



ОГЛАВЛЕНИЕ

СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	2
ХАРАКТЕРИСТИКА ИССЛЕДУЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ.....	2
ХАРАКТЕРИСТИКА ИССЛЕДУЕМЫХ СЕГМЕНТОВ (ПОДСЕГМЕНТОВ) НЕДВИЖИМОСТИ В РАЗРЕЗЕ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ КЛАССОВ.....	2
ЗОНИРОВАНИЕ ГОРОДОВ РОССИИ	10



СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

В рамках данного исследования был проведен обзоров рынка недвижимости на территории г. Москвы, Московской области и городов России с численностью населения от 1 млн. человек (в соответствии с существующим административно-территориальным делением и (или) по сформировавшимся экономическим зонам) применительно к анализу ликвидности (сроков экспозиции объектов).

Таким образом по итогам анализа для каждой исследуемой территории были определены сроки экспозиции для 67 различных подсегментов коммерческой, жилой недвижимости и земельных участков в зависимости от их местоположения (без учета деления на территориальные зоны в пределах города и региона). Данное Приложение было подготовлено в прошлые периоды. В первом полугодии 2023 года оно не претерпело никаких изменений.

ХАРАКТЕРИСТИКА ИССЛЕДУЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ

ПЕРЕЧЕНЬ ГОРОДОВ И РЕГИОНОВ

Исследование было проведено на территории приведенных ниже городов и регионов.

- 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.

В рамках настоящего обзора по крупнейшим городам России было проведено территориальное зонирование, которому посвящён отдельный раздел (см. раздел «ЗОНИРОВАНИЕ КРУПНЕЙШИХ ГОРОДОВ РОССИИ»).

ХАРАКТЕРИСТИКА ИССЛЕДУЕМЫХ СЕГМЕНТОВ (ПОДСЕГМЕНТОВ) НЕДВИЖИМОСТИ В РАЗРЕЗЕ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ КЛАССОВ

ПЕРЕЧЕНЬ СЕГМЕНТОВ (ПОДСЕГМЕНТОВ) НЕДВИЖИМОСТИ

Исследование было проведено для следующих сегментов (подсегментов) недвижимости в разрезе потребительских классов

1. Торговая недвижимость:
 - торгово-развлекательные центры и торговые центры;
 - районный/микрорайонный торговый центр;



- стрит-ретейл;
 - торговые площади.
2. Объекты свободного назначения.
 3. Офисная недвижимость с разбивкой на потребительские классы:
 - ✓ класс «A»;
 - ✓ класс «B»;
 - ✓ класс «C».
 4. Производственно-складская недвижимость с разбивкой на потребительские классы:
 - ✓ класс «A»;
 - ✓ класс «B»;
 - ✓ класс «C».
 5. Земельные участки:
 - земли с/х назначения;
 - земли под жилищное строительство с отдельной разбивкой на сегменты:
 - ✓ индивидуальное жилищное строительство (ИЖС),
 - ✓ садоводческое некоммерческое товарищество (СНТ)/дачное некоммерческое партнерство (ДНП),
 - ✓ для размещения многоквартирных жилых домов малой этажности,
 - ✓ для размещения многоквартирных жилых домов большой этажности,
 - ✓ прочие (личное подсобное хозяйство – ЛПХ, крестьянско-фермерское хозяйство – КФХ и т.д.);
 - земли коммерческого назначения с отдельной разбивкой на сегменты:
 - ✓ торгово-офисные,
 - ✓ под размещение объектов промышленного назначения,
 - ✓ рекреации,
 - ✓ гостиницы,
 - ✓ прочие.
 6. Объекты специализированного назначения:
 - ✓ сельскохозяйственные комплексы;
 - ✓ объекты общественного питания;
 - ✓ нефтебазы;
 - ✓ автозаправочные станции и комплексы (АЗС);
 - ✓ автосалоны.
 7. Жилая недвижимость:
 - ✓ квартиры (первичный и вторичный рынки) с разбивкой на:
 - количество комнат,
 - потребительские классы: стандарт, бизнес, элитный;
 - ✓ частные жилые дома (в том числе загородные) с разбивкой на потребительские классы: стандарт, бизнес, элитный;
 - ✓ таунхаусы (вторичный рынок) с разбивкой на потребительские классы: стандарт, бизнес, элитный.
 8. Прочие объекты недвижимости:
 - ✓ Объекты гостиничного назначения (гостиницы категорий 2, 3, 4, 5 звезд);



- ✓ Пансионаты и санатории;
- ✓ Апартаменты (первичный и вторичный рынки).
- ✓ Спортивные объекты

Приведенные выше сегменты рынка были сгруппированы по следующему принципу:

- торговая, офисная, производственно-складская недвижимость, объекты свободного назначения (ОСН), а также объекты специализированного назначения (№№1-4,6 согласно нумерации перечня) объединены в категорию **коммерческая недвижимость**;
- земельные участки (№5 согласно нумерации перечня),
- объекты жилой недвижимости (№7 согласно нумерации перечня),
- прочие объекты недвижимости (№8 согласно нумерации перечня)

и рассматривались отдельно в рамках своих групп. При этом, если отнесение объектов недвижимости к трем последним сегментам рынка не вызывает вопросов, то относительно объектов коммерческой недвижимости требуется привести дополнительное разъяснение.

Ниже приводится краткое описание характеристик каждого из сегментов (подсегментов) объектов коммерческой недвижимости.

КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Классификация коммерческой недвижимости, положенная в основу данного исследования, разрабатывалась в соответствие с существующими и признанными классификациями аналитических агентств, риелторов, девелоперов и консультантов, которые часто создают свои классификации для тех сегментов рынка, в которых они работают, или адаптируют западные системы стандартов к российским условиям. Отдельные варианты из них получили широкое распространение. Речь идет, например, о классификации офисной и складской недвижимости компаний Knight Frank¹, Swiss Realty Group², Гильдии управляющих и девелоперов³, прочих компаний^{4,5,6} и отдельных авторов, таких как Стерник Г.М.⁷, а также классификация,ложенную в основу справочно-методических пособий из серии «Справочник оценщика недвижимости», разрабатываемых и издаваемых ООО «Информ-оценка» (например [12]).

К объектам из рассматриваемых сегментов коммерческой недвижимости классификации (кроме стрит-ретейл) были отнесены как здания целиком, так и помещения, расположенные в них (используемые или планируемые к использованию по назначению в соответствие с сегментом рынка).

Отметим также, что базовые классификации бизнес-центров и объектов складской недвижимости принята с учетом основных тенденций рынка, его современных требований и состояния на текущий момент в крупных мегаполисах. В регионах России, ввиду специфики региональных рынков недвижимости и требований, предъявляемым к объектам соответствующего сегмента, возможны уточнения части параметров базовой классификации.

¹ Источник: <https://www.knightfrank.ru/research/classification>

² Источник: <http://g-logistic.ru/klassifikatsiya-skladov>

³ Источник: <http://www.gud-estate.ru>

⁴ Источник: <http://www.ocenchik.ru/docs/163.html>

⁵ Источник: <http://nedvizha.ru/glavnoye/классификация-производственно-склад/>

⁶ Источник: <https://knkras.ru/sovety-ekspertov/trts-vs-strit-riteyl/>

⁷ Источник: http://realtymarket.ru/docs/met_13.htm



Классификация объектов коммерческой недвижимости

Таблица 1

№	Наименование сегмента с разбивкой на потребительские классы	Описание
1	Торговая недвижимость	<p>Торговый центр - это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таких), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы.</p> <p>В торгово – развлекательных центрах представлен комплексный спектр услуг, а также широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры . К данному подсегменту классификации относятся окружные (community), региональные (regional) и суперрегиональные (super regional) торговые центры</p> <p>Окружной торговый центр. Community Shopping Center. Окружной ТЦ предлагает широкий спектр товаров и услуг, с большим выбором «мягких» товаров (мужская, женская, детская и спортивная одежда) и «жестких» товаров (металлические изделия, электроинструменты, бытовая техника). Для данной категории ТЦ характерен более глубокий ассортимент и более широкий диапазон цен, нежели в районном ТЦ. Многие центры строятся вокруг детских универмагов (junior department store), дискаунт-универмагов, крупных аптек (drug-store), универсальных магазинов, торгующих разнообразными товарами, часто по сниженным ценам (variety store), как основных арендаторов в добавлении к супермаркетам. Хотя окружной ТЦ не имеет универмага полной линии, у него могут быть сильные специализированные магазин(-ы). Типичный размер арендной площади - 14000 кв.м., может занимать от 9500 до 47000 кв. м. Первичная торговая зона для окружного торгового центра находится в пределах 10-20 минут транспортной доступности, и покупатели центра насчитывают от 40 000 до 150 000 человек</p> <p>Региональный торговый центр. Regional Center. Региональные центры обеспечивают покупателей широким выбором товаров, одежду, мебель, товарами для дома (глубокий и широкий ассортимент), различными видами услуг, а также местами отдыха и развлечения. Типичная для данной категории общая арендная площадь 45000 кв. м, на практике она варьируется 23000 кв.м - 85000 кв.м. Региональные центры предлагают услуги, характерные для деловых районов, но не такие разнообразные, как в суперрегиональном торговом центре. Торговая зона для регионального торгового центра находится в пределах 30-40 минут транспортной доступности, количество посетителей центра - 150 000 человек и более.</p> <p>Суперрегиональный торговый центр. Super Regional Center. Предлагает широкий выбор товаров, одежду, мебель, товаров для дома, также услуги отдыха и развлечения. Строятся вокруг 3 и более универмагов площадью не менее 7000 кв. м каждый. Такой центр часто имеет общую арендную площадь 93000 кв.м. На практике площадь варьируется от 50000 и может превышать 150000 кв. м. Торговая зона для суперрегионального торгового центра может достигать 1,5 часов транспортной доступности, количество посетителей центра - 300 000 и более человек</p>
1.1.	торгово-развлекательные центры и торговые центры	<p>Районный ТЦ предлагает товары повседневного спроса (продукты, лекарства, хозтовары и т.д.) и услуги (прачечная, химчистка, парикмахерская, ремонт обуви) для удовлетворения ежедневных потребностей жителей района. Якорным арендатором, как правило, является супермаркет, мини-якорями могут быть аптека, хозяйственный магазин. Сопутствующими арендаторами являются магазины одежды, обуви и аксессуаров, парфюмерии, спортивных товаров и пр. Общая арендная площадь данных ТЦ в основном составляет 5600 кв.м., на практике площадь может варьироваться от 3000 до 10000 кв.м. Первичная торговая зона районного торгового центра включает в себя от 3 000 до 40 000 человек, проживающих в 5-10 минутах езды на личном или общественном транспорте</p>
1.2.	районный/микрорайонный ТЦ	<p>Микрорайонный ТЦ осуществляет торговлю товарами первой необходимости и предлагают услуги повседневного спроса (ремонт обуви, прачечная). Состоит как минимум из трех магазинов, общая арендная площадь (GLA) которых составляет обычно 2800 кв. м. и может варьироваться от 1500 до 3000 кв.м. Основным оператором (якорем), в большинстве случаев, является минимаркет. Торговой зоной является территория 5-10 минут пешеходной доступности, количество покупателей - до 10 000 человек. Примером такого рода центров могут служить бывшие советские универмаги, крупные продовольственные и промтоварные магазины, которые сократили площадь основной торговли и сдали часть площадей арендаторам (аптечный пункт, прачечная, видеопрокат, хозтовары, фотослуги и прочее).</p>



Продолжение таблицы 1

№	Наименование сегмента с разбивкой на потребительские классы	Описание
1.3.	стрит-ритейл	<p>Street retail (стрит-ритейл) - разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость.</p> <p>Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 м². Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий быти-сферы; финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере услуг; заведений общепита.</p> <p>Все помещения стрит-ритейл можно разделить на две категории: элитные объекты – располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фешенебельными ресторанами и т.д. и спальные объекты – коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города, на оживленных магистралях периферийных районов.</p> <p>Данное описание «стрит-ритейла» характерно для большинства исследуемых городов России. Однако, для таких крупных городов как Москва и Санкт-Петербург актуально понятие «торговый коридор». Под ним следует понимать улицы с наиболее активным пешеходным трафиком в связи с чем на них резко увеличивается количество объектов торговой недвижимости в формате стрит-ритейла. Среди «торговых коридоров» Москвы следует выделить следующие улицы: Кутузовский проспект, Третьяковский проезд, Старый Арбат, Новый Арбат, Столешников переулок, Петровка, Кузнецкий Мост, Никольская улица, Тверская улица на отрезке от Охотного Ряда до Пушкинской площади, Маросейка⁸.</p> <p>В Санкт-Петербурге наиболее активными улицами с большим количеством объектов торговли считаются: Средний проспект Васильевского острова (далее «ВО»), 6 и 7 линии ВО, Большой проспект Петроградской стороны, Каменоостровский проспект, Б. Конюшенная ул., основная часть Невского проспекта, Невский проспект от по. Восстания до пл. А. Невского, Владимирский проспект, ул. Рубинштейна, ул. Садовая, Московский проспект⁹.</p> <p>Поэтому в данном обзоре в г. Москва и г. Санкт-Петербург проводилось независимое исследование удельных цен и ставок арендной платы класса стрит-ритейл в разрезе указанных центральных улиц, называемых «торговыми коридорами», а также прочих улиц, не относящихся к культурно-историческому центру города. Таким образом, в г. Москва и г. Санкт-Петербург, были сформированы две группы итоговых данных по объектам класса «стрит-ритейл»: «стрит-ритейл центральные улицы» и «стрит-ритейл прочие улицы».</p>
1.4.	торговые площади	встроенные помещения, предназначенные для торговли, которые не располагаются в торгово-развлекательных центрах, районных/микрорайонных центрах и которые по характеристикам не могут быть отнесены к классу «стрит-ритейл». К классу «торговые площади» относятся также небольшие отдельно стоящие магазины
2	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.

⁸ <https://roomfi.ru/stati/35001-who-is-street-retail/>

⁹ <https://zdanie.info/2393/2466/news/12432>



Продолжение таблицы 1

№	Наименование сегмента с разбивкой на потребительские классы	Описание
3	Офисная недвижимость	
3.1.	класс «A» ¹⁰	<p>Офисные помещения класса «A» являются наиболее престижными. Офисы расположены главным образом в Центральном административном округе. Близость к метро и транспортное расположение для такого типа офисных зданий является важным критерием. Это специализированные бизнес-центры новой постройки (возраст менее 3-х лет) либо полностью реконструированные здания. Обязательно наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания.</p> <p>В офисах класса «A» высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. Современные качественные окна и хороший вид, обязательный атрибут офисов этого класса.</p> <p>Здания оборудованы лучшими современными инженерными системами: хорошие системы вентиляции и кондиционирования, системы климат-контроля. Телекоммуникационные услуги предоставляются провайдером по оптико-волоконным сетям.</p> <p>Здания обязательно имеют два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания. Обязательно есть охраняемая парковка (чаще всего подобные офисные здания имеют как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания: современные системы безопасности и автоматизированный контроль доступа на территорию и в помещения. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы.</p>
3.2.	класс «B»	<p>Чаще всего офисные здания класса «B» - это исторические здания после полного переоборудования и ремонта или бизнес-центры класса «A», после 5-7 лет эксплуатации. Иногда к этому классу относят постройки последних 10-15 лет, административные и промышленные здания советского времени после реконструкции.</p> <p>На рынке офисных зданий именно этот класс бизнес-центров считается наиболее востребованным. Отличия офисов класса «B+» и «B» от класса «A» носят непринципиальный характер. Необходимо соблюдение не менее половины критерии, предусмотренных для офисных зданий класса «A». При этом обходятся офисы класса «B» арендаторам намного дешевле. Для офисов класса «B+», как правило, характерно удобное местоположение. То есть, доступность основных магистралей и близость станций метро, ухоженные территории вокруг и приятный вид из окна, внешний вид здания выглядит респектабельно, но, в отличие от класса «A», не имеет изысков в архитектуре.</p> <p>Другими положительными моментами являются: грамотно оформленная юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания, отделка офисов, фойе и лифтовых холлов на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса «A», свободная или коридорно-кабинетная планировка. Немаловажно, что в офисах таких бизнес-центров используются функциональные системы вентиляции с предварительным охлаждением воздуха и предусмотрена возможность использования сплит-систем кондиционирования. Стоят кондиционеры относительно дешево, а качество их неоспоримо.</p> <p>Владелец или управляющая компания обеспечивает оптико-волоконную связь и заключает договоры с известными телекоммуникационными провайдерами, обеспечивает круглосуточную охрану наземной парковки и здания современными системами безопасности. Как правило, в инфраструктуру бизнес-центра входит только кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и другие услуги, удовлетворяющие бытовые потребности арендаторов.</p>

¹⁰ К объектам классов А (В) относятся также и объекты промежуточных классов А+, А- (В+, В-) соответственно



Продолжение таблицы 1

№	Наименование сегмента с разбивкой на потребительские классы	Описание
3.3.	класс «С»	<p>Офисы класса «С». К этому классу офисной недвижимости относятся, прежде всего, здания советского времени постройки (НИИ, заводы и т. д.), перепрофилированные под офисное использование. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Офисы данного класса, как правило, обладают следующим набором характеристик:- как правило, находятся в спальных районах города (удаленность от метро составляет чаще всего 2-3 остановки транспортом);</p> <ul style="list-style-type: none"> - фасад здания непрезентабелен и чаще всего требует косметического ремонта; - юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания обычно оформлена надлежащим образом; - коридорно-кабинетная система планировки. <p>Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Телекоммуникационные услуги ограничиваются телефоном и выходом в Интернет, предоставляемыми неизвестными коммерческими провайдерами. Цивилизованной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.</p>
4	Производственно-складская недвижимость	
4.1.	класс «А» ¹¹	<p>Одноэтажное складское здание из металлоконструкций и сэндвич-панелей прямоугольной формы, без колонн или с шагом не менее 12 (9) м. Расстояние между пролетами — 24 (24 м — для класса А), площадь застройки 40–45 (45-55 для класса А)%, бетонный пол с антипылевым покрытием, нагрузка не менее 5 (5) тонн на 1 кв. м, на уровне 1,20 м (1,20 м — для класса А) от земли, потолки — от 13 м (10 м — для класса А); возможность установки стеллажей, температурный режим регулируется, пожарная сигнализация, система пожаротушения, вентиляция, охрана, видеонаблюдение, электроподстанция, тепловой узел, много автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты — dock levelers не менее 1 на 500 кв. м (не менее 1 на 1000 кв. м — для класса А), площадки для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых машин, наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей, наличие офисных помещений на территории, оптоволоконные телекоммуникации. Для класса А огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория, расположение вблизи центральных магистралей, профессиональная система управления, опытный девелопер, наличие системы учета и контроля доступа сотрудников, ЖД ветка</p>
4.2.	класс «В»	<p>Одноэтажное складское здание прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное, площадь застройки 45–55%, бетонный пол, антипылевое покрытие (асфальт или бетон — для класса В), нагрузка — 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от земли, потолки от 8 м (6 м для класса В), температурный режим регулируется, вентиляция, температурный режим регулируется пожарная сигнализация, система пожаротушения, вентиляция, охрана, видеонаблюдение, электроподстанция, тепловой узел, много автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты — dock levelers не менее 1 на 1000 кв. м (не менее 1 на 2000 кв. м для класса В. В случае многоуровневого склада — грузовые лифты), площадки для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей, офисные помещения при складе, вспомогательные помещения при складе — туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала, оптоволоконные телекоммуникации, огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория, расположение вблизи центральных магистралей, профессиональная система управления, опытный девелопер, наличие системы учета и контроля доступа сотрудников, электроподстанция и тепловой узел, ЖД ветка. Для класса В пандус для разгрузки, охрана по периметру территории</p>
4.3.	класс «С»	<p>Капитальное производственно-складское помещение или утепленный ангар, потолки — от 4 м, пол — асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия. В случае многоэтажного строения — наличие грузовых лифтов/подъемников, ворота на нуле, площадки для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей, система вентиляции, отопления, офисы на складе, пожарная сигнализация и система пожаротушения, пандус для разгрузки автотранспорта, охрана по периметру территории, телекоммуникации, вспомогательные помещения при складе, ЖД- ветка</p>

¹¹ К объектам классов А (В) относятся также и объекты промежуточных классов А+, А- (В+, В-) соответственно



Примечание. Детальная сегментация офисной и производственно-складской недвижимости в разрезе потребительских классов (класс «A», класс «B», класс «C») для решения поставленной задачи имеет смысл только при условии достаточного количества предложений на продажу (аренду) объектов соответствующих потребительских классов. В связи с этим подобный детальный анализ был проведен только по данным г. Москвы и г. Санкт-Петербурга. В прочих исследуемых населенных пунктах объекты класса «A» и класса «B» были объединены в общий класс: «высококлассные офисные объекты» и «высококлассные производственно-складские объекты».

Объекты специализированного назначения

Сельскохозяйственные комплексы - сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

Объекты общественного питания – здания или помещения, предназначенные для организации пунктов общественного питания, например, кафе, ресторан, бар. В составе объекта общественного питания обязательным является наличие помещения или помещений, использующихся для приготовления пищи, хранения и нарезки продуктов, которые должны соответствовать санитарно-гигиеническим нормам — быть облицоваными глазурированной керамической плиткой, иметь специальное покрытие полов и прочие. Объекты общественного питания могут быть самостоятельными объектами недвижимости, так и располагаются на территории объектов другого функционального назначения, например, торгово-развлекательного комплекса или офисного центра. В общем случае определение термина *объект предприятия (объект) общественного питания (предприятие (объект) питания)* дано в ГОСТ 30389-2013 «Услуги общественного питания. Классификация и общие требования»¹²

Нефтебазы – это комплекс сложных многофункциональных инженерно-технических объектов с различными сооружениями и конструкциями для решения производственно-хозяйственных задач. Объекты предназначены для создания необходимых условий приема и отпуска нефтепродуктов (далее, НП), сбора, отгрузки и регенерации отработанных масел. Цель комплекса объектов – это бесперебойное, эффективное и надежное снабжение потребителей нефтью и НП.

Классификация нефтебаз зависит от ряда факторов. Учитываются следующие параметры:

- назначение нефтебазы (оперативные, хранения и гражданского запаса);
- основной вид транспортирования сырья (трубопровод, железнодорожные сообщения, водные, глубинные);
- вид производимых операций (перевалочные, распределительные, перевалочно-распределительные);
- объем резервуарного парка.

¹² «объект предприятия (объект) общественного питания (предприятие (объект) питания) – это имущественный комплекс, используемый юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем для оказания услуг общественного питания, в т.ч. изготовления продукции общественного питания, создания условий для потребления и реализации продукции общественного питания и покупных товаров как на месте изготовления, так и вне его по заказам, а также для оказания разнообразных дополнительных услуг. (источник: Межгосударственный стандарт ГОСТ 30389-2013 "Услуги общественного питания. Предприятия общественного питания Классификация и общие требования" (введен в действие приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 22 ноября 2013 г. N 1676-ст), https://profibreer.ru/upload/information_system_29/8/3/1/item_8312/information_items_property_11766.pdf)



Нефтебазы относятся к объектам, связанным с торговлей и наиболее важным ценообразующим фактором для таких объектов принято считать объемы выручки или прибыли, которые может обеспечить такой актив.

Автозаправочные станции и комплексы (АЗС) – комплекс зданий, сооружений и оборудования, ограниченный участком площадки и предназначенный для заправки транспортных средств (кроме гусеничного транспорта) моторным топливом и маслом.

На АЗС организуется продажа масел, консистентных смазок, запасных частей, принадлежностей к автомобилям и другим транспортным средствам, прием от владельцев индивидуального транспорта отработанных масел и мелкой тары из-под нефтепродуктов, техническое обслуживание, а также оказание сервисных услуг по обслуживанию автотранспорт.

Автосалоны – автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ КЛАССИФИКАЦИИ

1. минимальная граница отсечения для земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения – 1 га;
2. для рынка частных жилых домов и таунхаусов был проведен анализ объектов в следующих диапазонах площадей: 0-400 кв.м, 400-800 кв.м, более 800 кв.м – для Москвы и городов Московской области; и 0-200 кв.м, 200-400 кв.м., более 400 кв.м – для остальных городов; для земельных участков рассматривались предложения о продаже и о долгосрочной аренде;
3. для земельных участков СНТ/ДНТ был проведен анализ как крупных участков для создания поселков, так и участков внутри поселков.

ЗОНИРОВАНИЕ ГОРОДОВ РОССИИ

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 милл. 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 2. Описание проекта, а также результаты, полученные на 2 и 3 этапах, приводятся в разделе «Территориально-функциональное зонирование» настоящего отчета.

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 социальному-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. Дополнительно также проводился анализ текущего состояния рынка коммерческой недвижимости за период 1 полугодия 2021 года. Перечень населенных пунктов, изучаемых в рамках настоящего проекта приведен в таблице 2.



ПЕРЕЧЕНЬ ИССЛЕДУЕМЫХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

ПЕРЕЧЕНЬ ГОРОДОВ

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

Перечень исследуемых населенных пунктов

Таблица 2

№	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 3.

Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

Таблица 3

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 может быть только один в отличии от любой другой зоны.



Таблица 3 (продолжение)

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 может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основополагающим 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 микrorайоны, современные кварталы. Жилые микrorайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микrorайоны, 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.
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 2, 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 экспертом 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: размещаются 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 4 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 %.



ИНФОРМ-ОЦЕНКА | ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ Г. МОСКВЫ, МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ И ГОРОДОВ РОССИИ С ЧИСЛЕННОСТЬЮ НАСЕЛЕНИЯ ОТ 1 МЛН. ЧЕЛОВЕК ПРИМЕНЕНИТЕЛЬНО К АНАЛИЗУ ЛИКВИДНОСТИ (СРОКОВ ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТОВ) НА ПЕРИОД 1 ПОЛУГОДИЯ 2023 ГОДА

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

Визуальное изображение ТТЗ

Таблица 4

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 4 (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. Контуры 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.

РЕЗУЛЬТАТ 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 8 настоящего раздела.

МОСКВА

Крупнейший город России, и один из самых крупных мегаполисов мира. Площадь города на 2022 г. составляет 2738 км²¹³. 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 5.

Визуальное изображение многофункциональных зон

Таблица 5

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)

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

¹³ <https://rusind.ru/ploshhad-moskvy.html>



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 территории 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.

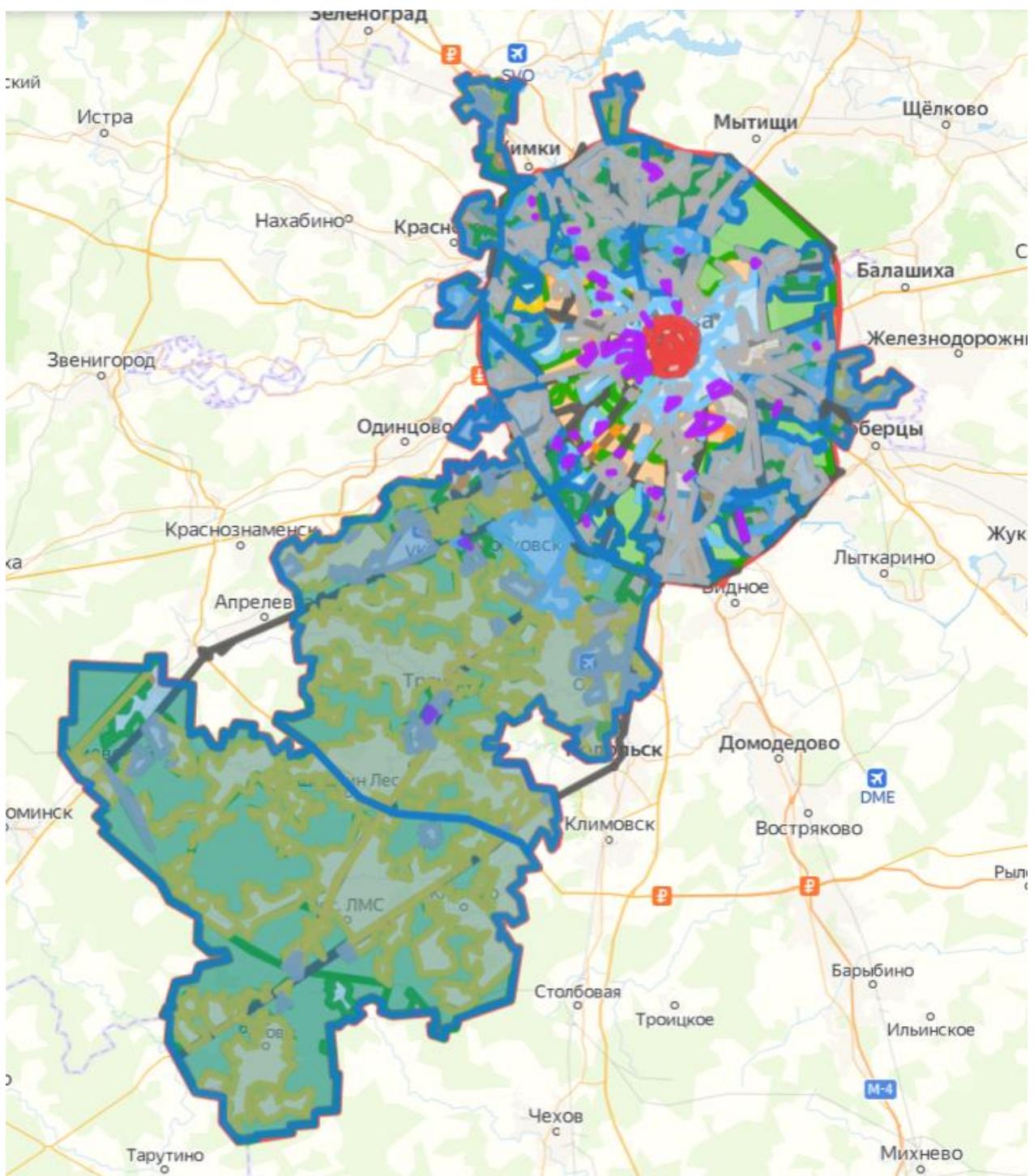


Рисунок 1. Территориальное зонирование г.Москва

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

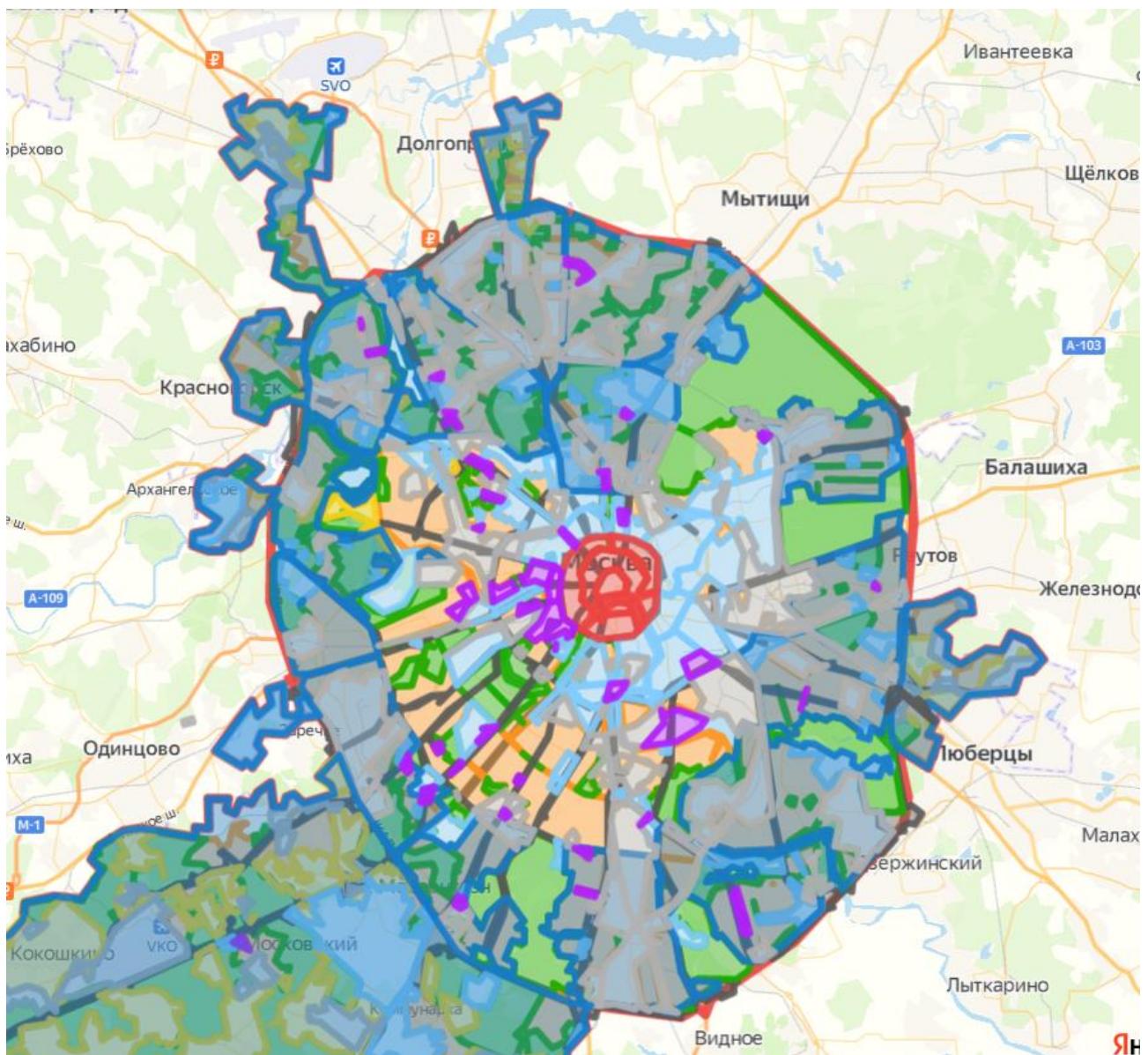


Рисунок 2. Территориальное зонирование г.Москва («Старая» Москва)

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

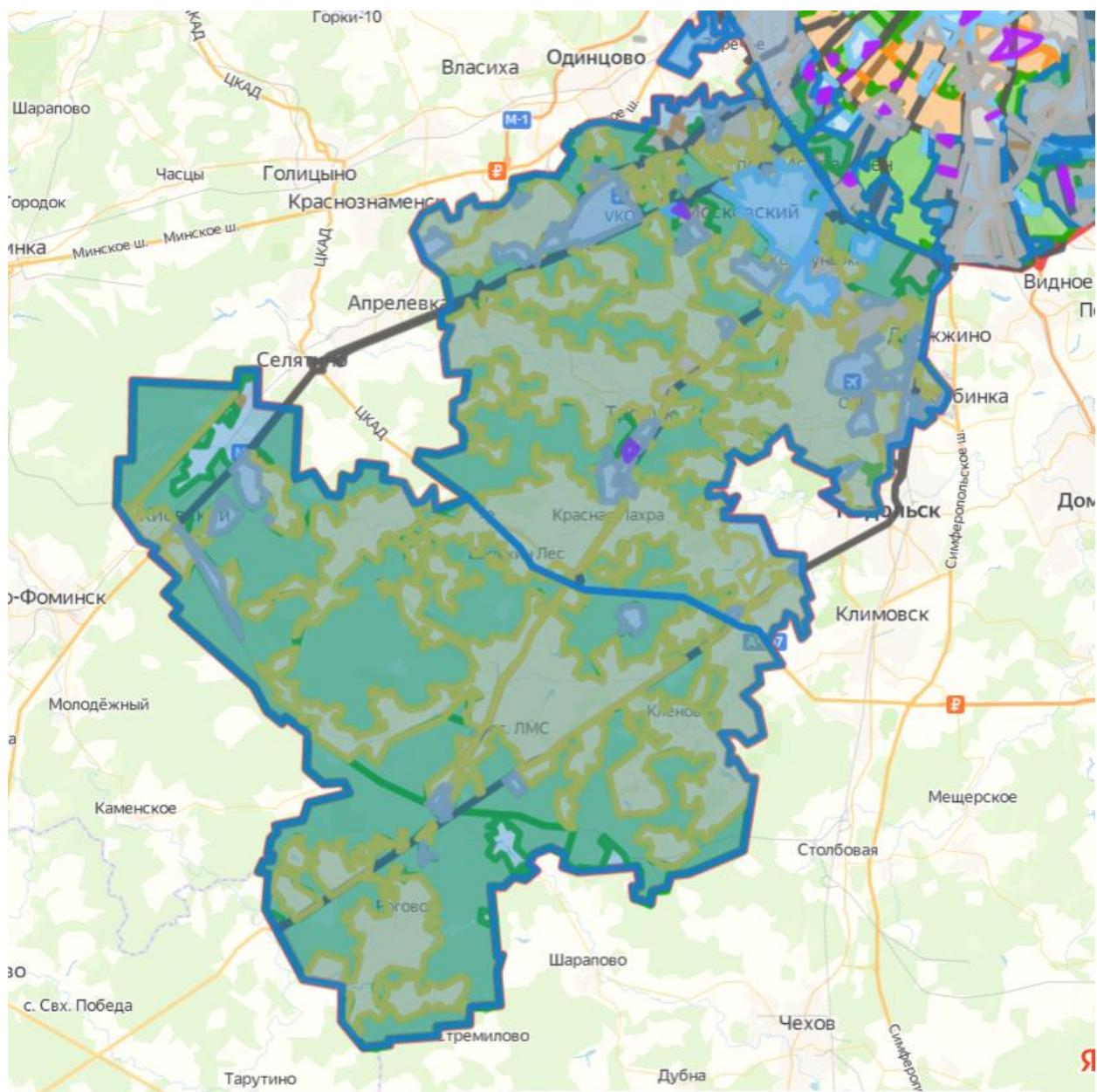


Рисунок 3. Территориальное зонирование г.Москва («Новая» Москва:
Троицкий и Новомосковский АО)

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 на начало 2022 года 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 составляет 45 900 км².

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 6).

Классификация типовых территориальных зон в пределах Московской области

Таблица 6

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

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 Подмосковью.

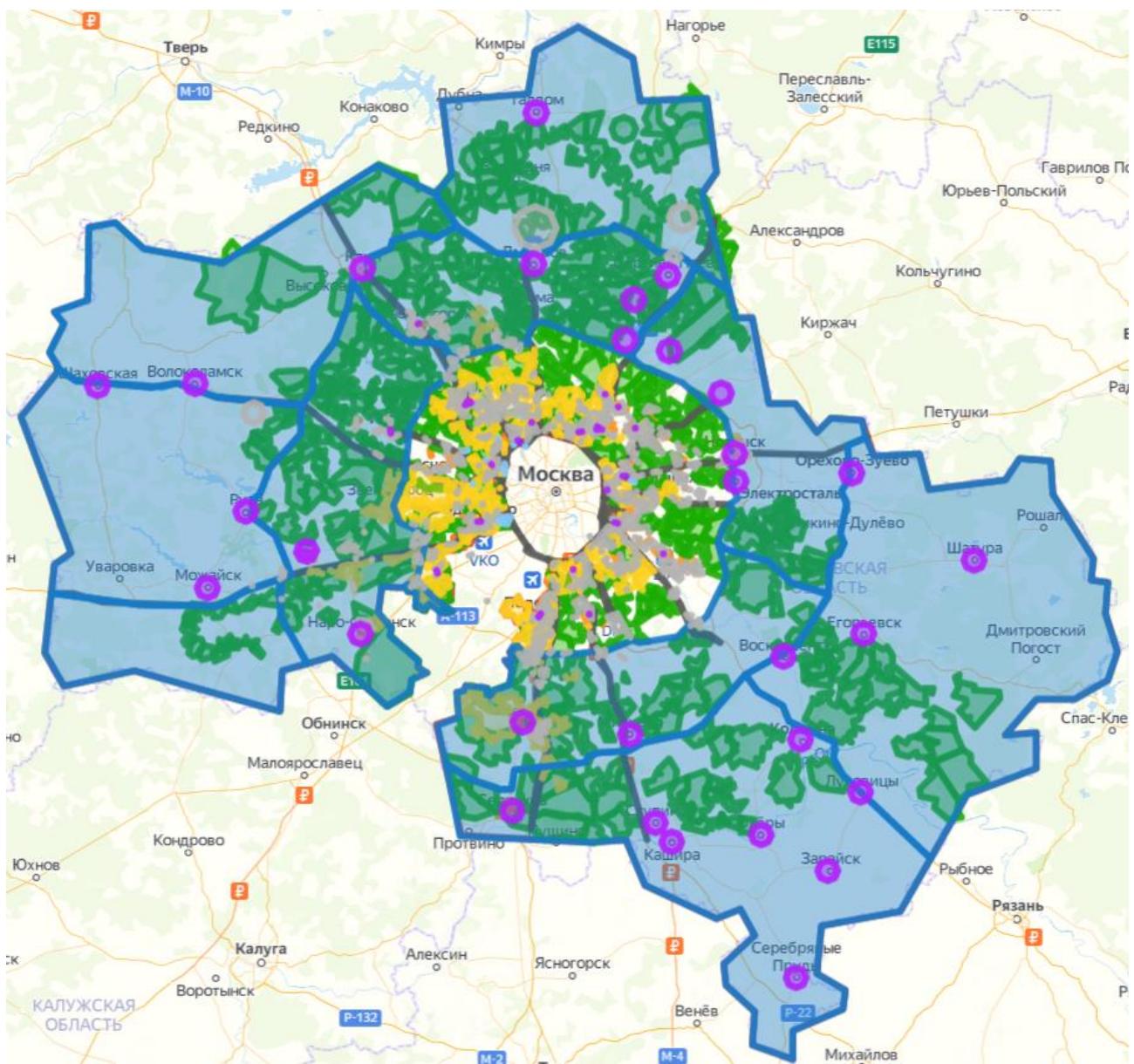


Рисунок 4. Территориальное зонирование Московской области

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 4).

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 начало 2022 года население Одинцово составляет 138,9 тыс. чел., площадь города 19,60 км². Расстояние от МКАД до г. Одинцово составляет 5 км. Территориальное зонирование г. Одинцово представлено на рис.5.

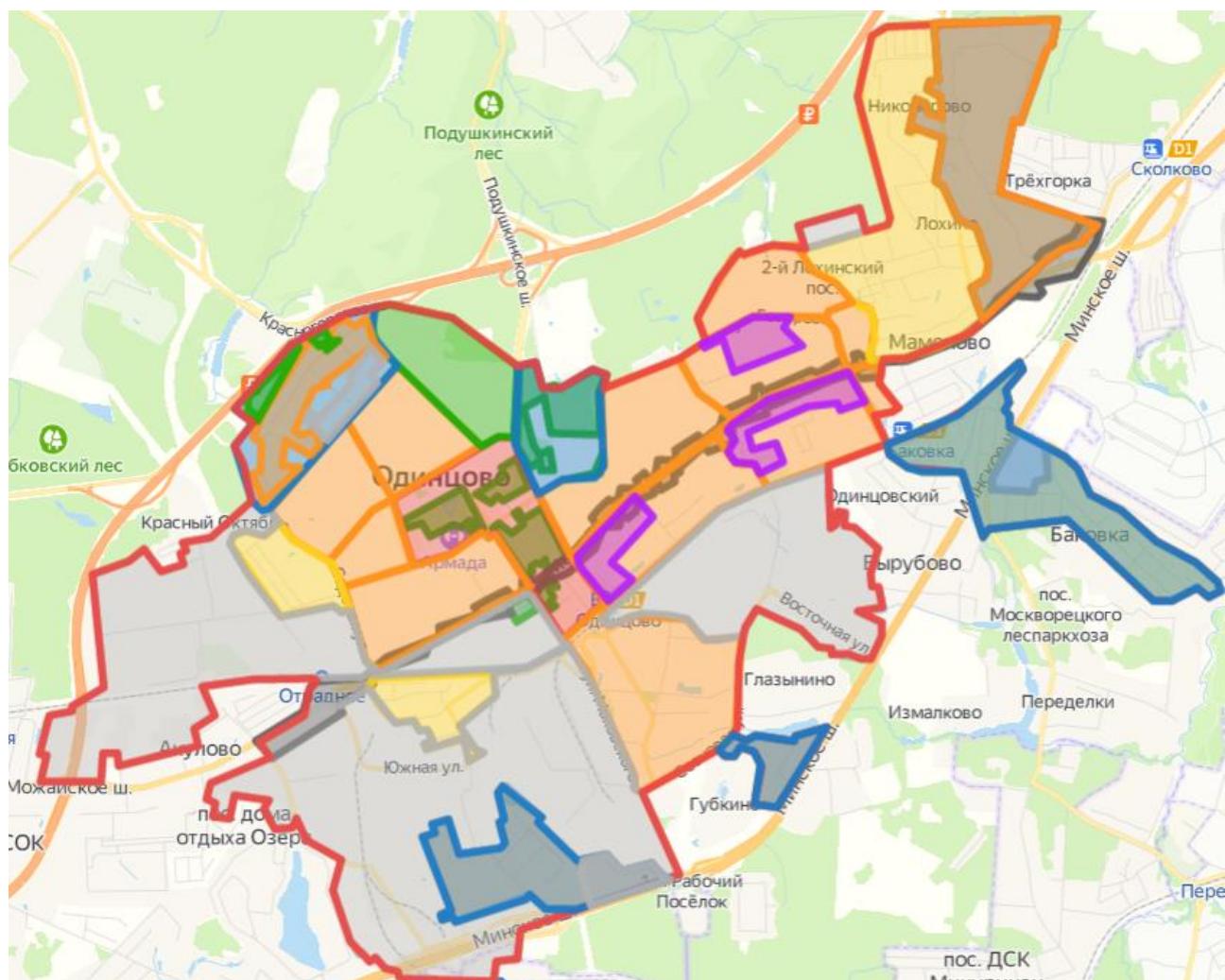


Рисунок 5. Территориальное зонирование г.Одинцово (Московская область)
Источник: Исследование ООО Информ-оценка

ЭЛЕКТРОСТАЛЬ

Электросталь является городом областного подчинения Московской области. Электросталь является центром metallurgii и тяжёлого машиностроения — город обладает крупнейшим в стране производством ядерного топлива, высококачественной стали, тяжёлого машиностроения и химической продукции. На начало 2022 года население Электростали составляет 149,1 тыс. чел., площадь города 51,5 км². Расстояние от МКАД до г. Электросталь составляет 40 км. Территориальное зонирование г. Электросталь представлено на рис.6.

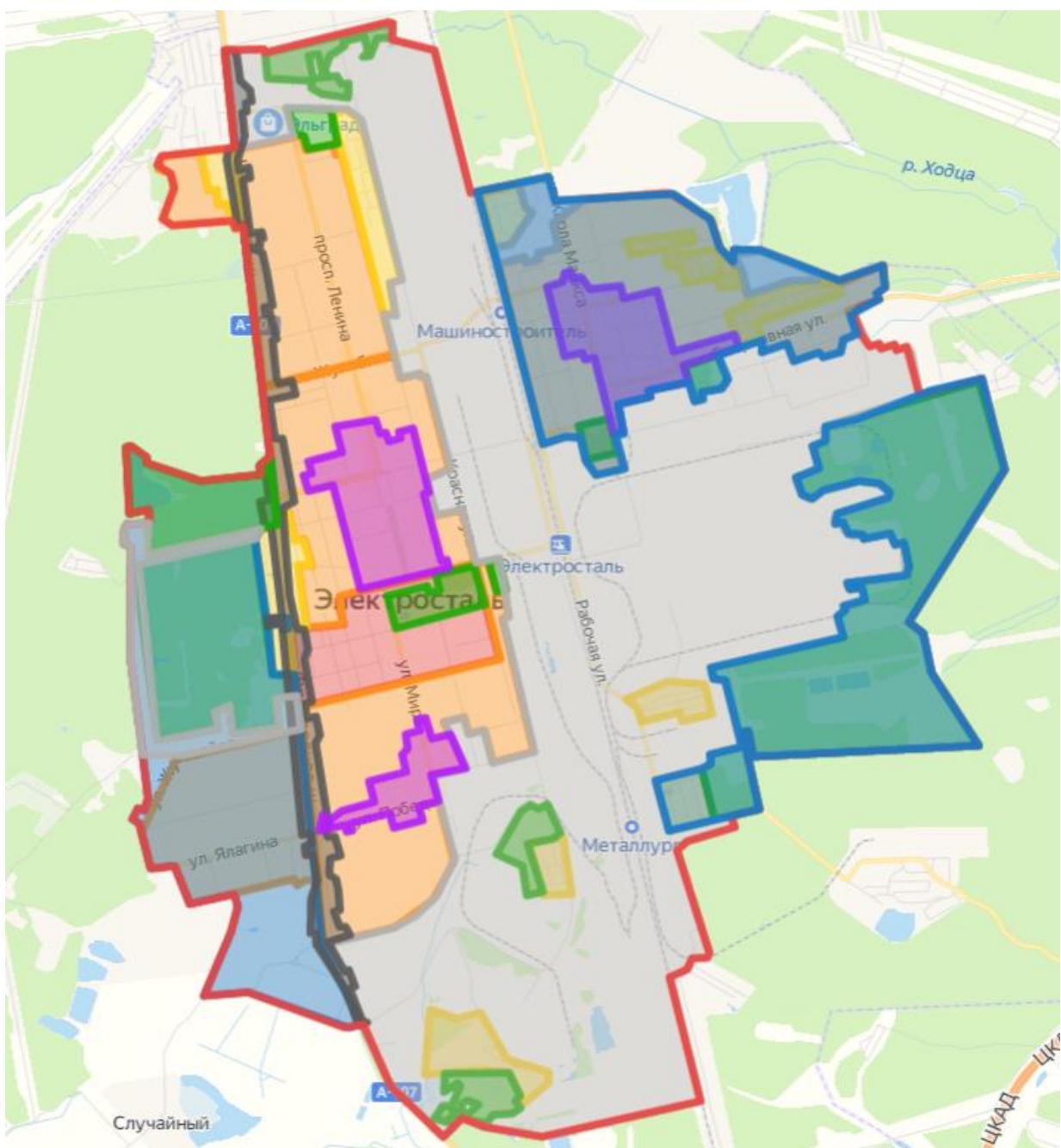


Рисунок 6. Территориальное зонирование г.Электросталь (Московская область)

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

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 железнодорожной линией, через которую есть три. На начало 2022 года население Подольска составляет 309,7 тыс. чел., площадь города 40,39 км². Расстояние от МКАД до г. Подольск составляет 16 км. ТERRиториальное зонирование г. Подольск представлено на рис.7.

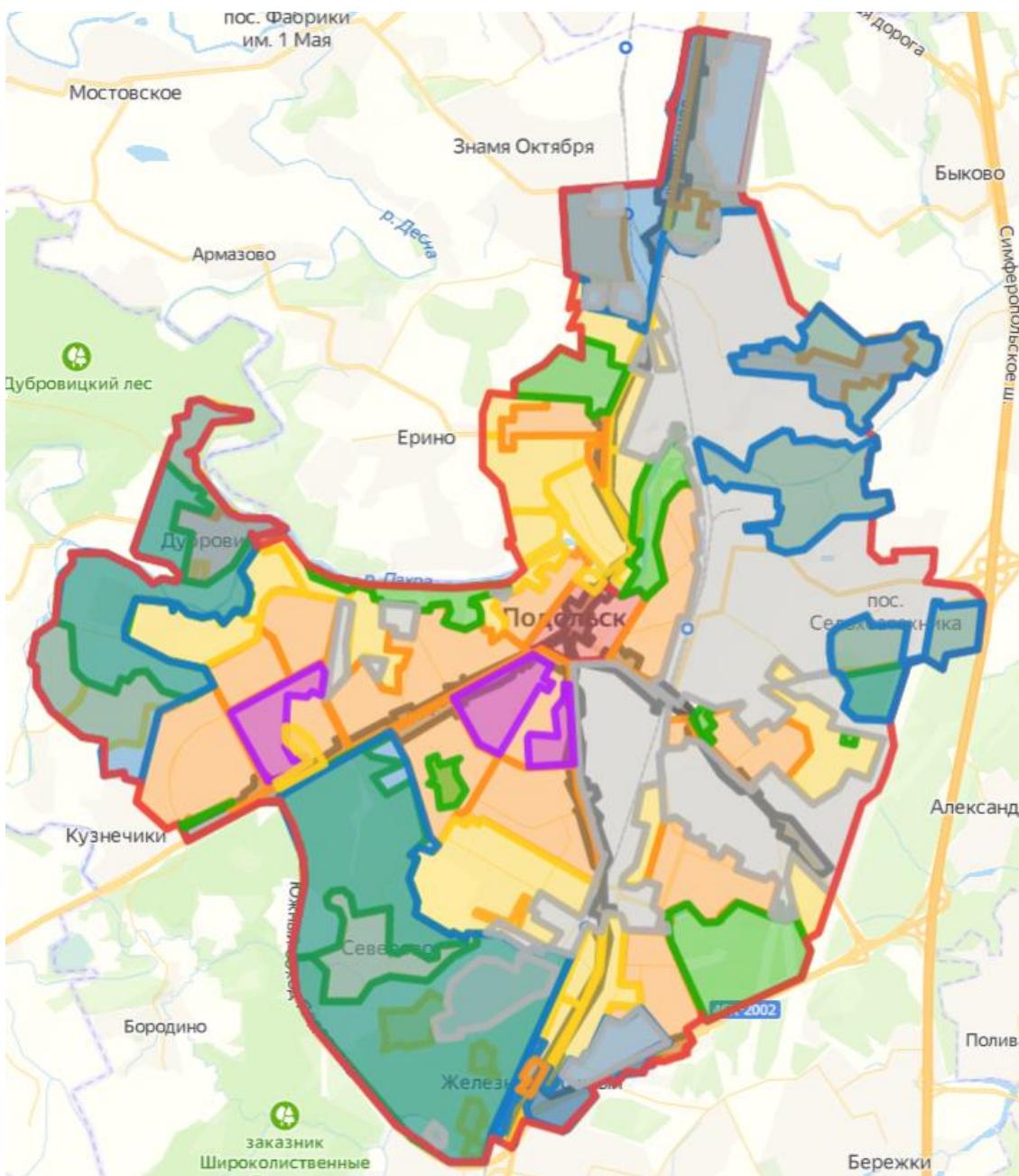


Рисунок 7. Территориальное зонирование г.Подольск (Московская область)

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

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).

Территория Санкт-Петербурга, по данным Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга, по состоянию на 1 января 2022 года составила 1439 км² (из них территория высокоплотной, почти сплошной застройки составляет 650 км²), с 2012 года площадь города не изменилась¹⁴. Территориальное зонирование г. Санкт-Петербург представлено на рис.8.

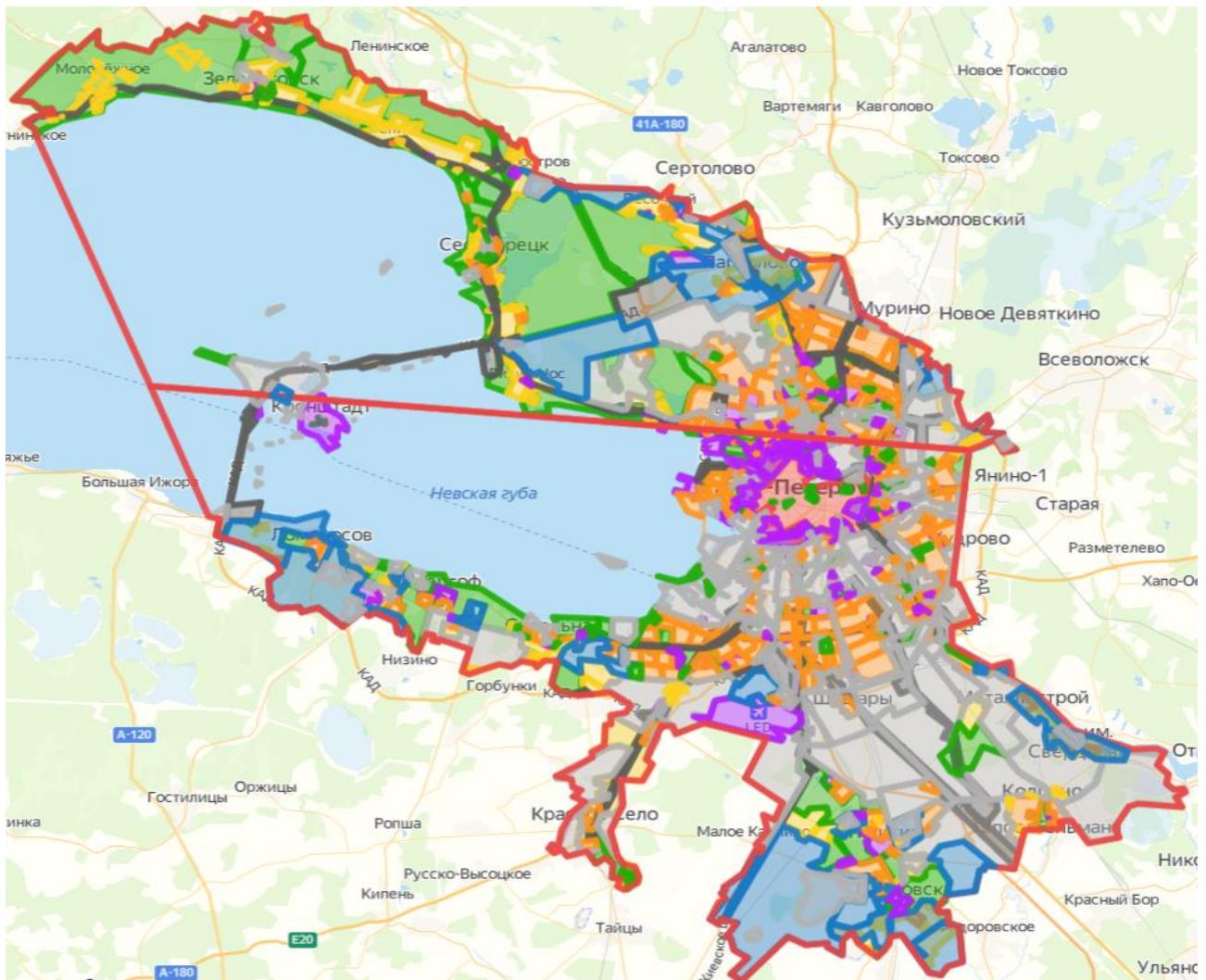


Рисунок 8. Территориальное зонирование г.Санкт-Петербург

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

¹⁴ <https://www.gov.spb.ru/helper/day/>



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 Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон». Территория города включает большие площади (более 300 км²) 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-Петербурга¹⁵. 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, еще 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».

¹⁵https://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. Крупнейший торговый, деловой, культурный, транспортный, образовательный и научный центр Сибири. Часто Новосибирск именуют неофициально «Столицей Сибири». Площадь территории города составляет 502,7 км²¹⁶. Зонирование города представлено на рис. 9. Территориально город делится на 10 административных районов, разделенных на 2 части р.Обь¹⁷. 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.¹⁸

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 км², 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 район¹⁹.

Ленинский район — самый молодежный район города, основой его экономического потенциала является промышленность. Площадь Ленинского района составляет 76,12 км² (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 3831 предприятие. Район активно развивается и считается благоприятным для жизни. По итогам 2019 года Кировский район стал лидером по вводу жилья в городе Новосибирске²⁰.

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 км². Основным объектом, определяющим профиль района, является транспортный комплекс «Западно-Сибирская железная дорога» — филиал ОАО «РЖД»²¹.

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

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

¹⁸ <https://novo-sibirsk.ru/about/districts/zael/>

¹⁹ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Центральный_район_\(Новосибирск\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Центральный_район_(Новосибирск))

²⁰ <http://kir-nsk.ru/o-rayone/>

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

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 км². На территории района располагается Новосибирский Академгородок.²²

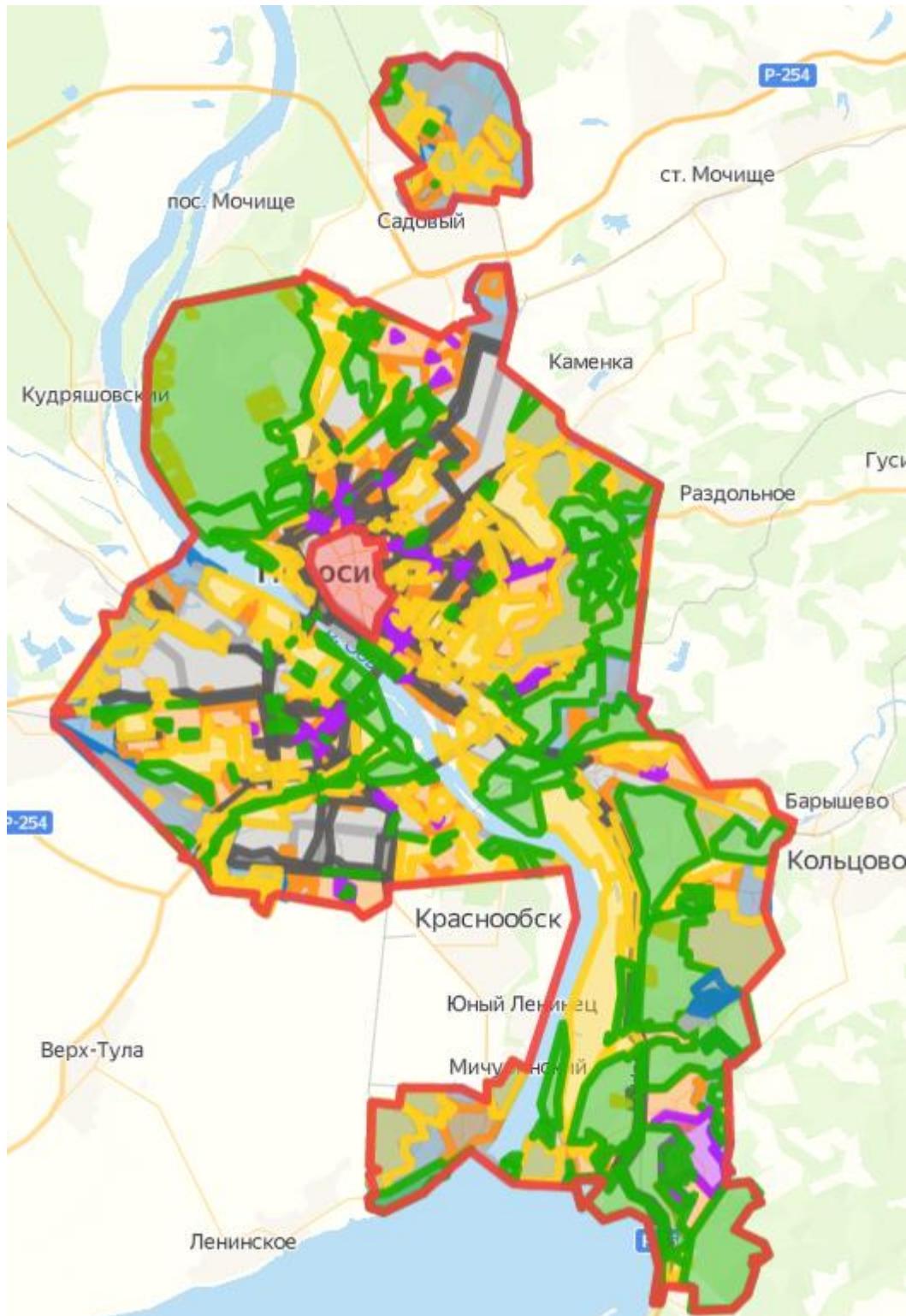


Рисунок 9. Территориальное зонирование г.Новосибирск
Источник: Исследование ООО Информ-оценка

²² <https://novo-sibirsk.ru/about/districts/sovets/>

ЕКАТЕРИНБУРГ

Екатеринбург является крупнейшим административным, культурным, научно-образовательным центром Урала. Город расположен на восточном склоне Среднего Урала, по берегам реки Исеть. Екатеринбург является самым компактным городом-миллионником страны: протяжённость застроенной территории – 20 километров с севера на юг и 15 с запада на восток²³. Территория города составляет 1142,89 км², она разделена на семь административно-территориальных единиц – районов²⁴. 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 начало 2022 года – 1 493,6 тыс.чел.

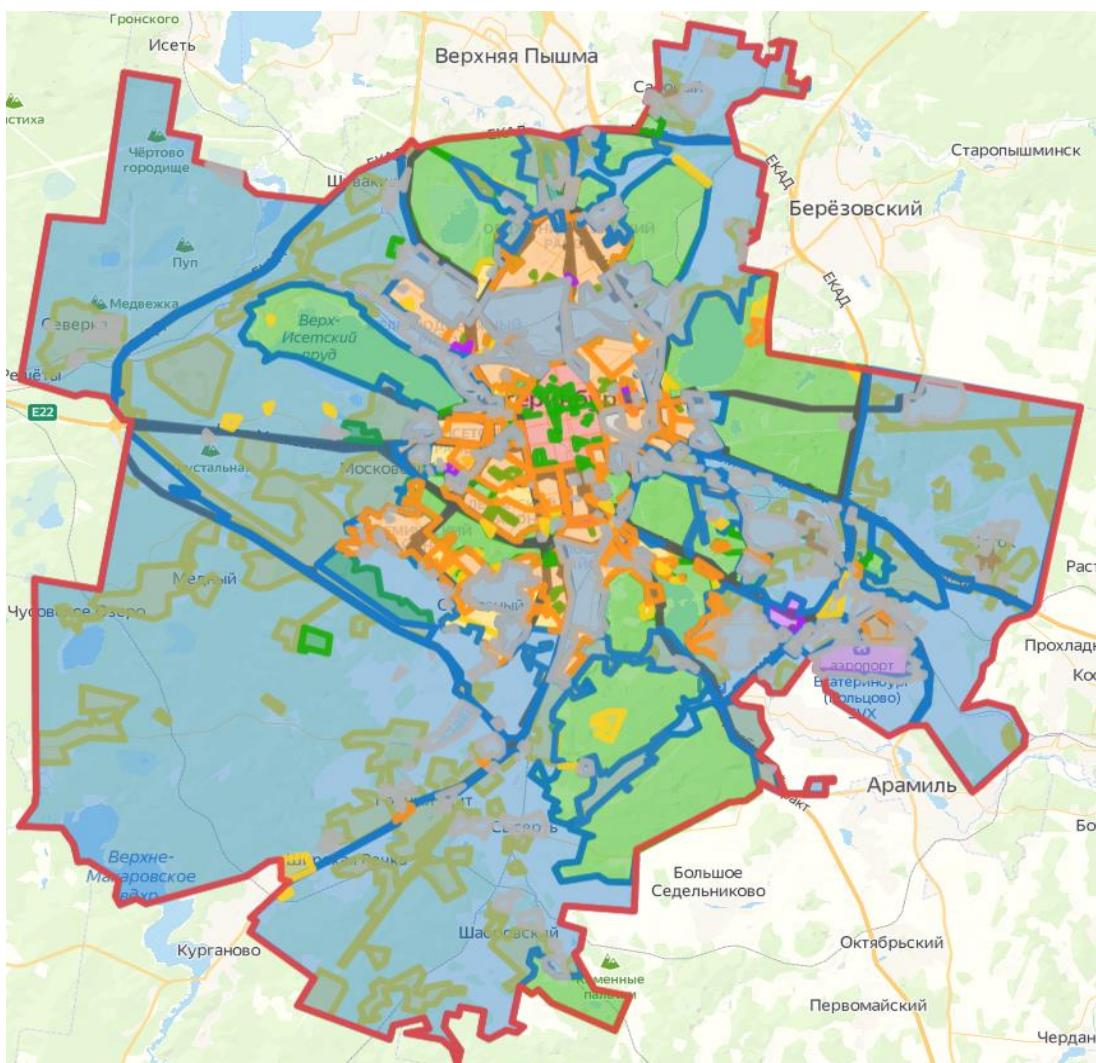


Рисунок 10. Территориальное зонирование г.Екатеринбург

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

²³ <http://its.ekburg.ru/ekaterinburg/facts/>

²⁴ <https://екатеринбург.рф/жителям/город>

Нижний Новгород

Нижний Новгород – важный экономический, промышленный, научно-образовательный и культурный центр России, крупнейший транспортный узел и административный центр Приволжского федерального округа. 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.²⁵

Такое деление образовало два, загруженных транспортом, центра — историческую часть с Кремлём и район ярмарки с вокзалом. Территориальное зонирование Нижнего Новгорода представлено на рис. 11.

На начало 2022 года численность Нижнего Новгорода составляет 1 233,9 тыс. чел., а площадь территории составляет 466,5 км².

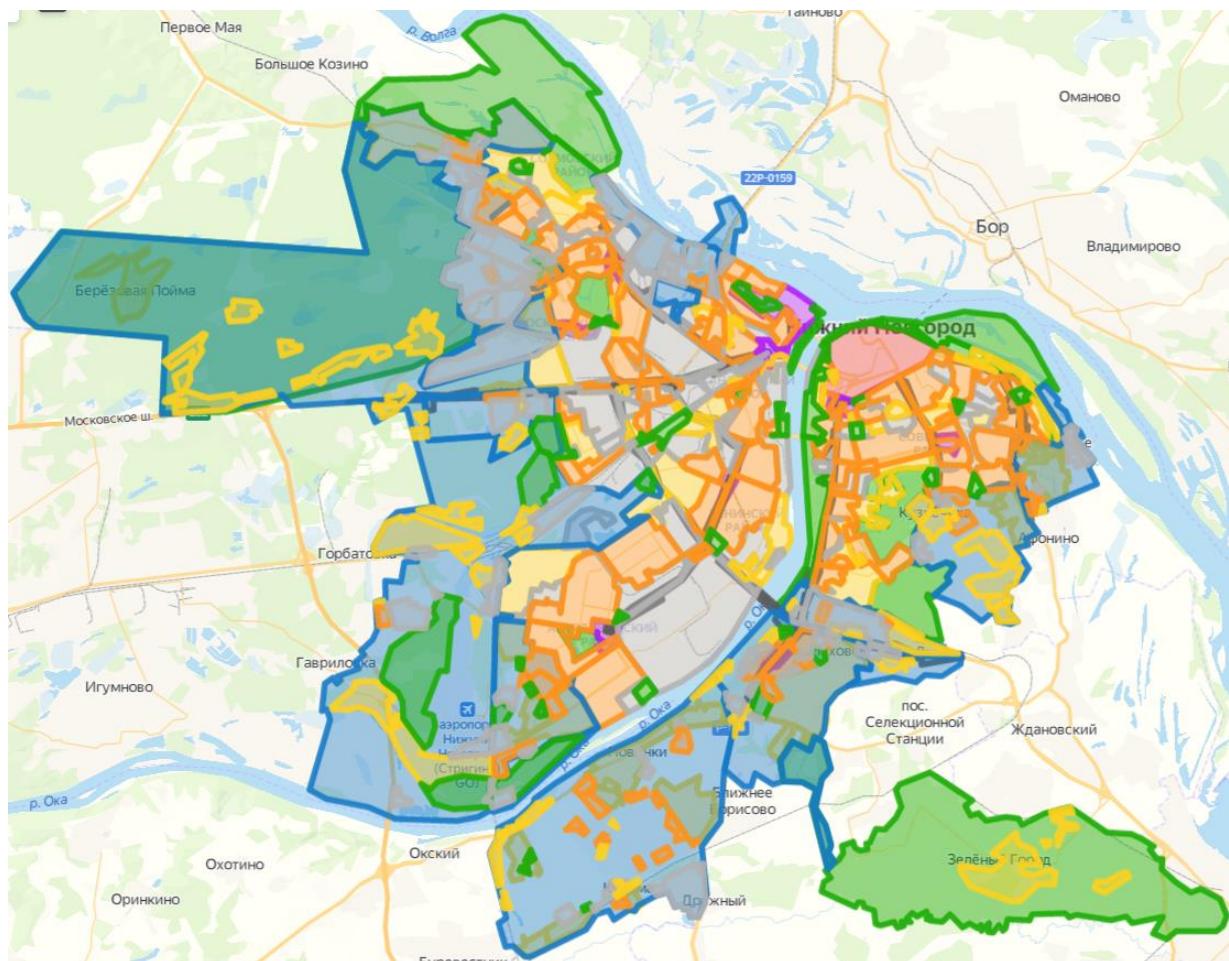


Рисунок 11. Территориальное зонирование г.Нижний Новгород

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

²⁵ <https://admgor.nnov.ru/rayon>

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.²⁶ На начало 2022 года численность населения Казани составляет 1 259,2 тыс.чел., а площадь территории составляет 638,4 км². 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 недавно²⁷.

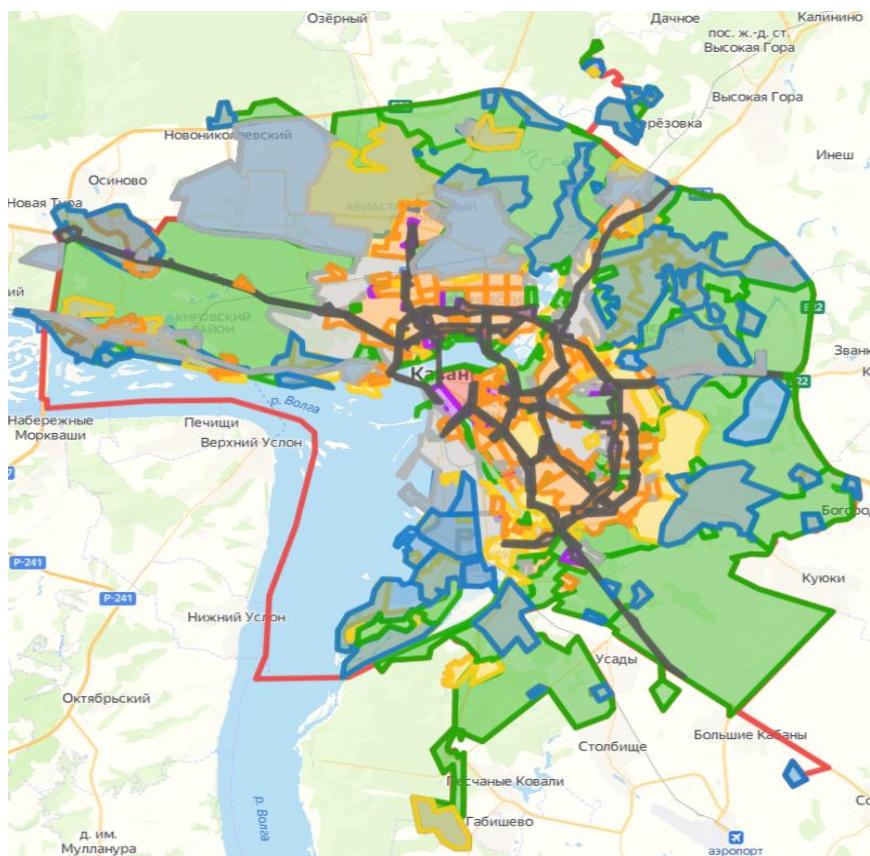


Рисунок 12. Территориальное зонирование г.Казань

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

²⁶ <https://www.kzn.ru/o-kazani/>

²⁷ 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, Металлургического, Советского, Тракторозаводского, Центрального²⁸. 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 Урала²⁹.

На начало 2022 года численность Челябинска составляет 1 130,3 тыс.чел., а площадь территории составляет 500,9 км². Территориальное зонирование города представлено на рис. 13.

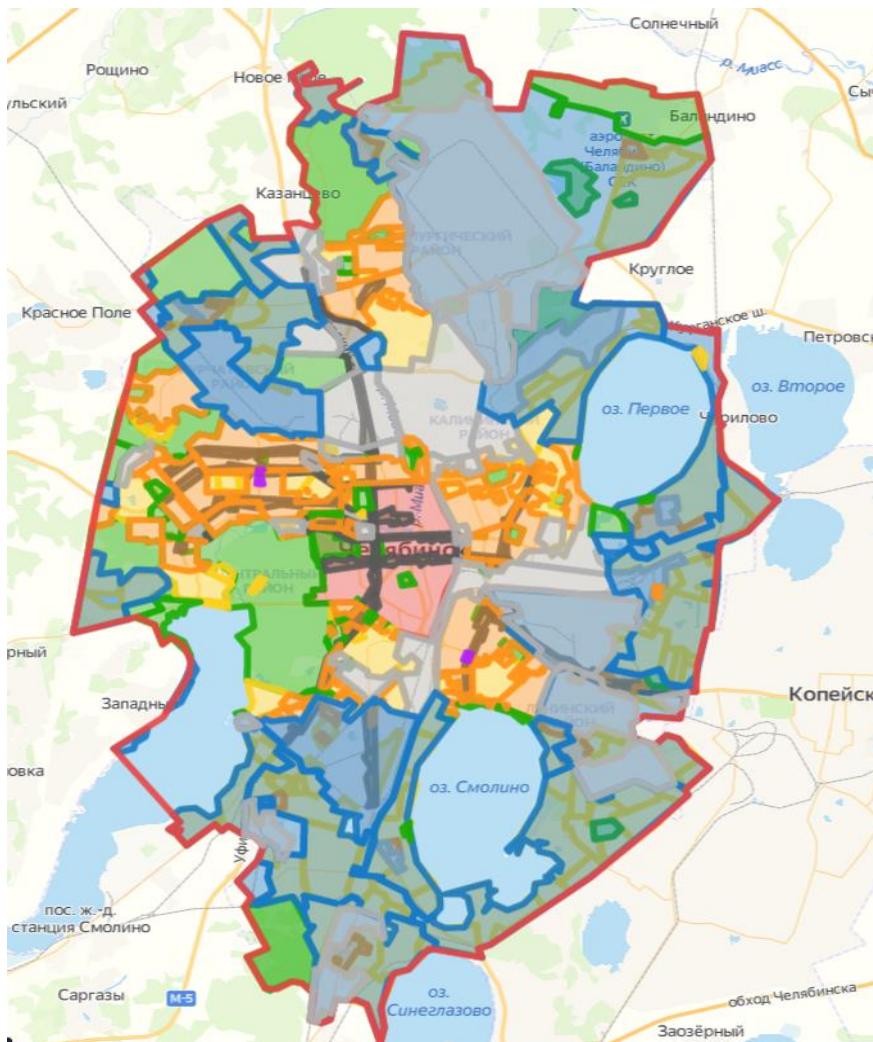


Рисунок 13. Территориальное зонирование г.Челябинск

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

²⁸ <https://cheladmin.ru/ru/gorod-chelyabinsk/administrativnoe-delenie>

²⁹ https://города-россия.рф/sity_id.php?id=9



Омск

Административно-территориальное устройство г. Омска включает в себя 5 административных округов: Советский и Кировский, Центральный, Октябрьский и Ленинский. Общая площадь города на начало 2022 года составляет 572 км². Численность населения города на 2022 год составляет 1 126,2 тыс.чел.

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 области³⁰.

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 Осташково³¹.

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.³²

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 комплексы³³.

Советский округ расположен в северной части Омска на правом берегу реки Иртыш. Округ разделен на несколько жилых районов: городок Водников, городок Нефтяников, СибНИИХоз, 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 дома³⁴.

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 7. Стоит отметить, что в связи с недостаточностью объектов, расчет по данному типу зон не производился.

³⁰ <https://www.admomsk.ru/web/guest/government/districts/tcentralniy/info>

³¹ <https://www.admomsk.ru/web/guest/government/districts/oktyabrskiy/info>

³² <https://www.admomsk.ru/web/guest/government/districts/leninskiy/info>

³³ <https://www.admomsk.ru/web/guest/government/districts/kirovskiy/info>

³⁴ <https://www.admomsk.ru/web/guest/government/districts/sovetskiy/info>

Визуальное изображение многофункциональных зон

Таблица 7

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

Территориальное зонирование г. Омск представлено на рис.14.

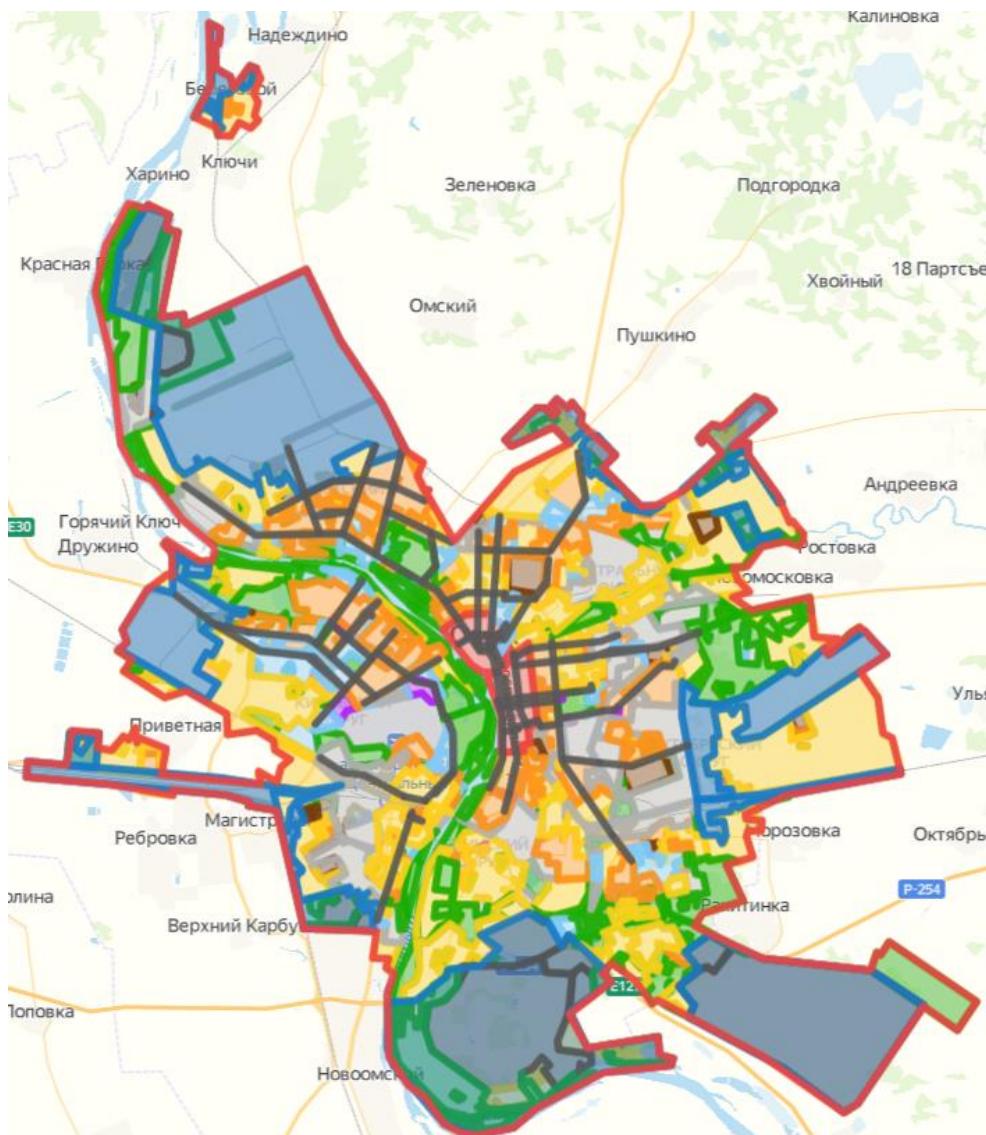


Рисунок 14. Территориальное зонирование г.Омск

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 2022 год составляет 1 136,7 тыс.чел. Территория города составляет 541,4 км², 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 район³⁵

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.

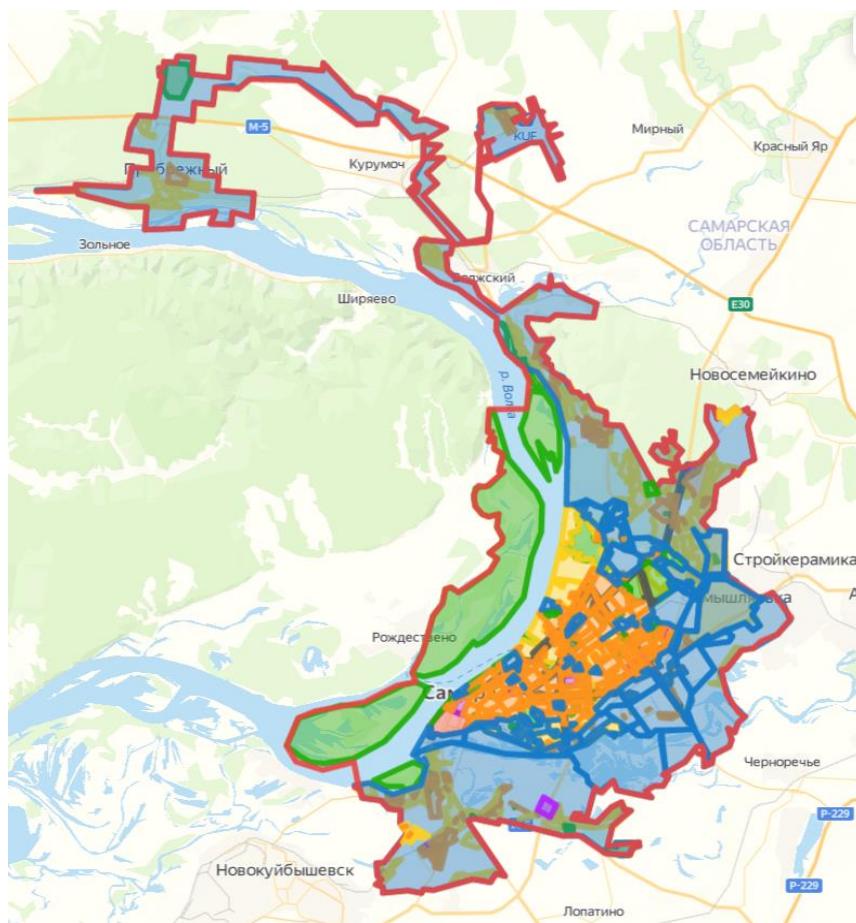


Рисунок 15. Территориальное зонирование г.Самара

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

³⁵ 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 01.01.2022 года численность населения города составляет 1 134,7 тыс.чел., а площадь территории составляет 348 км².

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.

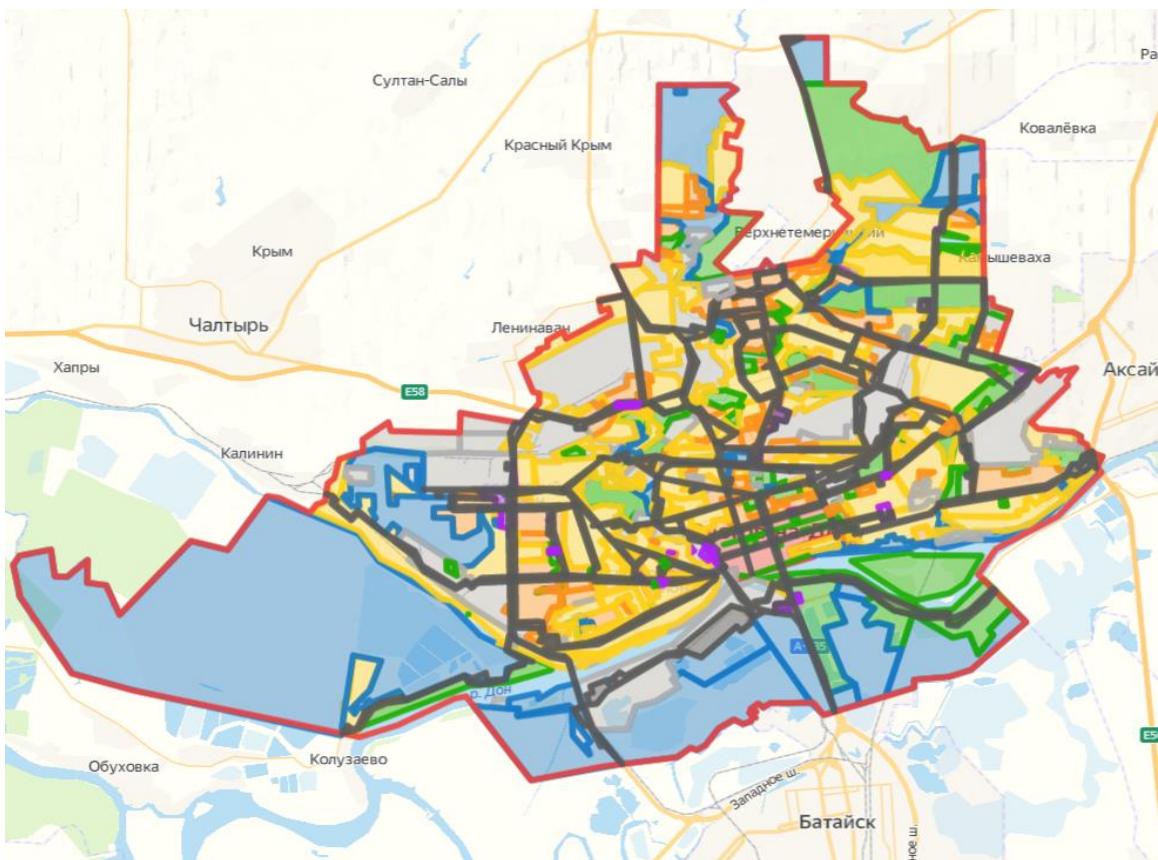


Рисунок 16. Территориальное зонирование г.Ростов-на-Дону

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

УФА

Город Уфа - столица Республики Башкортостан, крупный административный, промышленный, культурный и научный центр. По численности населения занимает 11-е место в РФ (1 135,1 тыс.чел. на начало 2022 года). Площадь - 707 км². 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.

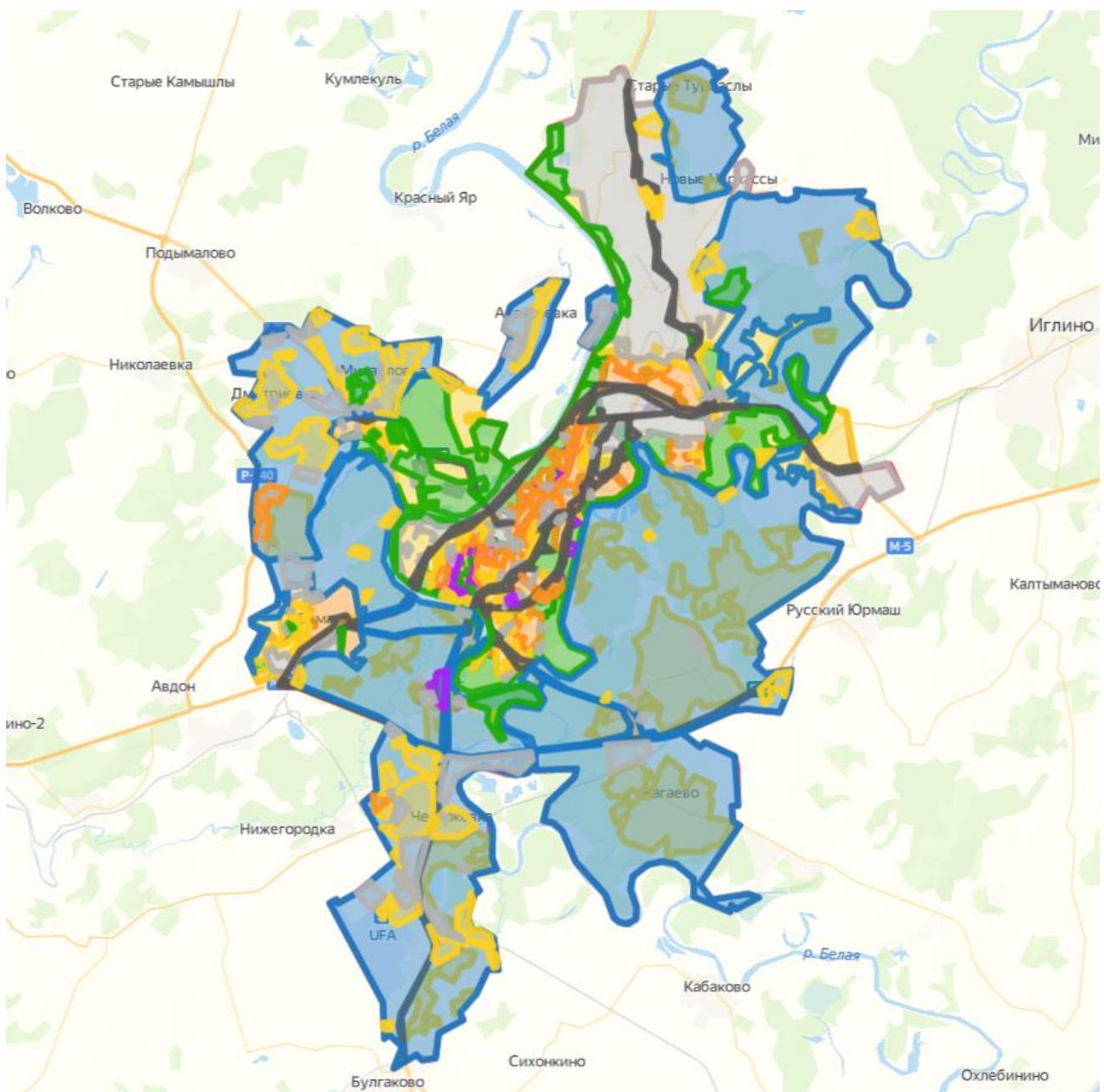


Рисунок 17. Территориальное зонирование г.Уфа

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

КРАСНОЯРСК

Красноярск – крупный промышленный и культурный центр Восточной Сибири, столица Красноярского края, второго по площади субъекта России. На 01.01.2022 года площадь территории города – 379,5 км², а-численность населения – 1 103,1 тыс. чел. 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 Центральный³⁶.

Территориальное зонирование Красноярска представлено на рис. 18.

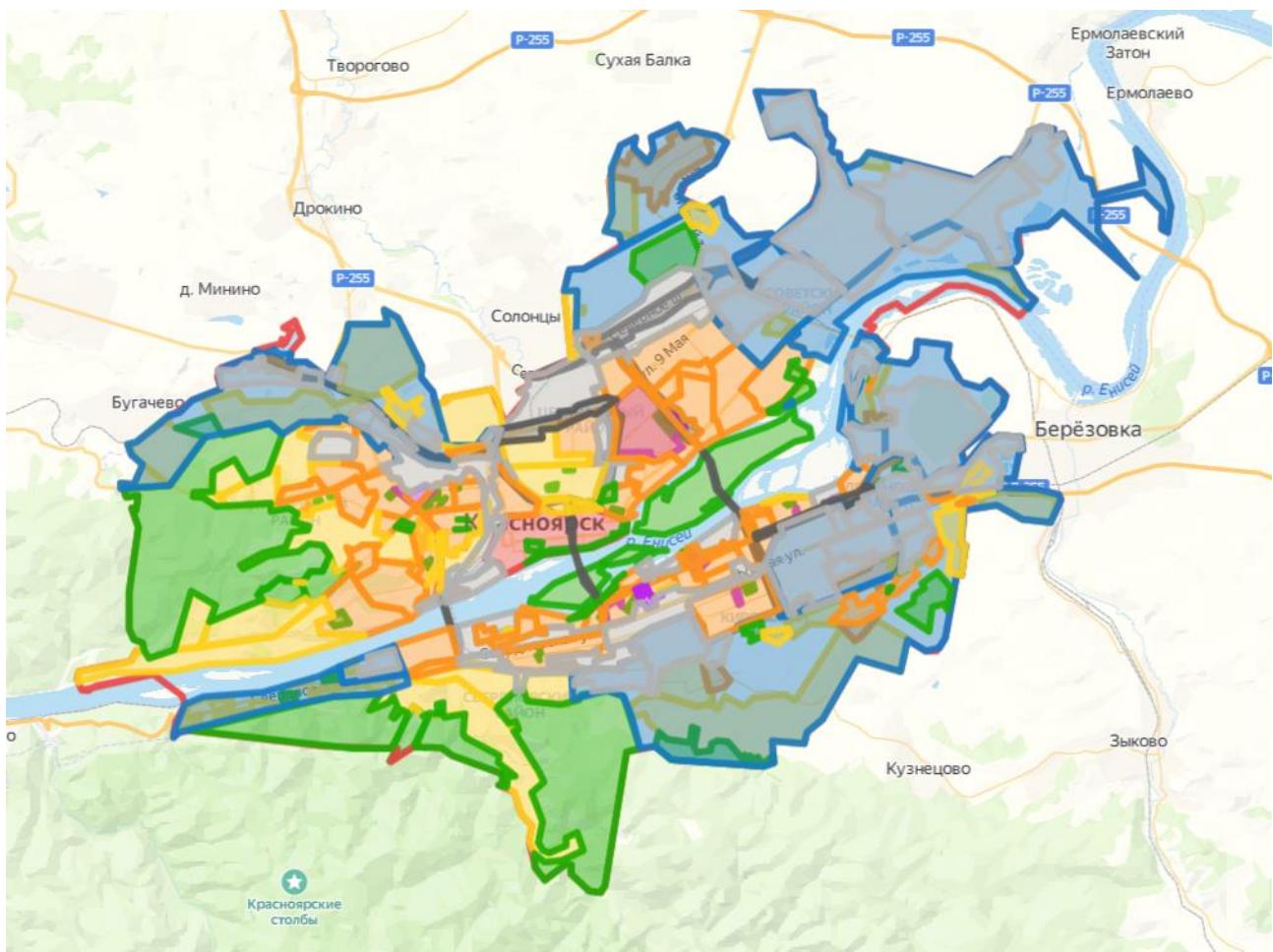


Рисунок 18. Территориальное зонирование г.Красноярск

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

³⁶ <http://www.admkrsk.ru/city/areas/Pages/default.aspx>

ПЕРМЬ

Территория Перми (799,68 км²) 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 ИЖС³⁷.

ТERRITORIAlНОЕ зонирование г. Пермь представлено на рис.19.

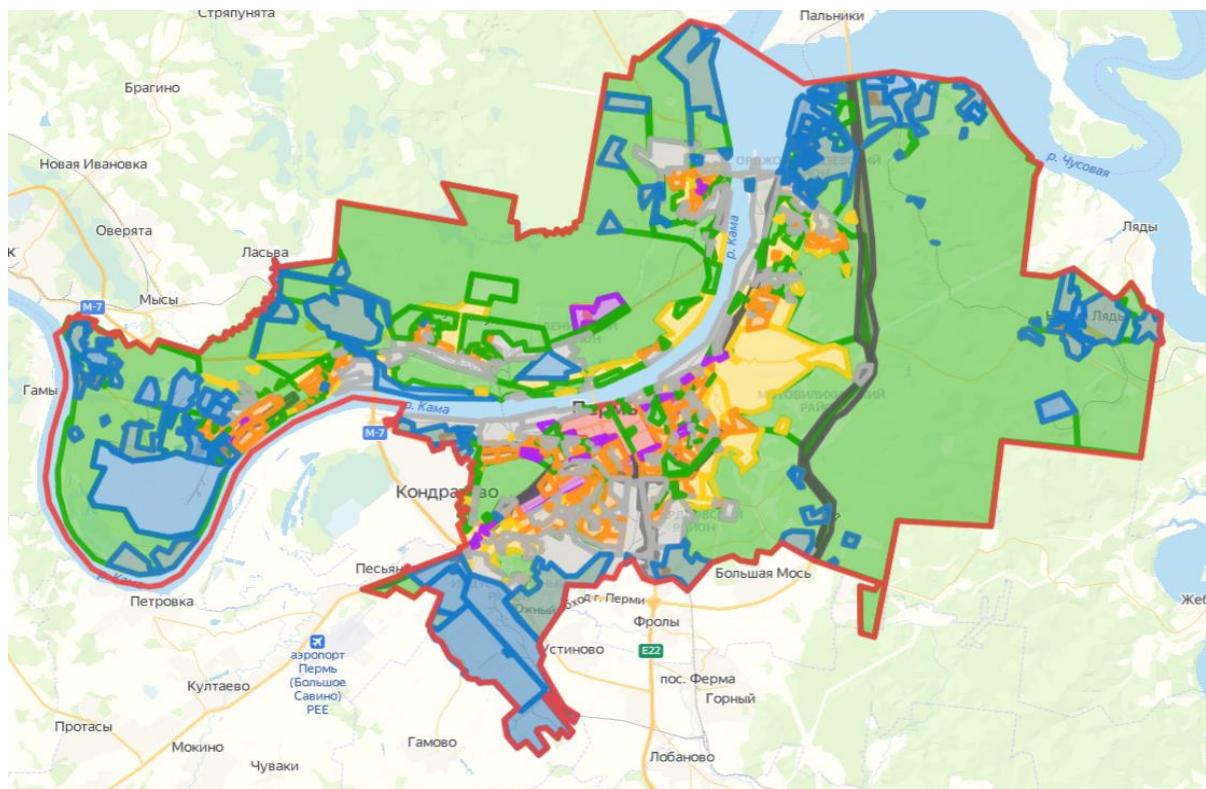


Рисунок 19. ТERRITORIAlНОЕ зонирование г.Пермь

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

³⁷ 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 1 января 2022 года составляет 1 048,7 тыс. человек. Площадь города - 596,51 км². 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 — Ленинский³⁸. Территориальное зонирование Воронежа представлено на рис. 20.

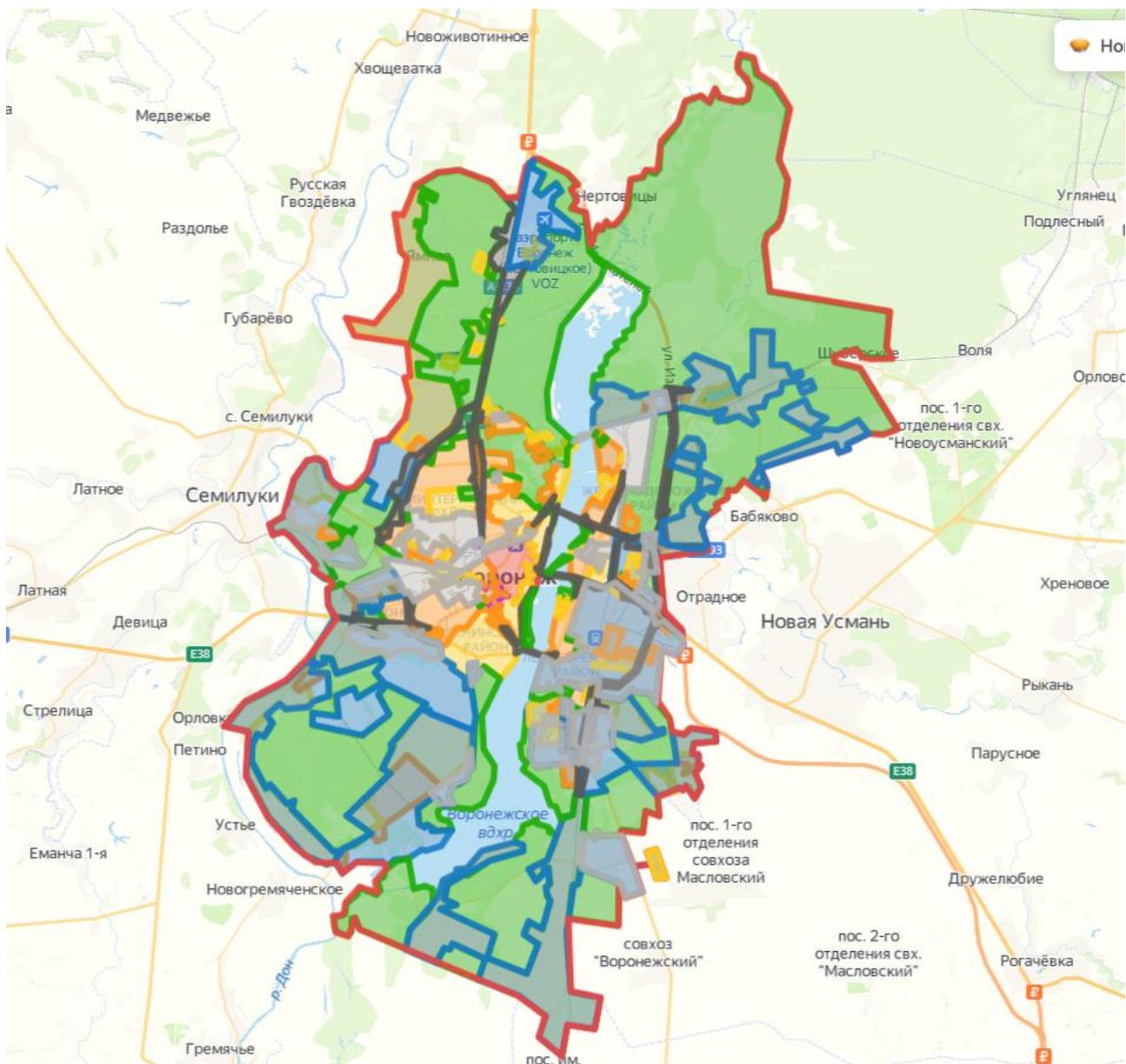


Рисунок 20. Территориальное зонирование г.Воронеж

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

³⁸ <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 01.01.2022 года площадь территории города – 859 км², а-численность населения – 1 001,18 тыс. чел.

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.

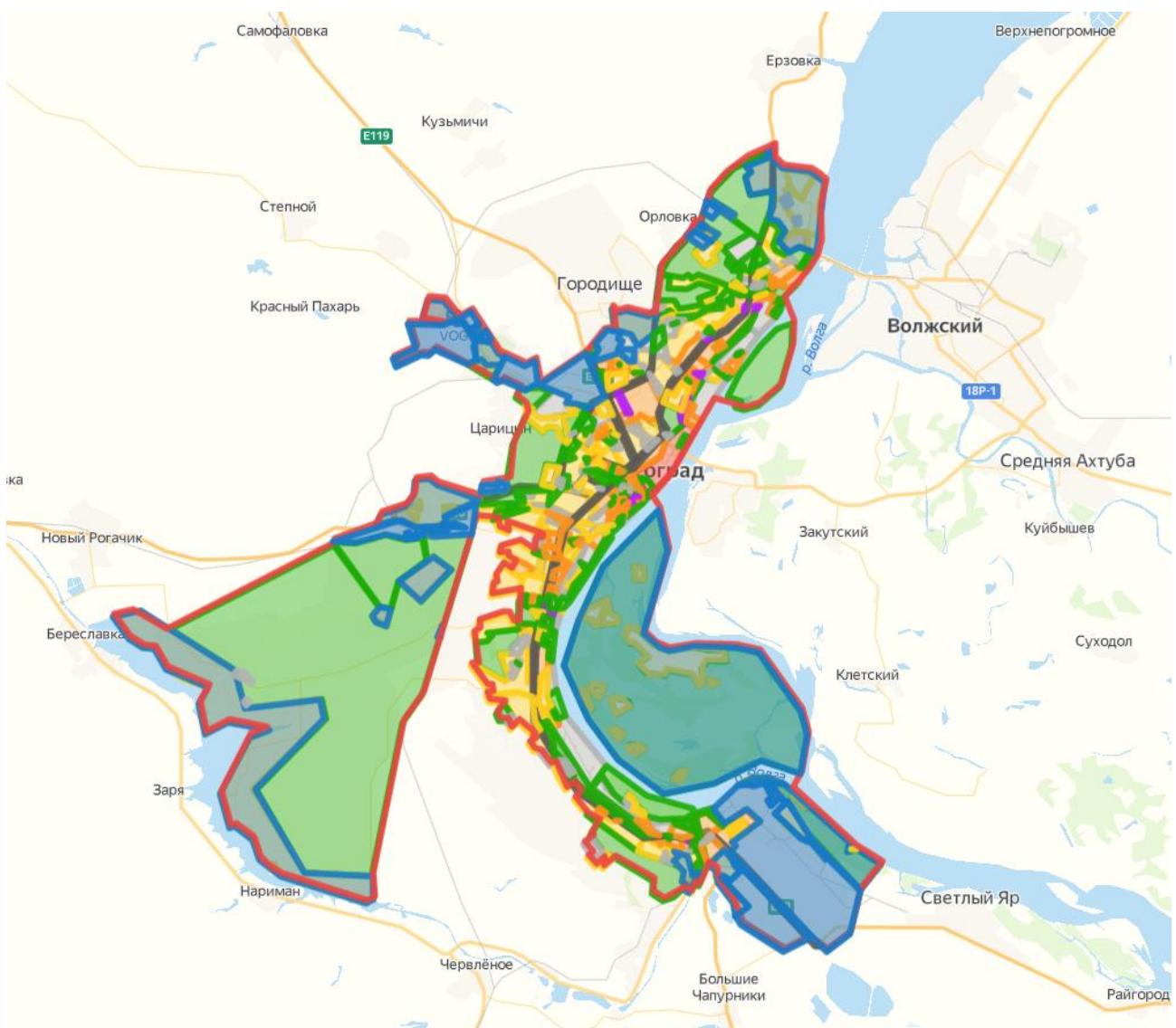


Рисунок 21. Территориальное зонирование г.Волгоград

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

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 километра³⁹. 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.

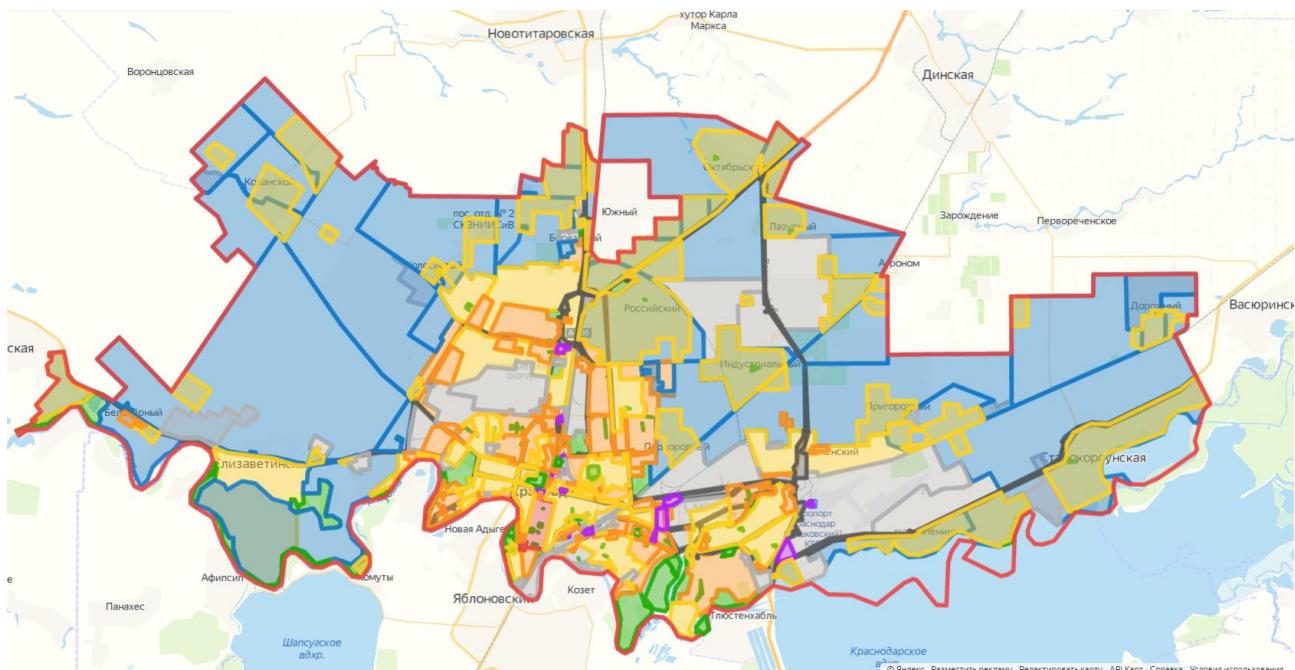


Рисунок 22. Территориальное зонирование г. Краснодар

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

³⁹ <https://krd.ru/o-krasnodare/istoriya-goroda/sovremenyy-period/>



Ссылки на интерактивные карты для просмотра⁴⁰

Таблица 8

№	Наименование населенного пункта		Ссылка для просмотра карты
1	Москва		https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A50c08d980a66e1aba4da339d921fa4d8adfbef82ea3a1c36448e46eff7afbdd1&source=constructorLink
2	Московская область		https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A540e3e0ece459aadda9c616e76c5959c0028094b59db62a04e80a91d7a8b1d9&source=constructorLink
	Московская область	Одинцово	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A153301e5e21118d18022fb42e12a989336e068e75bacd96f5a6bae90769de278&source=constructorLink
		Подольск	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A9966c5a4b0b18b95cecc975f9cf532eda07206be12d8558f621e92a330affd33&source=constructorLink
		Электросталь	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A81336eb0409cb6a63061570168b2c70e531c8cb2a081f78df3d1ed3bd4e2ec58&source=constructorLink
3	Санкт-Петербург		https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A264fe2c7bfed68cd52506224914b5c2a50d07c600c2b0040f958546baad56d05&source=constructorLink
4	Новосибирск		https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A34bf3fbada3f6a5e298887b3c309d957457a642d095395679e3ac88c92c9f114&source=constructorLink
5	Екатеринбург		https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A0187164525d678daaf789f349e635e519cd77075889827edca974a57a4fd719e&source=constructorLink
6	Нижний Новгород		https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A3b0dd92eb1a3cb258057c632c759f222d74199c9e303045b201b7ac988a4d324&source=constructorLink
7	Казань		https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3Acb7e132c15780a58f4ac4651ca6b655fd7f08095751058e0a86abb5b63c23a54&source=constructorLink
8	Челябинск		https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A5d3d1811f39d155b2684956a9f2850fdb8015b34bc725d648bf81e67b8c1b6b9&source=constructorLink
9	Омск		https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A79d6e54495304e62844ed32e4d8a0b6b040ed3f90dc13fd6f970a4c475e81815&source=constructorLink
10	Самара		https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A9581e891e18165b214ab3358f00e89e5001d2f34b2cd30b0af77217fb35fed&source=constructorLink
11	Ростов-на-Дону		https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A9d511d465481bc33225bd61f7d0b5ff74e704afe2933f1111c119ed50bf37172&source=constructorLink
12	Уфа		https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A827c63c45e1e40d6d355d8fc3562c86a20098fea9045580167ff7bab1e11b8a8&source=constructorLink
13	Красноярск		https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3Aa82da3d01a4878bfd2bb8a3a41c7c3433863260ccfb7d859260f4c9a0bef5c5c&source=constructorLink
14	Пермь		https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3Ae6ddd2b8b97a5130141d60456779caf6e4f96bf35ed09fcb1c90c7f5838dbc&source=constructorLink
15	Воронеж		https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A50c365543ee7c30e8b3b928bffd5247502687b5935e78c857b49261e7b59bc87&source=constructorLink
16	Волгоград		https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A5770bc当地39e054a15c8020552f903a98aff0f31f2be2e070&source=constructorLink
17	Краснодар		https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A0fae88108c8926b02d84539a2e9b093ed1b7cdcb57b769a55f2178870d0d3cc9&source=constructorLink

⁴⁰ 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 Растан 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")
 - Тараканенко Александр Васильевич (специалист компании ООО "Южная оценочная компания "Эксперт")