



## ОГЛАВЛЕНИЕ

|  |    |
|--|----|
| <b>ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ЗАМЕЧАНИЯ</b> .....                 | 2  |
| <b>ТЕРРИТОРИАЛЬНО-ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ</b> ..... | 3  |
| <b>СОДЕРЖАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ</b> .....                   | 4  |
| <b>МЕТОДИКА ВЫДЕЛЕНИЯ ТТЗ</b> .....                    | 6  |
| <b>ПРИНЦИПЫ ВЫДЕЛЕНИЯ ТТЗ</b> .....                    | 8  |
| <b>РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ</b> .....                   | 9  |
| <b>ИСПОЛНИТЕЛИ ПРОЕКТА</b> .....                       | 38 |



## ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ЗАМЕЧАНИЯ

С целью исследования влияния месторасположения объекта недвижимости на его стоимость компанией ООО «Информ-оценка» был создан и реализован проект территориально-функционального зонирования крупнейших городов России. Поводом для создания проекта послужила необходимость систематизации информации о рынке коммерческой недвижимости. В данном Приложении использовалось зонирование, подготовленное при разработке предыдущих версий исследований рынка.

Проект проводился в несколько этапов:

- 1 этап: проводился в 1 полугодии 2020 года. Исследовались города с численностью населения более 1 млн. человек, а также г.Тюмень и Московская область (субъект исследовался в обобщенном варианте, а также подробнее рассмотрены города Одинцово, Подольск и Электросталь). На данном этапе было проведено первичное территориальное зонирование городов, выделены основные территориальные зоны.
- 2 этап: проводился во 2 полугодии 2020 года. В данный перечень вошли как города из первого этапа проекта, так часть неисследованных ранее. На данном этапе произошла корректировка концепции зонирования. Для городов, по которым ранее уже было проведено исследование данные были обновлены, а для «новых» городов сразу было выполнено зонирование с учетом скорректированной концепции. На данном этапе развития проекта для некоторых городов не было выполнено территориально-функциональное зонирование. Вместо этого для исследования рынка коммерческой недвижимости было использовано градостроительное зонирование.
- 3 этап: проводился в 1 полугодии 2021 года. Исследовались крупнейшие города страны, территориальное зонирование которых не было представлено на первых двух этапах. Перечень всех городов исследования представлен в таблице 1.



## ТЕРРИТОРИАЛЬНО-ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

Местоположение является основополагающим фактором при определении стоимости недвижимости. Имея данные по сходным между собой территориям населенных пунктов, сравнение стоимостных характеристик объектов значительно упрощается. Формирование единых ценовых зон относительно непростая задача в силу их градостроительного разнообразия населенных пунктов и их уникальных особенностей развития. Создание унифицированного набора типовых территориальных зон с помощью которого можно было бы сравнить территории различных населенных пунктов, сходных между собой по социально-экономическим признакам, значительно упростило бы данный процесс.

Суть проекта состояла в исследовании рынка коммерческой недвижимости и стандартизации имеющейся информации. Для реализации проекта к сотрудничеству были приглашены специалисты со всей страны в области оценки коммерческой недвижимости, хорошо ориентирующиеся в конъюнктуре своего города. Обязательным условием для участия в проекте было наличие практического опыта оценочной деятельности. Перечень исполнителей данного проекта по каждому городу приведен в настоящем разделе ниже.

Целью проведения данного проекта являлось определение типовых территориальных зон. Перечень населенных пунктов, изучаемых в рамках настоящего проекта приведен в таблице 1.

### ПЕРЕЧЕНЬ ГОРОДОВ И РЕГИОНОВ

Исследование территориального зонирования было проведено на территории 17 населенных пунктов Российской Федерации.

#### Перечень исследуемых населенных пунктов

Таблица 1

| №  | Наименование населенного пункта |
|----|---------------------------------|
| 1  | Москва                          |
| 2  | Московская область              |
| 3  | Санкт-Петербург                 |
| 4  | Новосибирск                     |
| 5  | Екатеринбург                    |
| 6  | Нижний Новгород                 |
| 7  | Казань                          |
| 8  | Челябинск                       |
| 9  | Омск                            |
| 10 | Самара                          |
| 11 | Ростов-на-Дону                  |
| 12 | Уфа                             |
| 13 | Красноярск                      |
| 14 | Пермь                           |
| 15 | Воронеж                         |
| 16 | Волгоград                       |
| 17 | Краснодар                       |



## СОДЕРЖАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

**Типовые территориальные зоны** (прим. далее -ТТЗ) представляют собой типовые территории, сформировавшиеся в городе исходя из преобладающей застройки и экономической привлекательности месторасположения для различных типов недвижимости. Различные виды ТТЗ, которые были сформированы в результате в настоящего исследования представлены в таблице 2.

### Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

Таблица 2

| Типовые зоны в пределах города             | Описание зоны  |
|--|--|
| Центр города                               | Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города <b>может быть только один</b> в отличие от любой другой зоны. |
| Типовые зоны в пределах города             | Описание зоны  |
| Центры деловой активности                  | Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон <b>может быть несколько</b> внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.  |
| Зоны автомагистралей                       | Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основопологающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.   |
| «Зеленые» зоны                             | Земли парков, скверов, зеленых скверов находящиеся в черте города (независимо от того окружены они застройкой, или же находятся на окраинах населенного пункта).   |
| Индивидуальные жилые дома                  | Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.   |
| Высотная (многоквартирная) жилая застройка | Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.   |
| Окраины города                             | К данному типу ТТЗ относятся окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города, а также на зоны иных типов, располагающиеся около границ города.   |



| Типовые зоны в пределах города | Описание зоны   |
|--------------------------------|---|
| Промзоны                       | Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. |

Территориальное ценовое зонирование каждого населенного пункта из таблицы 1, осуществлялось путем выделения ТТЗ. Основанием выделения зон стали нормативно-правовые документы регионального уровня (такие как генеральный план города, правила землепользования и застройки), а также сформировавшиеся экономические зоны, торговые коридоры и рейтинг районов населенных пунктов с точки зрения престижности (субъективная экспертная оценка исполнителей проекта на основе опыта практической деятельности).

Стоит также отметить, что в некоторых населенных пунктах были введены уникальные типы зон. Подробнее о них описано в результатах исследования по каждому конкретному городу.



## МЕТОДИКА ВЫДЕЛЕНИЯ ТТЗ

Итогом проведения исследования стали карты населенных пунктов с нанесенными на них типовыми территориальными зонами. Инструментом создания карт послужил открытый сервис «Конструктор карт» от Яндекса. Данный сервис позволяет работать с получившейся картой в интерактивном режиме, просматривать в различных масштабах, а также оперативно вносить изменения. Для создания карты по каждому населенному экспертам предлагалось следовать принятой методике. Основной упор делался на принципы выделения зон и принятую в рамках настоящего исследования классификацию (в том числе в отношении визуального изображения зон). Порядок выделения зон носил рекомендательный характер, однако, являлся оптимальным с точки зрения авторов проекта. Далее приводится порядок выделения ТТЗ:

1. Первоначально выделяется «Центр города», поскольку эта зона не пересекается в дальнейшем с зонами иного типа.
2. На карту наносятся «Зеленые» зоны: все парки, крупные скверы и зоны отдыха, входящие в границы населенного пункта.
3. Выделяются зоны «Центры деловой активности». Если внутри одного административного района города существует несколько центров деловой активности, указаны они без привязки к количеству, ориентируясь на экономические характеристики зоны.
4. Выделяются транспортные артерии, проходящие внутри населенного пункта – «Зоны автомагистралей». К данным зонам относятся территории автомагистралей, шоссе, крупных проспектов и улиц, а также близлежащие к ним земли с находящимися на них постройками (1-2 ряда зданий/сооружений в стороны от магистрали)
5. Выделяются зоны «Индивидуальных жилых домов» в зависимости от преобладающего типа застройки/класса объектов (дачные кооперативы, коттеджные поселки и так далее.).
6. Определяются все зоны, где располагаются многоквартирные высотные жилые дома различных периодов постройки. Зоны предлагалось выделять в зависимости от преобладающего типа застройки/класса объектов (современный жилой комплекс (ЖК), «хрущевки» и так далее.).
7. На карту наносятся промзоны: размечаются на зоны фабрик, заводов, а также близлежащие территории.
8. Предпоследним этапом определяются окраины города. В данную группу зон входят территории, где плотность застройки сравнительно меньше, чем в центре города или центре административных районов. Также одним из основных факторов для выделения окраин стало расположение: большинство данных зон располагается на значительном удалении от самой активной части города (центр города, центры деловой активности).
9. Финальным этапом на карту наносится граница города, насколько это возможно близко к отмеченным ранее зонам.

В качестве обозначений каждой зоны на интерактивной карте использовались различные цвета. Таблица 3 отражает цветовое обозначение территориальных зон, а также их изображение на карте. Все примеры изображения зон приведены на основе карты г. Нижний Новгород, зоны для всех остальных населенных пунктов изображены аналогичным образом.

Стоит также отметить, что для простоты работы и визуального отображения граница каждой зоны была абсолютно непрозрачна, а прозрачность заливки самой зоны -60 %.

Исключением является только граница населенного пункта, где прозрачность заливки составляет 100%.

### Визуальное изображение ТТЗ

Таблица 3


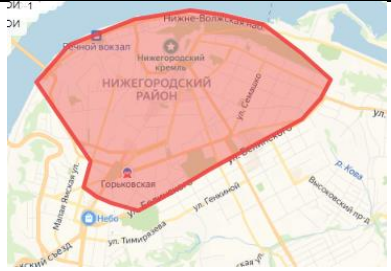
















| Типовые зоны в пределах города | Цвет зоны   | Изображение цвета   | Изображение зоны  |
|--------------------------------|-------------|---|---|
| Центр города                   | красный     |    |    |
| Центры деловой активности      | фиолетовый  |    |    |
| Зоны автомагистралей           | темно-серый |   |   |
| «Зеленые» зоны                 | зеленый     |  |  |
| Индивидуальные жилые дома      | желтый      |  |  |



Таблица 3 (продолжение)

| Типовые зоны в пределах города             | Цвет зоны    | Изображение цвета   | Изображение зоны  |
|--|--------------|---|---|
| Высотная (многоквартирная) жилая застройка | оранжевый    |    |    |
| Промзоны                                   | светло-серый |    |    |
| Окраины города                             | синий        |    |   |
| Граница населенного пункта                 | красный      |  |  |

### ПРИНЦИПЫ ВЫДЕЛЕНИЯ ТТЗ

1. Контур каждой зоны замкнут, границы отдельно взятой зоны не могут пересекать друг друга.
2. ТТЗ различных видов могут пересекаться, если это не противоречит здравому смыслу и нормативно-правовым документам.
3. Зоны одного типа не имеют пересечений, только общую границу.
4. Границы соседних зон располагаются максимально близко друг к другу. Пустые места на карте в границах населенного пункта, в связи с этим, практически исключаются.
5. Здания и строения рекомендуется полностью относить в одну из зон, желательно не пересекать границами здания и строения.



## РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Каждый населенный пункт настоящего исследования имеет свои уникальные особенности, которые были учтены во время работы над территориальным зонированием. Подробности представлены по каждому из городов отдельно. Перечень ссылок на интерактивные карты приводится в таблице 7 настоящего раздела.

### МОСКВА

Крупнейший город России, и один из самых крупных мегаполисов мира. Площадь города на 01.01.2024 года составляет 2 561, 49 км<sup>2</sup>. Население Москвы на 01.01.2024 составляет 13 149 800 чел.<sup>2</sup> В связи с огромной территорией специально для Москвы были дополнительно выделены особые зоны, которые получили название «многофункциональные».

**Многофункциональные зоны** — территории, включающие в свой состав объекты недвижимости нескольких прочих категорий, или объекты, не соответствующие ни одной прочей категории, в том числе объекты коммерческой инфраструктуры, спортивные сооружения, образовательные и исследовательские комплексы, рынки, объекты культуры, объекты министерства обороны и т.д. Обозначение и визуальное отображение многофункциональных зон представлено в таблице 4.

#### Визуальное изображение многофункциональных зон

Таблица 4

| Типовые зоны в пределах города | Цвет зоны | Изображение цвета   | Изображение зоны  |
|--------------------------------|-----------|---|---|
| Многофункциональные зоны       | голубой   |  |  |

Как известно, г.Москва имеет кольцевую территориальную структуру. Развитие города осуществлялось в радиальном формате.

**1-е кольцо** от Московского Кремля – Бульварное кольцо. Зона внутри бульварного кольца характеризуется самым высоким спросом и самой высокой стоимостью для всех типов недвижимости, кроме производственной.

**2-е кольцо** – Садовое. Зона внутри Садового кольца

**3-е кольцо** – ТТК (третье транспортное кольцо)

<sup>1</sup>[https://77.rosstat.gov.ru/search?q=площадь+москвы&date\\_from=&content=on&date\\_to=&search\\_by=all&sort=relevance](https://77.rosstat.gov.ru/search?q=площадь+москвы&date_from=&content=on&date_to=&search_by=all&sort=relevance). Территория г. Москвы. Документ от 15.10.2024 14:41

<sup>2</sup>[https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Оценка%20численности%20постоянного%20населения%20\(на%2001.01.2024%20г.\).htm](https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Оценка%20численности%20постоянного%20населения%20(на%2001.01.2024%20г.).htm).



**4-е кольцо** – МКАД (Московская кольцевая автомобильная дорога). Она же определяет современную границу «старой Москвы».

В июле 2012 г. произошло присоединение части территорий Московской области к г. Москва. Таким образом, в состав города вошли Новомосковский административный округ (далее АО) и Троицкий АО, расположенные в Юго-Западном направлении за МКАД (Московская кольцевая автомобильная дорога).

В историческом контексте территория города делится не только с точки зрения радиальной структуры, но и с точки зрения направлений от центра города. Наиболее популярным с точки зрения престижности является Запад и менее популярным – Восток. Север и Юг с точки зрения престижности равнозначны.

Данная тенденция установилась ещё с советских времён периода индустриализации. Все производства (в первую очередь вредные производства) размещались на Востоке, так как роза ветров в Москве преимущественно западная, и чтобы минимизировать загрязнения воздуха над городом, самые масштабные производства размещались на Востоке, тем самым в центр города не попадали вредные загрязнения воздуха.

На рис 1 представлено территориальное зонирование г. Москва. На рис. 2 и 3 представлено зонирование для так называемой «Старой» и «Новой» Москвы. В данном случае «Старая» Москва- все территории населенного пункта, расположенные в границах МКАД, а также за его пределами во всех направлениях, кроме Юго-Западного. «Новая» Москва- территории Юго-Западного направления, Троицкий и Новомосковский АО.

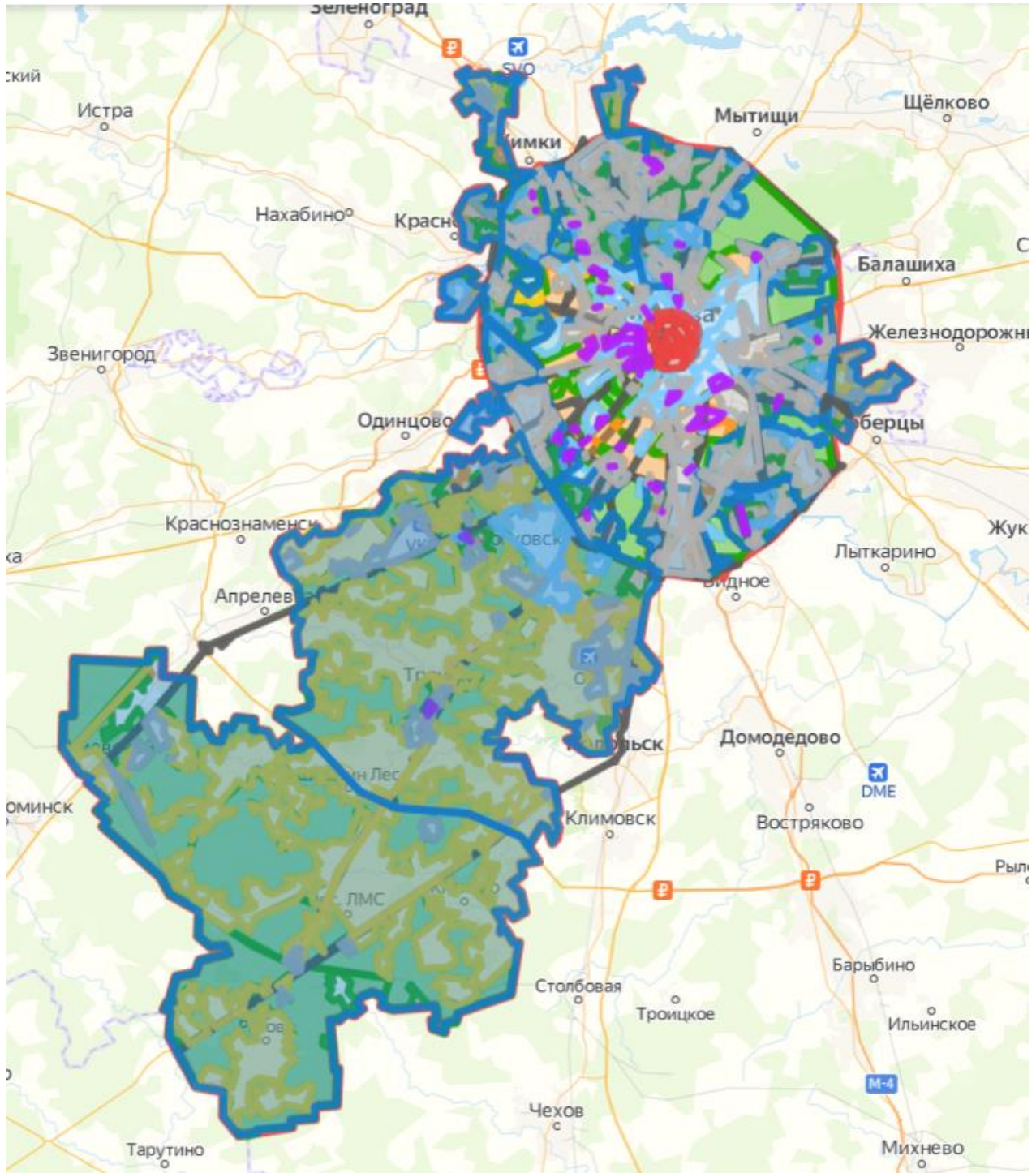


Рисунок 1. Территориальное зонирование г.Москва  
 Источник: Исследование ООО Информ-оценка



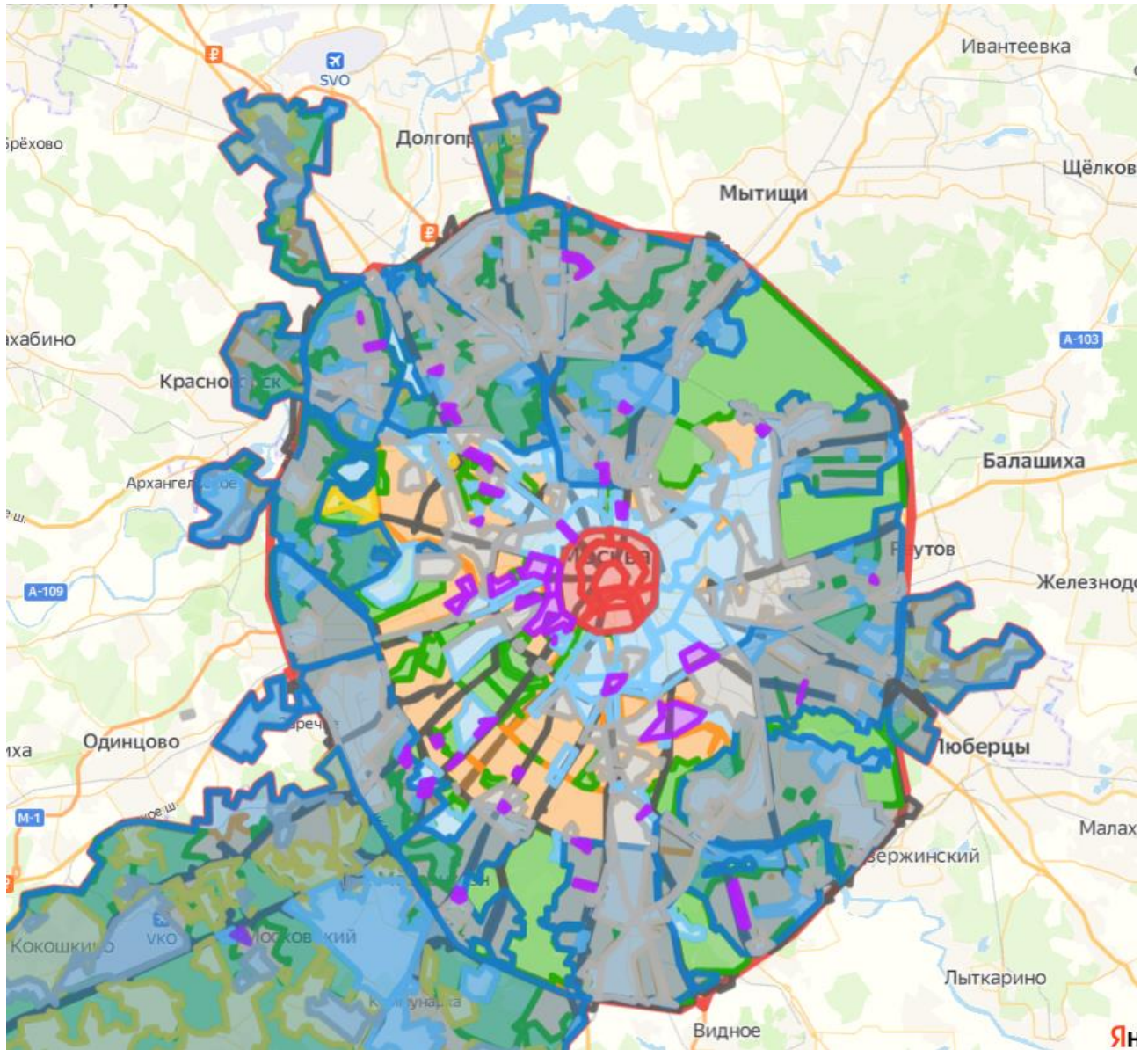


Рисунок 2. Территориальное зонирование г.Москва («Старая» Москва)

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

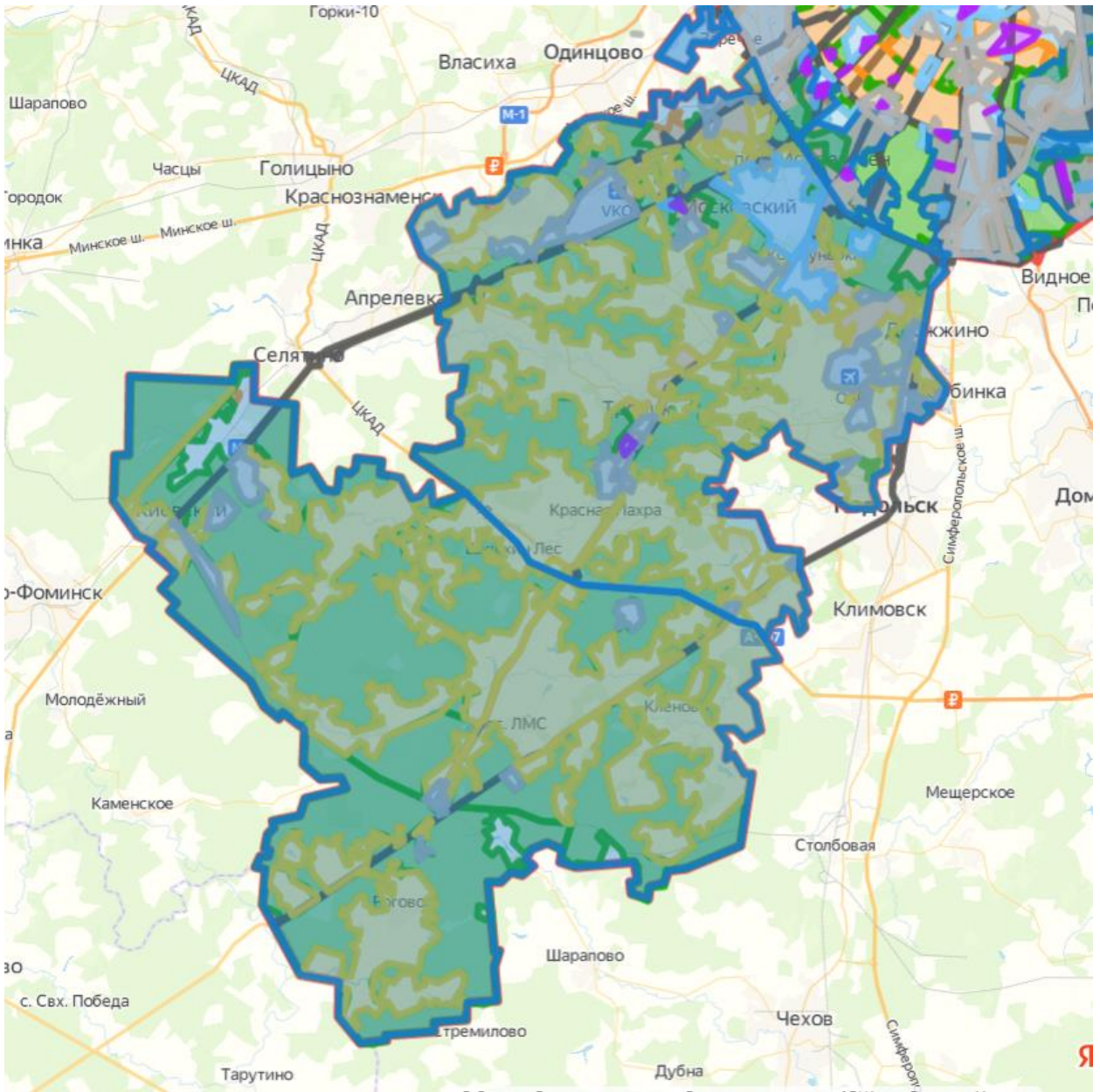


Рисунок 3. Территориальное зонирование г.Москва («Новая» Москва: Троицкий и Новомосковский АО)

Источник: Исследование ООО Информ-оценка





## МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Московская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. По численности населения превосходит все остальные субъекты федерации, уступая только Москве. В Московской области насчитывается 74 города (не учитывая городов Москвы с подчинённым ей Зеленоградом, Сходни, вошедшей в состав Химок в 2004 году, Троицка, Щербинки и Московского, вошедших в состав Москвы 1 июля 2012 года), 21 из них имеет население свыше 100 тыс. чел. Часть территории Москвы и Московской области, лежащая от МКАД на расстоянии 25-40 км в сторону области, до Московского малого кольца называется Ближнее Подмосковье. Площадь Московской области на 01.01.2024 года составляет 44 452, 82 тыс км<sup>2</sup>.<sup>3</sup> Население области на 01.01.2024 года 8 651 300 чел.<sup>4</sup>

Территориальное зонирование Московской области несколько отличается от городов, поскольку речь идет о зонировании региона в целом, а не конкретных городов. С описанием зон можно ознакомиться ниже.

В настоящем обзоре зонирование Московской области осуществляется на двух уровнях.

1. Первый уровень представлен следующими типами территорий (см. Таблицу 5).

### Классификация типовых территориальных зон в пределах Московской области

Таблица 5

| Наименование типовой зоны                                   | Описание типовой зоны   | Цвет зоны                              |
|---|---|--|
| Районные центры   | Город или районный центр, представляющий собой обычно достаточно развитый населенный пункт со своей территориальной структурой  | фиолетовый                             |
| Многофункциональные зоны                                    | Территории, включающие в свой состав объекты недвижимости нескольких прочих категорий, или объекты, не соответствующие ни одной прочей категории  | голубой                                |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Населенные пункты (или части населенных пунктов), расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью представленные малоэтажной застройкой и индивидуальными жилыми домами | желтый                                 |
|   | Населенные пункты (или части населенных пунктов), расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью представленные высотной жилой застройкой                              | оранжевый                              |
| Зоны с производственными объектами                          | Населенные пункты, в которых размещаются крупные промышленные предприятия   | серый                                  |
| Зона автомагистралей  | Зоны крупных автомобильных трасс, в том числе федерального назначения, вдоль которых размещаются службы сервиса, придорожные гостиницы и т.д.   | совпадает с крупными трассами на карте |
| Зеленые зоны  | Зеленые зоны, (зоны рекреации, лесные массивы, парки, зоны вокруг водоемов)   | зеленый                                |
| Зона окраин   | Часть Московской области, расположенная на значительном удалении от Москвы.   | синий                                  |

<sup>3</sup>[https://77.rosstat.gov.ru/search?q=площадь+москвы&date\\_from=&content=on&date\\_to=&search\\_by=all&sort=relevance](https://77.rosstat.gov.ru/search?q=площадь+москвы&date_from=&content=on&date_to=&search_by=all&sort=relevance). Территория Московской области. Документ от 15.10.2024 14:44

<sup>4</sup>[https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Оценка%20численности%20постоянного%20населения%20\(на%2001.01.2024%20г.\).htm](https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Оценка%20численности%20постоянного%20населения%20(на%2001.01.2024%20г.).htm)

На рис.4 представлено территориальное зонирование Московской области, где крупные центры административных районов области выделены метками **фиолетового** цвета, крупные промышленные центры- метками **серого** цвета, населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра – метками **желтого или оранжевого** цвета, зеленые зоны соответственно, **зеленого** цвета. Зоны автомагистралей совпадают с крупными трассами на карте. **Синим** цветом отмечены зоны Московской области, не относящиеся к ближайшему Подмосквью.

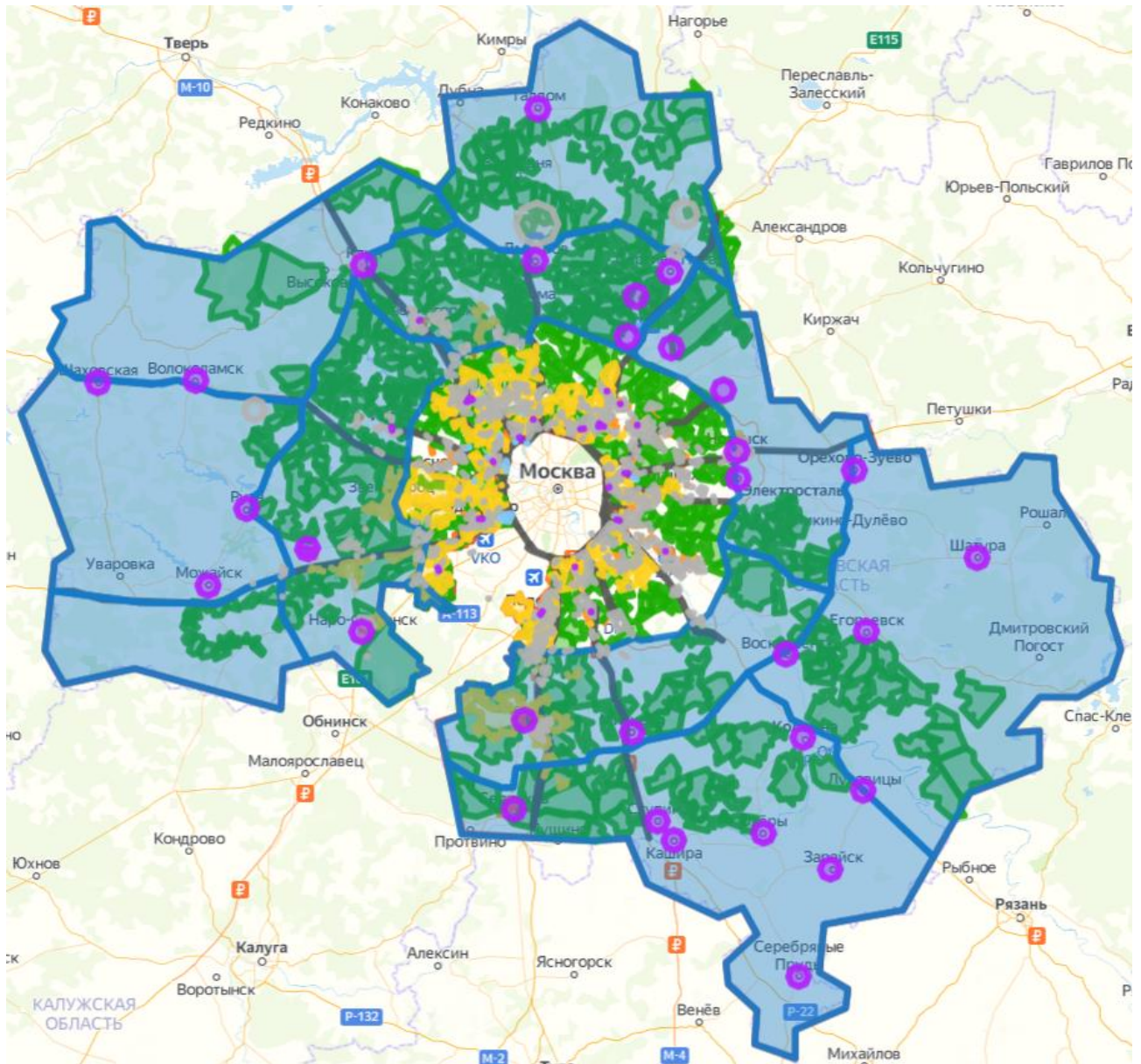


Рисунок 4. Территориальное зонирование Московской области  
 Источник: Исследование ООО Информ-оценка



2. Второй уровень составляют отдельные зоны, на которые можно разделить города. Для зонирования в этом случае предлагается использовать типовое зонирование городов (см. Таблицу 3).

Среди всех городов Московской области подробно рассмотрены три из них: Одинцово, Электросталь и Подольск. Данные населенные пункты были выбраны исходя из того, что все они являются типичными представителями городов области различных по своим социально-экономическим признакам, размеру. Далее приводятся данные по территориальному зонированию каждого из этих населенных пунктов.

### ОДИНЦОВО

Одинцово является административным центром Одинцовского городского округа Московской области и Западным городом-спутником Москвы. Через Одинцово проходит Можайское шоссе, на юге к черте города примыкает федеральная автодорога М1 «Беларусь» (Минское шоссе). На 01.01.2024 года население Одинцово – 187 301 чел.<sup>5</sup> Площадь города составляет 19,60 км<sup>2</sup> <sup>6</sup>. Расстояние от МКАД до г. Одинцово составляет 5 км. Территориальное зонирование г. Одинцово представлено на рис.5.

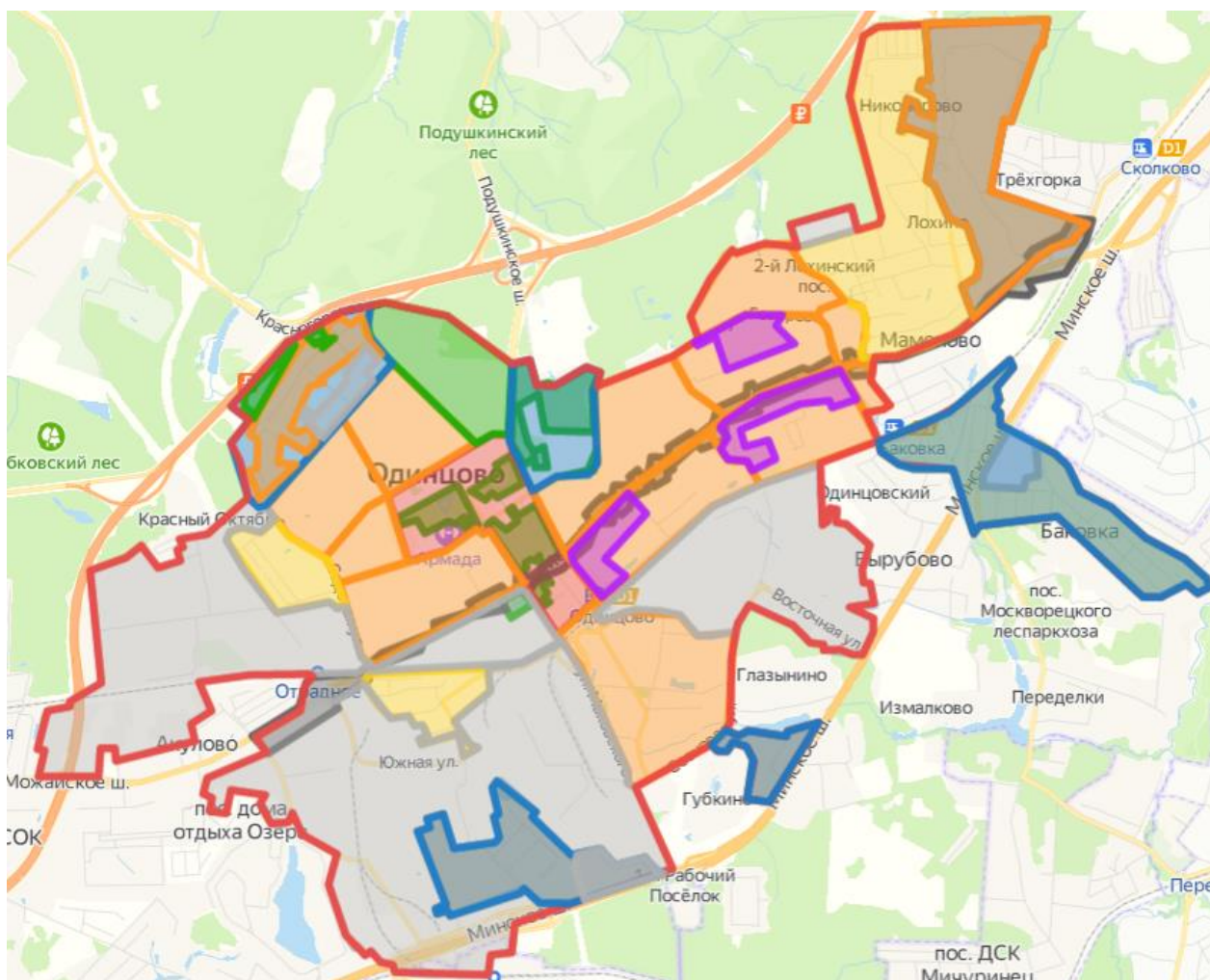


Рисунок 5. Территориальное зонирование г.Одинцово (Московская область)

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

<sup>5</sup> [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl\\_MO\\_01-01-2024.xlsx](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2024.xlsx) Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2024 года - данные Федеральной службы государственной статистики.

<sup>6</sup> [https://www.gks.ru/doc\\_2010/region/town.rar](https://www.gks.ru/doc_2010/region/town.rar) Архивировано

[https://web.archive.org/web/20210320135534/http://www.gks.ru/doc\\_2010/region/town.rar](https://web.archive.org/web/20210320135534/http://www.gks.ru/doc_2010/region/town.rar) .

## ЭЛЕКТРОСТАЛЬ

Электросталь является городом областного подчинения Московской области. Электросталь является центром металлургии и тяжёлого машиностроения — город обладает крупнейшим в стране производством ядерного топлива, высококачественной стали, тяжёлого машиностроения и химической продукции. На 01.01.2024 года население Электростали составляет 141 778 чел<sup>7</sup>. Площадь города составляет 51,45 км<sup>2</sup> <sup>8</sup>. Расстояние от МКАД до г. Электросталь составляет 38 км. Территориальное зонирование г. Электросталь представлено на рис.6.

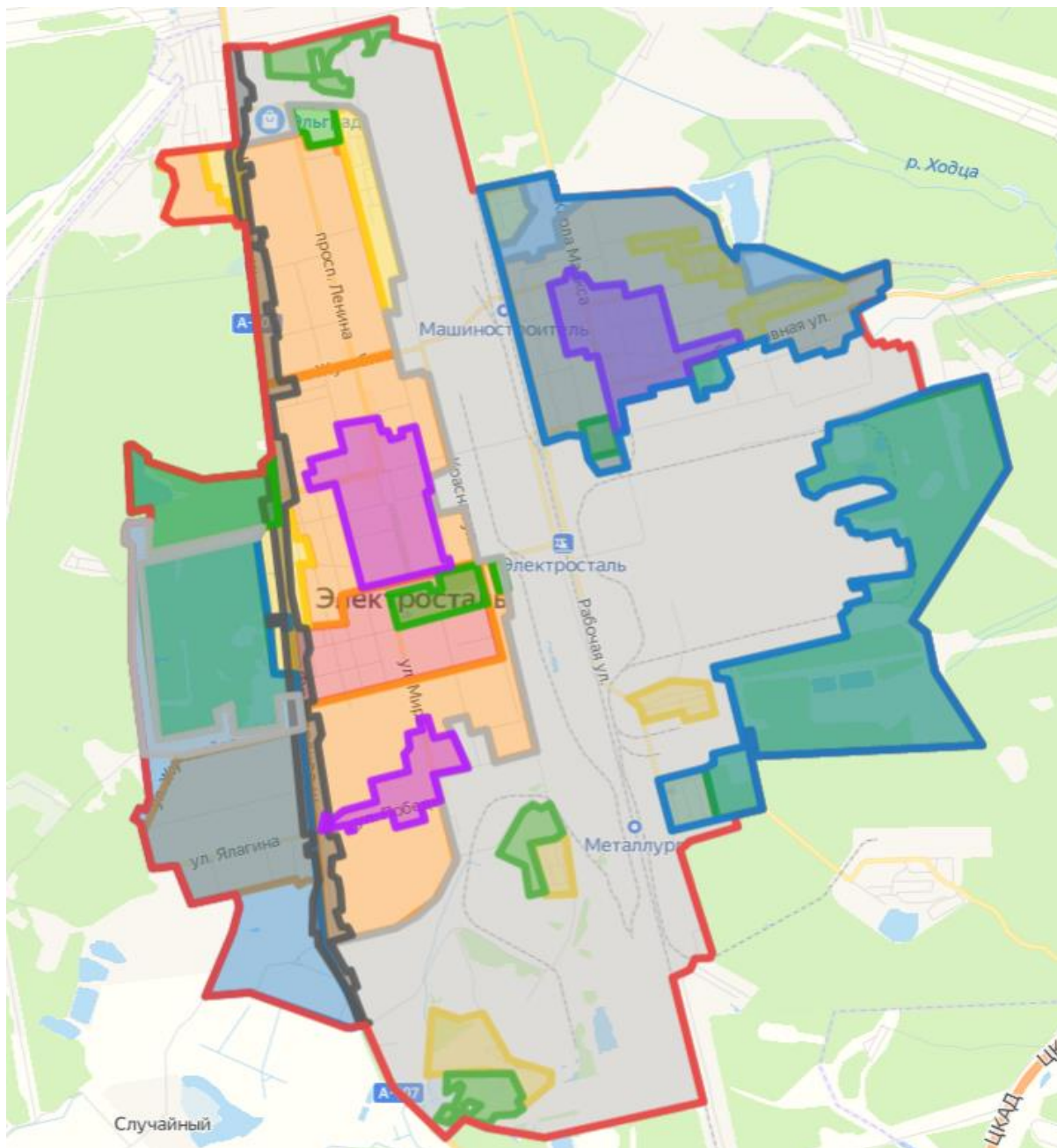


Рисунок 6. Территориальное зонирование г.Электросталь (Московская область)

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

<sup>7</sup> [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl\\_MO\\_01-01-2024.xlsx](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2024.xlsx) Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2024 года - данные Федеральной службы государственной статистики.

<sup>8</sup> [http://www.gks.ru/bgd/regl/b16\\_14t/IssWWW.exe/Stg/centr/mosk\\_ob.doc](http://www.gks.ru/bgd/regl/b16_14t/IssWWW.exe/Stg/centr/mosk_ob.doc)



## Подольск

Подольск является одним из крупнейших городов-спутников Москвы (вторым после Балашихи). Северная часть города отделена от центра рекой Пахрой, через которую всего 2 моста — на проспекте Ленина и в западной части, в районе Дубровиц. Восточные микрорайоны отделены от центра города магистральной железной дорогой, через которую есть три. На 01.01.2024 года население Подольска составляет 312 911 чел<sup>9</sup>. Площадь города составляет 40,39 км<sup>2</sup><sup>10</sup>. Расстояние от МКАД до г. Подольск составляет 16 км. Территориальное зонирование г. Подольск представлено на рис.7.

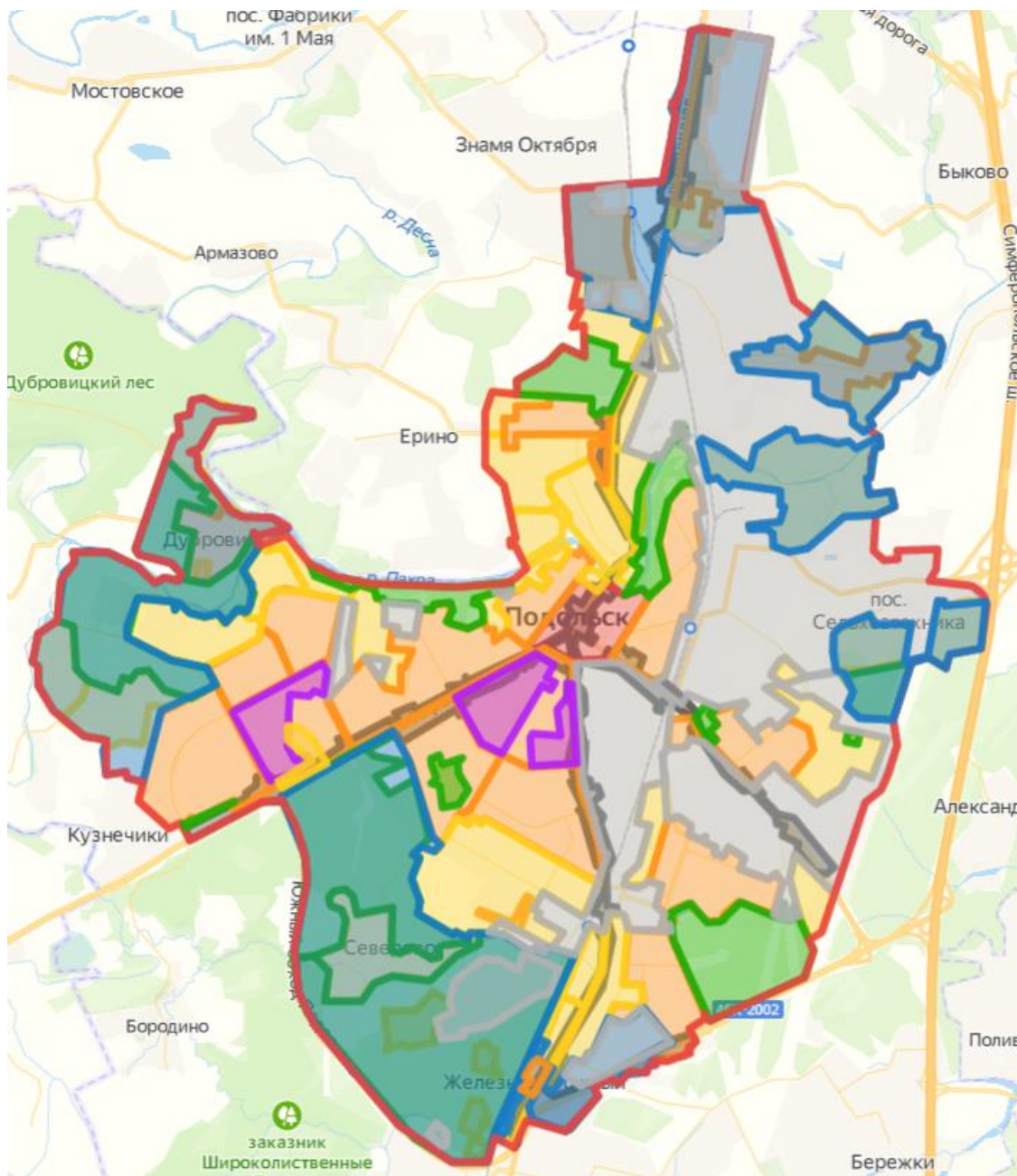


Рисунок 7. Территориальное зонирование г.Подольск (Московская область)

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

<sup>9</sup> [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1his1\\_MO\\_01-01-2024.xlsx](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1his1_MO_01-01-2024.xlsx) Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2024 года - данные Федеральной службы государственной статистики.

<sup>10</sup> <http://mosobl.elcode.ru/page.aspx?72954>.

## САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Санкт-Петербург – город федерального значения, второй по численности и площади территории город Российской Федерации, административный центр Северо-Западного федерального округа. В состав территории Санкт-Петербурга входят 18 районов, в границах которых располагаются 111 внутригородских муниципальных образований (81 муниципальный округ, 9 городов, 21 посёлок). На 01.01.2024 года население Санкт-Петербурга составляет 5 597 763 чел.<sup>11</sup>

Территория Санкт-Петербурга, по данным Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга, составила 1439 км<sup>2</sup> (из них территория высокоплотной, почти сплошной застройки составляет 650 км<sup>2</sup>), с 2012 года площадь города не изменялась<sup>12</sup>. Территориальное зонирование г. Санкт-Петербург представлено на рис.8.

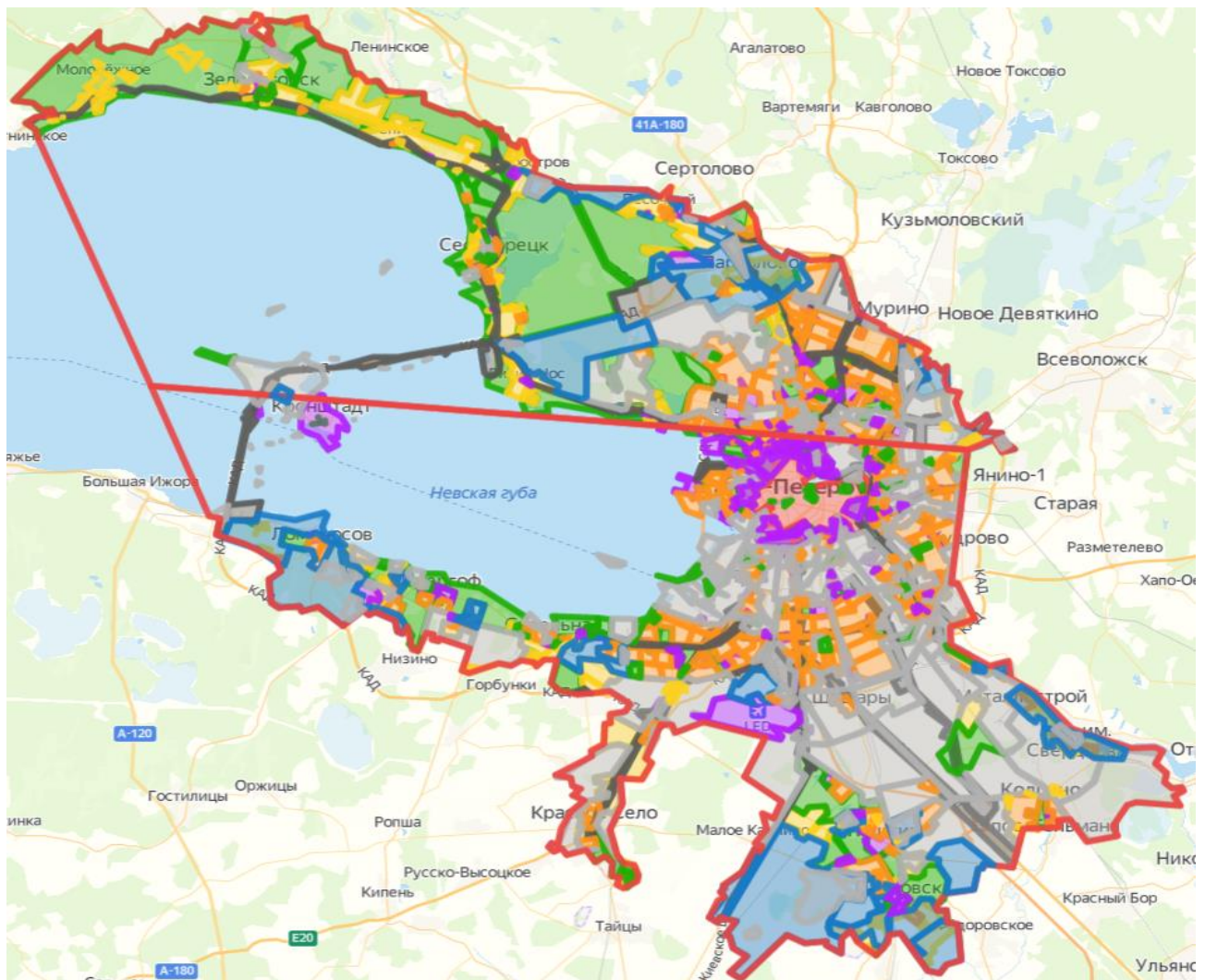


Рисунок 8. Территориальное зонирование г. Санкт-Петербург

*Источник: Исследование ООО Информ-оценка*

Санкт-Петербург является Объектом Всемирного наследия, единственным в своем роде. Объединенные зоны охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга утверждены Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 №820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории

<sup>11</sup> [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl\\_MO\\_01-01-2024.xlsx](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2024.xlsx) Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2024 года - данные Федеральной службы государственной статистики.

<sup>12</sup> <http://gov.spb.ru/helper/day/>





Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон». Территория города включает большие площади (более 300 км<sup>2</sup>) довольно хорошо сохранившихся таежных лесов, болот, приморских ландшафтов и многочисленные парки, так называемые **особо охраняемые природные территории**.

В качестве «центра города» выделена только та часть, которая относится к зонам охраны с наиболее строгим режимом. В отдельных частях карты граница зоны установлена с учетом экспертного мнения. Общая карта режимов зон охраны приведена на сайте Правительства Санкт-Петербурга<sup>13</sup>. При этом не выделены зоны с таким же режимом, расположенные вне Центрального, Адмиралтейского, Петроградского и Василеостровского районов, а также в городах Пушкин, Кронштадт, Петродворец, Ломоносов (Ораниенбаум), поскольку в этом случае нарушается условие зонирования, что «исторический центр может быть только один».

Некоторые части центральных районов, которые не вошли в границы «центра города», отмечены либо как «Центры административных районов города, зоны точечной застройки» с наложением слоя «Высотная (многоквартирная) жилая застройка», либо в соответствии с функцией зоны.

Все части города, в которых преимущественно находятся жилые дома, не являющиеся домами ИЖС, отмечены как «Высотная (многоквартирная) жилая застройка».

Поскольку в состав Петербурга включены также пригороды, на территории города есть довольно много территорий, застроенных индивидуальными жилыми домами.

В Петербурге уже много лет (с начала 90-х) ведется работа по редевелопменту «серого пояса» - промышленных зон старых, ещё дореволюционных и советских заводов и оборонных НИИ, расположенных когда-то на окраинах «старого города», вдоль набережных. При зонировании эти «серые» зоны были отмечены с наложением зон, относящихся к существующей или планируемой (в случае начавшихся работ) застройке («Высотная (многоквартирная) жилая застройка» или «Центры административных районов города, зоны точечной застройки») и зоны «Окраины города, промзоны». Зонирование «серого пояса» потребует дополнительного изучения в будущем.

Курортный район Санкт-Петербурга еще не так давно не входил в городскую черту. Зонирование города по нормативно-правовым документам не позволяет строить жилье. Однако это не останавливает застройщиков и в Курортном районе огромное число «жилых поселков» построены там, где жилье незаконно. На карте эти поселки выделены в соответствии с их высотностью и типом («Высотная (многоквартирная) жилая застройка» или «Индивидуальные жилые дома»), но зоны являются «подслоем» в «Зеленых» зонах.

Кронштадт включен в состав Петербурга не так давно и в настоящий момент это активно развивающийся район. Постройки большинства фортов находятся в довольно плохом состоянии, но есть планы по их восстановлению и использованию. Все форты обозначены на карте как относящиеся к зоне «Окраины города» или «Промзоны».

<sup>13</sup>[https://www.gov.spb.ru/static/writable/ckeditor/uploads/2018/12/18/08/PR\\_5\\_%D0%9F%D0%97%D0%97\\_%D0%93%D0%9E%D0%A0%D0%9E%D0%94\\_2019.jpg](https://www.gov.spb.ru/static/writable/ckeditor/uploads/2018/12/18/08/PR_5_%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%93%D0%9E%D0%A0%D0%9E%D0%94_2019.jpg)



## НОВОСИБИРСК

Новосибирск является третьим по численности городом России. На 01.01.2024 года его население составляет 1 633 851 чел.<sup>14</sup>. Крупнейший торговый, деловой, культурный, транспортный, образовательный и научный центр Сибири. Часто Новосибирск именуют неофициально «Столицей Сибири». Площадь территории города составляет 502,7 км<sup>15</sup>. Зонирование города представлено на рис. 9. Территориально город делится на 10 административных районов, разделенных на 2 части р.Обь<sup>16</sup>. Большая часть города расположена на правом берегу реки Обь (8 из 10 районов), левый берег представлен Ленинским, Кировским и частью Советского районов. Связующими звеньями между районами являются 4 моста.

Заельцовский район территориально включает в себя поселок Карьер Мочище и парк культуры и отдыха «Заельцовский бор». В Заельцовском районе расположен лесной массив площадью 1200 га, 3 реки, 2 острова.<sup>17</sup>

Большая часть населения Дзержинского района заняты в обрабатывающем производстве, а сам район развивался за счет промпредприятий.

Калининский район - самый молодой из районов города, образован из части территории Дзержинского района. Площадь района — 46,2 км<sup>2</sup>, расположен в северной части города.

Центральный район представлен парками, скверами и учреждениями культуры и образования. Архитектурный облик района уникален. Наука, высшее образование, здравоохранение, торговля в городе начинались с той части территории, на которой расположен Центральный район<sup>18</sup>.

Ленинский район — самый молодежный район города, основой его экономического потенциала является промышленность. Площадь Ленинского района составляет 76,12 км<sup>2</sup> (15 % от территории города)

Октябрьский район — один из старейших административных районов города. Территория района неоднородна: в районе велика доля частного сектора, который порой окружает высотные новостройки, обширные площади заняты садовыми обществами и товариществами, также в районе довольно много крупных лесных массивов.

Кировский район — индустриальная основа города. Всего же в районе зарегистрировано более 8,9 тыс. предприятий. Район активно развивается и считается благоприятным для жизни. По итогам 2019 года Кировский район стал лидером по вводу жилья в городе Новосибирске<sup>19</sup>.

Первомайский район состоит из нескольких частей, разделённых лесными массивами и железнодорожными путями. Одна из частей района выходит на федеральную трассу М52. Значительную часть района занимает территория частного сектора.

Железнодорожный район — старейший в Новосибирске, относится к старой части городской застройки. Площадь территории района составляет 7,66 км<sup>2</sup>. Основным

<sup>14</sup> [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl\\_MO\\_01-01-2024.xlsx](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2024.xlsx) Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2024 года - данные Федеральной службы государственной статистики.

<sup>15</sup> <https://novo-sibirsk.ru/about/numbers/>

<sup>16</sup> <https://novo-sibirsk.ru/about/districts/>

<sup>17</sup> <https://novo-sibirsk.ru/about/districts/zael/>

<sup>18</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Центральный\\_район\\_\(Новосибирск\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Центральный_район_(Новосибирск))

<sup>19</sup> <http://kir-nsk.ru/o-rayone/>

объектом, определяющим профиль района, является транспортный комплекс «Западно-Сибирская железная дорога» — филиал ОАО «РЖД»<sup>20</sup>.

Советский район расположен на правом и левом берегах Оби в 30 км южнее центра города (является наиболее удалённым от центра Новосибирска). Крупнейший по территории район города – 89,2 км<sup>2</sup>. На территории района располагается Новосибирский Академгородок.<sup>21</sup>

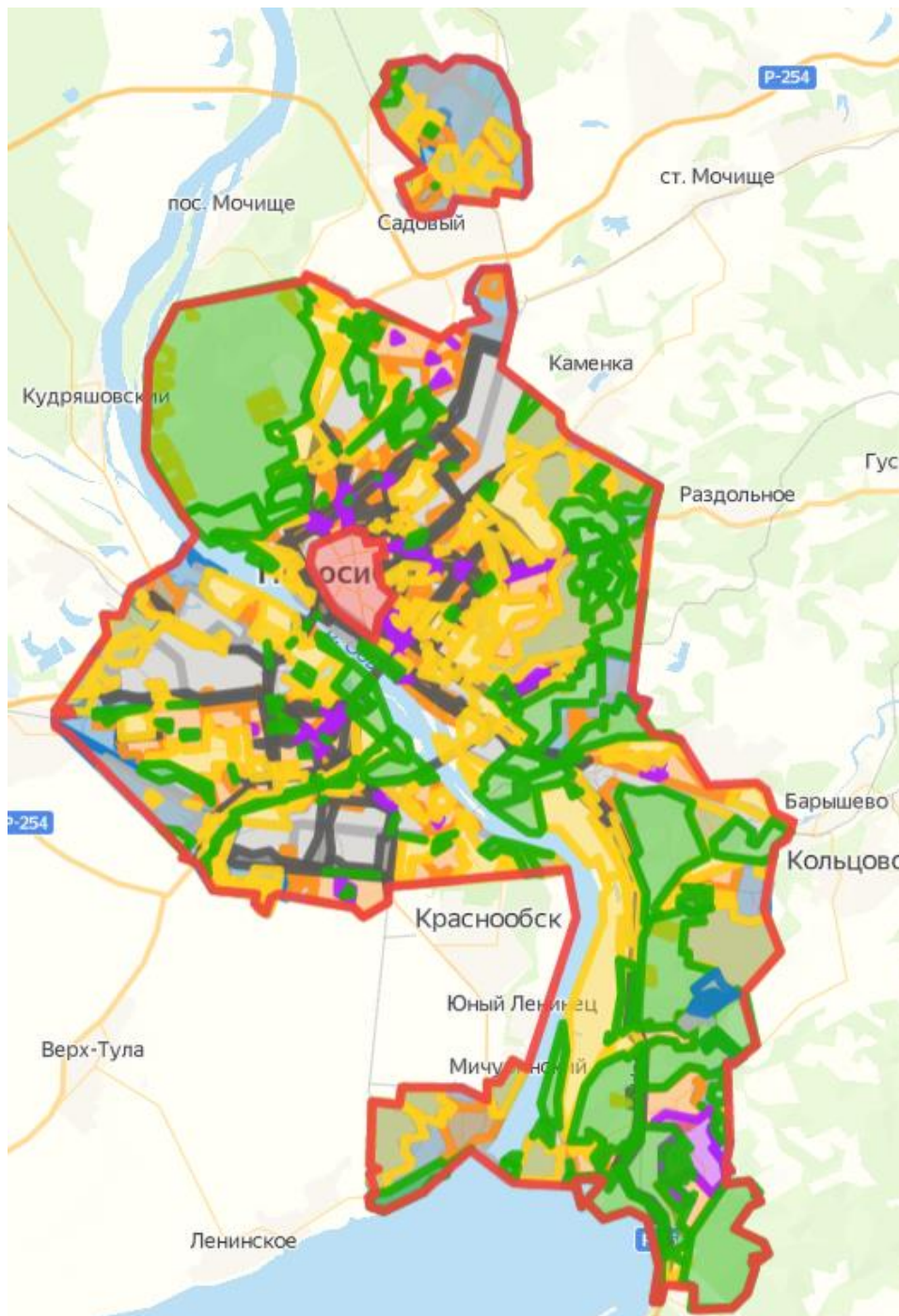


Рисунок 9. Территориальное зонирование г.Новосибирск

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

<sup>20</sup> <https://novo-sibirsk.ru/about/districts/zhelez/>

<sup>21</sup> <https://novo-sibirsk.ru/about/districts/sovet/>



## ЕКАТЕРИНБУРГ

Екатеринбург является крупнейшим административным, культурным, научно-образовательным центром Урала. Город расположен на восточном склоне Среднего Урала, по берегам реки Исети. Екатеринбург является самым компактным городом-миллионником страны: протяжённость застроенной территории – 20 километров с севера на юг и 15 с запада на восток<sup>22</sup>. Территории города составляет 1 147,58 км<sup>2</sup><sup>23</sup>, она разделена на семь административно-территориальных единиц – районов<sup>24</sup>. Территориальное зонирование города представлено на рис.10.

Екатеринбург один из крупнейших в стране транспортно-логистических узлов: в городе расположен, международный аэропорт, через него проходит Транссибирская магистраль и 6 федеральных автотрасс. Население города на 01.01.2024 года – 1 536 183 чел.<sup>25</sup>

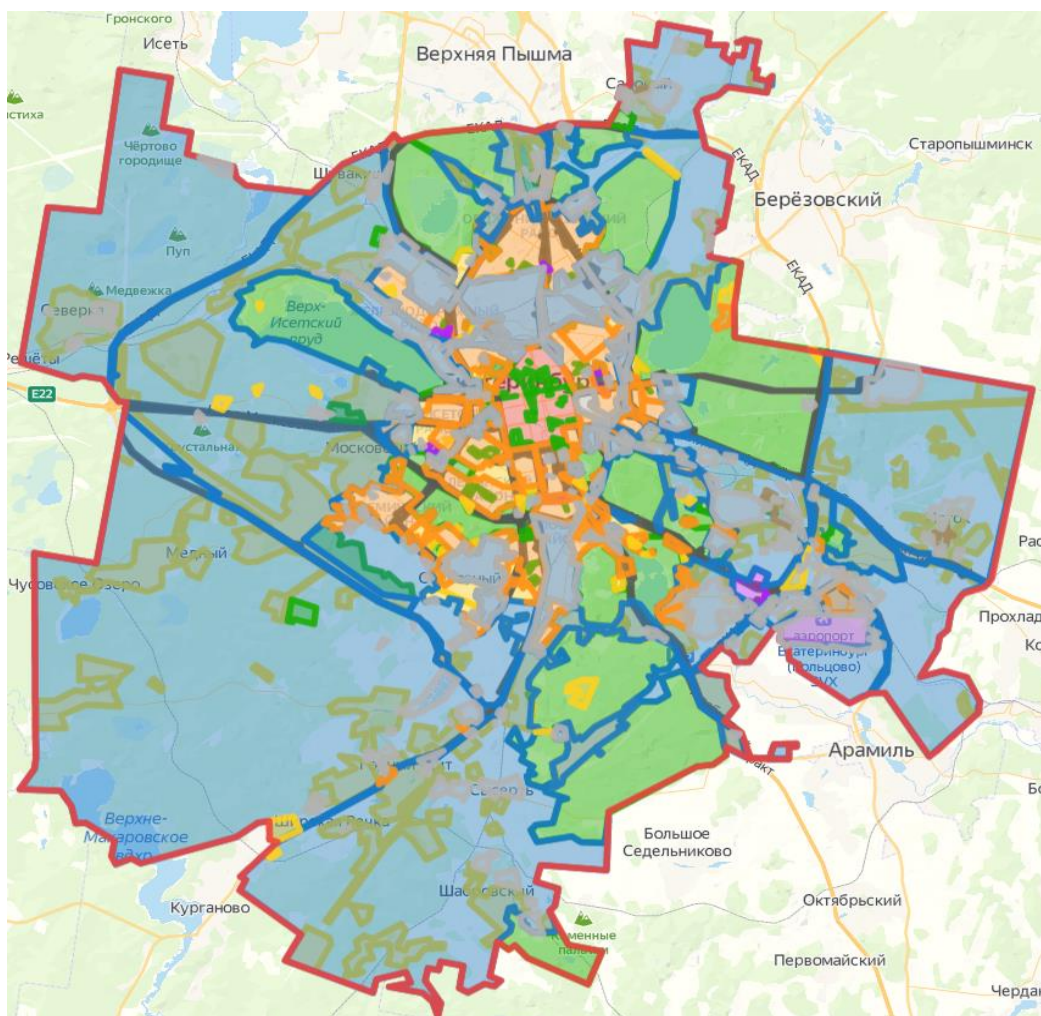


Рисунок 10. Территориальное зонирование г.Екатеринбург

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

<sup>22</sup> <http://its.ekburg.ru/ekaterinburg/facts/>

<sup>23</sup> <https://екатеринбург.рф/file/29523a1130b3d7a4c8d0bb53cef21b8a>

<sup>24</sup> <https://minstroy.midural.ru/uploads/2022/01/+18%20Пояснительная%20записка.%20Том%201.pdf> Проект о внесении изменений в Генеральный план развития городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург» на период до 2025 года

<sup>25</sup> [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl\\_MO\\_01-01-2024.xlsx](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2024.xlsx) Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2024 года - данные Федеральной службы государственной статистики.

## Нижний Новгород

Нижний Новгород – важный экономический, промышленный, научно-образовательный и культурный центр России, крупнейший транспортный узел и административный центр Приволжского федерального округа. Площадь города – 410,68 км<sup>2</sup> <sup>26</sup>. Численность населения Нижнего Новгорода на 01.01.2024 года - 1 204 985<sup>27</sup> чел. Река Ока делит город на две части: на высоком правом берегу – нагорная на Дятловых горах, и заречная – на её левом низинном берегу. На левом берегу Волги расположен город-спутник Бор. Нагорная часть представлена Нижегородским, Приокским и Советским районами. В Нагорной части города расположен административный и исторический центр (в Нижегородском районе), отсюда началось развитие города. Заречная часть состоит из Канавинского, Сормовского, Московского, Автозаводского и Ленинского районов. Заречная часть – основное средоточие спальных районов и промышленных зон города. <sup>28</sup> Такое деление образовало два, загруженных транспортом, центра — историческую часть с Кремлём и район ярмарки с вокзалом. Территориальное зонирование Нижнего Новгорода представлено на рис. 11.

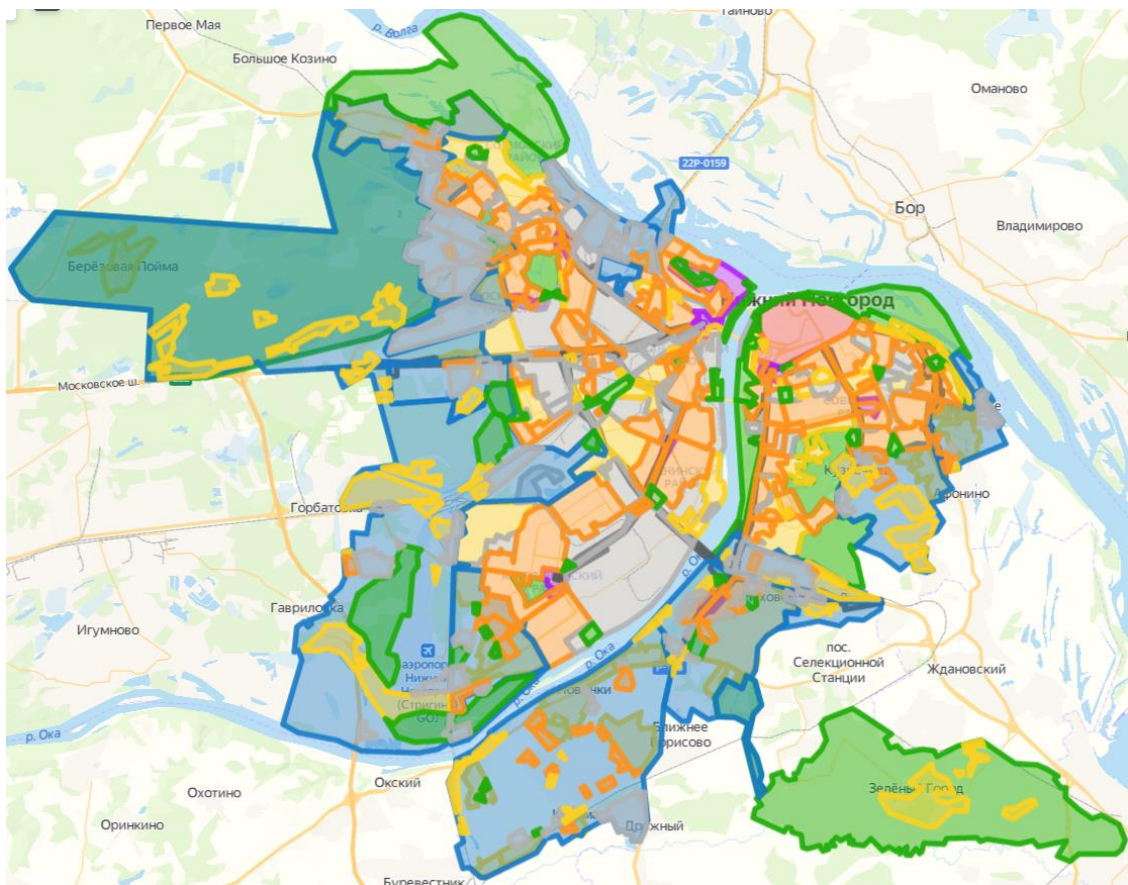


Рисунок 11. Территориальное зонирование г.Нижний Новгород

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

<sup>26</sup> <https://rosreestr.ru/upload/to/nizhegorodskaya-oblast/%D0%94%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4%20%D0%BE%20%D1%81%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%BE%D1%8F%D0%BD%D0%B8%D0%B8%20%D0%B8%20%D0%B8%D1%81%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D0%B7%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B8%20%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%20%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%B8%202015.doc>, <http://www.gks.ru/dbscripts/munst/munst22/DBInet.cgi?pl=8006001>.

<sup>27</sup> [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl\\_MO\\_01-01-2024.xlsx](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2024.xlsx) Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2024 года - данные Федеральной службы государственной статистики.

<sup>28</sup> <https://admgor.nnov.ru/rajon>



## КАЗАНЬ

Казань – столица Республики Татарстан, древний город с многовековой историей, расположенный на левом берегу реки Волга. В 2000 году перечень всемирного культурного наследия ЮНЕСКО пополнился ансамблем Казанского Кремля.<sup>29</sup> На 01.01.2024 года численность населения Казани составляет 1 318 604 чел.<sup>30</sup>. Площадь территории составляет 588,9844 км<sup>2</sup>.<sup>31</sup> Территориальное зонирование города представлено на рис. 12.

Авиастроительный район города занимает северную часть города, включая жилые кварталы-микрорайоны и несколько периферийных посёлков. Исторический центр города представлен Вахитовским районом, на его территории располагается Кремль и различные памятники градостроительства. Кировский район расположен в Западной части города, большую часть района занимает лесопарковая зона. Московский район занимает центрально-северо-западную часть города Казани и представлен в основном промышленными зонами. Ново-Савиновский - самый густонаселённый район города, преимущественно «спальный». На территории Приволжского района (южная часть) расположены крупный «спальный» район, несколько посёлков, множество крупных промышленных предприятий. Советский район Казани объединяет жилые массивы вдоль Сибирского тракта и на Арских полях, несколько периферийных посёлков, в т.ч. включённые в городскую черту Казани недавно<sup>32</sup>.

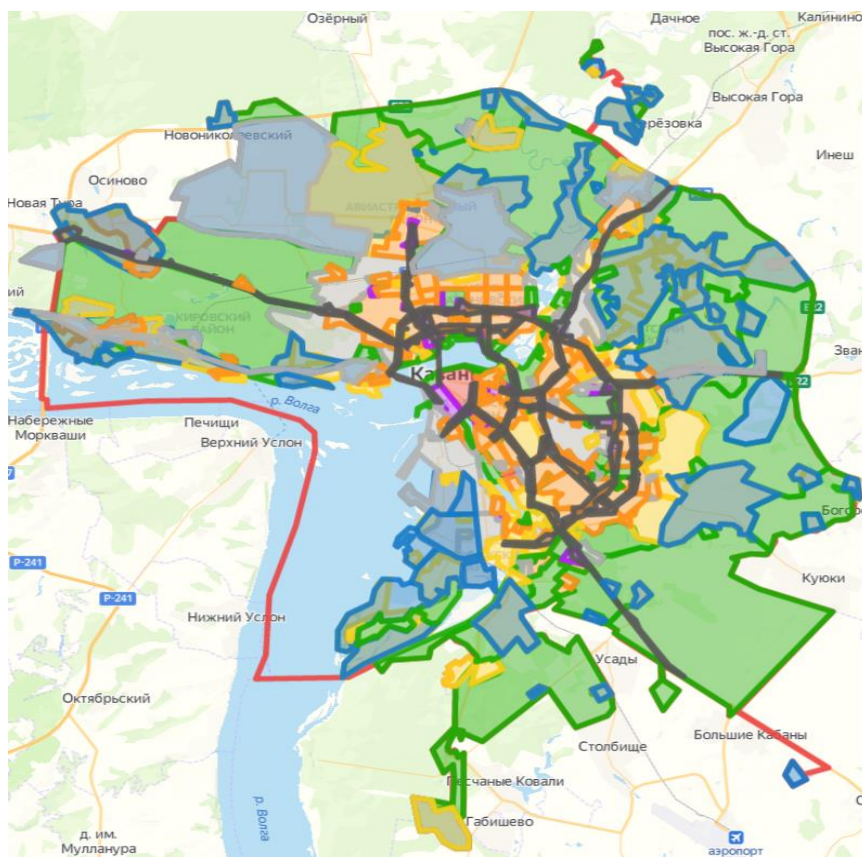


Рисунок 12. Территориальное зонирование г.Казань

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

<sup>29</sup> <https://www.kzn.ru/o-kazani/>

<sup>30</sup> [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl\\_MO\\_01-01-2024.xlsx](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2024.xlsx) Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2024 года - данные Федеральной службы государственной статистики.

<sup>31</sup> <https://www.kzn.ru/upload/iblock/0cf/Spetsvypusk-ot-6-marta-2020-goda.-CHast-2.pdf>.

<sup>32</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Административное\\_деление\\_Казани](https://ru.wikipedia.org/wiki/Административное_деление_Казани)

## ЧЕЛЯБИНСК

Город Челябинск наделен статусом городского округа с внутригородским делением, которое предусматривает наличие семи районов в городе: Калининского, Курчатовского, Ленинского, Metallургического, Советского, Тракторозаводского, Центрального<sup>33</sup>. Богатая акватория внутри городской черты помимо реки Миасс включает Шершневское водохранилище, озеро Смолино, Первое, Синеглазово и другие многочисленные водные объекты. В общей сложности они занимают 18% территории Челябинска. Современный Челябинск — крупный промышленный мегаполис, деловой, научный и культурный центр Южного Урала<sup>34</sup>.

На 01.01.2024 года численность Челябинска составляет 1 177 058 чел.<sup>35</sup>. Площадь его территории составляет 530 км<sup>2</sup><sup>36</sup>. Территориальное зонирование города представлено на рис. 13.

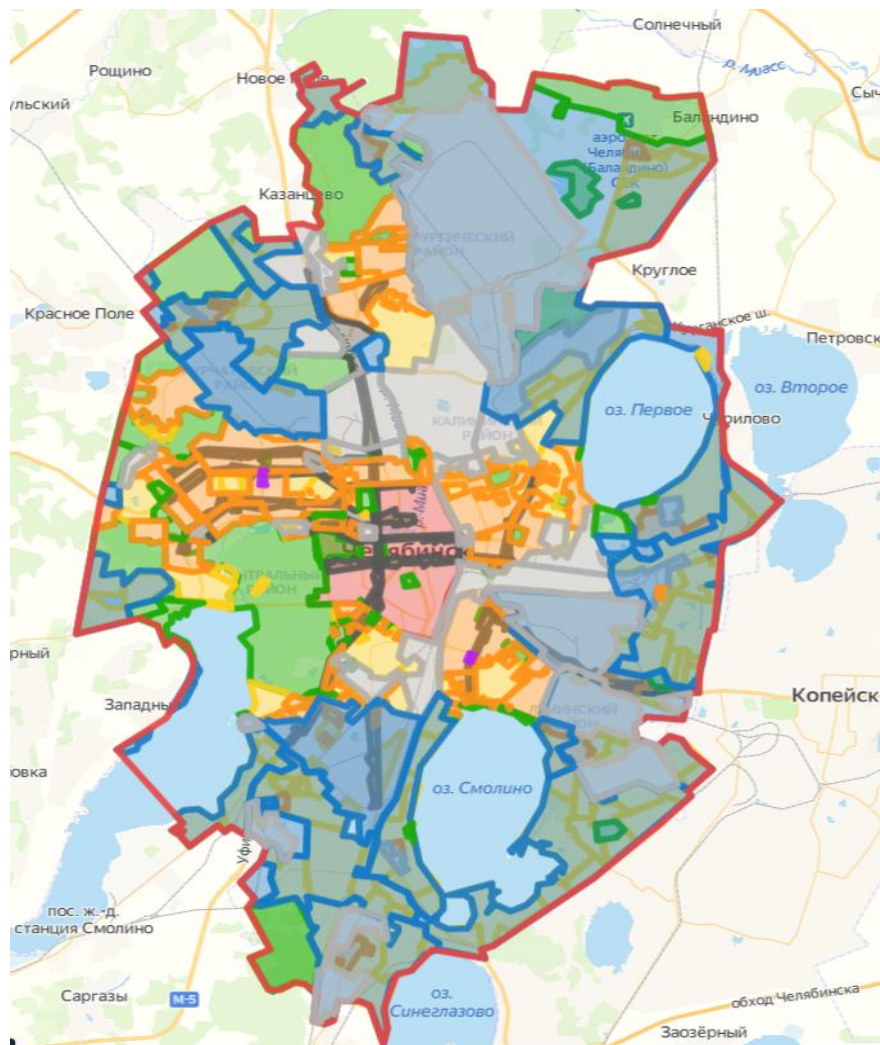


Рисунок 13. Территориальное зонирование г. Челябинск

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

<sup>33</sup> <https://cheladmin.ru/ru/gorod-chelyabinsk/administrativnoe-delenie>

<sup>34</sup> [https://города-россия.рф/sity\\_id.php?id=9](https://города-россия.рф/sity_id.php?id=9)

<sup>35</sup> [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl\\_MO\\_01-01-2024.xlsx](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2024.xlsx) Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2024 года - данные Федеральной службы государственной статистики.

<sup>36</sup> <https://cheladmin.ru/ru/chelyabinsk-segodnya> Архивировано

<https://www.webcitation.org/65AdlZtjA?url=http://www.cheladmin.ru/chelyabinsk/segodnya>.



## ОМСК

Административно-территориальное устройство г. Омска включает в себя 5 административных округов: Советский и Кировский, Центральный, Октябрьский и Ленинский. Общая площадь города составляет 566,9 км<sup>2</sup><sup>37</sup>. Численность населения города на 01.01.2024 года составляет 1 104 485 чел.<sup>38</sup>

Центральный административный округ расположен в центральной части города Омска. Отличительная особенность округа — это административный центр города и области, где расположены органы представительной и исполнительной властей города и области<sup>39</sup>.

Октябрьский административный округ расположен в правобережной части Омска, его общая площадь составляет 6 300 га. В состав округа входят отдаленные территории, представляющие собой малочисленные поселения: поселок Волжский, микрорайоны Крутая Горка и Осташково<sup>40</sup>.

Ленинский округ тесно связан с железной дорогой. Все основные объекты Омского отделения Западно-Сибирской железной дороги расположены на его территории. На территории округа зарегистрированы и осуществляют свою деятельность более 2 600 предприятий и организаций различных форм собственности.<sup>41</sup>

Кировский округ образован в 1935 году, это одна из старейших административно-территориальных единиц города, от других административных округов города он отделен рекой Иртыш. Сегодня Левый берег является главной строительной площадкой нашего города, где вырастают многоэтажные жилые дома и торговые комплексы<sup>42</sup>.

Советский округ расположен в северной части Омска на правом берегу реки Иртыш. Округ разделен на несколько жилых районов: городок Водников, городок Нефтяников, СибНИИСхоз, поселок Юбилейный и др. В состав Советского округа входят отдаленные территории: микрорайоны Береговой, Новоалександровский, Омский, жилой массив Николаевка и поселок Большие Поля. Советский округ — центр нефтехимической промышленности мегаполиса: 68% от общей площади 103 кв. км занято промышленно-производственными объектами, и только 32% отведено под жилые дома<sup>43</sup>.

Для г. Омск дополнительно были выделены зоны объектов социального назначения, как отдельный уникальный тип территориальной зоны. **Зоны объектов социального назначения** — территории, включающие в свой состав объекты недвижимости, которые не выходят на рынок в открытый доступ (или выходят крайне редко) и при этом имеют социальную направленность. В данный тип зоны входят территории крупных больниц, кладбищ, закрытых военных баз, исправительных учреждений). Обозначение и визуальное отображение зон объектов социального назначения представлено в таблице 6. Стоит отметить, что в связи с недостаточностью объектов, расчет по данному типу зон не производился.

<sup>37</sup> <http://омск.пф/web/guest/city>

<sup>38</sup> [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1his1\\_MO\\_01-01-2024.xlsx](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1his1_MO_01-01-2024.xlsx) Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2024 года - данные Федеральной службы государственной статистики.

<sup>39</sup> <https://www.admomsk.ru/web/guest/government/districts/tsentralniy/info>

<sup>40</sup> <https://www.admomsk.ru/web/guest/government/districts/oktyabrskiy/info>

<sup>41</sup> <https://www.admomsk.ru/web/guest/government/districts/leninskiy/info>

<sup>42</sup> <https://www.admomsk.ru/web/guest/government/districts/kirovskiy/info>

<sup>43</sup> <https://www.admomsk.ru/web/guest/government/districts/sovetskiy/info>



### Визуальное изображение многофункциональных зон

Таблица 6

| Типовые зоны в пределах города       | Цвет зоны  | Изображение цвета   | Изображение зоны  |
|--------------------------------------|------------|---|---|
| Зоны объектов социального назначения | коричневый |  |  |

Территориальное зонирование г. Омск представлено на рис.14.

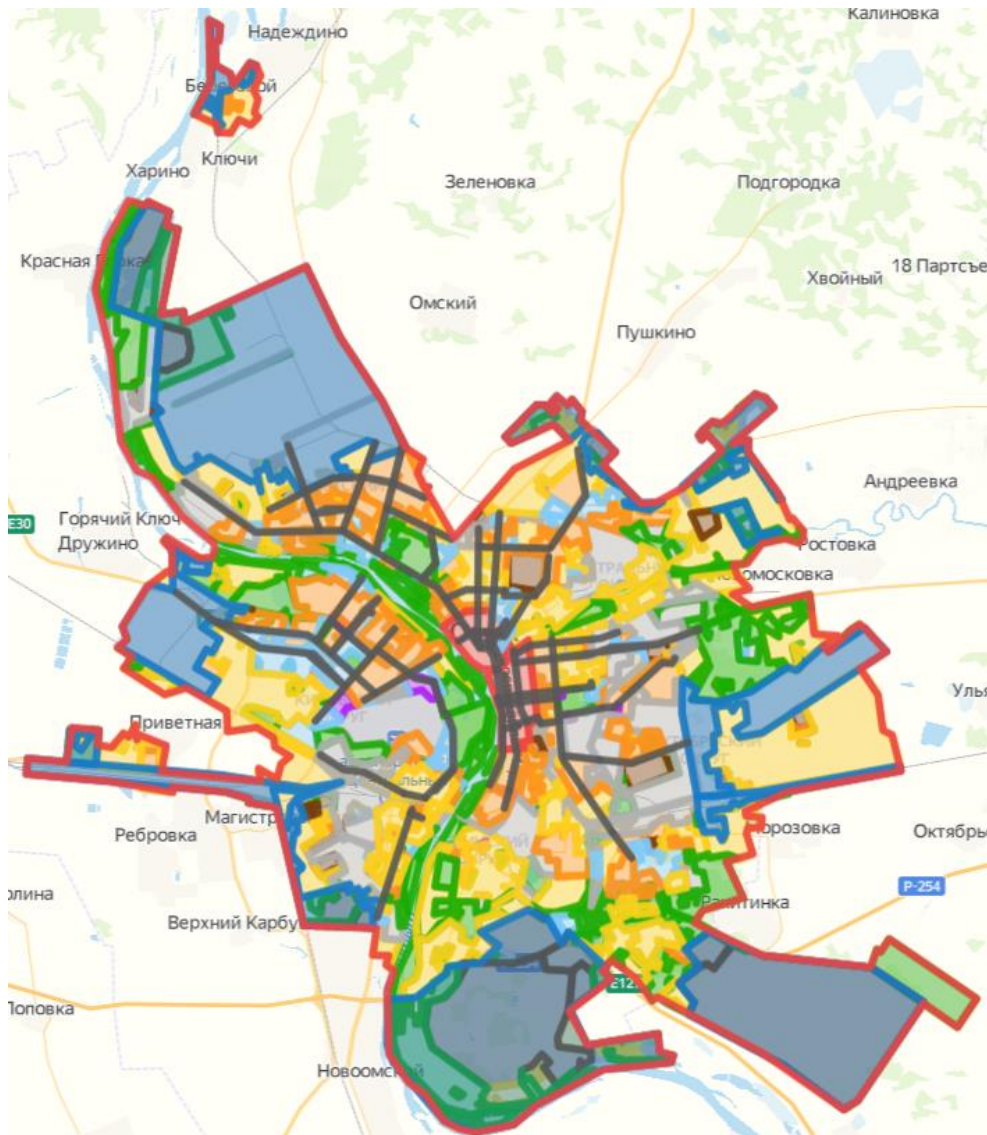


Рисунок 14. Территориальное зонирование г.Омск

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

## САМАРА

Самара - административный центр Самарской области, образует муниципальное образование "городской округ Самара". Расположен на левом возвышенном берегу Волги при слиянии с рекой Самара. Численность населения города на 01.01.2024 год составляет 1 158 952 чел.<sup>44</sup> Территория города составляет 541,4 км<sup>2</sup> <sup>45</sup>, она разделена на 9 административно-территориальных единиц – районов:

- Куйбышевский район
- Самарский район
- Ленинский район
- Железнодорожный район
- Октябрьский район
- Советский район
- Промышленный район
- Кировский район
- Красноглинский район<sup>46</sup>

Территориальное зонирование Самары представлено на рис.15. Стоит отметить, что выполнено оно на основе предыдущей концепции проекта территориального зонирования. Зоны окраин и промзон объединены в один тип территориальных зон.

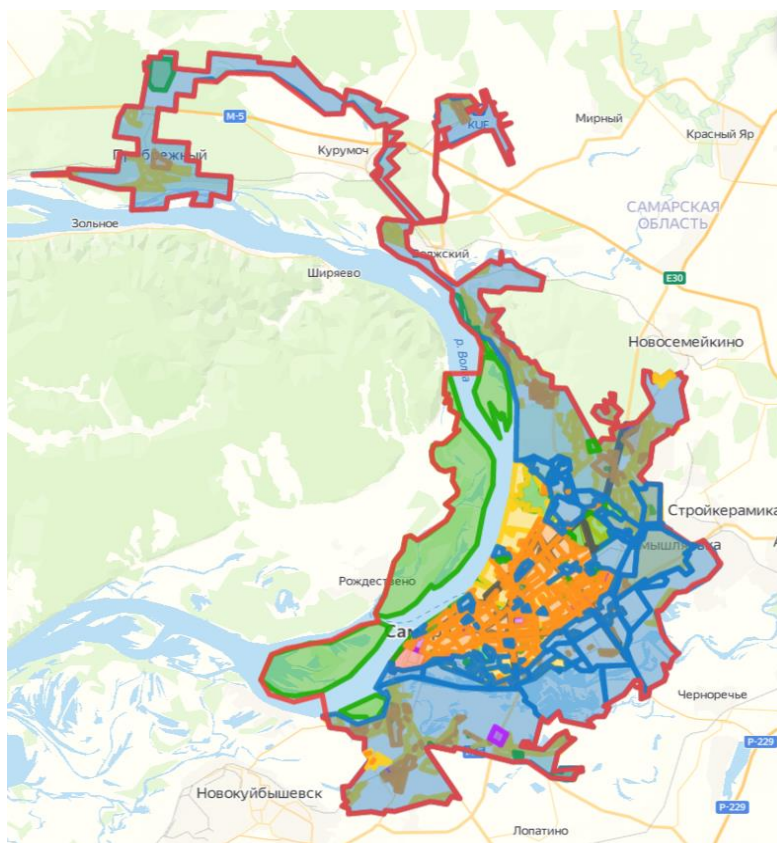


Рисунок 15. Территориальное зонирование г.Самара

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

<sup>44</sup> [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl\\_MO\\_01-01-2024.xlsx](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2024.xlsx) Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2024 года - данные Федеральной службы государственной статистики.

<sup>45</sup> [https://web.archive.org/web/20201113173248/https://city.samara.ru/sites/default/files/document\\_file/Poyasnitel'na\\_ya\\_zapiska\\_.doc](https://web.archive.org/web/20201113173248/https://city.samara.ru/sites/default/files/document_file/Poyasnitel'na_ya_zapiska_.doc).

<sup>46</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Районы\\_Самары](https://ru.wikipedia.org/wiki/Районы_Самары)



## РОСТОВ-НА-ДОНУ

Город Ростов-на-Дону исторически сформирован из русского города Ростов-на-Дону и армянского - Нахичевань-на-Дону (в настоящее время топонимы «Центр» и «Нахичевань»). На окраинах размещались хозяйственные учреждения, заводы, фабрики. В дальнейшем, рост города осуществлялся волнообразно, переступая за окраины. Каждая зона имеет свои геологические, географические, социальные, исторические, экономические особенности. Присутствует чересполосица использований земельных участков. Таким образом, образовалось «лоскутное одеяло» из районов жилой, промышленной застройки, парков и кладбищ (рис.16). На 01.01.2024 года численность населения города составляет 1 140 487 тыс.чел.,<sup>47</sup>. Площадь территории составляет 348,5 км<sup>2</sup>.<sup>48</sup>

Исторически сложилось, что в Ростове-на-Дону в советское время было построено большое количество административных зданий в составе промышленных и коммунальных предприятий, независимых от производства административных зданий, зданий проектных институтов. Эти объекты в настоящее время трансформированы в офисное пространство.

Центральная историческая часть города (с первоначально жилым назначением), за 30 лет постсоветского периода постепенно фактически стала использоваться для коммерческих, преимущественно нежилых целей (офисы и стрит-ритейл). Главные торговые коридоры города - улицы Большая Садовая, проспект Ворошиловский, Буденновский, пешеходная улица Пушкинская, улочки около Центрального рынка. Сейчас они остались престижными для размещения флагманских планово-убыточных объектов торговли. Многие объекты годами не только не продаются, но и не сдаются в аренду – ждут «своего» покупателя.

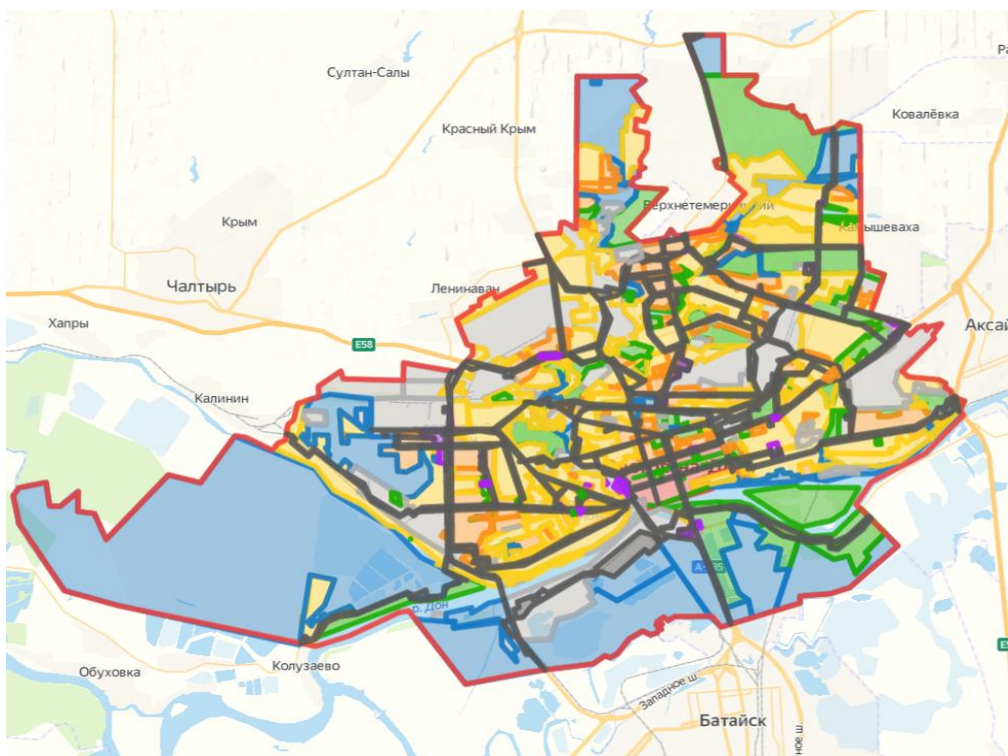


Рисунок 16. Территориальное зонирование г.Ростов-на-Дону

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

<sup>47</sup> [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl\\_MO\\_01-01-2024.xlsx](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2024.xlsx) Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2024 года - данные Федеральной службы государственной статистики.

<sup>48</sup> <http://www.rostov-gorod.ru/ourcity/aboutrostov/aboutcity/> Архивировано <https://web.archive.org/web/20130912072952/http://www.rostov-gorod.ru/?ID=6540>

## Уфа

Город Уфа - столица Республики Башкортостан, крупный административный, промышленный, культурный и научный центр. По численности населения занимает 11-е место в РФ (1 163 304 чел. на 01.01.2024 года<sup>49</sup>). Площадь - 708 км<sup>2</sup> <sup>50</sup>. Город вытянут с юго-запада на северо-восток более чем на 70 км в междуречье рек Белая и Уфа. Уфа расположена на берегу р.Белой, при впадении в неё рек Уфа и Дёма, на Прибельской увалисто-волнистой равнине. В городе 7 административных районов: Дёмский, Калининский, Кировский, Ленинский, Октябрьский, Орджоникидзевский, Советский.

Территориальное зонирование Уфы представлено на рис. 17.

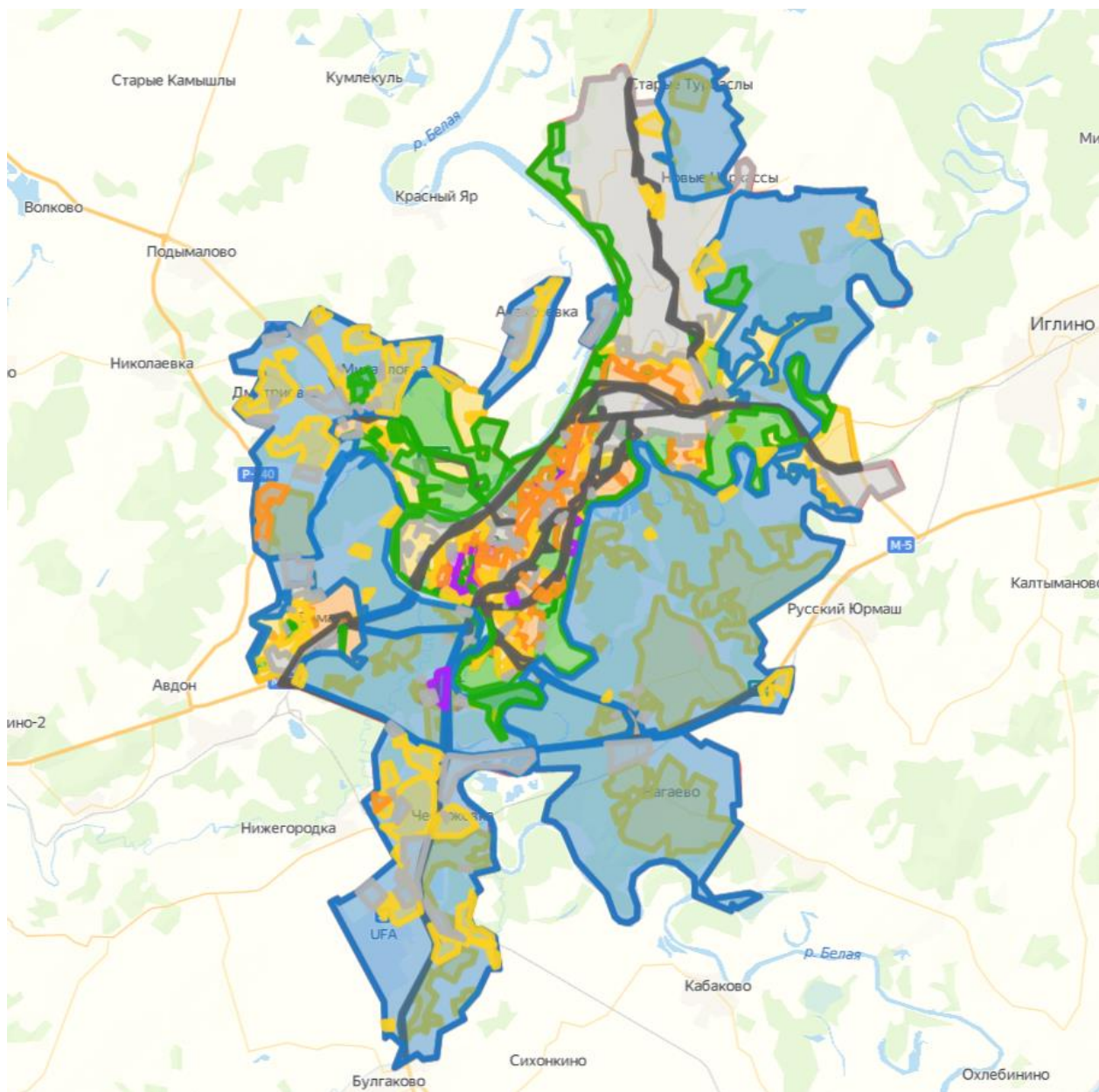


Рисунок 17. Территориальное зонирование г.Уфа

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

<sup>49</sup> [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1his1\\_MO\\_01-01-2024.xlsx](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1his1_MO_01-01-2024.xlsx) Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2024 года - данные Федеральной службы государственной статистики.

<sup>50</sup> [https://web.archive.org/web/20211127102812/https://www.gks.ru/scripts/db\\_inet2/passport/table.aspx?opt=807010002015201620172018201920202021](https://web.archive.org/web/20211127102812/https://www.gks.ru/scripts/db_inet2/passport/table.aspx?opt=807010002015201620172018201920202021).



## КРАСНОЯРСК

Красноярск – крупный промышленный и культурный центр Восточной Сибири, столица Красноярского края, второго по площади субъекта России. На 01.01.2024 года численность населения составляет 1 205 473 тыс. чел.<sup>51</sup> Площадь территории города – 380 км<sup>2</sup> <sup>52</sup>. Расположение города на реке Енисей, являющейся крупной транспортной магистралью, делает его воротами для выхода через Северный морской путь нескольких регионов Центральной Сибири на мировой рынок. Территория города в административном отношении делится на семь районов: Железнодорожный, Кировский, Ленинский, Октябрьский, Свердловский, Советский и Центральный<sup>53</sup>.

Территориальное зонирование Красноярска представлено на рис. 18.

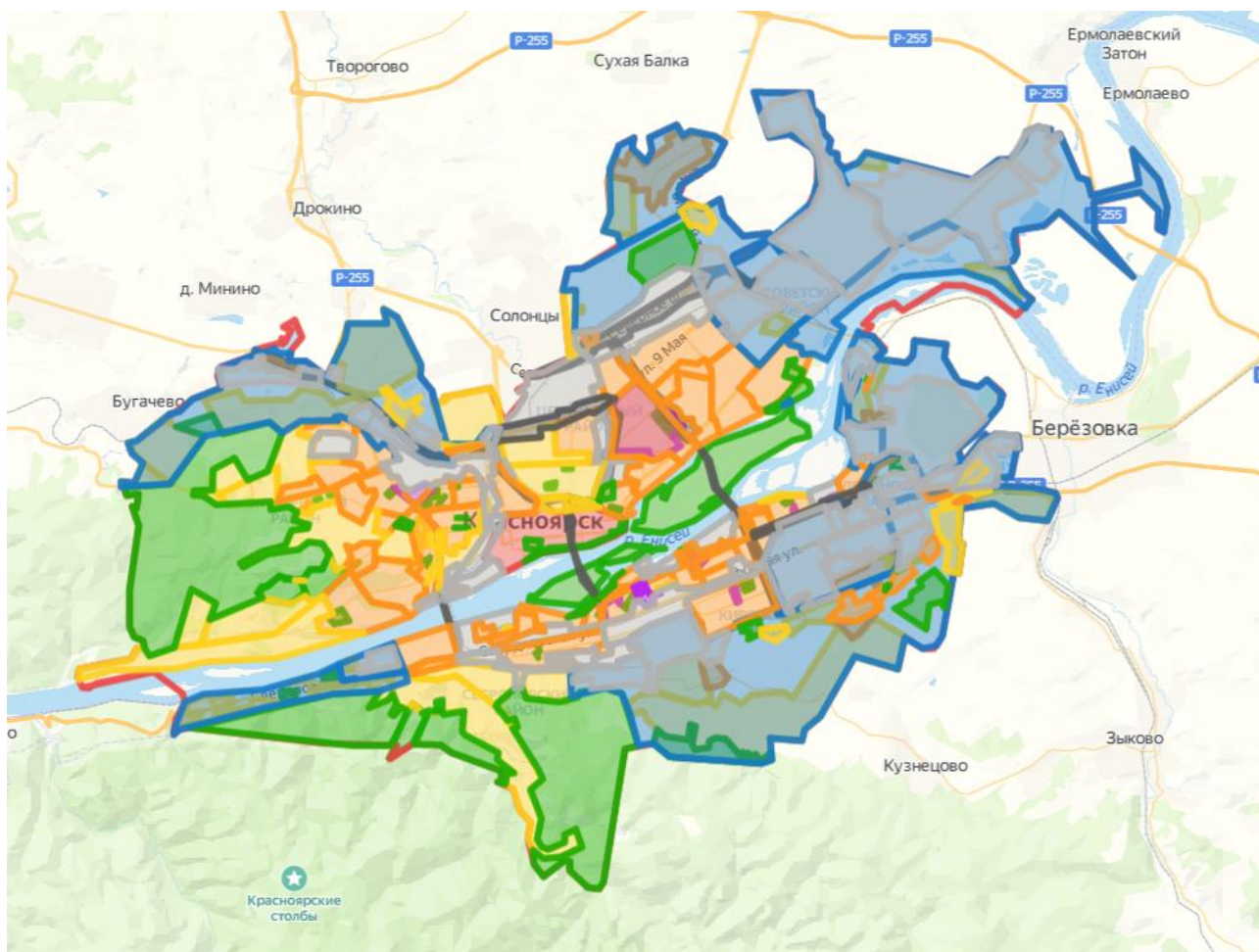


Рисунок 18. Территориальное зонирование г.Красноярск

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

<sup>51</sup> [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl\\_MO\\_01-01-2024.xlsx](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2024.xlsx) Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2024 года - данные Федеральной службы государственной статистики.

<sup>52</sup> <http://pravo.admkrsk.ru/Pages/detail.aspx?RecordID=34190> Архивировано

<https://web.archive.org/web/20211228105310/http://pravo.admkrsk.ru/Pages/detail.aspx?RecordID=34190>.

<sup>53</sup> <http://www.admkrsk.ru/city/areas/Pages/default.aspx>

## ПЕРМЬ

Территория Перми (799,68 км<sup>2</sup>)<sup>54</sup> (население на 01.01.2024 - 1 026 912 чел.)<sup>55</sup> включает в себя Дзержинский, Индустриальный, Кировский, Ленинский, Мотовилихинский, Орджоникидзевский, Свердловский районы и поселок Новые Ляды, являющиеся внутригородскими административно-территориальными образованиями.

Дзержинский район - ворота города. Через его территорию проходят важнейшие транспортные артерии, в районе располагаются главный железнодорожный вокзал города и речной порт, дающий выход к пяти морям. Индустриальный район характеризует производственный комплекс с экономически сильными градообразующими предприятиями. Они составляют экономический потенциал района и оказывают наибольшее влияние на формирование бюджета края, города и социальное положение жителей района. Кировский район полностью расположен в западной правобережной части Перми, представлен большей частью зонами ИЖС. Ленинский район Перми является центральным районом города, в который вошла наиболее старая часть города. В Мотовилихинском районе большая площадь микрорайонов частной застройки, которая продолжает увеличиваться. Мотовилиха лидирует по строительству индивидуального жилья. Орджоникидзевский район расположен в самой северной части города, на обоих берегах Камы. На территории района находится Камская ГЭС. Свердловский район — это территория промышленности и градообразующих предприятий, связанных с авиационной, космической, газовой промышленностью, а также более 3000 предприятий малого и среднего бизнеса. Поселок Новые Ляды расположен в 20 км. к востоку от центра города, представлен крупной зоной ИЖС<sup>56</sup>. Территориальное зонирование г. Пермь представлено на рис.19.

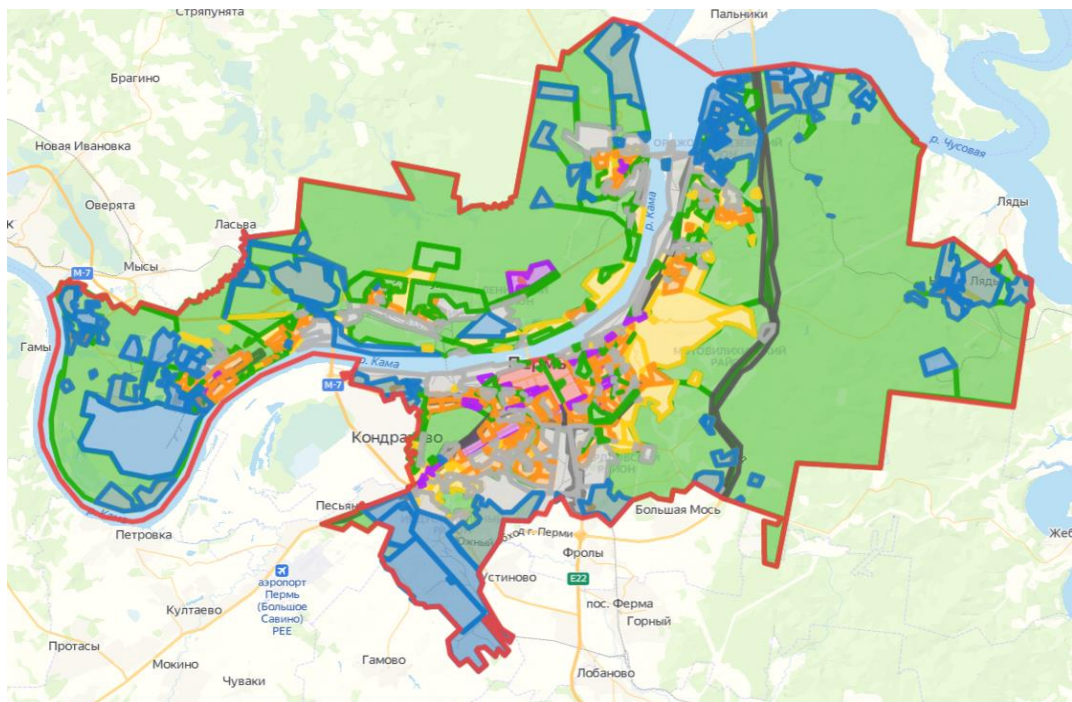


Рисунок 19. Территориальное зонирование г.Пермь

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

<sup>54</sup> <https://minter.permkrai.ru/o-vedomstve/munitsipalnye-obrazovaniya/gorodskie-okruga/permskiy-gorodskoy-okrug> -сайт Министерства территориального развития Пермского края

<sup>55</sup> [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1his1\\_MO\\_01-01-2024.xlsx](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1his1_MO_01-01-2024.xlsx) Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2024 года - данные Федеральной службы государственной статистики.

<sup>56</sup> [https://www.gorodperm.ru/structure/main/admin\\_citydistrict/](https://www.gorodperm.ru/structure/main/admin_citydistrict/)



## ВОРОНЕЖ

Воронеж, город, административный центр Воронежской области РФ, крупный промышленный и культурный центр, железнодорожный узел. Расположен на обоих берегах р. Воронеж, левом притоке р. Дон. Население города по состоянию на 01.01.2024 года составляет 1 046 425 человек.<sup>57</sup> Площадь города- 596,51 км<sup>2</sup> <sup>58</sup>. Город разделён на 6 городских районов, которые, согласно Уставу города, не являются муниципальными образованиями: Железнодорожный, Коминтерновский, Левобережный, Ленинский, Советский и Центральный. Два района — Железнодорожный и Левобережный находятся на левом берегу Воронежского водохранилища, остальные — на правом. Крупнейшим по площади является Железнодорожный район, а самым маленьким — Ленинский<sup>59</sup>. Территориальное зонирование Воронежа представлено на рис. 20.

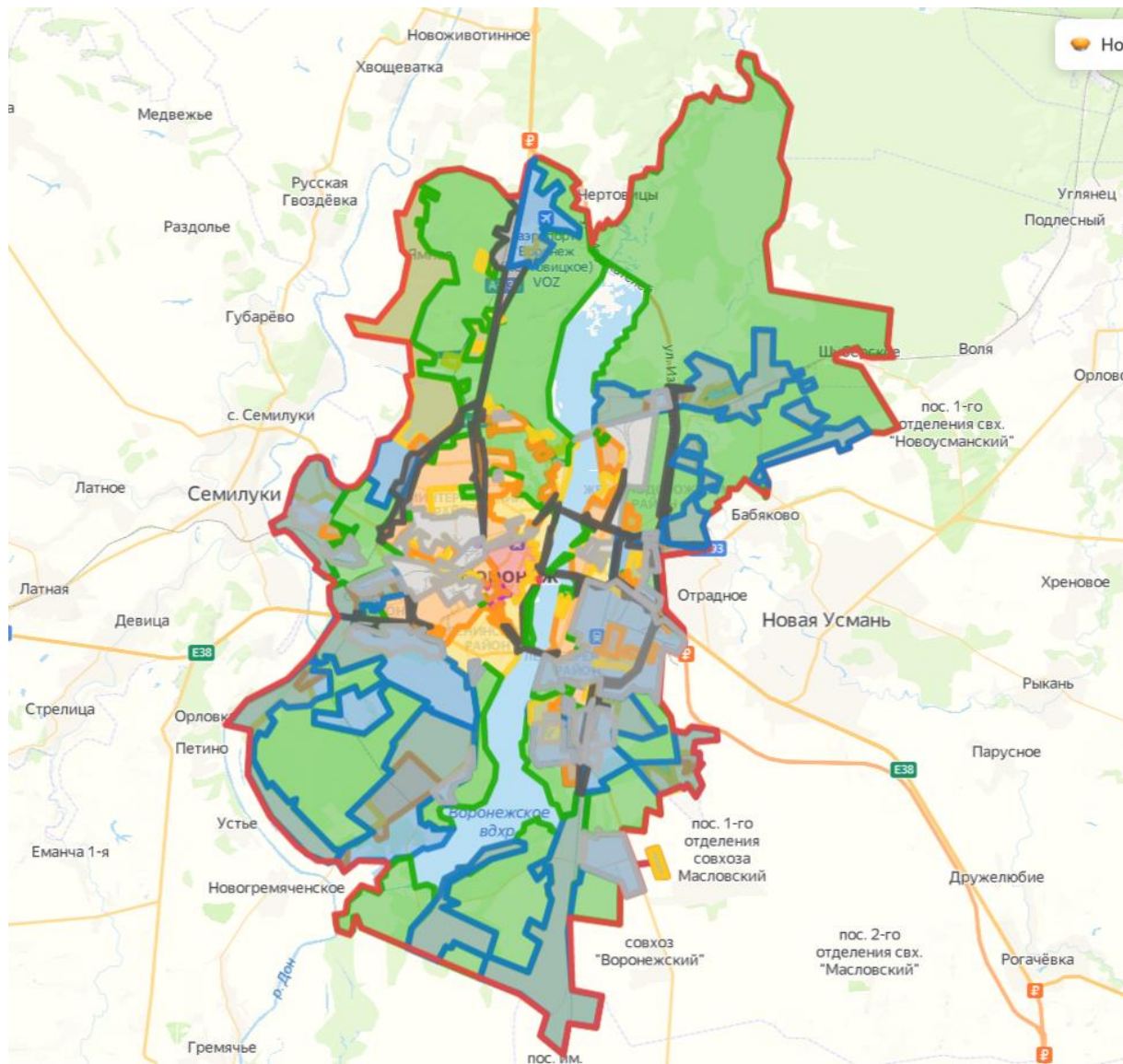


Рисунок 20. Территориальное зонирование г.Воронеж

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

<sup>57</sup> [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl\\_MO\\_01-01-2024.xlsx](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2024.xlsx) Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2024 года - данные Федеральной службы государственной статистики.

<sup>58</sup> <http://www.gks.ru/dbscripts/munst/munst20/DBInet.cgi> Архивировано

<https://web.archive.org/web/20141006134713/http://www.gks.ru/dbscripts/munst/munst20/DBInet.cgi>.

<sup>59</sup> <https://voronezhstat.gks.ru/naselenie>

## ВОЛГОГРАД

Волгоград является одним из крупнейших городов юга страны, располагается он в низовьях Волги. Его также называют портом пяти морей, Волго-Донской канал соединяет теплые южные моря – Черное, Азовское, Каспийское – с холодными Балтийским и Северным.

На 01.01.2024 года численность населения города составляет 1 018 898 чел.<sup>60</sup> Площадь территории города – 859,353 км<sup>2</sup> <sup>61</sup>.

Административно-территориальное устройство города включает в себя 8 районов: Ворошиловский, Дзержинский, Кировский, Красноармейский, Краснооктябрьский, Советский, Тракторозаводский и Центральный.

Территориальное зонирование города Волгоград представлено на рис.21.

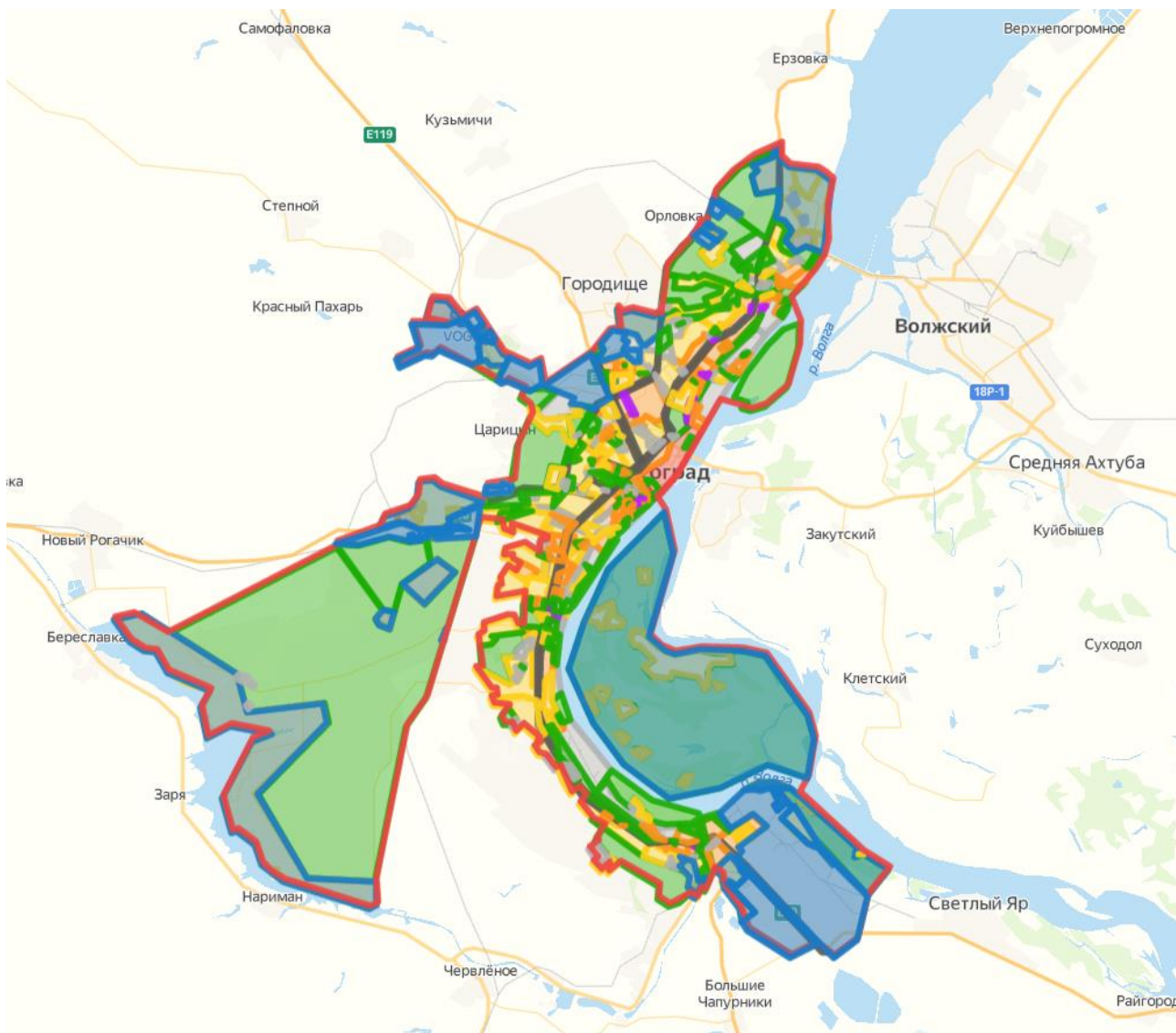


Рисунок 21. Территориальное зонирование г.Волгоград

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

<sup>60</sup> [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl\\_MO\\_01-01-2024.xlsx](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2024.xlsx) Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2024 года - данные Федеральной службы государственной статистики.

<sup>61</sup> <https://www.gks.ru/dbscripts/munst/munst18/DBInet.cgi> Архивировано

<https://web.archive.org/web/20190910080656/http://www.gks.ru/dbscripts/munst/munst18/DBInet.cgi>.



## КРАСНОДАР

Муниципальное образование город Краснодар (до 1920 года Екатеринодар) — административный, промышленный, деловой и культурный центр Краснодарского края. Краснодар является крупнейшим промышленным, транспортным, торговым, научным и культурным центром Юга России. Территория в границах муниципального образования составляет 841,4 квадратных километра<sup>62</sup>. На 01.01.2024 года численность населения – 1 138 654 чел.<sup>63</sup> Территориальное зонирование г. Краснодар представлено на рис.22.

Город разделен на четыре внутригородских округа: Западный, Карасунский, Прикубанский и Центральный. В границах муниципального образования город Краснодар находятся 5 сельских округов и 29 сельских населенных пунктов.

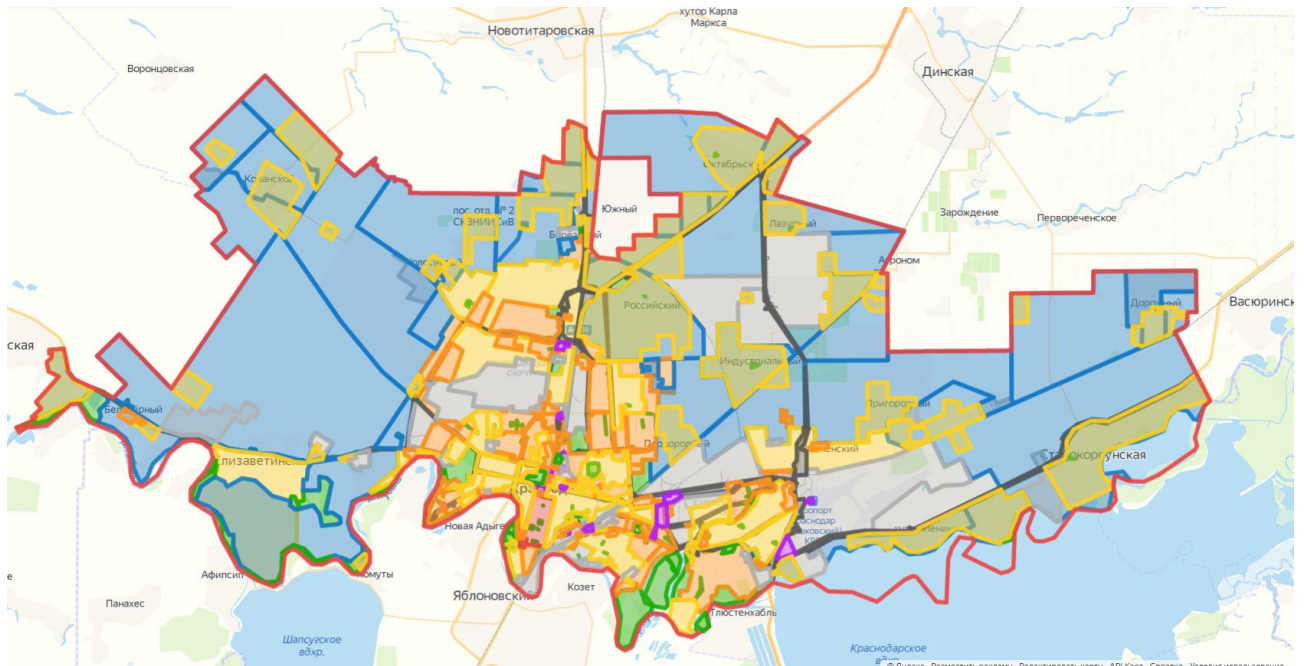


Рисунок 22. Территориальное зонирование г. Краснодар

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

<sup>62</sup> <https://krd.ru/o-krasnodare/istoriya-goroda/sovremennyy-period/> - данные взяты с Официального Интернет-портала администрации муниципального образования город Краснодар и городской Думы Краснодара.

<sup>63</sup> [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl\\_MO\\_01-01-2024.xlsx](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2024.xlsx) Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2024 года - данные Федеральной службы государственной статистики.





### Ссылки на интерактивные карты для просмотра<sup>64</sup>

Таблица 7

| №  | Наименование населенного пункта | Ссылка для просмотра карты  |
|----|---------------------------------|---|
| 1  | Москва                          | <a href="https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A50c08d980a66e1aba4da339d921fa4d8adfbef82ea3a1c36448e46eff7afbdd1&amp;source=constructorLink">https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A50c08d980a66e1aba4da339d921fa4d8adfbef82ea3a1c36448e46eff7afbdd1&amp;source=constructorLink</a> |
| 2  | Московская область              | <a href="https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A540e3e0ece459aadda9c616e76c5959c0028094b59db62a04e80a91d7a8b1d9&amp;source=constructorLink">https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A540e3e0ece459aadda9c616e76c5959c0028094b59db62a04e80a91d7a8b1d9&amp;source=constructorLink</a>   |
|    | Одинцово                        | <a href="https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A153301e5e21118d18022fb42e12a989336e068e75bacd96f5a6bae90769de278&amp;source=constructorLink">https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A153301e5e21118d18022fb42e12a989336e068e75bacd96f5a6bae90769de278&amp;source=constructorLink</a> |
|    | Подольск                        | <a href="https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A9966c5a4b0b18b95cecc975f9cf532eda07206be12d8558f621e92a330afd33&amp;source=constructorLink">https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A9966c5a4b0b18b95cecc975f9cf532eda07206be12d8558f621e92a330afd33&amp;source=constructorLink</a>   |
|    | Электросталь                    | <a href="https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A81336eb0409cb6a63061570168b2c70e531c8cb2a081f78df3d1ed3bd4e2ec58&amp;source=constructorLink">https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A81336eb0409cb6a63061570168b2c70e531c8cb2a081f78df3d1ed3bd4e2ec58&amp;source=constructorLink</a> |
| 3  | Санкт-Петербург                 | <a href="https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A264fe2c7bfd68cd52506224914b5c2a50d07c600c2b0040f958546baad56d05&amp;source=constructorLink">https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A264fe2c7bfd68cd52506224914b5c2a50d07c600c2b0040f958546baad56d05&amp;source=constructorLink</a>   |
| 4  | Новосибирск                     | <a href="https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A34bf3bdaa3f6a5e298887b3c309d957457a642d095395679e3ac88c92c9f114&amp;source=constructorLink">https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A34bf3bdaa3f6a5e298887b3c309d957457a642d095395679e3ac88c92c9f114&amp;source=constructorLink</a>   |
| 5  | Екатеринбург                    | <a href="https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A0187164525d678daaf789f349e635e519cd77075889827edca974a57a4fd719e&amp;source=constructorLink">https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A0187164525d678daaf789f349e635e519cd77075889827edca974a57a4fd719e&amp;source=constructorLink</a> |
| 6  | Нижний Новгород                 | <a href="https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A3b0dd92eb1a3cb258057c632c759f222d74199c9e303045b201b7ac988a4d324&amp;source=constructorLink">https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A3b0dd92eb1a3cb258057c632c759f222d74199c9e303045b201b7ac988a4d324&amp;source=constructorLink</a> |
| 7  | Казань                          | <a href="https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3Acb7e132c15780a58f4ac4651ca6b655fd7f08095751058e0a86abb5b63c23a54&amp;source=constructorLink">https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3Acb7e132c15780a58f4ac4651ca6b655fd7f08095751058e0a86abb5b63c23a54&amp;source=constructorLink</a> |
| 8  | Челябинск                       | <a href="https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A5d3d1811f39d155b2684956a9f2850fdb8015b34bc725d648fb81e67b8c1b6b9&amp;source=constructorLink">https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A5d3d1811f39d155b2684956a9f2850fdb8015b34bc725d648fb81e67b8c1b6b9&amp;source=constructorLink</a> |
| 9  | Омск                            | <a href="https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A79d6e54495304e62844ed32e4d8a0b6b040ed3f90dc13fd6f970a4c475e81815&amp;source=constructorLink">https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A79d6e54495304e62844ed32e4d8a0b6b040ed3f90dc13fd6f970a4c475e81815&amp;source=constructorLink</a> |
| 10 | Самара                          | <a href="https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A9581e891e18165b214ab3358f00e89e5001d2f34b2cd30b0af77217bfb35fede&amp;source=constructorLink">https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A9581e891e18165b214ab3358f00e89e5001d2f34b2cd30b0af77217bfb35fede&amp;source=constructorLink</a> |
| 11 | Ростов-на-Дону                  | <a href="https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A9d511d465481bc33225bd61f7d0b5ff74e704afe2933f1111c119ed50bf37172&amp;source=constructorLink">https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A9d511d465481bc33225bd61f7d0b5ff74e704afe2933f1111c119ed50bf37172&amp;source=constructorLink</a> |
| 12 | Уфа                             | <a href="https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A827c63c45e1e40d6d355d8fc3562c86a20098fea9045580167ff7bab1e11b8a8&amp;source=constructorLink">https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A827c63c45e1e40d6d355d8fc3562c86a20098fea9045580167ff7bab1e11b8a8&amp;source=constructorLink</a> |
| 13 | Красноярск                      | <a href="https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3Aa82da3d01a4878bfd2bb8a3a41c7c3433863260ccfb7d859260f4c9a0bef5c5c&amp;source=constructorLink">https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3Aa82da3d01a4878bfd2bb8a3a41c7c3433863260ccfb7d859260f4c9a0bef5c5c&amp;source=constructorLink</a> |
| 14 | Пермь                           | <a href="https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3Ae6dddc2b8b97a5130141d60456779cafc6e4f96bf35ed09fcb1c90c7f5838dbc&amp;source=constructorLink">https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3Ae6dddc2b8b97a5130141d60456779cafc6e4f96bf35ed09fcb1c90c7f5838dbc&amp;source=constructorLink</a> |
| 15 | Воронеж                         | <a href="https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A50c365543ee7c30e8b3b928bffd5247502687b5935e78c857b49261e7b59bc87&amp;source=constructorLink">https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A50c365543ee7c30e8b3b928bffd5247502687b5935e78c857b49261e7b59bc87&amp;source=constructorLink</a> |
| 16 | Волгоград                       | <a href="https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A5770bcaae398d660eeb7777d39e054a15c8020552f903a98aff0f31f2be2e070&amp;source=constructorLink">https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A5770bcaae398d660eeb7777d39e054a15c8020552f903a98aff0f31f2be2e070&amp;source=constructorLink</a> |
| 17 | Краснодар                       | <a href="https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A0fae88108c8926b02d84539a2e9b093ed1b7cdcb57b769a55f2178870d0d3cc9&amp;source=constructorLink">https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A0fae88108c8926b02d84539a2e9b093ed1b7cdcb57b769a55f2178870d0d3cc9&amp;source=constructorLink</a> |

<sup>64</sup> Все карты представлены для просмотра без возможности редактирования



## ИСПОЛНИТЕЛИ ПРОЕКТА

Исполнители проекта по территориальному зонированию в городах России:

1. Леонтьев Павел Юрьевич, г. Москва
2. Шуранов Александр Валерьевич, Московская область (г.Подольск)
3. Киршина Наталья Рудольфовна, г.Санкт-Петербург
4. Королькова Ольга Николаевна, г.Новосибирск
  - Соисполнитель по г.Новосибирск: Франк Л. А. (специалист по оценке ООО АНО "Аргумент", член Экспертного Совета Ассоциации РОО)
5. Николаева Светлана Геннадьевна, Сегаль Лев Анатольевич, г. Екатеринбург
6. Захматов Дмитрий Юрьевич, г.Казань
7. ООО «БАРТ», г.Челябинск
  - Артемьев Борис Борисович, директор ООО «БАРТ»,
  - Хусамов Рустам Рафикович, оценщик ООО «БАРТ»,
  - Хмелёва Юлия Сергеевна, специалист по оценке ООО «БАРТ».
8. Репин Максим Александрович, г. Омск
9. ООО «Союз экспертов региона» (ООО «С.Э.Р.»), г. Самара
  - Шляпина Светлана Сергеевна, Специалист компании ООО "С.Э.Р"
10. ООО НПО «ЛЭИ», г. Ростов-на-Дону
  - Бабенко Роман Владимирович, генеральный директор ООО НПО "ЛЭИ"
11. ООО «Бюро права и оценки», г.Уфа
  - Третьякова Галина Владимировна, директор ООО "Бюро права и оценки"
12. Зрюмова Екатерина Геннадьевна, г. Красноярск
  - Соисполнитель по г. Красноярск: Тэбэкариу Н. П. (специалист по оценке и судебной экспертизе в ООО "Эксперт-Оценка")
13. Шипкова Эльвина Ваниевна, г.Пермь
14. ООО «Аналитическая Консалтинговая Группа «Инвестиционная Оценка и Финансовый Консалтинг», г. Воронеж
  - Москалёв Алексей Игоревич, генеральный директор ООО "Аналитическая Консалтинговая Группа "ИнвестОценка",
15. Куканова Наталья Евгеньевна, г. Волгоград
  - Исполнитель по г. Волгоград: Яковлева Н.А. (ведущий оценщик ООО "Оценочная фирма "БИНОМ")
16. ООО «Южная оценочная компания «Эксперт», г.Краснодар
  - Пиценко Сергей Александрович (специалист по оценке и судебной экспертизе ООО "Южная оценочная компания "Эксперт")
  - Тарасенко Александр Васильевич (специалист компании ООО "Южная оценочная компания "Эксперт")