			1620968
Макс:	879032	Мин:	3000000

Зона №4			
№ объекта	Стоимость	Площадь(сот)	Удел. ст. (руб./сот)
1	29000000	4	7250000
2	67000000	8,1	8271605
3	21650000	4	5412500
4	42000000	8,8	4772727
5	21650000	4	5412500
6	15000000	5	3000000
7	37000000	8	4625000
8	48000000	11	4363636
Средний показатель удельной стоимости:			5388496
Амплитуда удельной стоимости:			5271605
Макс:	8271605	Мин:	3000000

Зона №5			
№ объекта	Стоимость	Площадь(сот)	Удел. ст. (руб./сот)
1	16000000	6	2666667
2	6300000	3,5	1800000

Зона №6			
№ объекта	Стоимость	Площадь(сот)	Удел. ст. (руб./сот)
1	13000000	3,5	3714286
2	38000000	16	2375000

3	8500000	6,5	1307692
4	13500000	5,3	2547170
5	4650000	3,6	1291667
6	3000000	2	1500000
7	22500000	8	2812500
8	9900000	2,5	3960000
Средний показатель удельной стоимости:			2235712
Амплитуда удельной стоимости:			2668333
Макс:	3960000	Мин:	1291667

3	14700000	12	1225000
4	14000000	10	1400000
5	12500000	5,8	2155172
6	25400000	16	1587500
7	9200000	18	511111
8	4150000	8	518750
Средний показатель удельной стоимости:			1685852
Амплитуда удельной стоимости:			3203175
Макс:	3714286	Мин:	511111

Зона №7			
№ объекта	Стоимость	Площадь(сот)	Удел. ст. (руб./сот)
1	17500000	7,7	2272727
2	18500000	10	1850000
3	8480000	4,5	1884444
4	12500000	6,3	1984127
5	21000000	8	2625000
6	18000000	8	2250000
7	27500000	5,5	5000000
8	11999999	8,2	1463415
Средний показатель удельной стоимости:			2416214
Амплитуда удельной стоимости:			3536585
Макс:	5000000	Мин:	1463415

Зона №8			
№ объекта	Стоимость	Площадь(сот)	Удел. ст. (руб./сот)
1	23500000	8,1	2901235
2	6500000	4	1625000
3	20000000	6	3333333
4	5900000	3,1	1903226
5	9900000	8	1237500
6	35000000	15	2333333
7	16000000	16	1000000
8	5100000	3	1700000
Средний показатель удельной стоимости:			2004203
Амплитуда удельной стоимости:			2333333
Макс:	3333333	Мин:	1000000

Зона №9			
№ объекта	Стоимость	Площадь(сот)	Удел. ст. (руб./сот)
1	13800000	10	1380000
2	6500000	5,5	1181818
3	6000000	4	1500000
4	14300000	12	1191667
5	4000000	6	666667
6	9300000	8	1162500
7	6000000	6	1000000

8	14500000	8	1812500
Средний показатель удельной стоимости:			1236894
Амплитуда удельной стоимости:			1145833
Макс:	1812500	Мин:	666667

Таблица 2. **Итоговые показатели по зонам**

№ р-на	Ср. показатель уд. стоимости	Ср. значение	Разность
1	3433100,34	2547209,40	-885890,95
2	2817468,91		-270259,52
3	1706943,43		840265,97
4	5388496,07		-2841286,68
5	2235711,93		311497,46
6	1685852,40		861356,99
7	2416214,15		130995,24
8	2004203,38		543006,02
9	1236893,94		1310315,46

На основании средневзвешенного показателя по городу разработана интервальная шкала зонирования; шаг в 500 000 руб.

Проведенное ценовое зонирование Краснодара подтверждает гипотезу о пространственной неоднородности рынка земли. Выделенные зоны свидетельствуют о значимых различиях удельной стоимости при сохранении внутренней однородности

Таким образом, оценочное зонирование территории – это не просто административно-техническая процедура, а сложный научно-практический процесс, имеющий фундаментальное значение для экономики недвижимости и рационального управления земельными ресурсами. Оно обеспечивает необходимую пространственную структуру для проведения массовой кадастровой оценки, являющейся основой справедливой системы налогообложения и важнейшим инструментом региональной и муниципальной экономической политики. [11]

Итоговая карта ценовых зон (рис. 4) демонстрирует структуру с максимумом стоимости в историческом центре

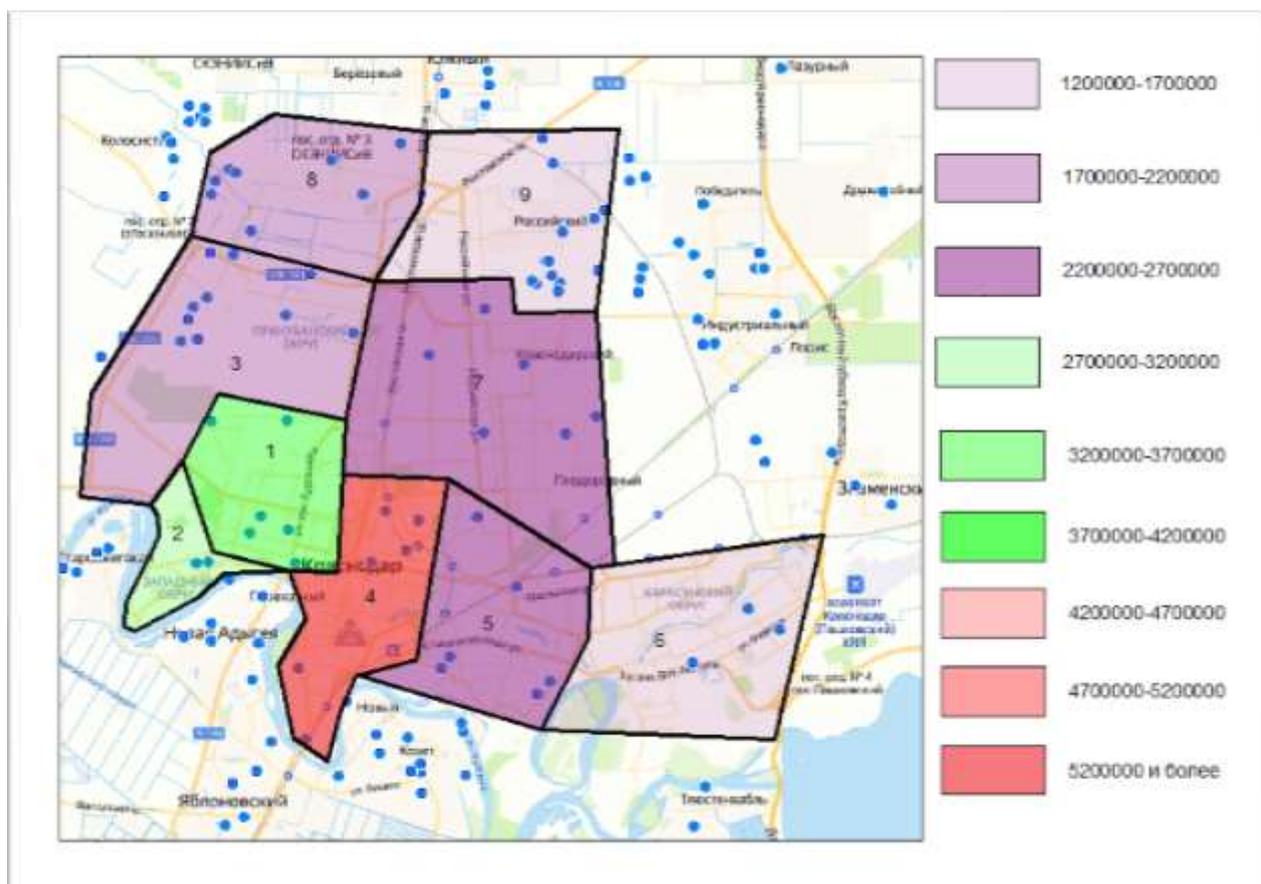


Рисунок 4. Карта ценовых зон города Краснодар

Эффективность и объективность оценочного зонирования напрямую определяются качеством и полнотой исходных пространственных данных, научной обоснованностью применяемой методологии и высокой квалификацией участвующих специалистов.

В результате проведенного исследования можно сделать вывод, что постоянное усовершенствование этапов и методологии оценочного зонирования, ее адаптация к новым технологическим и социально-экономическим реалиям – это не только академическая задача, но и необходимое условие для повышения эффективности управления территорией, обеспечения инвестиционной привлекательности регионов и достижения баланса между фискальными интересами государства и правами собственников.

Список источников

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. Кашеева, К. В. Оценочное зонирование мо Г. Тихорецк / К. В. Кашеева, 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. Подрядчикова Е. Д., Корреляционно-регрессионный анализ кадастровой стоимости объектов недвижимости и ценообразующих факторов (на примере города Тюмени, предназначенных для индивидуальной жилой застройки) / Е. Д. Подрядчикова, Л. Н. Гилева, А. В. Дубровский // Вестник СГУГиТ. – 2020. – DOI 10.33764/2411-1759-2020-25-1-274-289.
7. 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.

8. 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.

9. Шевкетова, И. Е. Оцечное 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.

10. 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.

11. 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.

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. Podryadchikova E. D., Correlation and regression analysis of the cadastral value of real estate objects and price-forming factors (on the example of the city of Tyumen, intended for individual residential development) / E. D. Podryadchikova, L. N. Gileva, A. V. Dubrovsky // Bulletin of SSUGiT. - 2020. - DOI 10.33764/2411-1759-2020-25-1-274-289.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

© *Зайцева Я.В., Савченко Ю.М., 2025. International agricultural journal, 2025, № 4, 1159-1177.*

Для цитирования: Зайцева Я.В., Савченко Ю.М. Современное состояние оценочного зонирования территорий на примере города Краснодар//International agricultural journal. 2025. № 4, 1159-1177.