***Тульская область: производственно-складская недвижимость и земельные участки промназначения, май 2017***

***О регионе***[[1]](#footnote-1)

Территорию региона пересекают 3 федеральные трассы: М2 «Москва-Белгород-граница с Украиной», М4 «Москва-Новороссийск», М6 «Москва-Астрахань». Крупные железнодорожные магистрали связывают Тулу с другими регионами России и странами ближнего и дальнего зарубежья. В 100 км от границы области расположен международный аэропорт «Домодедово».

Регион обладает высокоразвитой сетью инженерной инфраструктуры, что обеспечивает получение свободного доступа к энергетическим ресурсам. В Тульской области расположены несколько генерирующих электростанций, по территории проходят магистральные газопроводы.

Высокой квалификации кадров способствует развитая система профессионального образования региона. 2/3 учебных заведений имеют специальности «Машиностроение», «Металлообработка», «Транспортные средства».

Инвестиционная стратегия Тульской области направлена на комплексное развитие территорий за счет привлечения российских и иностранных инвестиций и активизации инновационной деятельности, в первую очередь, в традиционных для региона отраслях промышленности, таких как машиностроение, металлообработка, химия, электроника и переработка продуктов сельскохозяйственного производства.

Благоприятные условия для ведения бизнеса в Тульской области создаются за счет снижения административных и бюрократических барьеров, упрощения разрешительных процедур, разработки эффективных инструментов поддержки предпринимательства.

Доверие инвесторов — главный показатель эффективной работы правительства и его открытости перед бизнесом. На территории Тульской области успешно работают более 200 предприятий с участием иностранного капитала.

В 2016 году объем инвестиций в основной капитал составил более 112 млрд рублей. Регион вошел в число лидеров промышленного роста как в Центральном Федеральном округе, так и по России. За последние 5лет регион увеличил собственные налоговые и неналоговые доходы более чем на 74%. Приведенные показатели подтверждают стабильность развития экономики Тульской области.

***Таблица 1.*** *Перечень крупнейших инвестиционных проектов, реализующихся на территории Тульской области[[2]](#footnote-2)*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование инвестора | Страна инвестора | Муниципальное образование | Вид деятельности | Объем инвестиций (планово) | Кол-во рабочих мест (планово) | Период реализации проекта | Статус |
| 1 | ОАО «Щекиноазот» | Россия | Щекинский | промышленность химическая | 19024 млн. руб. | 188 | 2013-2018 | Реализуется |
| 2 | ООО «Тулачермет-Сталь» | Россия | г. Тула | промышленность металлургия | 42930 млн. руб. | 1680 | 2013-2021 | Реализуется |
| 3 | Great Wall Motor Company Limited | Китай | Узловский | промышленность автомобилестроение | 500 млн. долларов США | 2500 | 2014-2020 | Реализуется |
| 4 | ООО Ланьшино Викэнд; ООО Кантри Формат | Россия | Заокский | социальная туризм | 12000 млн. руб. | 1500 | 2012-2020 | Реализуется |
| 5 | ОАО «Квадра» | Россия | Алексинский | энергетика | 5920 млн. руб. |   | 2011-2016 | Реализуется |
| 6 | ООО «ЭсСиЭй Хайджин Продактс Раша» | Швеция | Веневский | промышленность | 800 млн. руб. |   | 2016-2017 | Реализуется |
| 7 | АО НАК «Азот»  | Россия | Новомосковский | промышленность химическая | 6400 млн. руб. |   | 2016-2018 | Реализуется |
| 8 | ООО «ЗОЛОТОЙ ГОРОД» | Россия | Веневский | социальная туризм | 4686 млн. руб. | 300 | 2016-2020 | Реализуется |
| 9 | ООО «Интеркрос Центр» | Россия | Ясногорский | сельское хозяйство животноводство | 4967 млн. руб. | 247 | 2011-2016 | Реализуется |
| 10 | ЗАО «Патриот», ОАО «Тульская региональная корпорация развития государственно-частного партнерства» | Россия | г. Тула | строительство | 28000 млн. руб. |   | 2016-2020 | Реализуется |
| 11 | ОАО НПО «Сплав» | Россия | г. Тула | промышленность оборонная | 3579 млн. руб. |   | 2010-2020 | Реализуется |
| 12 | ООО «Воловский бройлер» | Россия | Воловский | сельское хозяйство птицеводство | 3143,7 млн. руб. | 922 | 2013-2016 | Реализуется |
| 13 | ООО «Тепличный комплекс «Тульский»  | Россия | Щекинский | сельское хозяйство птицеводство | 24000 млн. руб. | 1000 | 2016-2020 | Реализуется |
| 14 | ООО «Каргилл» | США | Ефремовский | сельское хозяйство птицеводство | 1800 млн. руб. |   | 2016-2017 | Реализуется |

***Таблица 2.*** *Перечень государственного имущества Тульской области, планируемого к приватизации в 2017 году и в плановый период 2018-2019 гг.[[3]](#footnote-3)*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Способ реализации объекта | Наименование объекта | Месторасположение |
| 1 | Продажа государственного имущества на аукционе | Имущественный комплекс, состоящий из нежилого здания (склад ядохимикатов, лит. А) общей площадью 62,6 кв.м и земельного участка площадью 24829,0 кв.м |  Тульская область, Ясногорский район, с. Богословское |
| 2 | Продажа государственного имущества на аукционе | Имущественный комплекс, состоящий из нежилого здания (магазин, лит. Л.Л\*) общей площадью 191,2 кв.м и земельного частка площадью 305,0 кв.м | Тульская область, г. Кимовск, ул. Советская |
| 3 | Продажа государственного имущества на конкурсе | Имущественный комплекс, состоящий из Нежилого здания, лит. А, А1, а, а1 общей площадью 337,5 кв.м и земельного участка площадью 901,0 кв.м | Тульская область, г. Тула, Советский район, ул. Каминского/ ул. Бундурина, д. 49/1 |
| 4 | Продажа государственного имущества на аукционе | Имущественный комплекс, состоящий из нежилого здания (автомойка) общей площадью 219,4 кв.м и земельного участка площадью 1389,0 кв.м | Тульская область, г. Тула, Зареченский район, на пересечении ул. М. Горького и ул. Ряжской |
| 5 | Продажа государственного имущества на аукционе | Имущественный комплекс, состоящий из четырех нежилых зданий (киновидеопрокат, 2 здания кинопроката, гараж) общей площадью 2680,7 кв.м и земельного участка площадью 6839,0 кв.м | Тульская область, Узловский район, г. Узловая, ул. Заводская, д. 32 |
| 6 | Продажа государственного имущества на аукционе | Имущественный комплекс, состоящий из двух нежилых зданий, одного объекта движимого имущества (гараж) общей площадью 319,4 кв.м и земельного участка площадью 1404,0 кв.м | Тульская область, г. Тула, Центральный район, ул. Пирогова, д. 39 |
| 7 | Продажа государственного имущества на аукционе | Имущественный комплекс, состоящий из нежилого здания, лит. А общей площадью 1804,5 кв.м и земельного участка площадью 6950,0 кв.м | Тульская область, г. Белев, пл. Пролетарская, д. 7 |

Вывод: *В целом, ситуация в регионе стабильная. Экономика Тульской области скромно, но растет. Регион отличается диверсифицированной (освоение новых видов производств с целью повышения эффективности производства) экономикой и хорошо развитой промышленностью, темпы роста превышают средние показатели.*

***Рынок недвижимости***

Наиболее типичными предложениями для рынка производственно-складской недвижимости региона за рассматриваемый период являются в основном комплексы зданий (базы), реже встречаются отдельно стоящие здания. По муниципальным образования области это выглядит следующим образом:

***Таблица 3*** *Производственно-складская недвижимость*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Муниципальное образование (район)** | **Расположение** | **Тип** |  **Площадь, м2**  |  **Цена, руб**  |  **Удельный показатель стоимости, руб/кв.м.**  |
| 1 | Алексинский | [Алексин](http://realty.dmir.ru/sale/sklad-aleksin-146071324/) | Склад |  560  |  2 750 000  |  4 900  |
| 2 | Алексинский | [Алексин, улица 25 лет Освобождения](http://realty.dmir.ru/sale/sklad-aleksin-ulica-25-let-osvobozhdeniya-152813902/) | Склад |  560  |  2 750 000  |  4 900  |
| 3 | Алексинский | [Соломасово д.](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-solomasovo-148472047/) | Производство |  447  |  1 400 000  |  3 100  |
| 4 | Алексинский | [Новогуровский пгт, улица Центральная](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-novogurovskiy-centralnaya-ulica-107693993/) | Производство |  2 984  |  8 300 000  |  2 800  |
| 5 | Алексинский | [Спас-Конино с.](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-spaskonino-112311953/) | Производство |  10 600  |  8 500 000  |  800  |
| 6 | Алексинский | [Алексин, улица Кутузова, 3](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-aleksin-ulica-kutuzova-151427744/) | Производство |  293  |  6 000 000  |  20 500  |
| 7 | Веневский | [Анишино д.](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-anishino-107693172/) | Производство |  502  |  4 300 000  |  8 600  |
| 8 | Дубенский | [Воскресенское с.](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-voskresenskoe-154923775/) | Производство |  1 050  |  10 000 000  |  9 500  |
| 9 | Дубенский | [Воскресенское с., Молодежная улица, 16](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-voskresenskoe-molodezhnaya-ulica-154431196/) | Производство |  1 050  |  10 000 000  |  9 500  |
| 10 | Дубенский | [Дубна пос.](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-dubna-112778505/) | Производство |  1 800  |  25 000 000  |  13 900  |
| 11 | Ефремовский | [Ефремов, улица Карла Маркса](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-efremov-ulica-karla-marksa-155987772/) | Производство |  700  |  18 000 000  |  25 700  |
| 12 | Заокский | [Яковлево с.](http://realty.dmir.ru/sale/sklad-yakovlevo-111373138/) | Склад |  583  |  35 000 000  |  60 000  |
| 13 | Заокский | [Пахомовские Дачи](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-pahomovskie-dachi-149173355/) | Производство |  2 325  |  4 500 000  |  1 900  |
| 14 | Заокский | [Заокский пгт, улица Ленина](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-zaokskiy-lenina-ulica-154115532/) | Производство |  3 000  |  33 000 000  |  11 000  |
| 15 | Заокский | [Малахово д.](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-malahovo-112118613/) | Производство |  750  |  18 000 000  |  24 000  |
| 16 | Заокский | [Александровка д.](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-aleksandrovka-111372987/) | Производство |  866  |  21 000 000  |  24 200  |
| 17 | Киреевский | [Киреевск, улица Тесакова](http://realty.dmir.ru/sale/sklad-kireevsk-ulica-tesakova-153353753/) | Склад |  9 814  |  9 000 000  |  900  |
| 18 | Киреевский | [Дедилово с.](http://realty.dmir.ru/sale/sklad-dedilovo-154669080/) | Склад |  5 415  |  2 200 000  |  400  |
| 19 | Киреевский | [Липки, улица Энгельса, 2А](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-lipki-engelsa-ulica-152009144/) | Производство |  582  |  7 900 000  |  13 600  |
| 20 | Киреевский | [Киреевск, улица Геологов, 13Б](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-kireevsk-ulica-geologov-155678847/) | Производство |  5 396  |  12 000 000  |  2 200  |
| 21 | Киреевский | [Киреевск, улица Чехова](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-kireevsk-ulica-chehova-145890645/) | Производство |  3 780  |  15 000 000  |  4 000  |
| 22 | Киреевский | [Киреевск, улица Чехова](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-kireevsk-ulica-chehova-148293715/) | Производство |  3 122  |  38 000 000  |  12 200  |
| 23 | Киреевский | [Шварцевский пос.](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-shvarcevskiy-112937460/) | Производство |  74 556  |  160 000 000  |  2 100  |
| 24 | Ленинский | [Архангельское с.](http://realty.dmir.ru/sale/sklad-arhangelskoe-113839864/) | Склад |  1 000  |  4 200 000  |  4 200  |
| 25 | Ленинский | [Шатск пос.](http://realty.dmir.ru/sale/sklad-shatsk-139848562/) | Склад |  1 060  |  25 000 000  |  23 600  |
| 26 | Ленинский | [Хомяково, Хомяковская улица](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-homyakovo-homyakovskaya-ulica-155116703/) | Производство |  194  |  6 000 000  |  30 900  |
| 27 | Ленинский | [Шатск пос.](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-shatsk-154059502/) | Производство |  4 000  |  15 000 000  |  3 800  |
| 28 | Ленинский | [Ленинский пос., улица Циолковского](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-leninskiy-ciolkovskogo-ulica-149266726/) | Производство |  1 500  |  15 000 000  |  10 000  |
| 29 | Ленинский | [Барсуки д.](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-barsuki-128355914/) | Производство |  655  |  12 300 000  |  18 800  |
| 30 | Ленинский | [Прилепы пос.](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-prilepy-112895869/) | Производство |  25 000  |  125 000 000  |  5 000  |
| 31 | Ленинский | [Барсуки д.](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-barsuki-147500641/) | Производство |  220  |  3 500 000  |  15 900  |
| 32 | Ленинский | [Иншинский пос.](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-inshinskiy-155087036/) | Производство |  2 169  |  5 500 000  |  2 500  |
| 33 | Ленинский | [Шатск пос.](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-shatsk-153591228/) | Производство |  1 490  |  9 300 000  |  6 200  |
| 34 | Ленинский | [Шатск](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-shatsk-125851048/) | Производство |  1 600  |  14 400 000  |  9 000  |
| 35 | Ленинский | [Шатск](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-shatsk-126096112/) | Производство |  4 000  |  15 000 000  |  3 800  |
| 36 | Ленинский | [Барсуки д.](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-barsuki-153748888/) | Производство |  3 714  |  18 000 000  |  4 800  |
| 37 | Ленинский | [Шатск пос.](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-shatsk-151312028/) | Производство |  4 000  |  19 000 000  |  4 800  |
| 38 | Ленинский | [Барсуки пос.](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-barsuki-157035754/) | Производство |  1 500  |  50 000 000  |  33 300  |
| 39 | Ленинский | [Барсуки д.](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-barsuki-119189062/) | Производство |  5 600  |  52 000 000  |  9 300  |
| 40 | Новомосковский | [Новомосковск, Новая улица, 1](http://realty.dmir.ru/sale/sklad-novomoskovsk-novaya-ulica-123253616/) | Склад |  11 450  |  35 000 000  |  3 100  |
| 41 | Новомосковский | [Новомосковск, Комсомольская улица](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-novomoskovsk-komsomolskaya-ulica-154459126/) | Производство |  2 485  |  10 000 000  |  4 000  |
| 42 | Новомосковский | [Спасское с.](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-spasskoe-156093674/) | Производство |  1 324  |  20 000 000  |  15 100  |
| 43 | Новомосковский | [Новомосковск, Заводской проезд, 1](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-novomoskovsk-zavodskoy-proezd-151471223/) | Производство |  697  |  3 800 000  |  5 500  |
| 44 | Новомосковский | [Новомосковск, Северная Советская улица](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-novomoskovsk-severnaya-sovetskaya-ulica-146453934/) | Производство |  2 000  |  10 000 000  |  5 000  |
| 45 | Новомосковский | [Маклец](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-maklec-125655761/) | Производство |  1 000  |  10 500 000  |  10 500  |
| 46 | Новомосковский | [Маклец](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-maklec-151470889/) | Производство |  786  |  10 990 000  |  14 000  |
| 47 | Новомосковский | [Новомосковск, Клинский проезд, 1](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-novomoskovsk-klinskiy-proezd-149307197/) | Производство |  1 000  |  30 000 000  |  30 000  |
| 48 | Плавский | [Плавск, улица Островского](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-plavsk-ulica-ostrovskogo-121359182/) | Производство |  1 450  |  4 400 000  |  3 000  |
| 49 | Тула | [Мясново пос., проезд Ханинский, 12](http://realty.dmir.ru/sale/sklad-myasnovo-haninskiy-proezd-154816640/) | Склад |  7 000  |  120 000 000  |  17 100  |
| 50 | Тула | [Мясново пос., улица Маршала Жукова](http://realty.dmir.ru/sale/sklad-myasnovo-marshala-zhukova-ulica-152756874/) | Склад |  170  |  4 800 000  |  28 200  |
| 51 | Тула | [Тула, Одоевское шоссе](http://realty.dmir.ru/sale/sklad-tula-odoevskoe-shosse-152755777/) | Склад |  2 600  |  55 000 000  |  21 200  |
| 52 | Тула | Тула, Вяземская улица, 10 | Склад |  200  |  3 800 000  |  19 000  |
| 53 | Тула | [Тула, улица Некрасова, 7](http://realty.dmir.ru/sale/sklad-tula-ulica-nekrasova-151169139/) | Склад |  170  |  2 100 000  |  12 400  |
| 54 | Тула | [Тула, улица Марата, 43А](http://realty.dmir.ru/sale/sklad-tula-ulica-marata-155254402/) | Склад |  500  |  3 500 000  |  7 000  |
| 55 | Тула | [Тула, Вяземская улица, 10](http://realty.dmir.ru/sale/sklad-tula-vyazemskaya-ulica-154939603/) | Склад |  200  |  3 860 000  |  19 300  |
| 56 | Тула | [Тула, улица Металлистов, 12](http://realty.dmir.ru/sale/sklad-tula-ulica-metallistov-155795653/) | Склад |  257  |  5 000 000  |  19 500  |
| 57 | Тула | [Мясново пос., проезд Ханинский](http://realty.dmir.ru/sale/sklad-myasnovo-haninskiy-proezd-151184117/) | Склад |  240  |  5 200 000  |  21 700  |
| 58 | Тула | [Тула, улица Николая Островского, 61](http://realty.dmir.ru/sale/sklad-tula-nikolaya-ostrovskogo-ulica-120641624/) | Склад |  420  |  6 000 000  |  14 300  |
| 59 | Тула | [Южный, Шахтерский проезд, 6](http://realty.dmir.ru/sale/sklad-yuzhnyy-shahterskiy-proezd-155233589/) | Склад |  1 359  |  9 000 000  |  6 600  |
| 60 | Тула | [Тула, Веневское шоссе, 13](http://realty.dmir.ru/sale/sklad-tula-venevskoe-shosse-151186252/) | Склад |  330  |  10 000 000  |  30 300  |
| 61 | Тула | [Тула, Новомосковское шоссе](http://realty.dmir.ru/sale/sklad-tula-novomoskovskoe-shosse-125276133/) | Склад |  1 150  |  10 005 000  |  8 700  |
| 62 | Тула | [Мясново пос., проезд Ханинский, 12А](http://realty.dmir.ru/sale/sklad-myasnovo-haninskiy-proezd-155267935/) | Склад |  438  |  12 000 000  |  27 400  |
| 63 | Тула | [Тула, Рогожинская улица](http://realty.dmir.ru/sale/sklad-tula-rogozhinskaya-ulica-153872387/) | Склад |  550  |  12 000 000  |  21 800  |
| 64 | Тула | [Тула, Рогожинская улица, 18](http://realty.dmir.ru/sale/sklad-tula-rogozhinskaya-ulica-151151671/) | Склад |  400  |  16 000 000  |  40 000  |
| 65 | Тула | [Мясново пос., проезд Ханинский](http://realty.dmir.ru/sale/sklad-myasnovo-haninskiy-proezd-119782653/) | Склад |  955  |  23 000 000  |  24 100  |
| 66 | Тула | [Тула, улица Луначарского](http://realty.dmir.ru/sale/sklad-tula-ulica-lunacharskogo-148294332/) | Склад |  10 730  |  120 000 000  |  11 200  |
| 67 | Тула | [Мясново пос., проезд Ханинский, 12](http://realty.dmir.ru/sale/sklad-myasnovo-haninskiy-proezd-153871656/) | Склад |  12 500  |  250 000 000  |  20 000  |
| 68 | Тула | [Мясново пос., проезд Ханинский, 12](http://realty.dmir.ru/sale/sklad-myasnovo-haninskiy-proezd-154419071/) | Склад |  12 000  |  277 000 000  |  23 100  |
| 69 | Тула | [Тула, Веневское шоссе, 4](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-tula-venevskoe-shosse-157008866/) | Производство |  2 995  |  17 000 000  |  5 700  |
| 70 | Тула | [Тула, Веневское шоссе, 4/1](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-tula-venevskoe-shosse-106123242/) | Производство |  4 270  |  35 000 000  |  8 200  |
| 71 | Тула | [Косая Гора, улица Шмидта](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-kosaya-gora-ulica-shmidta-155917291/) | Производство |  840  |  15 000 000  |  17 900  |
| 72 | Тула | [Мясново пос., улица Маршала Жукова, 7/1](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-myasnovo-marshala-zhukova-ulica-157030170/) | Производство |  1 050  |  19 900 000  |  19 000  |
| 73 | Тула | [Тула, Железнодорожная улица](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-tula-zheleznodorozhnaya-ulica-156134200/) | Производство |  622  |  20 000 000  |  32 200  |
| 74 | Тула | [Тула, Рязанская улица, 48А](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-tula-ryazanskaya-ulica-155678339/) | Производство |  1 400  |  23 000 000  |  16 400  |
| 75 | Тула | [Тула, Новомедвенский проезд](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-tula-novomedvenskiy-proezd-150380446/) | Производство |  315  |  25 000 000  |  79 400  |
| 76 | Тула | [Тула, Вяземская улица, 8](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-tula-vyazemskaya-ulica-156417919/) | Производство |  1 500  |  38 000 000  |  25 300  |
| 77 | Тула | [Тула, Веневское шоссе](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-tula-venevskoe-shosse-116950375/) | Производство |  22 000  |  365 000 000  |  16 600  |
| 78 | Тула | [Мясново пос., проезд Ханинский, 6](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-myasnovo-haninskiy-proezd-151187511/) | Производство |  420  |  5 800 000  |  13 800  |
| 79 | Тула | [Менделеевский](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-mendeleevskiy-154464831/) | Производство |  455  |  7 500 000  |  16 500  |
| 80 | Тула | [Тула, Епифанское шоссе, 34](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-tula-epifanskoe-shosse-151187049/) | Производство |  570  |  8 000 000  |  14 000  |
| 81 | Тула | [Тула, Веневское шоссе, 14](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-tula-venevskoe-shosse-154472917/) | Производство |  551  |  8 500 000  |  15 400  |
| 82 | Тула | [Тула, Новомосковское шоссе, 56](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-tula-novomoskovskoe-shosse-123612162/) | Производство |  1 150  |  8 700 000  |  7 600  |
| 83 | Тула | [Тула, проспект Ленина](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-tula-prospekt-lenina-145891073/) | Производство |  1 500  |  15 000 000  |  10 000  |
| 84 | Тула | [Тула, Веневское шоссе, 4к6](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-tula-venevskoe-shosse-151383634/) | Производство |  3 700  |  16 000 000  |  4 300  |
| 85 | Тула | [Тула, Новомосковское шоссе](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-tula-novomoskovskoe-shosse-141198738/) | Производство |  2 150  |  16 985 000  |  7 900  |
| 86 | Тула | [Тула, Новомосковское шоссе](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-tula-novomoskovskoe-shosse-141864196/) | Производство |  910  |  18 200 000  |  20 000  |
| 87 | Тула | [Тула, Торховский проезд, 6](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-tula-torhovskiy-proezd-118102664/) | Производство |  1 650  |  50 590 000  |  30 700  |
| 88 | Тула | [Тула, Железнодорожная улица, 51](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-tula-zheleznodorozhnaya-ulica-112687152/) | Производство |  8 660  |  23 000 000  |  2 700  |
| 89 | Тула | [Тула, улица Володарского, 24](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-tula-volodarskogo-ulica-149774894/) | Производство |  6 816  |  23 900 000  |  3 500  |
| 90 | Тула | [Тула, Скуратовская улица, 116А](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-tula-skuratovskaya-ulica-125853563/) | Производство |  2 200  |  29 500 000  |  13 400  |
| 91 | Тула | [Тула, Рязанская улица, 48А](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-tula-ryazanskaya-ulica-153146508/) | Производство |  1 400  |  32 000 000  |  22 900  |
| 92 | Тула | [Тула, улица Николая Островского, 1А](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-tula-nikolaya-ostrovskogo-ulica-152373256/) | Производство |  4 434  |  35 000 000  |  7 900  |
| 93 | Тула | [Тула, улица 5-я Криволученская, 3А](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-tula-5-ya-krivoluchenskaya-ulica-156327325/) | Производство |  1 400  |  40 000 000  |  28 600  |
| 94 | Тула | [Тула, Никитская улица](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-tula-nikitskaya-ulica-139848011/) | Производство |  3 331  |  40 000 000  |  12 000  |
| 95 | Тула | [Рудаково, Советская улица](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-rudakovo-sovetskaya-ulica-119340236/) | Производство |  1 600  |  41 000 000  |  25 600  |
| 96 | Тула | [Тула, улица Николая Островского, 61](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-tula-nikolaya-ostrovskogo-ulica-153715010/) | Производство |  3 300  |  42 000 000  |  12 700  |
| 97 | Тула | [Тула, Щекинское шоссе](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-tula-shcekinskoe-shosse-151724684/) | Производство |  4 800  |  42 000 000  |  8 800  |
| 98 | Тула | [Тула, Железнодорожная улица, 45](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-tula-zheleznodorozhnaya-ulica-153708840/) | Производство |  2 262  |  65 000 000  |  28 700  |
| 99 | Тула | [Южный, Шахтерский проезд](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-yuzhnyy-shahterskiy-proezd-151801387/) | Производство |  5 000  |  78 000 000  |  15 600  |
| 100 | Тула | [Косая Гора, улица Шмидта, 16](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-kosaya-gora-ulica-shmidta-151802249/) | Производство |  16 000  |  120 000 000  |  7 500  |
| 101 | Тула | [Тула, Новотульская улица](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-tula-novotulskaya-ulica-154284907/) | Производство |  10 900  |  130 000 000  |  11 900  |
| 102 | Тула | [Тула, Вяземская улица](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-tula-vyazemskaya-ulica-125276441/) | Производство |  7 137  |  150 000 000  |  21 000  |
| 103 | Тула | [Тула, улица Седова, 36](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-tula-ulica-sedova-155254284/) | Производство |  4 200  |  30 000 000  |  7 100  |
| 104 | Узловской | [Узловая, улица Генерала Васильева, 11](http://realty.dmir.ru/sale/sklad-uzlovaya-ulica-generala-vasileva-125655921/) | Склад |  2 287  |  10 000 000  |  4 400  |
| 105 | Узловской | [Узловая, улица Генерала Васильева, 11](http://realty.dmir.ru/sale/sklad-uzlovaya-ulica-generala-vasileva-32347623/) | Склад |  2 300  |  15 000 000  |  6 500  |
| 106 | Узловской | [Дубовка пос.](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-dubovka-154682963/) | Производство |  1 960  |  9 000 000  |  4 600  |
| 107 | Узловской | [Дубовка пос., улица Островского, 6](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-dubovka-ostrovskogo-ulica-152562442/) | Производство |  2 000  |  9 000 000  |  4 500  |
| 108 | Узловской | [Узловая, Молодежная улица, 3](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-uzlovaya-molodezhnaya-ulica-150573576/) | Производство |  9 000  |  105 000 000  |  11 700  |
| 109 | Узловской | [Узловая, Красноармейская улица](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-uzlovaya-krasnoarmeyskaya-ulica-145889992/) | Производство |  6 700  |  38 000 000  |  5 700  |
| 110 | Узловской | [Узловая, Линейная улица](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-uzlovaya-lineynaya-ulica-145889808/) | Производство |  10 400  |  120 000 000  |  11 500  |
| 111 | Узловской | [Узловая, Линейная улица](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-uzlovaya-lineynaya-ulica-145891782/) | Производство |  6 300  |  150 000 000  |  23 800  |
| 112 | Щекинский | [Огаревка пос.](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-ogarevka-155247711/) | Производство |  1 543  |  9 999 000  |  6 500  |
| 113 | Щекинский | [Ломинцевский пос.](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-lomincevskiy-149775261/) | Производство |  27 000  |  300 000 000  |  11 100  |
| 114 | Щекинский | [Щекино, 9 Мая улица](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-shcekino-9-maya-ulica-157103291/) | Производство |  2 000  |  5 500 000  |  2 800  |
| 115 | Щекинский | [Теплое пгт, Советская улица](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-teploe-sovetskaya-ulica-157048639/) | Производство |  1 400  |  7 000 000  |  5 000  |
| 116 | Щекинский | [Теплое пгт](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-teploe-155057030/) | Производство |  2 000  |  12 000 000  |  6 000  |
| 117 | Щекинский | [Первомайский пгт](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-pervomayskiy-149312857/) | Производство |  4 500  |  30 000 000  |  6 700  |
| 118 | Щекинский | [Щекино, Южная улица](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-shcekino-yuzhnaya-ulica-155571666/) | Производство |  7 747  |  58 000 000  |  7 500  |
| 119 | Щекинский | [Щекино, Линейная улица](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-shcekino-lineynaya-ulica-148293748/) | Производство |  11 590  |  15 000 000  |  1 300  |
| 120 | Ясногорский | [Ясногорск, Заводская улица, 3](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-yasnogorsk-zavodskaya-ulica-113924808/) | Производство |  1 120  |  6 000 000  |  5 400  |
| 121 | Ясногорский | [Ясногорск, Заводская улица, 3](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-yasnogorsk-zavodskaya-ulica-114469401/) | Производство |  11 000  |  20 000 000  |  1 800  |
| 122 | Ясногорский | [Новоревякинский пос., улица Центральная](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-novorevyakinskiy-centralnaya-ulica-116949662/) | Производство |  4 200  |  37 000 000  |  8 800  |
| 123 | Ясногорский | [Ясногорск, Заводская улица, 3](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-yasnogorsk-zavodskaya-ulica-113925619/) | Производство |  6 000  |  75 000 000  |  12 500  |
| 124 | Ясногорский | [Ясногорск, Заводская улица](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-yasnogorsk-zavodskaya-ulica-128491269/) | Производство |  1 120  |  6 000 000  |  5 400  |
| 125 | Ясногорский | [Ясногорск, Заводская улица](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-yasnogorsk-zavodskaya-ulica-128490812/) | Производство |  10 000  |  18 000 000  |  1 800  |
| 126 | Ясногорский | [Ревякино пос.](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-revyakino-148458393/) | Производство |  4 139  |  40 000 000  |  9 700  |
| 127 | Ясногорский | [Ясногорск, Заводская улица](http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-yasnogorsk-zavodskaya-ulica-147544192/) | Производство |  6 500  |  85 000 000  |  13 100  |

Диапазон средних значений стоимости кв.м. по выборке:

***Таблица 4*** *Диапазон**стоимости производственно-складской недвижимости*

|  |  |
| --- | --- |
| *Муниципальное образование (район)* | *Удельный показатель стоимости, руб/кв.м. (ср.значение)* |
| *Алексинский* | *6 167* |
| *Веневский* | *8 600* |
| *Дубенский* | *10 967* |
| *Ефремовский* | *25 700* |
| *Заокский* | *24 220* |
| *Киреевский* | *5 057* |
| *Ленинский* | *11 619* |
| *Новомосковский* | *10 900* |
| *Плавский* | *3 000* |
| *Тула* | *18 085* |
| *Узловской* | *9 088* |
| *Щекинский* | *5 863* |
| *Ясногорский* | *7 313* |

Графически ценовая ситуация для типичных предложений выглядит следующим образом:

***График 1*** *(к табл.4)*

Стоимость удельного показателя по муниципальным образованиям обусловливается не только расстоянием от областного центра), но и по ряду других показателей – в частности, высокая стоимость в Зоакском и Ефремовском районах обусловлена продажей действующих производств (бизнеса).

Похожие тенденции отмечаются и при анализе предложений по земельным участкам – более высокие цены предложений на рынке производственно-складской недвижимости имеют участки, расположенные ближе (прилегающие) к транспортным магистралям, населенным пунктам.

***Таблица 5*** *Земельные участки промназначения*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Муниципальное образование (район)** | **Расположение** | **Площадь, кв.м.** | **Цена, руб.** | **Удельный показатель стоимости, руб/кв.м.** |
| 1 | Алексинский | [Алексин](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-aleksin-156182641/) | 25890 | 60000000 | 2317 |
| 2 | Алексинский | [Симоново с.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-simonovo-25836115/) | 80000 | 600000 | 8 |
| 3 | Алексинский | [Новая Жизнь пос.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-novaya-zhizn-156259157/) | 60000 | 600000 | 10 |
| 4 | Алексинский | [Занино д.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-zanino-155214227/) | 20800 | 29000000 | 1394 |
| 5 | Алексинский | [Александровка д.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-aleksandrovka-151450996/) | 120000 | 3600000 | 30 |
| 6 | Алексинский | [Александровка д., улица Молодежная](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-aleksandrovka-molodezhnaya-ulica-128657170/) | 1500 | 4000000 | 2667 |
| 7 | Белевский | [Белев](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-belev-110366230/) | 6600 | 4500000 | 682 |
| 8 | Белевский | [Белев](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-belev-156945350/) | 25000000 | 75000000 | 3 |
| 9 | Веневский | [Васильевский пос., Молодежная улица, 12](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-vasilevskiy-molodezhnaya-ulica-152066158/) | 540000 | 25000000 | 46 |
| 10 | Веневский | [Щучье с.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-shcuche-150401485/) | 700000 | 850000 | 1 |
| 11 | Веневский | [Васильевский пос.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-vasilevskiy-154420260/) | 80000 | 8539619 | 107 |
| 12 | Веневский | [Большое Чернево д.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-bolshoe-chernevo-149986602/) | 92000 | 1300000 | 14 |
| 13 | Веневский | [Большое Чернево д.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-bolshoe-chernevo-149984574/) | 182000 | 3000000 | 16 |
| 14 | Веневский | [Октябрьский пос.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-oktyabrskiy-151128489/) | 480000 | 4500000 | 9 |
| 15 | Веневский | [Изварино д.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-izvarino-152506714/) | 46000 | 4600000 | 100 |
| 16 | Веневский | [Малое Алитово д.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-maloe-alitovo-152506727/) | 50000 | 5000000 | 100 |
| 17 | Веневский | [Малое Алитово д.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-maloe-alitovo-153383139/) | 46000 | 4600000 | 100 |
| 18 | Веневский | [Малое Алитово д.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-maloe-alitovo-155552115/) | 46000 | 4811988 | 105 |
| 19 | Веневский | [Малое Алитово д.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-maloe-alitovo-153383172/) | 50000 | 5000000 | 100 |
| 20 | Веневский | [Малое Алитово д.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-maloe-alitovo-155552218/) | 50000 | 5227622 | 105 |
| 21 | Веневский | [Хавки с.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-havki-116518027/) | 30000 | 6350000 | 212 |
| 22 | Веневский | [Венев](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-venev-152280856/) | 96000 | 9600000 | 100 |
| 23 | Веневский | [Михайловка д.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-mihaylovka-156617397/) | 200000 | 20000000 | 100 |
| 24 | Веневский | [Залесово д.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-zalesovo-157122159/) | 47300 | 50000000 | 1057 |
| 25 | Воловский | [Красная Слобода д.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-krasnaya-sloboda-148676086/) | 92900 | 300000 | 3 |
| 26 | Воловский | [Сухие Плоты д.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-suhie-ploty-154133964/) | 10000 | 1200000 | 120 |
| 27 | Воловский | [Свистовка д.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-svistovka-155891798/) | 20000 | 2000000 | 100 |
| 28 | Воловский | [Сухие Плоты д.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-suhie-ploty-156378583/) | 10000 | 800000 | 80 |
| 29 | Воловский | [Сухие Плоты д.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-suhie-ploty-156218767/) | 10000 | 1200000 | 120 |
| 30 | Ефремовский | [Ефремов](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-efremov-156091879/) | 100000 | 15000000 | 150 |
| 31 | Ефремовский | [Ефремов](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-efremov-153850150/) | 50000 | 4990000 | 100 |
| 32 | Заокский | [Острецово с.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-ostrecovo-132099199/) | 200000 | 390000 | 2 |
| 33 | Заокский | [Домнино с.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-domnino-154421487/) | 32700 | 2500000 | 76 |
| 34 | Заокский | [Ланьшинский пос.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-lanshinskiy-151618639/) | 12000 | 55000000 | 4583 |
| 35 | Заокский | [Миротинский пос.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-mirotinskiy-155291747/) | 10000 | 500000 | 50 |
| 36 | Заокский | [Вестфалия](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-vestfaliya-154723520/) | 3700 | 1000000 | 270 |
| 37 | Заокский | [Пахомово пос.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-pahomovo-133745823/) | 1900 | 2900000 | 1526 |
| 38 | Заокский | [Дмитриевское с.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-dmitrievskoe-155291969/) | 297000 | 11880000 | 40 |
| 39 | Заокский | [Шульгино](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-shulgino-155735432/) | 1000 | 1700000 | 1700 |
| 40 | Заокский | [Шульгино с.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-shulgino-153757338/) | 183400 | 3700000 | 20 |
| 41 | Заокский | [Южное](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-yuzhnoe-156369171/) | 461700 | 7000000 | 15 |
| 42 | Заокский | [Климовское с.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-klimovskoe-140397979/) | 500000 | 12000000 | 24 |
| 43 | Заокский | [Хворощино д.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-hvoroshcino-149035846/) | 2260000 | 21659800 | 10 |
| 44 | Кимовский | [Аджамки д.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-adzhamki-112119227/) | 936000 | 5000000 | 5 |
| 45 | Кимовский | [Алексеевка д.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-alekseevka-148623355/) | 248400 | 5500000 | 22 |
| 46 | Кимовский | [Софьинка д.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-sofinka-152555741/) | 200000 | 12000000 | 60 |
| 47 | Киреевский | [Болохово](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-bolohovo-157030086/) | 250000 | 5000000 | 20 |
| 48 | Киреевский | [Михайловка д.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-mihaylovka-154373324/) | 250000 | 6000000 | 24 |
| 49 | Ленинский | [Рассвет пос.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-rassvet-156359281/) | 1290000 | 8000000 | 6 |
| 50 | Ленинский | [Шатск пос.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-shatsk-154058895/) | 17000 | 2200000 | 129 |
| 51 | Ленинский | [Барсуки пос.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-barsuki-153363404/) | 12000 | 7500000 | 625 |
| 52 | Ленинский | [Хомяково, Хомяковская улица](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-homyakovo-homyakovskaya-ulica-151460638/) | 8700 | 7990000 | 918 |
| 53 | Ленинский | [Хомяково, Хомяковская улица](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-homyakovo-homyakovskaya-ulica-150913898/) | 30000 | 15000000 | 500 |
| 54 | Ленинский | [Хомяково, Хомяковская улица](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-homyakovo-homyakovskaya-ulica-153329841/) | 69000 | 23000000 | 333 |
| 55 | Ленинский | [Ленинский пос.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-leninskiy-118744155/) | 90000 | 31000000 | 344 |
| 56 | Ленинский | [Рождество д.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-rozhdestvo-138395911/) | 100000 | 3000000 | 30 |
| 57 | Ленинский | [Барсуки д.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-barsuki-111952580/) | 15000 | 3900000 | 260 |
| 58 | Ленинский | [Хомяково](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-homyakovo-112556645/) | 14000 | 12000000 | 857 |
| 59 | Ленинский | [Чириково д.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-chirikovo-154941301/) | 345000 | 1500000 | 4 |
| 60 | Ленинский | [Ленинский пос.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-leninskiy-154520865/) | 10000 | 3000000 | 300 |
| 61 | Ленинский | [Ефимово д.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-efimovo-136995161/) | 288000 | 3500000 | 12 |
| 62 | Ленинский | [Ямны д.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-yamny-152196832/) | 65400 | 9100000 | 139 |
| 63 | Ленинский | [Шатск пос.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-shatsk-152198095/) | 84000 | 10000000 | 119 |
| 64 | Ленинский | [Петелино пос.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-petelino-154197576/) | 277000 | 13850000 | 50 |
| 65 | Ленинский | [Ленинский пос.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-leninskiy-151619373/) | 27000 | 15000000 | 556 |
| 66 | Ленинский | [Коптево д.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-koptevo-154259889/) | 624000 | 18720000 | 30 |
| 67 | Ленинский | [Иншинский пос.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-inshinskiy-152251092/) | 2600000 | 120000000 | 46 |
| 68 | Новомосковский | [Сокольники](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-sokolniki-153358488/) | 22000 | 9000000 | 409 |
| 69 | Новомосковский | [Новомосковск, улица Аэропорт](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-novomoskovsk-ulica-aeroport-149281858/) | 34500 | 1400000 | 41 |
| 70 | Новомосковский | [Новомосковск, улица Генерала Белова, 3](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-novomoskovsk-ulica-generala-belova-152045477/) | 600 | 1500000 | 2500 |
| 71 | Новомосковский | [Новомосковск](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-novomoskovsk-112687026/) | 5000 | 2700000 | 540 |
| 72 | Новомосковский | [Гремячее с.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-gremyachee-153850053/) | 6000 | 3990000 | 665 |
| 73 | Новомосковский | [Донской, переулок Советский](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-donskoy-sovetskiy-pereulok-151079291/) | 10600 | 6500000 | 613 |
| 74 | Новомосковский | [Новомосковск, Парковая улица, 11](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-novomoskovsk-parkovaya-ulica-153865621/) | 5000 | 10000000 | 2000 |
| 75 | Новомосковский | [Новомосковск, Парковая улица, 9А](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-novomoskovsk-parkovaya-ulica-153765150/) | 32000 | 14990000 | 468 |
| 76 | Новомосковский | [Новомосковск](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-novomoskovsk-157003305/) | 520000 | 18000000 | 35 |
| 77 | Новомосковский | [Новомосковск](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-novomoskovsk-157002288/) | 280000 | 20000000 | 71 |
| 78 | Плавский | [Чебышовка д.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-chebyshovka-138679244/) | 100000 | 200000 | 2 |
| 79 | Суворовский | [Новая Черепеть пос.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-novaya-cherepet-153373733/) | 25000 | 1500000 | 60 |
| 80 | Суворовский | [Подгородная Слободка пос.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-podgorodnaya-slobodka-156870836/) | 226000 | 117080000 | 518 |
| 81 | Тула | [Тула, Железнодорожная улица](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-tula-zheleznodorozhnaya-ulica-148650716/) | 6000 | 5800000 | 967 |
| 82 | Тула | [Тула, Новомосковское шоссе, 28](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-tula-novomoskovskoe-shosse-154685741/) | 7250 | 37773000 | 5210 |
| 83 | Тула | [Тула, Железнодорожная улица, 61](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-tula-zheleznodorozhnaya-ulica-154225040/) | 4500 | 4500000 | 1000 |
| 84 | Тула | [Тула, улица Павшинский мост, 4А](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-tula-ulica-pavshinskiy-most-156047235/) | 11000 | 5000000 | 455 |
| 85 | Тула | [Тула, Железнодорожная улица](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-tula-zheleznodorozhnaya-ulica-154059069/) | 7000 | 7000000 | 1000 |
| 86 | Тула | [Тула, улица Сойфера, 16](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-tula-ulica-soyfera-154076507/) | 1600 | 15000000 | 9375 |
| 87 | Тула | [Тула, Тургеневская улица, 26](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-tula-turgenevskaya-ulica-148586967/) | 420 | 5500000 | 13095 |
| 88 | Тула | [Тула, Танковый переулок](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-tula-tankovyy-pereulok-143105538/) | 800 | 7500000 | 9375 |
| 89 | Тула | [Тула, улица Мосина](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-tula-ulica-mosina-112314878/) | 1550 | 15000000 | 9677 |
| 90 | Тула | [Тула, Тростянский переулок, 39](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-tula-trostyanskiy-pereulok-136798453/) | 1500 | 3000000 | 2000 |
| 91 | Тула | [Тула, улица 5-я Криволученская](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-tula-5-ya-krivoluchenskaya-ulica-117709684/) | 3500 | 3800000 | 1086 |
| 92 | Тула | [Тула, Октябрьская улица](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-tula-oktyabrskaya-ulica-148978457/) | 14000 | 6500000 | 464 |
| 93 | Тула | [Тула, улица Малые Гончары](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-tula-malye-gonchary-ulica-156744089/) | 4300 | 7200000 | 1674 |
| 94 | Тула | [Тула, Одоевское шоссе](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-tula-odoevskoe-shosse-152196303/) | 3700 | 7500000 | 2027 |
| 95 | Тула | [Тула, улица Луначарского](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-tula-ulica-lunacharskogo-152206803/) | 3200 | 8200000 | 2563 |
| 96 | Тула | [Тула, Новомосковское шоссе](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-tula-novomoskovskoe-shosse-152197457/) | 1900 | 9000000 | 4737 |
| 97 | Тула | [Тула, Веневское шоссе, 4](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-tula-venevskoe-shosse-152197590/) | 4400 | 9200000 | 2091 |
| 98 | Тула | [Тула, Рязанская улица](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-tula-ryazanskaya-ulica-152197289/) | 1900 | 9500000 | 5000 |
| 99 | Тула | [Тула, шоссе Московское](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-tula-moskovskoe-shosse-151794610/) | 30000 | 10000000 | 333 |
| 100 | Тула | [Тула, Октябрьская улица, 232](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-tula-oktyabrskaya-ulica-155970566/) | 3000 | 13500000 | 4500 |
| 101 | Тула | [Тула, шоссе Московское](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-tula-moskovskoe-shosse-151726362/) | 500000 | 20000000 | 40 |
| 102 | Тула | [Тула, Рязанская улица](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-tula-ryazanskaya-ulica-153765211/) | 13000 | 40000000 | 3077 |
| 103 | Тула | [Тула, Новомосковское шоссе](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-tula-novomoskovskoe-shosse-151119350/) | 13700 | 40000000 | 2920 |
| 104 | Тула | [Тула, улица Сурикова](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-tula-ulica-surikova-152897701/) | 10000 | 90000000 | 9000 |
| 105 | Тула | [Тула, Веневское шоссе](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-tula-venevskoe-shosse-150651233/) | 270000 | 135000000 | 500 |
| 106 | Узловской | [Узловая, Заводская улица, 4А](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-uzlovaya-zavodskaya-ulica-154025999/) | 14900 | 10000000 | 671 |
| 107 | Узловской | [Узловая, Дубовская улица, 1](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-uzlovaya-dubovskaya-ulica-151991043/) | 15000 | 1500000 | 100 |
| 108 | Чернский | [Медвежка д.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-medvezhka-153365370/) | 38000 | 3000000 | 79 |
| 109 | Ясногорский | [Малахово д.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-malahovo-40101532/) | 30700 | 7000000 | 228 |
| 110 | Ясногорский | [Тайдаково д.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-taydakovo-147836149/) | 3240000 | 38000000 | 12 |
| 111 | Ясногорский | [Хатавки с.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-hatavki-150950727/) | 70000 | 390000 | 6 |
| 112 | Ясногорский | [Иваньково с.](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-ivankovo-133761286/) | 360000 | 3900000 | 11 |
| 113 | Ясногорский | [Ясногорск](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-yasnogorsk-156369926/) | 206000 | 4000000 | 19 |
| 114 | Ясногорский | [Ясногорск, улица Льва Толстого](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-yasnogorsk-lva-tolstogo-ulica-153763721/) | 900000 | 9000000 | 10 |
| 115 | Ясногорский | [Окунево](http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-okunevo-155528432/) | 2200000 | 22000000 | 10 |

Диапазон средних значений стоимости кв.м. по выборке:

***Таблица 6*** *Диапазон стоимости земельных участков промназначения*

|  |  |
| --- | --- |
| *Муниципальное образование (район)* | *Удельный показатель стоимости, руб/кв.м.* |
| *Алексинский* | *1071* |
| *Белевский* | *343* |
| *Веневский* | *142* |
| *Ефремовский* | *125* |
| *Заокский* | *693* |
| *Кимовский* | *29* |
| *Киреевский* | *22* |
| *Ленинский* | *277* |
| *Новомосковский* | *734* |
| *Плавский* | *2* |
| *Суворовский* | *289* |
| *Тула* | *3687* |
| *Узловской* | *386* |
| *Чернский* | *79* |
| *Ясногорский* | *42* |

***График 2*** *(к табл.6)*

 Представленные графические и оцифрованные данные позволяют наглядно представить уровень цен предложений на рынке производственно-складской недвижимости и земельных участков промышленного назначения, за период I кв. 2017г., как в Туле, так и области.

 В структуре спроса на земельные участки, расположенные в Тульской области, преобладающая доля приходится на участки под индивидуальное жилищное строительство, которые сосредоточены преимущественно в районах области – в радиусе 30 км от областного центра и сформированы в основном из бывших земель сельскохозяйственного назначения.

 Среди ценообразующих факторов производственно-складской недвижимости можно выделить наиболее значимые, с точки зрения влияния на удельную стоимость объекта, количественные факторы:

В первую очередь можно выделить фактор, связанный с местоположением и транспортной доступностью, а именно удаленность от основных транспортных магистралей.

Объекты производственно-складского назначения, имеющие земельный участок большей площади имеют больший спрос на рынке. Так как, на избыточном земельном участке можно организовать стоянку для транспорта, разместить открытый склад для различной продукции, есть возможность маневра большегрузного транспорта.

К наиболее значимым качественным факторам относятся:

Состояние/уровень внутренней отделки производственно-складских помещений — хорошее состояние здания или проведенный в нем капитальный ремонт избавят потенциального собственника от привлечения дополнительных инвестиций в объект. Цены предложений производственно-складских зданий или встроенных помещений, находящихся в хорошем состоянии с простым уровнем отделки, выше цен предложений объектов, находящихся в удовлетворительном состоянии.

Наличие и состояние инженерных сетей также играет значительную роль в формировании стоимости производственно-складского объекта. Этот фактор определяет объем необходимых капиталовложений для нормального функционирования объекта, при этом, с точки зрения реализации производственно-складской функции, первостепенным является наличие электроснабжения и теплоснабжения.

Оснащенность подъездными путями и их удобство – наиболее востребованными являются участки, имеющие несколько удобных подъездных путей. Удобство подъездных путей оценивается по бальной системе, в зависимости от класса и уровня движения автотранспорта по улице, с которой осуществляется заезд транспорта на территорию, а также возможности временной парковки на ней.

В зависимости от типа производства могут быть учтены и другие ценообразующие факторы (наличие железнодорожной ветки, высота потолков, наличие кранов и т.д.).

Спрос и предложение на рынке производственно-складской недвижимости в основном определяются социально-экономическими факторами, из них можно выделить следующие количественные факторы:

* *Изменение численности населения.*
* *Занятость трудоспособного населения.*
* *Динамика уровня доходов населения (реальные располагаемые денежные доходы).*
* *Индекс промышленного производства.*
* *Индекс потребительских цен.*
* *Объем сделок с земельными участками для промышленного использования.*
* *Доходные характеристики сегмента недвижимости (размер арендной платы и стоимости продажи).*

***Рынок аренды***

По результатам проведенного анализа установлено, что арендные ставки имеют достаточный разброс в ценовом диапазоне. Размер ставки арендной платы чаще всего колеблется в диапазоне от 100 до 200 руб./кв.м./мес. в зависимости от наличия коммуникаций, технического состояния и местонахождения.

 **Таблица 7** *Арендные ставки производственно-складской недвижимости*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Муниципальное образование (район)** | **Расположение** | **Тип** | **Площадь** | **Цена кв.м., руб/мес** |
| 1 | Богородицкий | [Богородицк](http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-bogorodick-153105970/) | Производство | - | 80 |
| 2 | Заокский | [Ждамировский пос.](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-zhdamirovskiy-111547101/) | Склад | 300 | 62,5 |
| 3 | Заокский | [Ждамировский пос.](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-zhdamirovskiy-107793393/) | Склад | - | 62,5 |
| 4 | Заокский | [Бутиково пос.](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-butikovo-110813520/) | Склад | - | 62,5 |
| 5 | Заокский | [Нечаевские Выселки д.](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-nechaevskie-vyselki-155160015/) | Склад | 860 | 62,5 |
| 6 | Заокский | [Нечаевские Выселки д.](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-nechaevskie-vyselki-155159949/) | Склад | 826 | 83 |
| 7 | Заокский | [Нечаевские Выселки д.](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-nechaevskie-vyselki-151217776/) | Склад | 1955 | 62,5 |
| 8 | Заокский | [Дмитриевское с.](http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-dmitrievskoe-156073597/) | Производство | - | 5 |
| 9 | Киреевский | [Липки, улица Энгельса, 2А](http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-lipki-engelsa-ulica-148285130/) | Производство | - | 125 |
| 10 | Ленинский | [Барыково пос.](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-barykovo-154586326/) | Склад | 600 | 67 |
| 11 | Ленинский | [Петровский пос., улица Парковая, 7](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-petrovskiy-parkovaya-ulica-154304259/) | Склад | 1200 | 200 |
| 12 | Ленинский | [Хомяково, Хомяковская улица](http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-homyakovo-homyakovskaya-ulica-156418489/) | Производство | - | 425 |
| 13 | Новомосковский | [Новомосковск, Первомайская улица, 85](http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-novomoskovsk-pervomayskaya-ulica-156000880/) | Производство | - | 157 |
| 14 | Новомосковский | [Донской, улица Белинского, 12](http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-donskoy-belinskogo-ulica-156000387/) | Производство | - | 189 |
| 15 | Новомосковский | [Новомосковск, Клинский проезд](http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-novomoskovsk-klinskiy-proezd-129966237/) | Производство | - | 150 |
| 16 | Тула | [Тула, улица Луначарского, 76](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-tula-ulica-lunacharskogo-139126095/) | Склад | 2480 | 250 |
| 17 | Тула | [Тула, улица Луначарского, 76](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-tula-ulica-lunacharskogo-139131365/) | Склад | 10430 | 171 |
| 18 | Тула | [Тула, Демидовская улица, 54](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-tula-demidovskaya-ulica-155299831/) | Склад | 54 | 185 |
| 19 | Тула | [Тула, Демидовская улица, 54](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-tula-demidovskaya-ulica-155361058/) | Склад | 54 | 280 |
| 20 | Тула | [Тула, улица Марата, 59](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-tula-ulica-marata-154304136/) | Склад | 125 | 190 |
| 21 | Тула | [Тула, Новомедвенский проезд, 9](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-tula-novomedvenskiy-proezd-154303385/) | Склад | 180 | 150 |
| 22 | Тула | [Тула, Алексинское шоссе, 34](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-tula-aleksinskoe-shosse-154303085/) | Склад | 236 | 115 |
| 23 | Тула | [Мясново пос., проезд Китаевский, 5](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-myasnovo-kitaevskiy-proezd-154304546/) | Склад | 300 | 100 |
| 24 | Тула | [Мясново пос., проезд Ханинский, 4](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-myasnovo-haninskiy-proezd-156523579/) | Склад | 420 | 80 |
| 25 | Тула | [Тула, Рязанская улица, 5](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-tula-ryazanskaya-ulica-154305052/) | Склад | 120 | 288 |
| 26 | Тула | [Тула, Новомосковское шоссе, 46](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-tula-novomoskovskoe-shosse-156523551/) | Склад | 300 | 117 |
| 27 | Тула | [Тула, Скуратовская улица, 89А](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-tula-skuratovskaya-ulica-154975761/) | Склад | 287 | 130 |
| 28 | Тула | [Тула, Скуратовская улица, 89А](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-tula-skuratovskaya-ulica-156175098/) | Склад | 288 | 130 |
| 29 | Тула | [Мясново пос., проезд Ханинский, 8](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-myasnovo-haninskiy-proezd-154303157/) | Склад | 255 | 150 |
| 30 | Тула | [Ильинка пос., улица Центральная](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-ilinka-centralnaya-ulica-154303997/) | Склад | 200 | 200 |
| 31 | Тула | [Тула, Одоевское шоссе](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-tula-odoevskoe-shosse-154302545/) | Склад | 300 | 150 |
| 32 | Тула | [Тула, Веневское шоссе, 9](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-tula-venevskoe-shosse-155648955/) | Склад | 300 | 150 |
| 33 | Тула | [Тула, улица Марата, 100](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-tula-ulica-marata-154304099/) | Склад | 268 | 170 |
| 34 | Тула | [Тула, улица Марата, 100](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-tula-ulica-marata-154150821/) | Склад | 268 | 170 |
| 35 | Тула | [Тула, Рязанская улица, 5](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-tula-ryazanskaya-ulica-154302217/) | Склад | 182 | 252 |
| 36 | Тула | [Мясново пос., проезд Ханинский, 39](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-myasnovo-haninskiy-proezd-154981343/) | Склад | 400 | 120 |
| 37 | Тула | [Тула, улица Доктора Гумилевской, 6](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-tula-ulica-doktora-gumilevskoy-156689773/) | Склад | 456 | 110 |
| 38 | Тула | [Тула, Городской переулок, 39](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-tula-gorodskoy-pereulok-154150776/) | Склад | 500 | 100 |
| 39 | Тула | [Тула, Октябрьская улица, 304к1](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-tula-oktyabrskaya-ulica-154431510/) | Склад | 350 | 150 |
| 40 | Тула | [Тула, улица Марата, 59](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-tula-ulica-marata-155018112/) | Склад | 294 | 180 |
| 41 | Тула | [Мясново пос., проезд Ханинский, 12](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-myasnovo-haninskiy-proezd-154150949/) | Склад | 428 | 200 |
| 42 | Тула | [Мясново пос., проезд Ханинский, 27](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-myasnovo-haninskiy-proezd-154302489/) | Склад | 400 | 250 |
| 43 | Тула | [Тула, улица Николая Островского](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-tula-nikolaya-ostrovskogo-ulica-156134504/) | Склад | 650 | 170 |
| 44 | Тула | [Тула, Воловская улица](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-tula-volovskaya-ulica-155998091/) | Склад | 750 | 195 |
| 45 | Тула | [Мясново пос., проезд Ханинский, 11](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-myasnovo-haninskiy-proezd-154302462/) | Склад | 850 | 230 |
| 46 | Тула | [Тула, Алексинское шоссе, 34](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-tula-aleksinskoe-shosse-156403202/) | Склад | 1000 | 270 |
| 47 | Тула | [Тула, Железнодорожная улица, 61](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-tula-zheleznodorozhnaya-ulica-154150912/) | Склад | 1260 | 250 |
| 48 | Тула | [Ильинка пос., улица Центральная](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-ilinka-centralnaya-ulica-154304074/) | Склад | 2000 | 200 |
| 49 | Тула | [Мясново пос., проезд Ханинский, 12](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-myasnovo-haninskiy-proezd-156939350/) | Склад | 1600 | 300 |
| 50 | Тула | [Тула, улица Луначарского, 76](http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-tula-ulica-lunacharskogo-139130591/) | Производство | - | 200 |
| 51 | Тула | [Тула, Ясногорская улица, 20](http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-tula-yasnogorskaya-ulica-155773288/) | Производство | - | 100 |
| 52 | Тула | [Тула, Алексинское шоссе, 36](http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-tula-aleksinskoe-shosse-154429799/) | Производство | - | 110 |
| 53 | Тула | [Тула, Новомедвенский проезд, 9](http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-tula-novomedvenskiy-proezd-154301860/) | Производство | - | 130 |
| 54 | Тула | [Тула, улица Володарского, 24](http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-tula-volodarskogo-ulica-154303482/) | Производство | - | 135 |
| 55 | Тула | [Тула, Железнодорожная улица, 51](http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-tula-zheleznodorozhnaya-ulica-154302060/) | Производство | - | 136 |
| 56 | Тула | [Тула, Новомосковское шоссе, 6](http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-tula-novomoskovskoe-shosse-155648797/) | Производство | - | 150 |
| 57 | Тула | [Тула, улица Николая Островского, 61](http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-tula-nikolaya-ostrovskogo-ulica-154303230/) | Производство | - | 151 |
| 58 | Тула | [Тула, Новотульская улица, 7](http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-tula-novotulskaya-ulica-154304220/) | Производство | - | 190 |
| 59 | Тула | [Тула, Торховский проезд, 6Б](http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-tula-torhovskiy-proezd-154304396/) | Производство | - | 230 |
| 60 | Тула | [Тула, улица Карпова, 96](http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-tula-karpova-ulica-154303139/) | Производство | - | 234 |
| 61 | Тула | [Менделеевский, Полевая улица, 9](http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-mendeleevskiy-polevaya-ulica-154304625/) | Производство | - | 277 |
| 62 | Тула | [Тула, Новотульская улица](http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-tula-novotulskaya-ulica-144166431/) | Производство | - | 100 |
| 63 | Тула | [Тула, улица Марата, 59](http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-tula-ulica-marata-152915537/) | Производство | - | 180 |
| 64 | Тула | [Тула, Новотульская улица](http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-tula-novotulskaya-ulica-150102691/) | Производство | - | 100 |
| 65 | Тула | [Тула, улица Клары Цеткин](http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-tula-klary-cetkin-ulica-118157257/) | Производство | - | 100 |
| 66 | Тула | [Тула, Новотульская улица](http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-tula-novotulskaya-ulica-153329687/) | Производство | - | 100 |
| 67 | Тула | [Тула, Рязанская улица, 48А](http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-tula-ryazanskaya-ulica-155677946/) | Производство | - | 160 |
| 68 | Тула | [Тула, Новотульская улица](http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-tula-novotulskaya-ulica-120870647/) | Производство | - | 100 |
| 69 | Тула | [Тула, Веневское шоссе, 4](http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-tula-venevskoe-shosse-117399866/) | Производство | - | 150 |
| 70 | Тула | [Тула, Новотульская улица](http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-tula-novotulskaya-ulica-147943521/) | Производство | - | 190 |
| 71 | Узловской | [Дубовка пос., улица Островского, 6](http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-dubovka-ostrovskogo-ulica-152562302/) | Производство | - | 50 |
| 72 | Щекинский | [Большая Тросна д.](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-bolshaya-trosna-156683035/) | Склад | 5000 | 150 |
| 73 | Щекинский | [Советск](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-sovetsk-153537952/) | Склад | 138,2 | 120 |
| 74 | Щекинский | [Щекино, улица Победы](http://realty.dmir.ru/rent/sklad-shcekino-ulica-pobedy-155605110/) | Склад | 350 | 200 |
| 75 | Щекинский | [Советск, улица Энергетиков, 1](http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-sovetsk-ulica-energetikov-153537037/) | Производство | - | 70 |
| 76 | Щекинский | [Советск, улица Энергетиков](http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-sovetsk-ulica-energetikov-153535997/) | Производство | - | 60 |
| 77 | Щекинский | [Советск, улица Энергетиков, 1](http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-sovetsk-ulica-energetikov-153541003/) | Производство | - | 60 |
| 78 | Ясногорский | [Ясногорск, Заводская улица, 3](http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-yasnogorsk-zavodskaya-ulica-114778765/) | Производство | 1120 | 89 |
| 79 | Ясногорский | [Ясногорск, Заводская улица, 3](http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-yasnogorsk-zavodskaya-ulica-133678515/) | Производство | 6000 | 100 |
| 80 | Ясногорский | [Ясногорск, Заводская улица, 3](http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-yasnogorsk-zavodskaya-ulica-156061933/) | Производство | - | 90 |

Диапазон средних значений стоимости кв.м. по выборке:

***Таблица 8*** *Диапазон стоимости аренды*

|  |  |
| --- | --- |
| *Муниципальное образование (район)* | *Удельный показатель стоимости, руб/кв.м. (ср.значение)* |
| *Богородицкий* | *80* |
| *Заокский* | *57* |
| *Киреевский* | *125* |
| *Ленинский* | *231* |
| *Новомосковский* | *165* |
| *Тула* | *170* |
| *Узловской* | *83* |
| *Щекинский* | *110* |
| *Ясногорский* | *93* |

***График 3*** *(к табл.8)*

С начала года средневзвешенные ставки остаются стабильными, что говорит о достижении ценового дна.

Согласно практике, сформировавшейся в данном сегменте рынка, ставка арендной платы формируется арендодателем с учетом всех налогов (то есть, в том числе с НДС, в случае, если арендодатель работает на общей системе налогообложения) и с учетом операционных расходов, за исключением коммунальных услуг. Такая ситуация характерна для производственно-складского сегмента рынка недвижимости, поскольку арендодатель при подаче оферты не может прогнозировать уровень потребления арндатором, например, электроэнергии.

### *Вывод: На фоне отсутствия серьезных макроэкономических шоков и пересмотра прогнозных показателей в сторону улучшения на рынке коммерческой недвижимости наблюдается стабилизация. Позитивными трендами являются фиксируемый с конца 2015 года рост спроса на помещения, снижение уровня вакантности и относительная стабилизация цен. Прогнозы роста экономики остаюсь весьма консервативными, но позволяют сегменту недвижимости готовиться к восстановлению.*

### *Тула, май 2017.*

1. [*Информация о регионе - Инвестиционный портал Тульской области*](http://www.invest-tula.com/informatsiya-o-regione/) [↑](#footnote-ref-1)
2. [*Перечень крупнейших инвестиционных проектов - Портал открытых данных Правительства Тульской области*](http://www.opendata71.ru/opendata/7107548681-investmentprojects) [↑](#footnote-ref-2)
3. [*Перечень государственного имущества Тульской области, планируемого к приватизации - Портал открытых данных Правительства Тульской области*](http://www.opendata71.ru/opendata/7106503078-pgitopkp) [↑](#footnote-ref-3)