

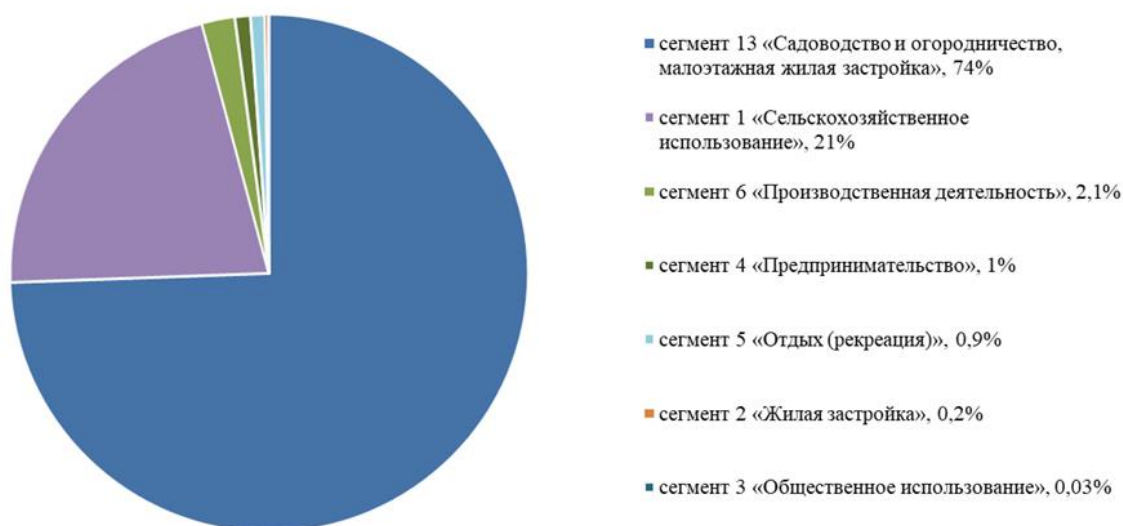
Анализ рынка земельных участков

Исполнителем 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.

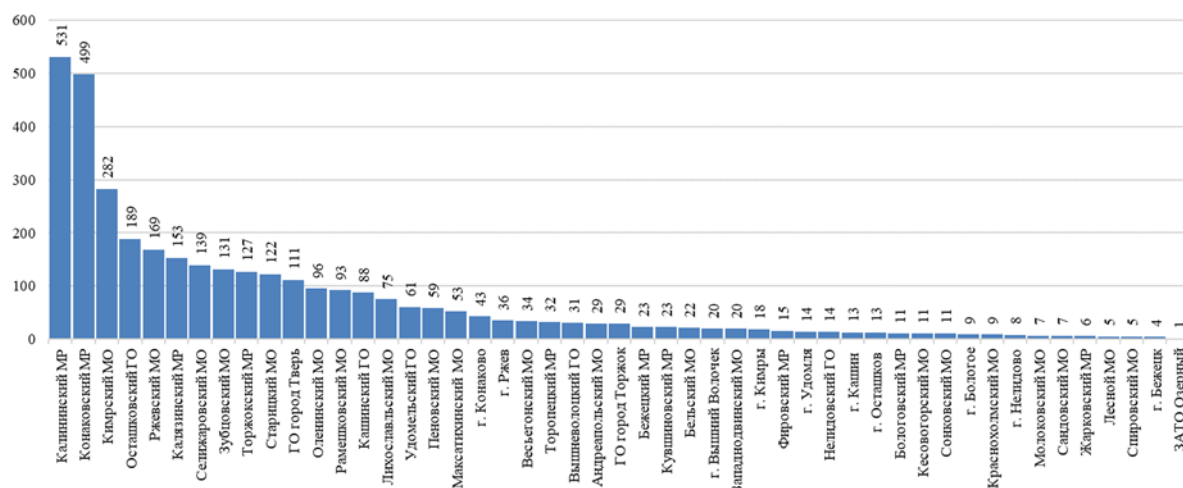
По итогам проделанной работы было получено 3 501 предложение о продаже незастроенных земельных участков.

Вся собранная Исполнителем 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.



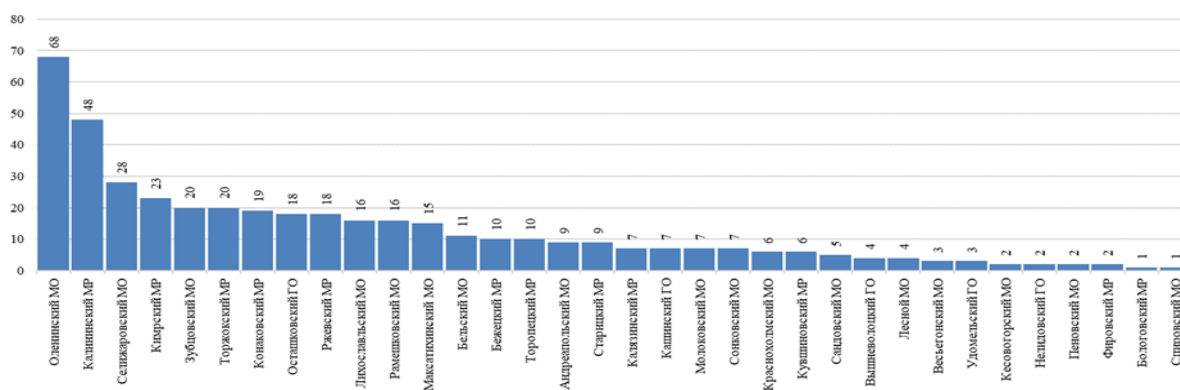
1. Анализ рынка сегмента «Сельскохозяйственное использование»

Анализ сегмента рынка земельных участков, предназначенных для ведения сельскохозяйственного использования, осуществлялся на основе собранной рыночной информации о ценах предложений объектов соответствующего назначения за 2021 год. Для проведения анализа рынка земельных участков 1 сегмента отобрано 427 объектов-аналогов, предназначенных для сельскохозяйственного использования.

Информация о минимальных, средних и максимальных УПРС в разрезе муниципальных образований и городских округов в расчете на 1 кв. м представлена в таблице ниже.

Наименование МО/ГО	Кол-во наблюдений	Мин. удельная цена, руб./кв. м	Средняя удельная цена, руб./кв. м	Макс. удельная цена, руб./кв. м	Средневзвешенная цена, руб./кв. м
Андреапольский МО	9	0,80	3,43	10,02	1,70
Бежецкий МР	10	0,57	2,71	8,33	2,55
Бельский МО	11	1,33	2,78	6,70	1,96
Бологовский МР	1	4,79	4,79	4,79	4,79
Весьегонский МО	3	1,00	4,06	8,82	1,97
Вышневолоцкий ГО	4	0,58	4,23	11,80	0,87
Зубцовский МО	20	3,15	14,45	34,35	11,40
Калининский МР	48	0,36	18,89	92,85	11,17
Калязинский МР	7	1,30	3,25	4,52	4,16
Кашинский ГО	7	1,50	10,53	28,09	3,84
Кесовогорский МО	2	1,27	1,79	2,31	1,54
Кимрский МО	23	2,82	8,94	29,38	7,57
Конаковский МР	19	3,78	50,75	102,47	47,62
Краснохолмский МО	6	0,33	2,11	4,96	2,32
Кувшиновский МР	6	1,50	2,34	4,07	2,89
Лесной МО	4	0,66	2,63	7,81	0,89
Лихославльский МО	16	0,67	3,66	9,98	2,18
Максатихинский МО	15	0,52	2,05	6,06	1,36
Молоковский МО	7	0,68	4,59	13,15	0,86
Нелидовский ГО	2	4,98	6,25	7,51	5,72
Оленинский МО	68	0,72	4,18	40,00	2,27
Осташковский ГО	18	0,39	8,58	35,71	8,19
Пеновский МО	2	6,21	8,10	10,00	6,51
Рамешковский МО	16	0,74	8,90	51,67	7,88
Ржевский МО	18	1,22	7,38	24,09	4,08
Сандовский МО	5	0,50	1,21	2,19	1,19
Селижаровский МО	28	1,00	9,29	65,38	2,54
Сонковский МО	7	0,78	3,33	9,37	0,91
Спировский МО	1	2,72	2,72	2,72	2,72
Старицкий МО	9	0,81	9,58	40,00	6,77
Торжокский МР	20	0,62	4,76	14,70	1,94
Торопецкий МР	10	1,31	5,53	14,43	2,73
Удомельский ГО	3	3,39	3,86	4,49	3,55
Фировский МР	2	2,88	6,20	9,52	5,85
Общий итог	427	0,33	9,47	102,47	3,00

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 Оленинском МО (68) и Калининском МР (48).

Минимальный УПРС зафиксирован в размере 0,33 руб./кв. м. Краснохолмском МР, максимальный УПРС – 102,47 руб./кв. м. в Конаковском МР. Среднее значение удельного показателя рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного использования в 2021 году по Тверской области составило 9,47 руб./кв. м. Однако для более объективной оценки уровня цен с учетом фактора масштаба, влияющего на УПРС малых по площади участков в сторону повышения, а больших участков – в сторону снижения, также был рассчитан средневзвешенный по площади УПРС, значение которого по области составило 3,00 руб./кв. м.

В результате анализа информации, характеризующей рынок земель сельскохозяйственного использования установлен диапазон цен предложений сделок купли-продажи от 0,33 до 102,47 руб./кв. м.

Более 60% предложений (61,4% или 262 предложения) с земельными участками для сельскохозяйственного использования сконцентрировано в 9 из 34 муниципальных образований и городских округов: Оленинский МР, Калининский МР, Селижаровский МР, Кимрский МР, Зубцовский МР, Торжокский МР, Конаковский МР, Осташковский ГО и Ржевский МР.

Конаковский район явно выделяется по ценовой ситуации в Тверской области из-за географического расположения и социально-экономического развития.

Объем сделок и предложений земельных участков указанного сегмента на территории Тверской области позволяет сделать вывод об умеренной активности данного сегмента рынка.

2. Анализ рынка сегмента «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»

В доступных источниках информации о ценах на рынке земельных участков Тверской области представлено 8 предложений купли-продажи незастроенных участков под среднеэтажную и многоэтажную застройку за 2021 год. Средняя удельная стоимость предложения на земельные участки данного сегмента рынка в Тверской области находится в диапазоне 94 – 11 765 руб./кв. м.

Рыночные данные о ценах предложений на земельные участки под размещение многоэтажной жилой застройки указывали на широкий диапазон цен, который зависел, в первую очередь, от местоположения и площади участка, инженерной обеспеченности территории квартала, удобства подъезда автомобильным транспортом и обеспеченностью социальной инфраструктурой.

По результатам проведенного анализа был сделан вывод о том, что рынок земельных участков под размещение среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки в анализируемом периоде являлся слабо развитым.

3. Анализ рынка сегмента «Общественное использование»

К сегменту рынка «Общественное использование» относятся земельные участки, предназначенные для размещения общественных объектов (коммунального, бытового обслуживания, образования, науки и культуры, здравоохранения и социального обслуживания гостиниц, административно-офисных зданий, объектов спорта и т.п.).

Анализ открытых источников, в том числе и сети Интернет, показал, что предложения незастроенных земельных участков с ВРИ данного сегмента, практически отсутствуют. К продаже предлагаются заброшенные социальные объекты (дом культуры, объект здравоохранения и т.п.), которые в перспективе будут использованы в качестве коммерческого помещения или в качестве жилья. На рынке представлен всего один незастроенный участок – под научные, проектные и конструкторские организации, агентства в г. Тверь.

Дата предложения	Цена предложения, руб.	УПКС, руб./кв. м	Площадь, кв. м	Адрес объекта	Вид разрешенного использования	Дополнительная информация	Ссылка
13.08.2021	3 100 000	7 094	437	г. Тверь, ул. 26 Июня	Научные, проектные и конструкторские организации, агентства	Продается земельный участок с кадастровым номером 69:40:0100094:362, под любой вид коммерческой деятельности с возможностью перевода под ИЖС. Месторасположение отличается высоким автомобильным и пешеходным трафиком. Сети по границе участка. Электричество – 15кВт.	https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot_prom_naznacheniya_2184028818

К сожалению, количество предложений на рынке, представленных в 2021 году, не позволяют провести полноценный анализ уровня цен.

4. Анализ рынка сегмента «Предпринимательство»

Земельные участки под коммерческую застройку

В доступных источниках информации о ценах на рынке земельных участков Тверской области представлено 34 предложения купли-продажи незастроенных участков коммерческого назначения за 2021 год. В таблице ниже представлены предложения на продажу земельных участков коммерческого назначения.

В таблице ниже представлены предложения на продажу земельных участков коммерческого назначения.

Наименование МО/ГО	Кол-во наблюдений	Мин. удельная цена, руб./кв. м	Средняя удельная цена, руб./кв. м	Макс. удельная цена, руб./кв. м
г. Бологое	1	745	745	745
г. Вышний Волочек	2	583	2 913	5 243
г. Кашин	1	2 999	2 999	2 999
г. Конаково	3	3 333	4 148	5 545
г. Осташков	2	150	679	1 209
г. Удомля	1	1 094	1 094	1 094
Калининский МР	10	142	1 944	10 000
Калязинский МР	1	2 469	2 469	2 469
Конаковский МР	1	4 450	4 450	4 450
Осташковский ГО	1	287	287	287
Торжокский МР	1	125	125	125
Торопецкий МР	1	413	413	413
Оленинский МО	1	2 768	2 768	2 768

Наименование МО/ГО	Кол-во наблюдений	Мин. удельная цена, руб./кв. м	Средняя удельная цена, руб./кв. м	Макс. удельная цена, руб./кв. м
Ржевский МО	1	300	300	300
ГО город Тверь	6	914	10 433	31 579
Старицкий МО	1	1 211	1 211	1 211
Общий итог	34	125	3 486	31 579

Диапазон цен предложений на продажу земельных участков под коммерческую застройку: 125 – 31 579 руб./кв. м.

Большинство районов представлено 1-3 предложениями на продажу, наибольшее количество предложений в Калининском районе – 10 и в г. Твери – 6. Делать обоснованные выводы, учитывая незначительное количество предложений и неразвитость рынка, не представляется возможным.

5. Анализ рынка сегмента «Отдых (рекреация)»

Анализ открытых специализированных источников показал, что рынок земельных участков, предназначенных под строительство объектов гостиничного типа или объектов рекреационно-туристического назначения, в Тверской области развит слабо. Количество предложений минимально и более того, часть из них являются недостоверными, т.к. под видом земель под туристические базы и гостиницы предлагаются земельные участки сельскохозяйственного назначения и земли особо охраняемых территорий и объектов.

В таблице ниже представлены предложения на продажу земельных участков рекреационного назначения.

Наименование МО/ГО	Количество предложений	Мин. УПРС, руб./кв. м	Средний УПРС, руб./кв. м	Макс. УПРС, руб./кв. м
г. Конаково	1	392	392	392
ГО город Торжок	2	467	877	1 288
Калининский МР	2	208	645	1 082
Кимрский МО	19	1 364	1 364	1 364
Конаковский МР	1	29 808	29 808	29 808
Осташковский ГО	3	135	149	166
Пеновский МО	1	825	825	825
Ржевский МО	2	75	90	105
Общий итог	31	75	1 955	29 808

Анализ открытых предложений на рынке Тверской области за 2021 год, позволил выявить 31 предложение на продажу незастроенных земельных участков под строительства рекреационных объектов. Большинство районов представлено 1-3 предложениями на продажу. В Кимрском районе в одном объявлении предлагаются 19 участков площадью 15 – 142 соток, удельный показатель стоимости у всех участков одинаковый. Разброс цен очень большой от 75 до 29 808 руб./кв. м. Верхняя граница диапазона довольно высокая, связано это, скорее всего, с завышенными ожиданиями продавцов.

6. Анализ рынка сегмента «Производственная деятельность»

Рынок участков под промышленно-складскую застройку активно формировали индустриальные парки, обеспеченные необходимой инфраструктурой, с выгодным местоположением и профессиональной управляющей компанией. В Тверской области шести инвестиционным площадкам присвоен статус индустриального парка. Это «Боровлёво» и «Раслово» (Калининский район), «Две башни» и «Композит Сити» (Тверь), «MSB-Удомля» (Удомельский городской округ), «Итомля» (Ржевский район).

Крупнейшими резервами под промышленную застройку стали также частные земли (преимущественно не освоенные), расположенные вблизи оживлённых магистралей и

федеральных трасс: бывшие сельскохозяйственные пай, приватизированные сельскохозяйственными предприятиями и переведенные под размещение промышленных и складских объектов или строительства придорожного сервиса.

Ниже 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 2021 году.

Наименование МО/ГО	Кол-во предложений	Мин. УПРС, руб./кв. м	Средний УПРС, руб./кв. м	Макс. УПРС, руб./кв. м
Бологовский МР	2	345	423	500
Вышневолоцкий ГО	2	55	103	150
г. Кимры	1	680	680	680
г. Конаково	2	475	611	747
г. Ржев	2	2 297	3 910	5 524
ГО город Тверь	7	502	2 413	4 571
ГО город Торжок	1	86	86	86
Западновинский МО	1	332	332	332
Зубцовский МО	7	4	247	662
Калининский МР	20	31	544	2 300
Кашинский ГО	1	707	707	707
Кесовогорский МО	2	10	20	30
Кимрский МО	1	250	250	250
Конаковский МР	4	350	3 700	9 912
Оленинский МО	1	87	87	87
Пеновский МО	1	29	29	29
Ржевский МО	4	4	884	2 935
Старицкий МО	1	15	15	15
Торжокский МР	7	127	689	1 068
Общий итог	67	3,5	970	9 912

Наибольшее количество предложений о продаже земельных участков для производственной деятельности наблюдается в Калининском районе (20), Торжокском районе (8) и г. Тверь (7).

Самый дорогой участок предлагались в Конаковском районе, в среднем по цене 9 912 руб./кв. м – для строительства и эксплуатации автозаправочного комплекса. Данная тенденция обусловлена хорошим местоположением на трассе М10 и высоким транспортным потоком, а также близким расположением границы Московской области. Самая минимальная стоимость земельных участков в Ржевском районе – 3,5 руб./кв. м, участок площадь, 43 Га для разработки Новогузынинского месторождения кирпичных глин. На стоимость земельных участков под производство оказывают влияние следующие факторы: фактическое назначение, местоположение, площадь, вид передаваемых прав, наличие/отсутствие подведенных коммуникаций и пр. В связи с этим стоимость земли может отличаться в разы. Верхняя граница диапазона довольно высокая, связано это, скорее всего, с завышенными ожиданиями продавцов.

7. 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. Предложения о продаже незастроенных земельных участков, предназначенных для размещения гаражных кооперативов, гаражей, стоянок и парковок на рынке отсутствуют. В Тверской области данный сегмент не развит, предложения на продажу отсутствуют.

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

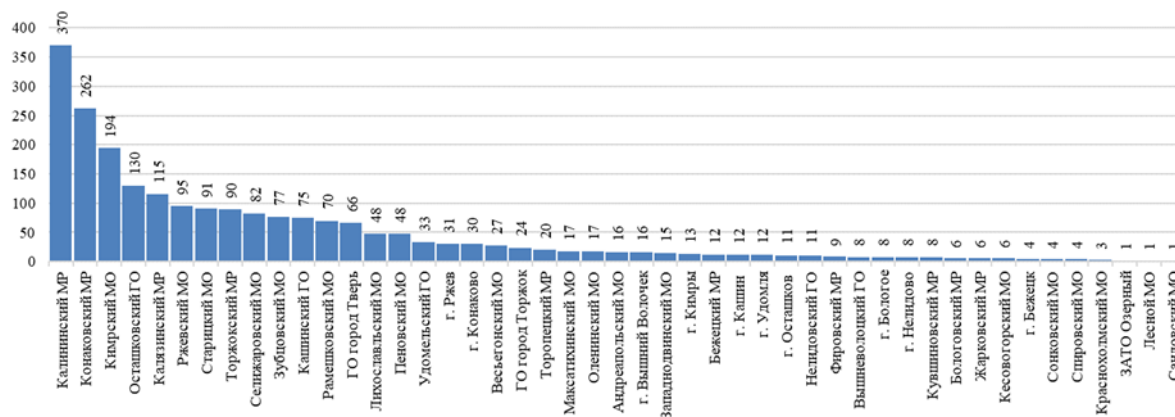
Индивидуальное жилищное строительство и ведение личного подсобного хозяйства

В рамках анализа рынка за 2021 год было собрано 2 217 объявлений с предложениями на продажу земельных участков для индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства.

Наименование МО/ГО	Кол-во наблюдений	Мин. удельная цена, руб./кв. м	Средняя удельная цена, руб./кв. м	Макс. удельная цена, руб./кв. м
Андреапольский МО	16	20	212	733
Бежецкий МР	12	37	92	200
Бологовский МР	6	67	138	409
Весьегонский МО	27	65	277	800
Вышневолоцкий ГО	8	27	143	346
г. Бежецк	4	36	164	375
г. Бологое	8	92	335	573
г. Вышний Волочек	16	145	797	2 843
г. Кашин	12	110	691	2 377
г. Кимры	13	300	1 047	2 009
г. Конаково	30	770	1 662	6 194
г. Нелидово	8	63	273	450
г. Осташков	11	496	2 429	15 306
г. Ржев	31	85	459	1 250
г. Удомля	12	116	419	1 170
ГО город Тверь	66	591	4 730	27 756
ГО город Торжок	24	156	633	1 889
Жарковский МР	6	36	91	175
Западнодвинский МО	15	42	172	734
ЗАТО Озерный	1	5 357	5 357	5 357
Зубцовский МО	77	5	263	1 300
Калининский МР	370	27	600	6 333
Калязинский МР	115	36	546	3 916
Кашинский ГО	75	13	259	1 292
Кесовогорский МО	6	53	114	273
Кимрский МО	194	20	517	3 300
Конаковский МР	262	60	1 672	14 800
Краснохолмский МО	3	53	110	140
Кувшиновский МР	8	14	769	1 981
Лесной МО	1	250	250	250
Лихославльский МО	48	14	270	1 422
Максатихинский МО	17	17	179	762
Нелидовский ГО	11	20	108	332
Оленинский МО	17	20	181	1 000
Осташковский ГО	130	56	516	3 167
Пеновский МО	48	35	389	1 333
Рамешковский МО	70	7	134	500
Ржевский МО	95	13	200	714
Сандовский МО	1	435	435	435
Селижаровский МО	82	15	215	1 333
Сонковский МО	4	33	113	196
Спировский МО	4	67	117	167
Старицкий МО	91	20	199	1 071
Торжокский МР	90	10	144	1 200

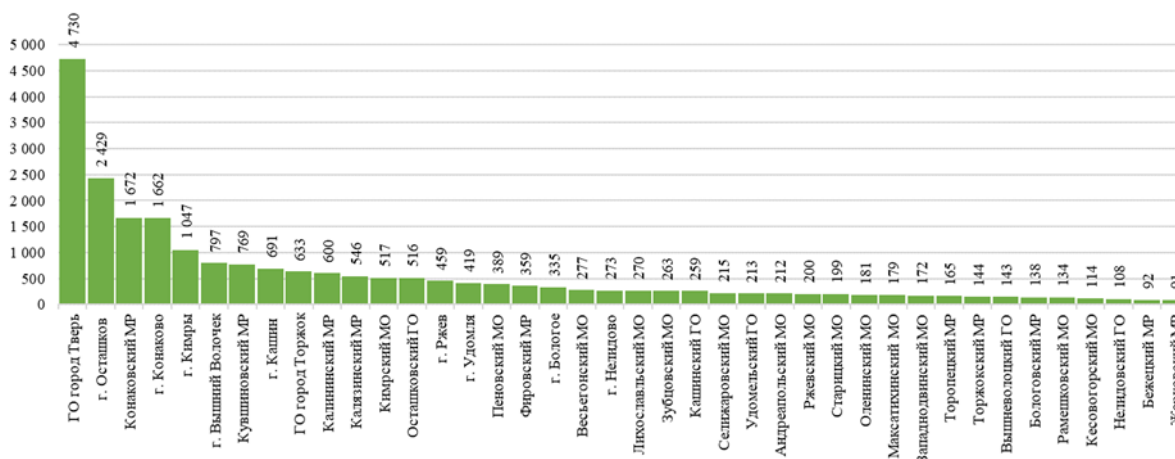
Наименование МО/ГО	Кол-во наблюдений	Мин. удельная цена, руб./кв. м	Средняя удельная цена, руб./кв. м	Макс. удельная цена, руб./кв. м
Торопецкий МР	20	80	165	400
Удомельский ГО	33	23	213	2 000
Фировский МР	9	48	359	917
Общий итог	2 207	5	704	27 756

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



Наибольшее количество предложений с земельными участками для ИЖС наблюдается в Калининском районе (370). Данная тенденция обусловлена влиянием на стоимость таких факторов, как близость г. Твери (большинство предложений – участки, граничащие с чертой города), близость крупных водоемов (р. Волга, р. Тверца, р. Орша и др.), социально-экономическое развитие района, транспортная и инженерная инфраструктура, площадь, рельеф и прочие факторы.

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 (4 730 руб./кв. м) и в г. Осташков (2 429 руб./кв. м). В Конаковском районе и г. Конаково цены находятся примерно на одном уровне – 1 672 и 1 662 руб./кв. м соответственно. По минимальной цене предлагались участки в Жарковском и Бежецком

районах – менее 100 руб./кв. м. Верхняя граница диапазона довольно высокая, связано это, скорее всего, с завышенными ожиданиями продавцов.

Малоэтажная многоквартирная жилая застройка

В результате анализа рыночной информации по земельным участкам под малоэтажную многоквартирную застройку выявлено, что на территории Тверской области к продаже предлагается 8 земельных участка.

Количество предложений продажи земельных участков под малоэтажную многоквартирную застройку в Тверской области ограничено. Основная причина – дефицит земельных участков, выделенных застройщикам для данного вида использования.

В целом по Тверской области диапазон цен на предложения о продаже земельных участков данного вида использования варьируется в пределах от 66 до 1 312 руб./ кв. м.

Земельные участки под блокированную жилую застройку

В доступных источниках информации о ценах на рынке земельных участков Тверской области за 2021 год представлено 6 предложений о продаже незастроенных участков под блокированную застройку (таунхаусы). Диапазон цен 350 – 7 865 руб./кв. м. К сожалению, количество предложений на рынке, появившихся в 2021 году, не позволяют провести полноценный анализ уровня цен.

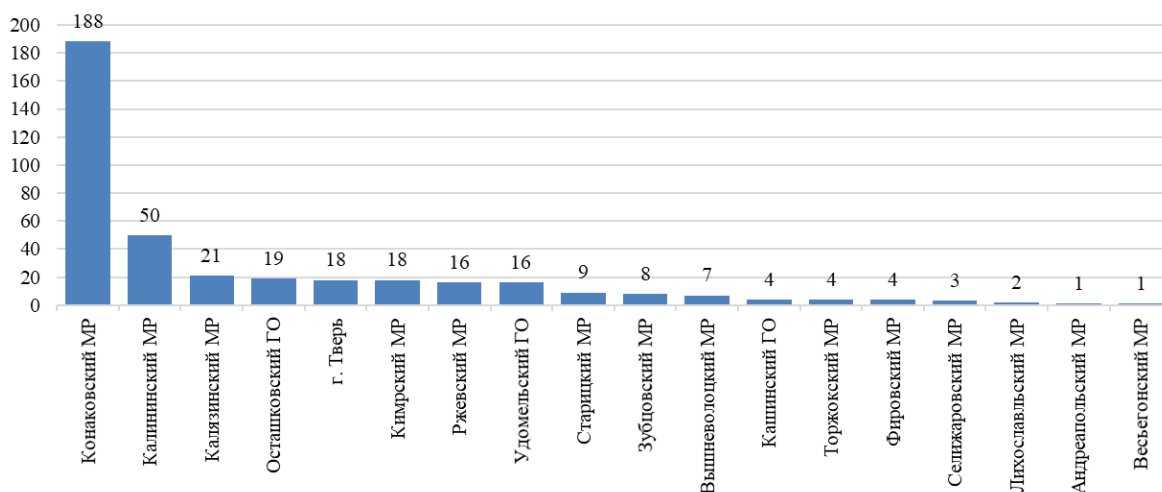
Ведение садоводства и огородничества

Анализ сегмента рынка земельных участков осуществлялся на основе собранной рыночной информации о ценах предложений объектов соответствующего назначения. В рамках анализа рынка за 2021 год было собрано 389 объявлений с предложениями на продажу незастроенных земельных участков для ведения садоводства и огородничества.

На рынке земельных участков, предназначенных для ведения садоводства и огородничества в Тверской области, представлено достаточно большое количество объявлений о продаже незастроенных участков данного назначения. Это как участки с небольшой площадью, так и крупноплощадные, предназначенные под строительство дачных поселков.

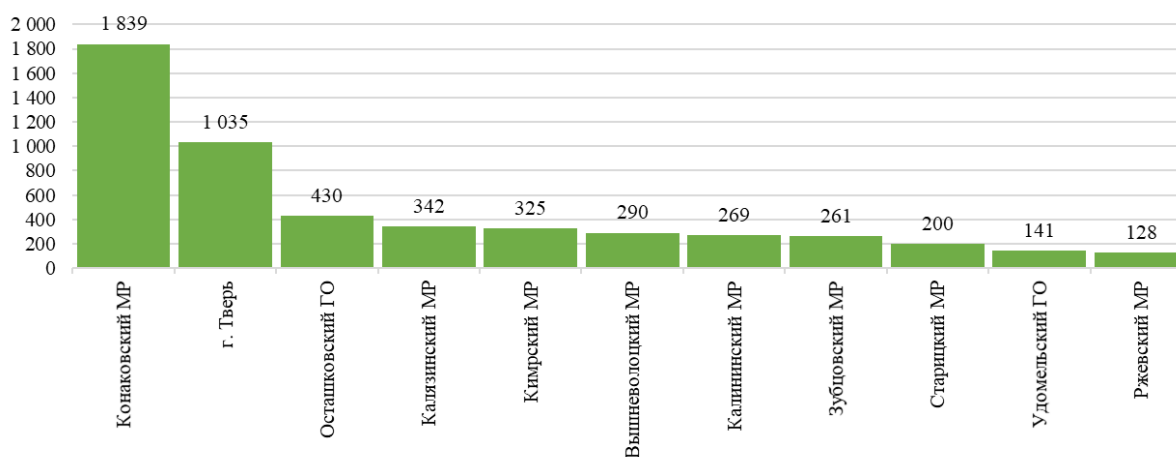
Наименование МО/ГО	Кол-во наблюдений	Мин. удельная цена, руб./кв. м	Средняя удельная цена, руб./кв. м	Макс. удельная цена, руб./кв. м
Андреапольский МР	1	100	100	100
Весьегонский МР	1	192	192	192
Вышневолоцкий МР	7	50	290	1 188
г. Тверь	18	379	1 035	2 400
Зубцовский МР	8	69	261	1 000
Калининский МР	50	53	269	1 333
Калязинский МР	21	50	342	1 180
Кашинский ГО	4	33	130	250
Кимрский МР	18	19	325	857
Конаковский МР	188	24	1 839	11 799
Лихославльский МР	2	60	63	67
Осташковский ГО	19	50	430	1 798
Ржевский МР	16	20	128	400
Селижаровский МР	3	93	245	467
Старицкий МР	9	44	200	600
Торжокский МР	4	80	115	172
Удомельский ГО	16	45	141	349
Фировский МР	4	50	287	651
Общий итог	389	19	1 060	11 799

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



Наибольшее количество предложений с земельными участками для ведения садоводства и огородничества наблюдается в Конаковском районе (188). Это вполне обоснованно, учитывая, что Конаковский район находится на Иваньковском водохранилище и граничит с Московской областью.

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 для садоводства и огородничества в Конаковском районе – 1 839 руб./кв. м, в г. Твери – 1 035 руб./кв. м. По минимальным ценам предлагались участки в Удомельском и Ржевском районах – 141 и 128 руб./кв. м соответственно. Верхняя граница диапазона довольно высокая, связано это, скорее всего, с завышенными ожиданиями продавцов.