

Анализ рынка земельных участков по итогам 2019 года.

В рамках анализа были собраны и проанализированы сведения сайтов в сети «Интернет». На этапе сбора информации были получены сведения о продаже земельных участков, расположенных на территории Тверской области. В соответствии с Указаниями данная информация была проверена на достоверность, достаточность, непротиворечивость и репрезентативность. Некорректно представленные данные как предложения о продаже объектов недвижимости в дальнейшем не рассматривались.

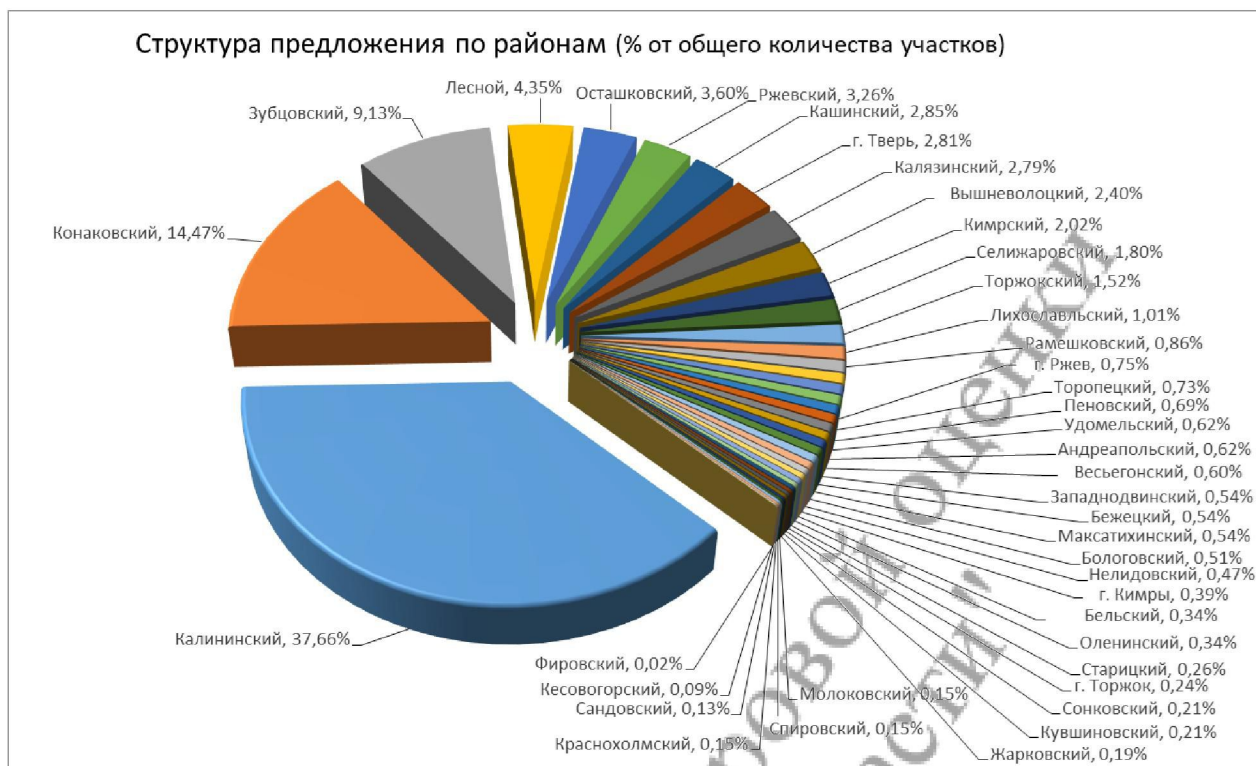
По итогам проделанной работы было получено около 4,6 тысяч предложений о продаже незастроенных земельных участков.

Вся собранная рыночная информация о данных предложениях была объединена в сводную таблицу объектов, где указаны, в том числе сведения о площади, краткая характеристика объекта недвижимости, вид разрешенного использования, кадастровый номер (при наличии), полная цена в рублях, удельный показатель цены в рублях на единицу измерения с указанием единицы измерения, текст объявления.

Предложения о продаже земельных участков в разрезе сегментов, определенных Указаниями, распределены следующим образом.



В целом количественные показатели предложений о продаже незастроенных земельных участков по всем муниципальным образованиям Тверской области выглядят следующим образом.



1. Анализ рынка сегмента «Жилая застройка (среднетажная и многоэтажная)»

Рынок земель под многоэтажное жилое строительство в Тверской области не развит. В открытых источниках удалось найти всего два предложения на продажу из данного сегмента. Разброс цен предложений достаточно большой от 70 до 1 550 руб./кв.м.

2. Анализ рынка сегмента «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка»

Малоэтажная жилая застройка

В рамках анализа рынка за 2019 год было собрано 3 524 объявлений с предложениями на продажу земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

Район (городской округ) Тверской области	Количество предложений	Минимальная удельная цена предложения по ЗУ для ИЖС, руб./кв. м	Средняя удельная цена предложения по ЗУ для ИЖС, руб./кв. м	Максимальная удельная цена предложения по ЗУ для ИЖС, руб./кв. м
Андреапольский	14	26	157	375
Бежецкий	10	25	92	200
Бельский	3	77	131	167
Бологовский	17	25	198	467
Весьегонский	24	67	402	1 148
Вышневолоцкий	82	8	233	698
г. Кимры	10	200	585	1 000
г. Ржев	32	50	237	536
г. Тверь	115	773	3 291	8 429
г. Торжок	11	179	399	717
Жарковский	6	36	91	175

¹ Законом Тверской области №13-ЗО от 02.04.2019 объединены городское и сельские поселения Вышневолоцкого муниципального района и городской округ Вышний Волочек во вновь образованное муниципальное образование – Вышневолоцкий городской округ

Район (городской округ) Тверской области	Количество предложений	Минимальная удельная цена предложения по ЗУ для ИЖС, руб./кв. м	Средняя удельная цена предложения по ЗУ для ИЖС, руб./кв. м	Максимальная удельная цена предложения по ЗУ для ИЖС, руб./кв. м
Западнодвинский	20	24	140	312
Зубцовский	198	14	179	500
Калининский	1 607	60	498	1 468
Калязинский	73	64	409	1 250
Кашинский	124	15	341	1 000
Кесовогорский	3	150	205	233
Кимрский	65	44	420	1 500
Конаковский	499	60	2 506	10 231
Краснохолмский	1	130	130	130
Кувшиновский	5	40	77	186
Лихославльский	32	31	172	486
Максатихинский	17	12	92	299
Нелидовский	15	38	299	733
Оленинский	7	40	85	133
Осташковский	161	50	545	1 579
Пеновский	30	46	357	1 000
Рамешковский	36	19	108	250
Ржевский	110	17	178	556
Сандовский	1	133	133	133
Селижаровский	69	14	138	467
Сонковский	4	27	151	281
Спировский	7	67	106	160
Старицкий	9	43	161	387
Торжокский	59	19	189	683
Торопецкий	18	40	169	400
Удомельский	29	50	262	950
Фировский	1	43	43	43
Общий итог	3 524	8	792	10 231

Информация о количестве предложений в разрезе муниципальных образований и городских округов наглядно представлена на рисунке.



Из выборки были исключены районы, в которых есть 5 и менее предложений о продаже, т.к. по ним сложно судить о ситуации, сложившейся на рынке.



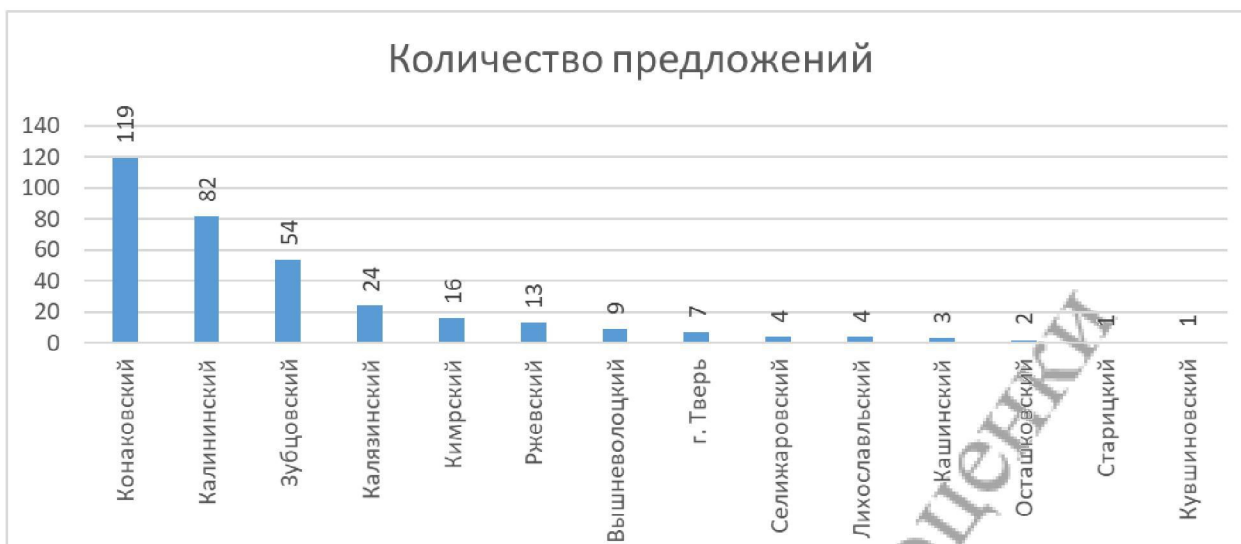
Из диаграммы видно, что самые высокие цены на участки ИЖС в областном центре – г. Твери (3 291 руб./кв. м) и в г. Конаково (2 506 руб./кв. м). По минимальной цене предлагались участки в Кувшиновском и Оленинском районах – 77 руб./кв. м и 85 руб./кв. м соответственно.

Садоводческое, огородническое и дачное использование

Рынок земельных участков Тверской области с назначением для садоводства и огородничества представлен 339 предложениями. Распределение предложений на продажу по районам (городским округам) Тверской области представлено в таблице далее. К сожалению, на рынке представлены не все муниципальные образования области.

Район (городской округ) Тверской области	Количество предложений	Минимальная удельная цена предложения по ЗУ для садоводства, руб./кв. м	Средняя удельная цена предложения по ЗУ для садоводства, руб./кв. м	Максимальная удельная цена предложения по ЗУ для садоводства, руб./кв. м
Вышневолоцкий ²	9	20	153	455
г. Тверь	7	90	1 131	2 667
Зубцовский	54	13	140	417
Калининский	82	33	170	380
Калязинский	24	28	313	950
Кашинский	3	3	349	545
Кимрский	16	38	164	383
Конаковский	119	57	546	1 698
Кувшиновский	1	70	70	70
Лихославльский	4	1	25	60
Осташковский	2	100	175	250
Ржевский	13	38	153	364
Селижаровский	4	57	168	245
Старицкий	1	250	250	250
Общий итог	339	1	326	2 667

² Законом Тверской области №13-ЗО от 02.04.2019 объединены городское и сельские поселения Вышневолоцкого муниципального района и городской округ город Вышний Волочек во вновь образованное муниципальное образование – Вышневолоцкий городской округ



Наибольшее количество предложений по земельным участкам для садоводства наблюдается в Конаковском (119) и в Калининском (82) районах.

Из выборки были исключены районы, в которых есть 5 и менее предложений о продаже, т.к. по ним сложно судить о ситуации, сложившейся на рынке.



3. Анализ рынка сегмента «Транспорт»

Сегмент рынка недвижимости «Транспорт» включает в себя объекты гаражного назначения, стоянки, парковки. Данный сегмент широко представлен на рынке недвижимости объектами капитального строительства, количество же предложений по земельным участкам, предназначенным для строительства и размещения гаражей, стоянок и парковок, свободных от застройки, ничтожно мало.

В Тверской области данный сегмент практически не развит. Найдено всего два предложения на продажу из данного сегмента. Разброс цен довольно большой: 88 – 462 руб./кв. м.

4. Анализ рынка сегмента «Коммерческое использование»

Данный сегмент включает в себя как участки, непосредственно предназначенные для коммерческой застройки, так и участки под придорожный сервис.

К сожалению, количество предложений на рынке, появившихся в 2019 году, не позволяют провести полноценный анализ уровня цен. В доступных источниках информации о ценах на рынке земельных участков Тверской области представлено 9 предложений о продаже незастроенных участков коммерческого назначения и 5 предложений – под придорожный сервис.

Земельные участки под коммерческую застройку

Диапазон цен предложений на продажу земельных участков под коммерческую застройку: 100 – 6 429 руб./кв. м. Далее в таблице представлены данные предложения.

п/п	Дата предложения	Цена предложения, руб.	УПРС, руб./кв. м	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Адрес объекта	Категория земель	Вид разрешенного использования	Дополнительная информация	Ссылка
1.	12.04.2019	1 595 600	100	16 000	69:45:0080243:9	Тверская область, г. Осташков, пер.1-й Путейский, д. 36	Земли населённых пунктов	Для строительства торгово-офисных и производственно-складских зданий и сооружений	Объект расположен на въезде в город на самом оживленном (и единственном) шоссе, рядом рынок строительных материалов, заправка, СТО, магазин автозапчасти, остановки общественного транспорта. Идеальный вариант для инвестиции, строительства торгового центра, рынка, производства и т. д.	https://tver.cian.ru/sale/commercial/192767021/
2.	05.02.2019	200 000	250	800	69:15:0180102:224	Тверская обл, р-н Конаковский, д Старое Мелково, с/п Старомелковское	Земли населённых пунктов	Для размещения объектов торговли	Участок с хорошим подъездом.	https://www.avito.ru/konakovo/zemelnye-uchastki/uchastok_8_sot. izhs_95318096_9
3.	10.07.2019	2 300 000	338	6 800	69:24:0135601:53	Тверская область, р-н. Осташковский, с/п. Сорожское, д. Залесье	Земли населённых пунктов	Для объектов общественно-делового значения	Продается земельный участок категории для общественно-деловых целей площадью 8 соток на окраине г. Осташков в д. Залесье. Хорошее место для ведения бизнеса и проживания.	https://www.avito.ru/ostashkov/zemelnye-uchastki/uchastok_68_sot. promnaznacheniya_1776252880
4.	28.11.2019	4 000 000	500	8 000	69:34:0070413:56	Тверская область, р-н. Торопецкий, г. Торопец, ул. Советская, д. 85	Земли населённых пунктов	Для реконструкции незавершенного строительством здания цеха под магазин промышленных товаров	Земельный участок коммерческого назначения в городе Торопец. По градостроительному регламенту территориальных зон земельный участок находится в зоне делового, общественного и коммерческого назначения. Земельный участок продается без каких-либо объектов недвижимости на нем находящихся, металлоконструкция демонтирована. Коммуникации: расстояние до центрального тепловодоснабжения и канализации 80 метров. Электричество на участке, расстояние до ТП 10кВ - 60 метров	https://tver.cian.ru/sale/commercial/198818390/
5.	26.11.2019	70 000	700	100	69:23:0070130:89	обл. Тверская, р-н Оленинский, г/п п. Оленоно, пгт	Земли населённых пунктов	Для строительства	Продается 1 сотка земли в центре поселка под застройку торговой точки.	https://www.avito.ru/olenino/zemelnye-uchastki/uchastok

п/п	Дата предложения	Цена предложения, руб.	УПРС, руб./кв. м	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Адрес объекта	Категория земель	Вид разрешенного использования	Дополнительная информация	Ссылка
						Оленино, ул. Кузьмина		торгового павильона		ok_1_sot_promna_znacheniya_50737_6663
6.	12.02.2019	11 000 000	853	12 900	н/у	Тверская область, р-н Вышневолоцкий	Земли населённых пунктов	Для размещения объектов торговли	Продается земельный участок 1.3 га. Участок удачно расположен для размещения таких объектов, как: • Торговля любого вида • Авто-техцентр, мойка • Гостиничный комплекс • Логистические комплексы. • Складские комплексы. • Производство Три преимущества расположения: 1. Прямой съезд с трассы М 10. 2. Первая линия автотрассы (Московское шоссе). 3. Возможность подключения всех коммуникаций. 4. Участок правильной формы, коммерческого назначения расположенный в южном выезде с города, по трассе М10, площадью 1,3 Га. Получено: - ТУ на газификацию, электричество, водоснабжение и канализацию - разрешение на строительство Разрешенное использование: для размещения объектов торговли.	https://ruads.org/
7.	05.02.2019	7 000 000	5 243	1 335	69:39:0120129:20	обл. Тверская, г. Вышний Волочек, ул.Г.Титова, № 27	Земли населённых пунктов	Для использования в целях строительства и эксплуатации предприятия общественного питания	Прямая продажа земельного участка от собственника ООО «Макдоналдс». Кад.номер 69:39:0120129:20. Земельный участок 1 335 кв. м, свободный от застройки расположен в черте города Вышний Волочек, Тверской области, вдоль трассы «Москва-С. Петербург». Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование для размещения объектов общественного питания. Рядом расположен ресторан Макдоналдс – ул. Большая Садовая 44/30.	https://ruads.org/
8.	11.04.2019	4 300 000	3 150	1 365	69:40:0300220:99	Тверская область, г. Тверь, ул. Большевиков, д. 6	Земли населённых пунктов	Под прочие промышленные предприятия	Участок 10 соток, с кадастровым номером 69:40:0300220:99, категории: "Зона общественных центров", с обширным спектром коммерческого и	https://ruads.org/

п/п	Дата предложения	Цена предложения, руб.	УПРС, руб./кв. м	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Адрес объекта	Категория земель	Вид разрешенного использования	Дополнительная информация	Ссылка
									промышленного использования, ИЖС, офисной, общественного питания, сферы услуг, медицинской, торговой, образовательной (включая дет. сады и ясли), культурной, социальной, спортивной, развлекательной, малоэтажном жилой застройки на две и более квартиры и пр. Ровный. Коммуникации есть. Продает собственник. Оплата посредникам - по договоренности, в момент или после продажи.	
9.	10.01.2019	4 500 000	6 429	700	69:40:0300220:81	Тверская область, г. Тверь, ул. Большевиков, д. 6	Земли населённых пунктов	Под прочие промышленные предприятия	Продается участок, отведенный под строительство мини-гостиницы на 36 мест по ул. Большевиков д.6 в Твери с готовым проектом. Кад. номер участка 69:40:0300220:81. Участок находится в собственности! С севера участка располагается береговая полоса р. Тьмаки. Планировка объекта выполнена с учетом комфортного проживания туристов и паломников. Здание спроектировано 4-этажным, включая подвал и мансардный этаж. В подвале расположены автостоянка на 6 автомобилей и тех. помещение. Возможно, что-то свое придумать по использованию участка. Торг присутствует.	https://ruads.org/

Земельные участки под придорожный сервис

Рынок земель под придорожный сервис в Тверской области представлен пятью предложениями на продажу. Разброс цен довольно большой: 68 – 580 руб./кв. м. Судить о ситуации, сложившейся на рынке, не представляется возможным.

п/п	Дата предложения	Цена предложения, руб.	УПРС, руб./кв. м	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Адрес объекта	Категория земель	Вид разрешенного использования	Дополнительная информация	Ссылка
1.	01.08.2019	5 000 000	68	73 843	69:09:0000023:203	Тверская область, р-н. Зубцовский, с/п. Князьегорское, д. Кузьминка	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для строительства комплекса зданий инфраструктуры придорожного сервиса	Продается земля от собственника. Адрес: Тверская область, Зубцовский район, с/п Князьегорское, д.Кузьминка Категория: земли промышленности Разрешенное использование: для строительства комплекса зданий инфраструктуры придорожного сервиса Площадь: 7,4Га (738 соток) Кад. номер: 69:09:0000023:203 Кадастровый паспорт и свидетельство имеются	https://tver.cian.ru/sale/commercial/213066239/
2.	09.10.2019	2 000 000,00	299	6 700,00	69:04:0000017:1306	Тверская область, Бологовский р-он, в 250 м от 328 км дороги Москва – Санкт-Петербург	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для объектов общественного значения	Продается участок земли промышленного назначения на трассе под АЗС или придорожный комплекс. Адрес: обл. Тверская, р-н Бологовский, в 250 м от 328 км дороги Москва-Санкт-Петербург. Торг возможен, звоните, все обсудим и договоримся по цене. По кадастру земля стоит 3 262 000 руб. Собственник. Имеется еще несколько участков земли на трассе. Все земли покупались специально для сети АЗС.	https://tver.cian.ru/sale/commercial/219333948/
3.	01.08.2019	1 500 000	455	3 300	69:09:0191706:34	Тверская обл, р-н Зубцовский, с Погорелое Городище, с/п Погорельское	Земли населённых пунктов	Для строительства придорожного сервиса	Предлагаем участок для строительства придорожного сервиса в пределах населенного пункта (Тверская область, Зубцовский район, с. Погорелое Городище) 69:09:0191706:34 33 сотки, первая линия Новорижского шоссе, сторона по направлению к Москве, расположена на перекрестке, основной поворот к центру Погорелого городища на улице Школьная.	https://tver.cian.ru/sale/commercial/213019709/

п/п	Дата предложения	Цена предложения, руб.	УПРС, руб./кв. м	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Адрес объекта	Категория земель	Вид разрешенного использования	Дополнительная информация	Ссылка
									Электричество по границе, рядом автобусная остановка.	
4.	29.11.2019	2 500 000,00	500,00	5 000,00	69:10:0000025:5883	Тверская область, Калининский р-н, Бурашевское с/пос., д. Неготино	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для строительства торгово-промышленного логистического комплекса	Продам земельный участок правильной формы под строительство придорожного торгово-промышленного комплекса. Общая площадь 50 соток. Рядом трасса М10	https://tver.ci.an.ru/sale/surburban/220885212/
5.	19.02.2019	2 900 000	580	5 000	н/у	Тверская область, р-н Ржевский	Земли населённых пунктов	Под придорожный сервис	Отличный Земельный участок для успешного бизнеса. Категория земель: земли населенных пунктов-под придорожный сервис. Продается участок 50 соток на Федеральной Трассе - М 9 «Москва-Рига» 224 км, Тверская область, г. Ржев. План участка очень удобен для размещения коммерческого объекта. Удачное расположение позволяет разместить АЗС и придорожный сервис, магазин, автомойку, пункты ТО, промежуточную стоянку - гостиницу, торговый или складской комплекс, площадку для торговли транспортными средствами, офис для предоставления транспортно-экспедиторских и складских услуг по перевозке и складской обработке грузопотоков. Транспортная загруженность трассы очень большая. Машины едут непрерывным потоком постоянно, круглый год. Вложение инвестиций в земли Тверской области- выгодное предложение. Звоните, буду рад ответить на все интересующие Вас вопросы. Александр	https://roads.org/

5. Анализ рынка сегмента «Общественное использование»

Сегмент рынка недвижимости «Общественное использование» предполагает размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека.

В Тверской области данный сегмент не развит. Найдено всего одно предложение на продажу из данного сегмента по цене 617 руб./кв. м. Судить о ситуации, сложившейся на рынке, не представляется возможным.

6. Анализ рынка сегмента «Производственная деятельность»

Количество предложений на рынке, появившихся в 2019 году, позволяет сделать вывод от том, что данный сегмент рынка находится в состоянии стагнации. За 2019 год открытые источники позволили найти всего 12 предложений купли-продажи незастроенных участков промышленного назначения. Максимальные значения средней стоимости земельных участков указанного назначения характерны для г. Твери, Калининского и Торжокского районов и составляют от 200 до 3 600 руб./кв. м. Это обусловлено близким расположением границы Московской области и высоким транспортным потоком. Минимальная стоимость земельных участков производственного назначения зафиксирована в Зубцовском районе и составляет 42 руб./кв. м.

Площади предлагаемых на продажу земельных участков варьируются от 1 до 157 Га, в среднем площадь составляет 21,5 Га. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена достаточно крупными земельными участками.

Далее представлена выборка предложений по рынку свободных земельных участков из земель населенных пунктов с разрешенным использованием под промышленную застройку, представленных на земельном рынке Тверской области в 2019 г.

ГБУ «Центр кадастровой оценки
Тверской области»

п/п	Дата предложения	Цена предложения, руб.	УПКС, руб./кв. м	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Адрес объекта	Категория земель	Вид разрешенного использования	Дополнительная информация	Ссылка
1.	05.11.2019	65 446 114	42	1 567 239	69:09:0000 019:744	Тверская область, Зубцовский р-он, Погорельское с/п, севернее с. Погорелое Городище	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для размещения промышленных объектов	Объект зарегистрирован на праве собственности, ограничений (обременений) не зарегистрировано. Через участок проходит охранная зона ВЛ-35 кВ "Степурино-Салино-Погорелое Городище", Тверская область, Старицкий, Зубцовский районы. Земельный участок находится рядом с федеральной трассой М-9, примерно в 3,5 км от железнодорожной станции Погорелое Городище, вдоль дороги на дер. Шевцово, рядом с лесным массивом. Отличная транспортная доступность. Участок расположен недалеко от границы Тверской и Московской областей: в получасе езды на автомобиле пгт Шаховская Московской области, в течение часа можно доехать до г. Волоколамска МО.	https://tver.cian.ru/sale/commercial/220331970/
2.	26.08.2019	20 000 000	80	250 000	н/у	Тверская область, Калязинский р-н, д. Иванково	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для строительства территориально-производственных комплексов	Предлагаем земельный участок 25 га в полутора километрах от реки Волга, категория - земли промышленности для строительства территориально-производственных комплексов. Рядом с ж/д станцией Савеловского направления Калязин-Пост.	https://tver.cian.ru/sale/suburban/158693014/

п/п	Дата предложения	Цена предложения, руб.	УПКС, руб./кв. м	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Адрес объекта	Категория земель	Вид разрешенного использования	Дополнительная информация	Ссылка
3.	12.08.2019	23 000 000	96,16	239 188	69:09:0000 019:530	Тверская область, Зубцовский р-н, д. Петровское	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для размещения промышленных объектов	Продается земельный участок общей площадью 239 188 кв. м (23,92 Га), расположенный вдоль трассы М9 (Москва - Рига) в 160 км. от МКАД, 0 метров Новорижское шоссе. На участке растут кустарники и деревья. Коммуникации: линия электропередачи на расстоянии 200 метров, газ 1 км. Одна из границ участка проходит вдоль р. Горянки (ширина речки 3 м.), другая граница прилегает непосредственно к трассе М9, от остановки общественного транспорта до д. Петровское 500 м., в 4-х км проходит железная дорога.	https://tver.cian.ru/sale/suburban/200614930/
4.	30.09.2019	30 240 000	90	336 000	69:09:0000 019:743	Тверская область, Зубцовский р-он, Погорельское с/п, севернее с. Погорелое Городище	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для размещения промышленных объектов	Продается массив промышленного назначения. Новорижское шоссе, 165 км от МКАД. Состоит из трех специально обособленных участков примерно по 10 Га каждый. Есть обустроенный съезд с трассы М9 (Новорижское шоссе). Участок пересекают две ЛЭП: 50 и 10 кВт. Возможна продажа частями.	https://tver.cian.ru/sale/commercial/205106961/
5.	15.10.2019	2 200 000	200,00	11 000	69:10:0000 024:2895	Тверская область, Калининский р-он, Никулинское с/пос., д. Кривцово	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для строительства торгово-промышленного объекта	Продается земельный участок 1,1 Га (110 соток, 69:10:0000024:2895) находится на Ленинградском шоссе М10. (Тверь, поселок Кривцово). Разрешенное использование: для строительства торгово-промышленного объекта. Подстанция- 450 кВт. Рядом есть еще участок 110 сот. Кадастровый номер: 69:10:0000024:2894, цена та же. Участки: 69:10:0000024:3680; 69:10:0000024:2868 с ангаром, также продаются	https://tver.cian.ru/sale/suburban/206085183/
6.	19.04.2019	5 000 000	250	20 000	н/у	Тверская область, Торжокский р-н,	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания,	Для размещения промышленных объектов	214 км а/д М-10, граничит с АЗС Газпром-Нефть: Тверская обл,	https://tver.cian.ru/sale/commercial/205747704/

п/п	Дата предложения	Цена предложения, руб.	УПКС, руб./кв. м	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Адрес объекта	Категория земель	Вид разрешенного использования	Дополнительная информация	Ссылка
						Марьинское с/п, дер.Дубровка	телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения		Торжокский р-н, Марьинское с/п, дер.Дубровка- 2га земли промышленности, числиться здание мастерских (на самом деле его нет), есть э/э и вода	
7.	12.11.2019	16 000 000	291	55 000	69:10:0000 024:3680, 69:10:0000 024:2894, 69:10:0000 024:2895, 69:10:0000 024:2868	Тверская область, Калининский р-н, Никулинское с/пос, д. Кривцово	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для строительства торгово-промышленного объекта	Продается земельный участок 5,5 Га (550 соток) находится на Ленинградском шоссе М10. (Тверь, поселок Кривцово). Разрешенное использование: для строительства торгово-промышленного объекта. На участке, ангар 1260 кв.м. - отличный просто! Все новое и сделано на совесть. Бетонное основание. Отсыпанная площадка. Подстанция- 450 КВт. 18 млн.р. - за всё!	https://tver.cian.ru/sale/suburban/185142071/
8.	11.09.2019	3 700 000	305	12 141	69:40:0100 007:4	Тверская обл, г Тверь, р-н Заволжский, проезд Торговый, д 7	Земли населённых пунктов	Склады	Продаётся участок пром. назначения преимущественно под склады, ВРИ можно поменять, участок с коммуникациями, обнесён Ж/б забором, на территории лес.По всем вопросам звоните.	https://ruads.org/
9.	03.09.2019	4 900 000	490	10 000	69:10:0000 024:4863	Тверская область, Калининский р-н, Никулинское с/пос, д. Лебедево	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для размещения промышленных объектов	Продаётся земельный участок промышленного назначения общей площадью 1 га. Участок расположен на ровной местности в непосредственной близости от завода Хитачи.	https://tver.cian.ru/sale/suburban/200082236/

п/п	Дата предложения	Цена предложения, руб.	УПКС, руб./кв. м	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Адрес объекта	Категория земель	Вид разрешенного использования	Дополнительная информация	Ссылка
10.	20.11.2019	10 000 000	502	19 936	69:40:0200091:430	Тверская область, г. Тверь, ш. Московское	Земли населённых пунктов	Под строительство издательского полиграфического комплекса	Продается земельный участок площадью 2 Га. По адресу: Московское шоссе (за Заправкой "Роснефть") Кадастровый номер: 69:40:0200091:430	https://ruads.org/
11.	30.06.2019	30 000 000	606	49 500	69:10:0000024:2616	обл. Тверская, р-н Калининский, с/п Никулинское, район д. Кривцово	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для размещения промышленных объектов	Продается участок для строительства торгово-промышленного объекта. Цена за 5 Га. Возможно формирование участка под ваши потребности. Кадастровый номер: 69:10:0000024:2616	https://ruads.org/
12.	01.02.2019	36 000 000	3 600	10 000	н/у	Тверская область, г. Тверь, д. Большие Перемерки	Земли населённых пунктов	Для размещения промышленных объектов	Продается участок пром. назначения 1 га. в г. Тверь Продается участок из земель поселений в промзоне площадью 10 000 кв. м. Подъездная дорога к участку – асфальт. Участок расположен в промышленной зоне города, в районе Больших Перемерок. Расстояние от остановки городского транспорта и трассы на Москву 300 м. На участке ливневая канализация, электричество 160 кВт. Своя подстанция. Участок заасфальтирован. Возможность подключения к городским коммуникациям. Газ и центральная канализация в 100 м. Территория огорожена и охраняется.	https://ruads.org/

7. Анализ рынка сегмента «Сельскохозяйственное использование»

Собранная рыночная информация представлена в отношении цен предложений, полученным из открытых интернет-источников (купли-продажи – 516 предложения). Информация о минимальных, средних и максимальных УПС в разрезе муниципальных образований и городских округов в расчете на 1 кв. м представлена в таблице ниже.

Район (городской округ) Тверской области	Количество предложений	Минимальная удельная цена предложения по ЗУ, руб./кв. м	Средняя удельная цена предложения по ЗУ, руб./кв. м	Максимальная удельная цена предложения по ЗУ, руб./кв. м
Андреапольский	13	0,71	7,29	19,00
Бежецкий	13	0,81	1,80	3,89
Бельский	12	1,00	2,82	6,98
Бологовский	6	4,10	15,35	24,00
Весьегонский	3	4,25	7,08	10,00
Вышневолоцкий	12	0,43	8,39	20,00
Жарковский	3	0,63	3,28	5,67
Западнодвинский	2	14,00	21,50	29,00
Зубцовский	70	0,98	9,49	30,00
Калининский	35	0,58	10,44	30,00
Калязинский	19	1,00	11,95	30,00
Кашинский	5	2,56	12,71	22,00
Кесовогорский	1	26,00	26,00	26,00
Кимрский	14	0,47	13,64	30,00
Конаковский	4	7,00	16,50	29,00
Краснохолмский	6	1,43	3,79	7,00
Кувшиновский	1	4,23	4,23	4,23
Лесной	203	0,31	0,78	2,92
Лихославльский	10	0,67	8,79	24,00
Максатихинский	7	0,37	4,09	7,31
Молоковский	7	0,48	4,05	10,00
Нелидовский	4	2,20	5,98	15,00
Оленинский	6	0,69	2,75	8,55
Пеновский	1	5,56	5,56	5,56
Рамешковский	3	1,50	3,14	4,00
Ржевский	21	1,00	10,02	30,00
Сандовский	5	0,38	0,50	0,86
Селижаровский	6	1,00	8,54	17,00
Сонковский	5	0,67	1,54	3,85
Старицкий	1	1,28	1,28	1,28
Торжокский	5	2,50	8,25	20,00
Торопецкий	13	0,32	2,15	12,00
Общий итог	516	0,31	5,33	30,00

Информация о количестве предложений в разрезе муниципальных образований и городских округов наглядно представлена на рисунке.



Наибольшее количество предложений с земельными участками для сельскохозяйственного использования наблюдается в Лесном районе (203).



Выделена группа районов (городских округов) с высокой удельной стоимостью предложения в диапазоне 7,29-15,35 руб./кв. м (Бологовский, Кимрский, Кашинский, Калязинский, Калининский, Ржевский, Зубцовский, Лихославльский, Селижаровский, Вышневолоцкий, Торжокский, Андреапольский), характеризующаяся развитой транспортной и инженерной инфраструктурой. По минимальной цене предлагались в Сандовском районе – 0,50 руб./кв. м.

Рыбоводство

Рынок земель сельскохозяйственного назначения под рыбоводство представлен всего одним предложением на продажу. Удельный показатель рыночной стоимости составляет 176 руб./кв. м. Судить о ситуации, сложившейся в данном секторе рынка, не представляется возможным.

8. Анализ рынка сегмента «Отдых (рекреация)»

Анализ предложений из открытых источников на рынке Тверской области за 2019 год, позволил выявить лишь 4 участка, которые действительно могут быть использованы под строительство объектов рассматриваемого сегмента рынка. Соответственно можно

сделать вывод о том, что данный сегмент рынка недостаточно развит в Тверской области, несмотря на ее высокий рекреационный потенциал и близость Московской области.

Диапазон удельных цен найденных рыночных предложений на территории Тверской области, варьируется от 195 до 1 262 руб./кв.

ГБУ "Центр кадастровой оценки
Тверской области"