

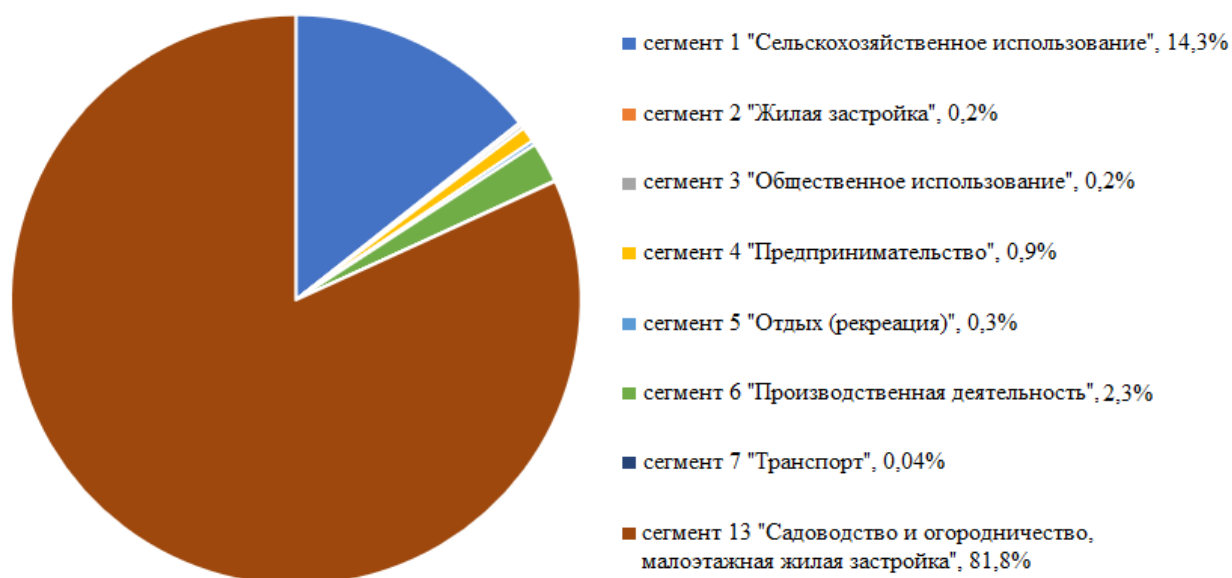
Анализ рынка земельных участков Тверской области

Собраны и проанализированы сведения сайтов в сети «Интернет» о предложениях продажи земельных участков в Тверской области за 2022 год. Полученная информация проверена на достоверность, достаточность, непротиворечивость, репрезентативность.

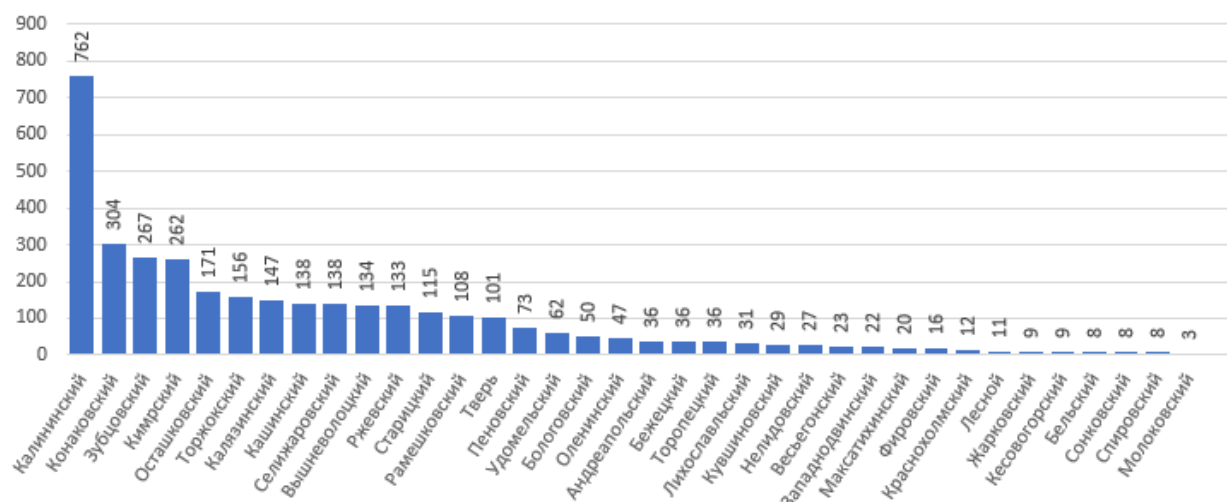
По итогам сбора и обработки получено 4751 предложение о продаже земельных участков в Тверской области, из которых 3512 (73,9% от общего количества) незастроенные (далее – рынок земельных участков).

Информация о рынке земельных участков включает, в том числе, сведения о характеристиках объектов: площадь, категория земель, вид разрешенного использования, кадастровый номер (при наличии), цена предложения в рублях, удельный показатель цены предложения в рублях на единицу измерения, текст объявления, адрес (местоположение).

Рынок земельных участков в разрезе сегментов, в соответствии с видом использования, распределен следующим образом:



Количественные показатели собранных предложений о продаже незастроенных земельных участков по муниципальным образованиям Тверской области выглядят следующим образом:



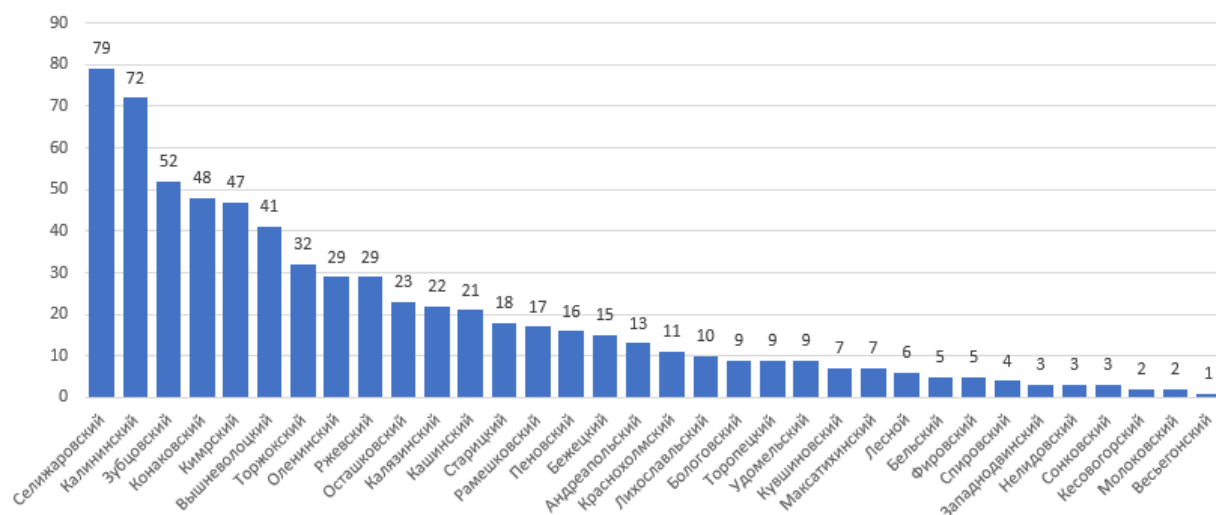
Анализ рынка земельных участков сегмента «Сельскохозяйственное использование»

Данный сегмент рынка земельных участков включает 670 предложений продажи незастроенных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования.

Информация о минимальных, средних и максимальных удельных показателях цены предложения в сегменте в разрезе муниципальных образований в расчете на 1 кв.м представлена в таблице:

Наименование муниципального образования	Количество предложений	Мин. удельная цена, руб/кв.м	Средняя удельная цена, руб/кв.м	Макс. удельная цена, руб/кв.м
Андреапольский МО	13	1,3	40,2	185,9
Бежецкий МР	15	0,6	3,8	21,4
Бельский МО	5	1,3	4,4	8,6
Бологовский МР	9	2,5	71,6	349,8
Весьегонский МО	1	2,4	2,4	2,4
Вышневолоцкий ГО	41	2,3	29,0	111,1
Западновинский МО	3	1,3	30,2	64,3
Зубцовский МО	52	1,0	67,5	600,0
Калининский МР	72	2,2	210,0	3253,4
Калязинский МР	22	2,8	86,5	689,7
Кашинский ГО	21	1,0	21,8	135,0
Кесовогорский МО	2	7,7	40,5	73,3
Кимрский МО	47	1,0	51,5	573,2
Конаковский МР	48	3,2	382,4	3775,2
Краснохолмский МО	11	0,9	5,0	31,8
Кувшиновский МР	7	1,6	6,5	28,1
Лесной МО	6	1,0	3,6	10,7
Лихославльский МО	10	1,0	15,4	113,3
Максатихинский МО	7	1,3	4,0	10,3
Молоковский МО	2	7,0	10,1	13,2
Нелидовский ГО	3	2,7	7,6	14,7
Оленинский МО	29	0,7	8,4	40,0
Осташковский ГО	23	1,5	111,0	685,2
Пеновский МО	16	2,1	35,4	250,8
Рамешковский МО	17	2,3	25,8	99,9
Ржевский МО	29	0,8	42,9	149,9
Селижаровский МО	79	0,6	14,4	241,4
Сонковский МО	3	0,8	6,7	10,1
Спировский МО	4	0,5	2,3	3,5
Старицкий МО	18	0,7	48,3	644,8
Торжокский МР	32	1,0	24,2	250,0
Торопецкий МР	9	1,9	5,3	20,6
Удомельский ГО	9	0,7	8,4	40,0
Фировский МР	5	1,9	35,3	120,0
Общий итог	670	0,5	78,6	3775,2

Количество предложений продажи незастроенных земельных участков сельскохозяйственного использования в разрезе муниципальных образований Тверской области представлено на диаграмме:



Наибольшее количество предложений продажи наблюдается в Селижаровском, Калининском, Зубцовском и Конаковском муниципальных образованиях.

Минимальный удельный показатель цены предложения 0,5 руб/кв.м в Спировском районе, максимальный удельный показатель цены предложения 3775,2 руб/кв.м в Конаковском районе. Среднее значение удельного показателя цены предложения земельных участков сельскохозяйственного использования в 2022 году по Тверской области – 78,6 руб/кв.м.

В результате анализа собранной информации сделан вывод об умеренной активности рынка земельных участков сегмента «Сельскохозяйственное использование» на территории Тверской области в 2022 году.

Анализ рынка земельных участков сегмента «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»

Данный сегмент рынка земельных участков включает 7 предложений продажи незастроенных участков, предназначенных под среднеэтажную и многоэтажную застройку.

Минимальный удельный показатель цены предложения 927,9 руб/кв.м, максимальный удельный показатель цены предложения 8171,9 руб/кв.м. Среднее значение удельного показателя цены предложения земельных участков, предназначенных под среднеэтажную и многоэтажную застройку в 2022 году по Тверской области – 4685,1 руб/кв.м.

Широкий диапазон цен предложений продажи земельных участков в данном сегменте рынка определяется различными характеристиками участков, в первую очередь местоположением, площадью, а также инженерной обеспеченностью территории кадастрового квартала, наличием подъездных путей, обеспеченностью социальной инфраструктурой.

Ниже представлена выборка предложений продажи незастроенных земельных участков сегмента «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)».

Дата предложения	Цена предложения, руб.	Удельный показатель цены предложения, руб/кв.м	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования	Адрес объекта	Текст объявления	Ссылка
14.02.2022	850 000,00	927,95	916,00	Для строительства 58-квартирного жилого дома	Вышневолоцкий, Вышний Волочек, ул. Шмидта, 194А	земельный участок для строительства 58-квартирного жилого дома, забиты сваи	https://www.avito.ru/vyshnii_volochek/zemelnye_uchastki/uchastok_92_sot_izhs_2279373340
27.03.2022	6 200 000,00	3 647,06	1 700,00	Многоквартирные жилые дома: многоэтажные 7 и более этажей; среднеэтажные	Кимрский, Кимры, ул. Фадеева, 24Б	Продаётся земельный участок 18 соток в г. Кимры расположенный на Набережной Фадеева. Первая линия, высокий берег. Подходит под строительство много/малоэтажного жилого дома. Вся интересующая дополнительная информация по телефону.	https://www.avito.ru/kimry/zemelnye_uchastki/uchastok_k_18_sot_izhs_2331989470
21.02.2022	21 000 000,00	6 871,73	3 056,00	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Тверь, бульвар Шмидта	Зона высотной застройки!	https://www.avito.ru/ver/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_2357521723
30.06.2022	80 000 000,00	8 000,00	10 000,00	Под многоквартирные жилые дома в 4-12 этажей	Тверь, ул. Псковская	Продаётся заметный участок под строительство многоквартирного дома.	https://www.avito.ru/ver/zemelnye_uchastki/uchastok_100sot_izhs_2460732778
29.06.2022	65 000 000,00	8 171,99	7 954,00	Под многоквартирные жилые дома в 4-12 этажей	Тверь, бульвар Гусева	Продаётся земельный участок под застройку многоквартирного дома в активно развивающемся районе города. Участок находится за ТЦ «Леруа Мерлен»	https://www.avito.ru/ver/zemelnye_uchastki/uchastok_80sot_izhs_1848089744
08.02.2022	84 400 000,00	4 000,76	21 096,00	Многоквартирные жилые дома в 4-12 этажей	Тверь, ул. Бобачевская роща	Продаётся от Собственника земельный участок с кад. №69:40:0200056:4390; 69:40:0200056:4389; 69:40:0200056:3003, общей площадью 21 096 кв. м. по адресу: г. Тверь, микрорайон Московский, Зеленый проезд д. 45 под строительство Многоквартирных жилых домов в 4-12 этажей	https://www.avito.ru/ver/zemelnye_uchastki/uchastok_211_ga_izhs_2332316091
21.01.2022	1 400 000,00	1 176,47	1 190,00	Среднеэтажная жилая застройка	Тверь, ул. Веселова, 1А	СРОЧНО !!!! Продаётся участок 12 сот. Кадастровый номер 69:40:0100226:1559. Коммуникации центральные все по территории: газ, хол. вода, канализация. Целесообразно Инд. Отопление. Вся инфраструктура рядом. Назначение ж.з. топосъемка.	https://www.avito.ru/ver/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_2202564982

В результате анализа собранной информации сделан вывод о низкой активности рынка земельных участков сегмента «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)» на территории Тверской области в 2022 году.

Анализ рынка земельных участков сегмента «Общественное использование»

К сегменту рынка «Общественное использование» относятся земельные участки, предназначенные для размещения объектов коммунального, бытового обслуживания, образования, науки и культуры, здравоохранения, социального обслуживания некоммерческих объектов, объектов спорта и т.п.

Данный сегмент рынка земельных участков включает 5 предложений продажи земельных участков, предназначенных для общественного использования. В 2 из этих предложений на земельных участках расположены ветхие объекты (бывшие дом досуга, детский сад). Как правило, продажа позиционируется как предложение земли под коммерческие объекты.

Ниже представлена выборка предложений продажи земельных участков сегмента «Общественное использование».

Дата предложения	Цена предложения, руб.	Удельный показатель цены предложения, руб/кв.м	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования	Адрес объекта	Текст объявления	Ссылка
14.04.2022	223 100,00	89,71	2 487,00	Здание дома досуга	Нелидовский, д. Старое Кутьево	На берегу речушки Межа - участок S= 2487. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Нелидовский, с/п Нелидовское, д. Старое Кутьево. Кадастровый номер: 69:22:0081501:26. Номер кадастрового квартала: 69:22:0081701. Дата присвоения кадастрового номера: 03.03.2007	https://www.avito.ru/nelidovo/zemeln_ye_uchastki/uchastok_24_sot_izhs_1095385964
20.07.2022	7 410 000,00	6 500,00	1 140,00	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Тверь, ул. Комсомольская, 15	Продажа земельный участок 1140 кв. м. правильной прямоугольной формы. Кадастровый номер 69:40:0100068:18. Форма владения: собственность. Категория земли: земли населенных пунктов. Кадастровая стоимость: 2063251,8 руб.	https://www.avito.ru/tver/zemeln_ye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_2494884682
07.11.2022	1 500 000,00	179,04	8 378,00	Для обслуживания детского сада СПК "Вологино"	Калининский, д. Митенево, 17	Продается земельный участок площадью 8 378 кв. м. со строением площадью 909,3 кв. м., расположенный в центре деревни Митенево. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов общественно-делового значения. Строение	https://tver.cian.ru/sale/commercial/242555570/
21.11.2022	6 500 000,00	3 631,28	1 790,00	Здравоохранение	Конаковский, пгт Новозавидовский, ул. Советская, 9	Продается земельный участок в центра города. Площадь участка 18 сот. Назначение земли "Здравоохранение" Участок расположен в непосредственной близости от торгового центра пгт Новозавидово.	https://tver.cian.ru/sale/commercial/272420250/
23.11.2022	69 890 000,00	4 749,25	14 716,00	Бытовое обслуживание	Тверь, ул. Паши Савельевой, 56	В продаже земельный участок общей площадью 14716 кв. м. (1,5 га), расположенный на пересечении улиц Паши Савельевой и Фрунзе. Все коммуникации подведены к участку. Современный динамично развивающийся район, удачное расположение, отличная транспортная	https://tver.domclick.ru/card/sale_id_1542967868?utm_source=resta&utm_medium=res&utm_campaign

Количество предложений на рынке, представленных в 2022 году, не позволяет провести полноценный анализ уровня цен в сегменте.

Анализ рынка сегмента «Предпринимательство»

Данный сегмент рынка земельных участков включает 40 предложений продажи незастроенных участков, предназначенных для коммерческого использования.

Информация о минимальных, средних и максимальных удельных показателях цены предложения в сегменте в разрезе муниципальных образований в расчете на 1 кв.м представлена в таблице:

Наименование муниципального образования	Количество предложений	Мин. удельная цена, руб/кв.м	Средняя удельная цена, руб/кв.м	Макс. удельная цена, руб/кв.м
Бологовский МР	1	745,3	745,3	745,3
Вышневолоцкий ГО	5	350,0	1185,7	3000,0
Зубцовский МО	2	66,7	255,7	444,8
Калининский МР	10	458,2	1862,0	4333,3
Калязинский МР	1	2469,1	2469,1	2469,1
Кашинский ГО	2	493,3	1221,2	1949,0
Кимрский МО	1	600,0	600,0	600,0
Конаковский МР	4	250,0	8516,1	18750,0
Осташковский ГО	1	3362,5	3362,5	3362,5
Рамешковский МО	1	2395,9	2395,9	2395,9
Ржевский МО	1	150,0	150,0	150,0
Старицкий МО	2	1131,6	1586,9	2042,2
г. Тверь	6	1206,6	16718,6	40983,6
Торжокский МР	1	313,7	313,7	313,7
Торопецкий МР	2	375,0	470,8	566,7
Общий итог	40	66,7	4400,7	40983,6

Минимальный удельный показатель цены предложения 66,7 руб/кв.м в Зубцовском районе, максимальный удельный показатель цены предложения 40983,6 руб/кв.м в г.Твери. Среднее значение удельного показателя цены предложения земельных участков, предназначенных под предпринимательство в 2022 году по Тверской области – 4400,7 руб/кв.м.

Большинство районов представлено 1-3 предложениями, наибольшее количество предложений в Калининском районе – 10 (25% от общего количества) и в г.Твери – 6 (15% от общего количества). В Калининском районе большинство предложений о продаже земельных участков - расположенные вблизи федеральной трассы М10 «Россия» бывшие сельскохозяйственные паи, приватизированные сельскохозяйственными предприятиями и переведенные под размещение объектов придорожного сервиса. Всего в сегменте предложений о продаже земельных участков под объекты придорожного сервиса 17 (41% от общего количества). Предложений о продаже земельных участков под объекты торговли 13 (32% от общего количества).

В результате анализа собранной информации сделан вывод о низкой активности рынка земельных участков сегмента «Предпринимательство» на территории Тверской области в 2022 году.

Анализ рынка сегмента «Отдых (рекреация)»

Данный сегмент рынка земельных участков включает 7 предложений продажи незастроенных участков, предназначенных под отдых (рекреацию).

Минимальный удельный показатель цены предложения 105,2 руб/кв.м в Торжокском районе, максимальный удельный показатель цены предложения 28338,5 руб/кв.м в г.Твери. Среднее значение удельного показателя цены предложения земельных участков, предназначенных под отдых (рекреацию) в 2022 году по Тверской области – 6068,8 руб/кв.м.

Широкий диапазон цен предложений продажи земельных участков в данном сегменте рынка определяется различными характеристиками участков, в первую очередь местоположением, инженерной обеспеченностью территории кадастрового квартала, наличием подъездных путей, близостью крупных водоемов и общим уровнем туристического развития территории.

В анализ вошли только достоверные предложения продажи, так как в данном сегменте присутствует достаточное количество недостоверных предложений, в которых под видом земель под туристические базы и гостиницы предлагаются земельные участки сельскохозяйственного назначения и земли особо охраняемых территорий и объектов.

Ниже представлена выборка предложений продажи земельных участков сегмента «Отдых (рекреация)».

Дата предложения	Цена предложения, руб.	Удельный показатель цены предложения, руб/кв.м	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования	Адрес объекта	Текст объявления	Ссылка
10.07.2022	2 170 000,00	1 880,42	1 154,00	Для целей рекреации и строительства базы отдыха ООО "Ладожские шхеры"	Весьегонский, Весьегонск, ул. Самойловская, 67а	В наличии 2 участка (11,5 и 12,4 сот): 69:05:0070211:172, 69:05:0070211:173. Участки расположены в живописном месте, на берегу Рыбинского водохранилища. Участок ровный, огражден забором. Участок Цена за один участок!	https://www.avito.ru/vesegonsk/zemelnye_uchastki/uchastok_124_s_ot_izhs_2418947330
02.09.2022	30 000 000,00	1 250,00	24 000,00	Под строительство базы отдыха	Конаковский, д. Федоровское	Земельный участок на берегу Федоровского залива, Ивановского водохранилища, ИЖС, для строительства коттеджного поселка или базы отдыха.	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_dubna/zemelnye_uchastki/uchastok_24_ga_izhs_2129168239
25.08.2022	12 000 000,00	9 975,06	1 203,00	Под строительство семейной базы отдыха	Конаковский, д. Федоровское	Продам участок на первой линии 69:15:0112002:481 газ и электричество по границе	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_dubna/zemelnye_uchastki/uchastok_20s_ot_izhs_2471802696
15.04.2022	15 490 000,00	825,34	18 768,00	Для рекреационного использования	Пеновский, д. Косицкое	Эксклюзивное предложение участка. Единственный на всем побережье оз. Воелуг, под Усадьбу 2 Га в собственности. Участок находится в живописном заливе оз. Воелуг (курортная зона). Собственный пляж. Растительность на участке - молодой (5-7 лет)	https://www.avito.ru/penozemelnye_uchastki/uchastok_1.87_ga_izhs_301875700
20.01.2022	36 500 000,00	28 338,51	1 288,00	Гостиничное обслуживание; под индивидуальное жилищное строительство	Тверь, ул. Благоева	Участок под строительство пятиэтажного гостиничного комплекса 1700 кв.м. Все готово для начала строительства: Разработана проектная документация прошедшая экспертизу. Получено разрешение на строительство.	https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_13_s_ot_izhs_2331752097
29.06.2022	2 000 000,00	105,20	19 011,00	Передвижно жильё, отдых(рекреация)	Удомельский, д. Щебрино	Предлагаю Земельный участок под № 69_35_0000012_1797, на Северо-Западном берегу озера Удомля, площадью 2 га, к Северу примыкает к деревне Гаруново Тверской области Удомельского городского округа. Здесь жили и творили свои произведения Левитан, Чехов.	https://www.avito.ru/udomlya/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_1766364741
24.11.2022	20 000 000,00	106,76	187 341,00	Для создания гостинично-рекреационного комплекса для восстановления исторического, архитектурного, ландшафтного ансамбля территории	Торжокский, д. Поречье	Эксклюзивное предложение от собственника. Уникальный земельный участок общей площадью 20 Га. Тверская область, Торжокский район, Высоковское с/п, д. Поречье. Экологически чистое место, окружен лесным массивом, свой берег реки Тьма. На участке расположен пруд, старинный парк с вековыми деревьями. В XVIII веке располагалась усадьба помещика Афанасия Шимарева. Территория расположена в 30 км. от шоссе М-10	https://www.avito.ru/torzok/zemelnye_uchastki/uchastok_20ga_izhs_2515661801

В результате анализа собранной информации сделан вывод о низкой активности рынка земельных участков сегмента «Отдых (рекреация)» на территории Тверской области в 2022 году.

Анализ рынка сегмента «Производственная деятельность»

Данный сегмент рынка земельных участков включает 52 предложения продажи незастроенных участков, предназначенных для производственной деятельности.

Информация о минимальных, средних и максимальных удельных показателях цены предложения в сегменте в разрезе муниципальных образований в расчете на 1 кв.м представлена в таблице:

Наименование муниципального образования	Количество предложений	Мин. удельная цена, руб/кв.м	Средняя удельная цена, руб/кв.м	Макс. удельная цена, руб/кв.м
Бежецкий МР	1	1500,0	1500,0	1500,0
Вышневолоцкий ГО	2	55,0	127,2	199,3
Зубцовский МО	2	31,6	123,9	216,3
Калининский МР	29	120,0	537,3	1657,1
Кимрский МО	1	500,0	500,0	500,0
Конаковский МР	3	500,0	897,0	1200,0
Оленинский МО	1	13,6	13,6	13,6
Осташковский ГО	2	800,0	998,2	1196,4
Ржевский МО	5	49,8	1165,3	4995,2

Наименование муниципального образования	Количество предложений	Мин. удельная цена, руб/кв.м	Средняя удельная цена, руб/кв.м	Макс. удельная цена, руб/кв.м
Тверь	5	1100,0	2203,3	3660,8
Торопецкий МР	1	838,0	838,0	838,0
Общий итог	52	13,6	778,18	4995,2

Минимальный удельный показатель цены предложения 13,6 руб/кв.м в Оленинском районе, максимальный удельный показатель цены предложения 4995,2 руб/кв.м в Ржевском районе. Среднее значение удельного показателя цены предложения земельных участков промышленного использования в 2022 году по Тверской области – 778,2 руб/кв.м.

Наибольшее количество предложений продажи наблюдается в Калининском, Ржевском районах и г. Тверь – всего 39 (75% от общего количества в сегменте).

В целом по предложениям в сегменте, и в Калининском районе в частности, к продаже предлагаются земельные участки, расположенные вблизи автомобильных магистралей и федеральной трассы М10 «Россия» - бывшие сельскохозяйственные пай, приватизированные сельскохозяйственными предприятиями и переведенные под размещение промышленных и складских объектов.

Широкий диапазон цен предложений продажи земельных участков в данном сегменте рынка определяется различными характеристиками участков, в первую очередь местоположением, площадью, наличием подведенных непосредственно к участку коммуникаций и инженерной обеспеченностью территории кадастрового квартала, наличием подъездных путей. Высокая верхняя граница, как правило, связана с завышенными ожиданиями продавцов.

В результате анализа собранной информации сделан вывод о низкой активности рынка земельных участков сегмента «Производственная деятельность» на территории Тверской области в 2022 году.

Анализ рынка сегмента «Транспорт»

К сегменту рынка «Транспорт» относятся земельные участки, предназначенные для размещения объектов гаражного назначения, стоянок, парковок.

Данный сегмент рынка земельных участков включает 3 предложения продажи земельных участков, предназначенных для обслуживания транспорта. Необходимо отметить, что сегмент широко представлен на рынке недвижимости объектов капитального строительства.

Ниже представлена выборка предложений продажи земельных участков сегмента «Транспорт».

Дата предложения	Цена предложения, руб.	Удельный показатель цены предложения, руб/кв.м	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования	Адрес объекта	Текст объявления	Ссылка
13.02.2022	1 191 000,00	299,85	3 972,00	Для использования в целях обслуживания эллинга	Вышневолоцкий, Вышний Волочек, пос. Здешево, 1А	69:39:0230107:8 участок имеет выход к вышневолоцкому водохранилищу. Можно добавить или убавить количество соток, а также изменить границы участка. Минимальная площадь участка 5 соток. Цена за сотку без прямого выхода к воде от 30000	https://www.avito.ru/vyshniy_volochek/zemelnye_uchastki/uchastok_397_sot_izhs_21392_sot_izhs_21392
08.01.2022	17 000 000,00	7 811,78	2 176,20	Под гараж	Тверь, ул. 1-я Силикатная, 3А	Земельный участок 22 сотки правильной прямоугольной формы расположен в Заволжском районе Твери. Категория земельного участка — земли населенных пунктов. Разрешенное использование по документу — под гараж. По ГПЗУ зона от средне этажной жилой застройки —	https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot_promnaznacheniya_21362
22.09.2022	100 000,00	2 083,33	48,00	Под гараж	Калязинский, Калязин	Продам земельный участок под строительство гаража 48 м2. По факту строить можно до 70 м2. ГСК "ЛУЧ-2" Поселок Рыбзавода. 69:11:0070508:56	https://www.avito.ru/kalyazin/zemeln_uchastki/uchastok_1sot_promnaznacheniya_1796541308

Количество предложений на рынке, представленных в 2022 году, не позволяет провести полноценный анализ уровня цен в сегменте.

Анализ рынка сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»

Рынок земельных участков в данном сегменте, в соответствии с видами использования, распределен следующим образом:



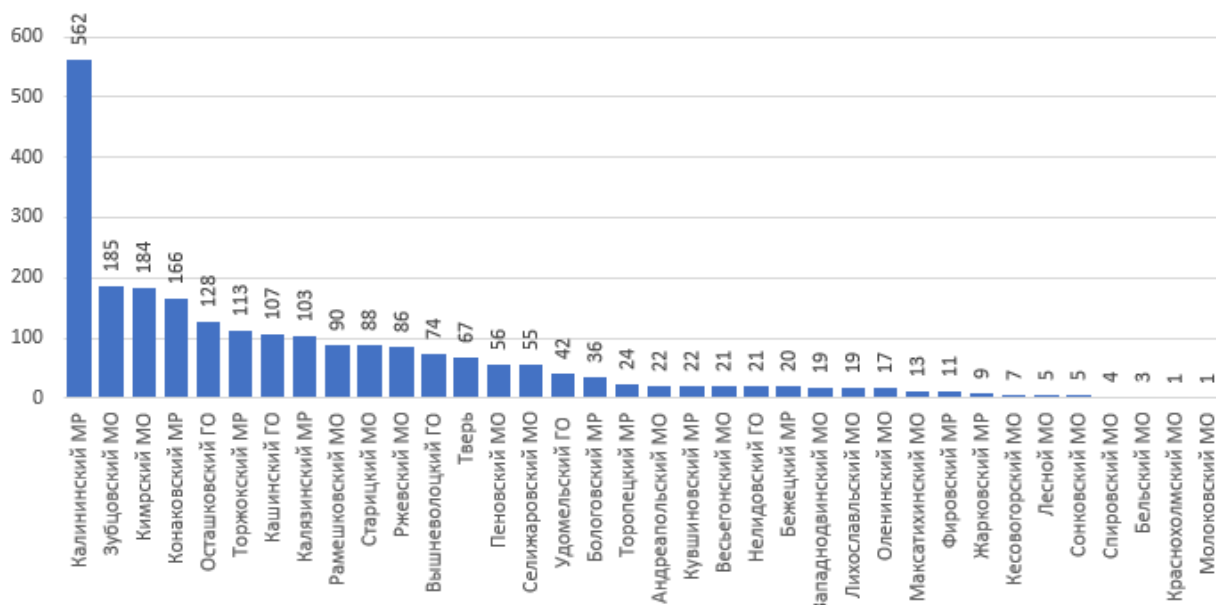
Виды использования - Индивидуальное жилищное строительство и Ведение личного подсобного хозяйства

В рамках рассматриваемого сегмента рынка земельных участков данные виды использования суммарно включают 2386 предложений продажи незастроенных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства и/или ведения личного подсобного хозяйства.

Информация о минимальных, средних и максимальных удельных показателях цены предложения в рассматриваемой части сегмента в разрезе муниципальных образований в расчете на 1 кв.м представлена в таблице:

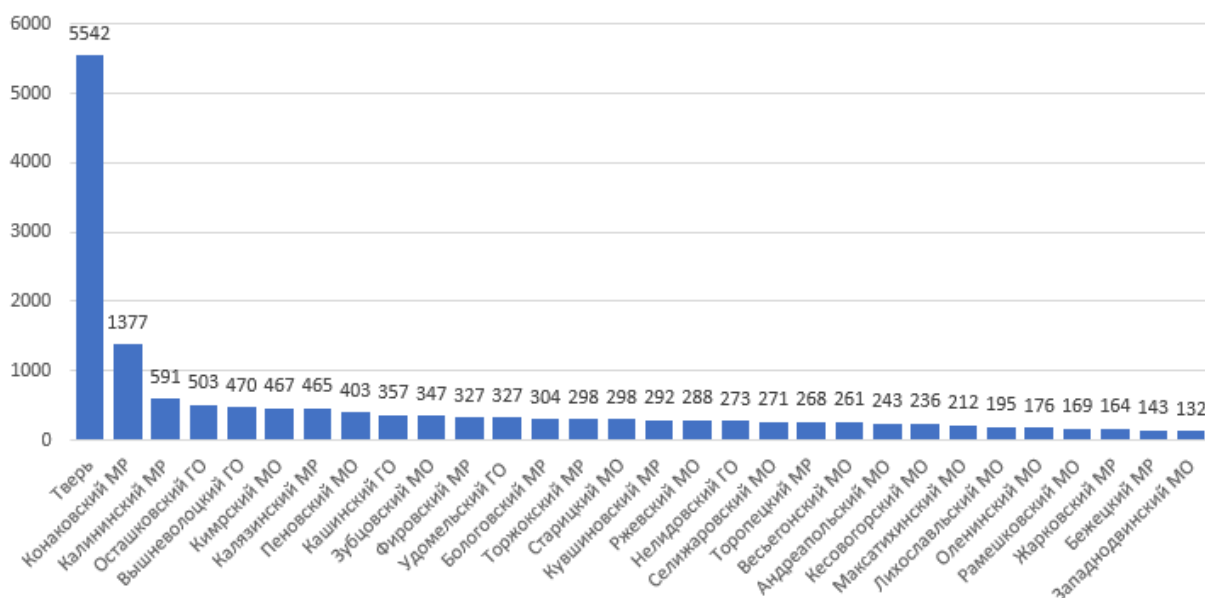
Наименование муниципального образования	Количество предложений	Мин. удельная цена, руб/кв.м	Средняя удельная цена, руб/кв.м	Макс. удельная цена, руб/кв.м
Андреапольский МО	22	10,7	242,5	1630,0
Бежецкий МР	20	8,3	142,5	673,7
Бельский МО	3	50,0	107,8	173,3
Бологовский МР	36	22,0	304,3	1840,5
Весьегонский МО	21	13,3	261,0	1000,0
Вышневолоцкий ГО	74	21,9	470,0	3190,5
Жарковский МР	9	61,5	164,3	440,0
Западнодвинский МО	19	41,7	131,8	263,6
Зубцовский МО	185	8,9	347,1	2115,4
Калининский МР	562	22,2	591,4	8571,4
Калязинский МР	103	10,4	464,9	2686,5
Кашинский ГО	107	25,0	356,9	2377,4
Кесовогорский МО	7	55,0	236,2	450,0
Кимрский МО	184	19,3	467,4	4666,7
Конаковский МР	166	100,0	1376,6	37500,0
Краснохолмский МО	1	60,0	60,0	60,0
Кувшиновский МР	22	13,9	291,6	2790,7
Лесной МО	5	29,0	103,9	187,5
Лихославльский МО	19	18,6	195,1	1422,5
Максатихинский МО	13	60,0	212,0	555,9
Молоковский МО	1	71,7	71,7	71,7
Нелидовский ГО	21	33,3	273,1	844,1
Оленинский МО	17	19,8	176,4	1000,0
Осташковский ГО	128	16,1	502,7	2195,4
Пеновский МО	56	19,0	403,4	2092,1
Рамешковский МО	90	10,4	169,0	2777,8
Ржевский МО	86	17,6	288,1	1739,1
Селижаровский МО	55	28,8	271,4	2034,3
Сонковский МО	5	87,5	164,1	250,5
Спировский МО	4	51,0	91,9	133,3
Старицкий МО	88	30,6	297,8	2800,0
Тверь	67	228,1	5541,6	27739,9
Торжокский МР	113	20,0	298,3	5012,5
Торопецкий МР	24	10,4	268,3	1204,4
Удомельский ГО	42	55,6	326,9	1540,0
Фировский МР	11	6,3	327,5	1180,8
Общий итог	2386	6,3	621,5	37500,0

Количество предложений продажи незастроенных земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства и/или ведения личного подсобного хозяйства в разрезе муниципальных образований Тверской области представлено на диаграмме:



Наибольшее количество предложений продажи наблюдается Калининском районе 562 (23,6%).

Значения средних удельных показателей цены предложения продажи незастроенных земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства и/или ведения личного подсобного хозяйства в разрезе муниципальных образований Тверской области представлены на диаграмме (из выборки были исключены районы, в которых 5 и менее предложений о продаже):



Минимальный средний удельный показатель цены предложения 132 руб/кв.м в Западнодвинском районе, максимальный средний удельный показатель цены предложения 5542 руб/кв.м в городе Тверь. Среднее значение удельного показателя цены предложения земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства и/или ведения личного подсобного хозяйства в 2022 году по Тверской области – 621,5 руб/кв.м.

В результате анализа собранной информации сделан вывод о высокой активности рынка земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства и/или ведения личного подсобного хозяйства, в Калининском районе Тверской области. Это обусловлено влиянием следующих факторов: местоположение (большинство предложений – участки, расположенные вблизи черты столицы региона, рядом с реками Волга, Тверца), социально-экономическое развитие и транспортная инженерная инфраструктура района. В остальных муниципальных образованиях наблюдалась умеренная активность рынка земельных участков указанных видов использования на территории Тверской области в 2022 году.

Вид использования - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка

Данный вид использования земельных участков включает 8 (0,3% от общего количества в сегменте) предложений продажи незастроенных участков, предназначенных под малоэтажную многоквартирную застройку.

Основной причиной ограниченности предложений в рассматриваемой части рынка может являться дефицит земельных участков, выделяемых застройщикам для данного вида использования.

Ниже представлена выборка предложений продажи земельных участков вида использования Малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

Дата предложения	Цена предложения, руб.	Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования	Адрес объекта	Текст объявления	Ссылка
30.11.2022	8 500 000,00	9 381,90	906,00	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Тверь, ул. 1-я Красной Слободы, 9/28	Продам участок 9 соток под Малоэтажную многоквартирную жилую застройку . Звоните .	https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchas_tki/uchas_tok_9_s_ot_izhs_2358331030
19.09.2022	949 500,00	500,00	1 899,00	Малоэтажная жилая застройка	Калининский, д. Савино	Продажа земельных участков под ИЖС. Деревня САВИНО. 20 км от Твери. 5 участков - 14,5 соток, один участок -19 соток и один участок - 31 сотка. Электричество на участках. Газ в олье дороги	https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchas_tki/uchas_tok_15_s_ot_izhs_637066351
19.09.2022	737 500,00	500,00	1 475,00	Малоэтажная жилая застройка	Калининский, д. Савино	Продажа земельных участков под ИЖС. Деревня САВИНО. 20 км от Твери. 5 участков - 14,5 соток, один участок -19 соток и один участок - 31 сотка. Электричество на участках. Газ в олье дороги	https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchas_tki/uchas_tok_15_s_ot_izhs_637066351
19.09.2022	735 000,00	500,00	1 470,00	Малоэтажная жилая застройка	Калининский, д. Савино	Продажа земельных участков под ИЖС. Деревня САВИНО. 20 км от Твери. 5 участков - 14,5 соток, один участок -19 соток и один участок - 31 сотка. Электричество на участках. Газ в олье дороги	https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchas_tki/uchas_tok_15_s_ot_izhs_637066351
19.09.2022	732 000,00	500,00	1 464,00	Малоэтажная жилая застройка	Калининский, д. Савино	Продажа земельных участков под ИЖС. Деревня САВИНО. 20 км от Твери. 5 участков - 14,5 соток, один участок -19 соток и один участок - 31 сотка. Электричество на участках. Газ в олье дороги	https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchas_tki/uchas_tok_15_s_ot_izhs_637066351
19.09.2022	728 000,00	500,00	1 456,00	Малоэтажная жилая застройка	Калининский, д. Савино	Продажа земельных участков под ИЖС. Деревня САВИНО. 20 км от Твери. 5 участков - 14,5 соток, один участок -19 соток и один участок - 31 сотка. Электричество на участках. Газ в олье дороги	https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchas_tki/uchas_tok_15_s_ot_izhs_637066351
19.09.2022	725 500,00	500,00	1 451,00	Малоэтажная жилая застройка	Калининский, д. Савино	Продажа земельных участков под ИЖС. Деревня САВИНО. 20 км от Твери. 5 участков - 14,5 соток, один участок -19 соток и один участок - 31 сотка. Электричество на участках. Газ в олье дороги	https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchas_tki/uchas_tok_15_s_ot_izhs_637066351
19.09.2022	1 587 000,00	500,00	3 174,00	Малоэтажная жилая застройка	Калининский, д. Савино	Продажа земельных участков под ИЖС. Деревня САВИНО. 20 км от Твери. 5 участков - 14,5 соток, один участок -19 соток и один участок - 31 сотка. Электричество на участках. Газ в олье дороги	https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchas_tki/uchas_tok_15_s_ot_izhs_637066351

Количество предложений на рынке, представленных в 2022 году, не позволяет провести полноценный анализ уровня цен в данном виде использования.

Вид использования - Блокированная жилая застройка

Данный вид использования земельных участков включает 4 (0,15% от общего количества в сегменте) предложения продажи незастроенных участков, предназначенных под блокированную жилую застройку.

Ниже представлена выборка предложений продажи земельных участков вида использования Блокированная жилая застройка.

Дата предложения	Цена предложения, руб.	Удельный показатель цены предложения, руб/кв.м	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования	Адрес объекта	Текст объявления	Ссылка
09.02.2022	3 000 000,00	3 750,00	800,00	Блокированная жилая застройка	Калининский, д. Сакулино	Продаётся земельный участок 800 кв. м. кадастровый номер 69:10.0000013.2781, назначение земельного участка - "блокированная жилая застройка". Получено разрешение на строительство Блокированного жилого дома на два блока. Как следствие есть: ГПЗУ, изыскания.	https://www.avito.ru/ver/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_2311558374
15.12.2022	7 700 000,00	8 651,69	890,00	Блокированная жилая застройка	Тверь, ул. 9-я Красной Слободы	Участок прямоугольной формы, старый дом снесён и снят с кадастрового учёта, участок переведён в ЖЗ (ВИД разрешенного использования- блокированная застройка, т.е. можно под ТАУНХАУС), получены техусловия на блокированную застройку, на участке есть	https://www.avito.ru/ver/zemelnye_uchastki/uchastok_89_sot_izhs_2151393111
28.10.2022	1 100 000,00	1 458,89	754,00	Блокированная жилая застройка	Калининский, д. Старое Брянцево	Участок под Таун-Хауз (блокированная жилая застройка), по границе ГАЗ и СВЕТ, участок шириной 34 метра и длиной 23 метра (удобное расположение) находится рядом с Комсомольской рощей, в 3 км от Горباتки в дер. Старое Брянцево, продаёт собственник. Такая цена	https://www.avito.ru/ver/zemelnye_uchastki/uchastok_75sot_izhs_2543715704
09.11.2022	1 050 000,00	1 086,96	966,00	Блокированная жилая застройка	Кимрский, Кимры, ул. 60 лет Октября, д. 3	Продаётся участок 966м2. Кадастровый номер: 69:42:0071539:169 Идеально под строительство таун-хауса или дома на 2-х хозяев Центральный водопровод и канализация на участке. Рядом такой-же участок, тоже продаётся.	https://www.avito.ru/kimry/zemelnye_uchastki/uchastok_97sot_izhs_2429263850

Количество предложений на рынке, представленных в 2022 году, не позволяет провести полноценный анализ уровня цен в данном виде использования.

Виды использования - Ведение садоводства и Ведение огородничества

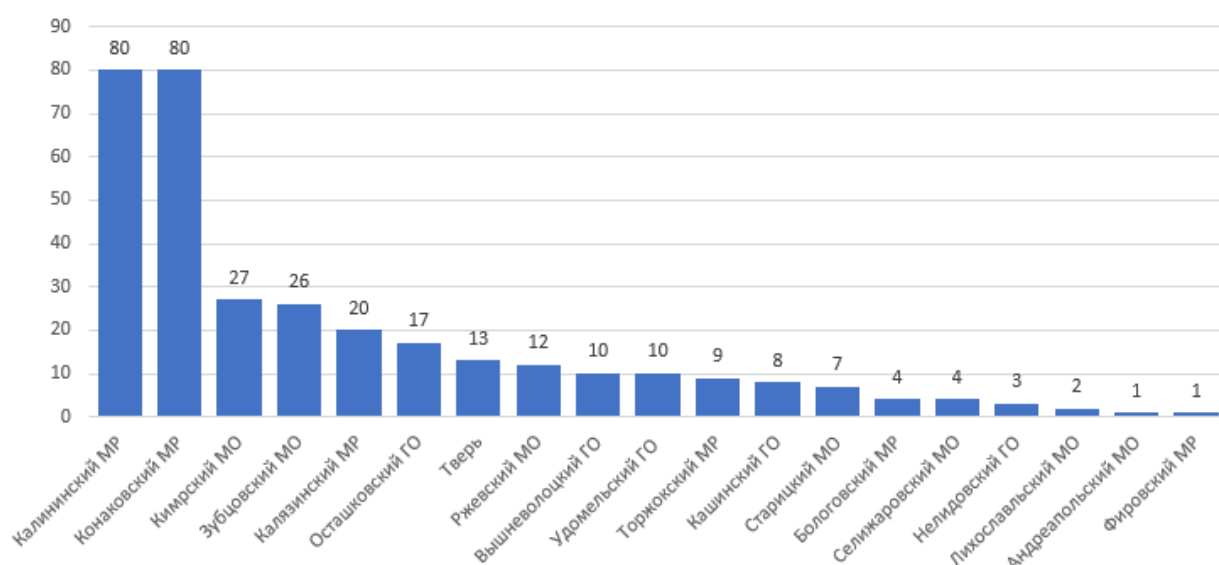
В рамках рассматриваемого сегмента рынка земельных участков данные виды использования включают 334 предложения продажи незастроенных участков, предназначенных для ведения садоводства и огородничества.

Информация о минимальных, средних и максимальных удельных показателях цены предложения в рассматриваемой части сегмента в разрезе муниципальных образований в расчете на 1 кв.м представлена в таблице:

Наименование муниципального образования	Количество предложений	Мин. удельная цена, руб/кв.м	Средняя удельная цена, руб/кв.м	Макс. удельная цена, руб/кв.м
Андреапольский МО	1	120,0	120,0	120,0
Бологовский МР	4	107,5	376,9	1050,0
Вышневолоцкий ГО	10	46,7	228,6	1187,5
Зубцовский МО	26	37,5	222,1	500,0
Калининский МР	80	38,9	319,5	2500,0
Калязинский МР	20	50,0	311,5	937,5
Кашинский ГО	8	166,7	347,9	545,5
Кимрский МО	27	62,5	338,7	920,0
Конаковский МР	80	58,3	872,2	11880,0
Лихославльский МО	2	50,0	58,3	66,7
Нелидовский ГО	3	41,7	97,2	133,3
Осташковский ГО	17	71,4	357,8	1000,0
Ржевский МО	12	53,2	820,6	6428,6

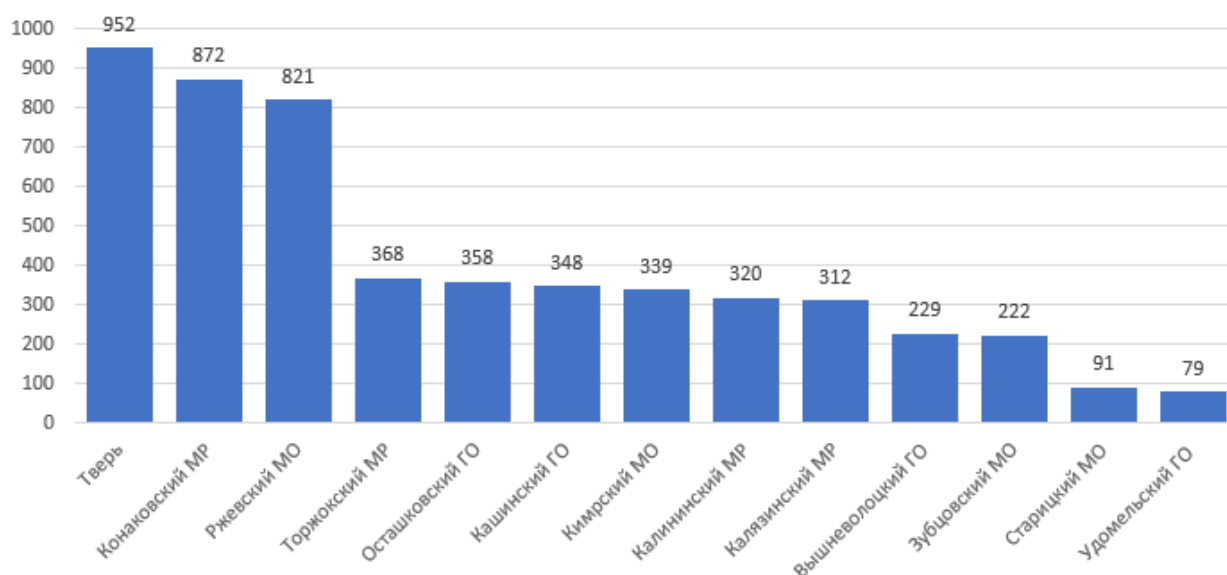
Наименование муниципального образования	Количество предложений	Мин. удельная цена, руб/кв.м	Средняя удельная цена, руб/кв.м	Макс. удельная цена, руб/кв.м
Селижаровский МО	4	59,0	162,1	243,8
Старицкий МО	7	41,9	90,8	167,9
Тверь	13	750,0	952,4	1264,4
Торжокский МР	9	54,4	367,6	1033,1
Удомельский ГО	10	33,3	79,3	322,6
Фировский МР	1	646,6	646,6	646,6
Общий итог	334	33,3	472,9	11880,0

Количество предложений продажи незастроенных земельных участков, предназначенных для ведения садоводства и огородничества в разрезе муниципальных образований Тверской области представлено на диаграмме:



Наибольшее количество предложений продажи наблюдается в Калининском 80 (24%) и в Конаковском 80 (24%) районах.

Значения средних удельных показателей цены предложения продажи незастроенных земельных участков, предназначенных для ведения садоводства и огородничества в разрезе муниципальных образований Тверской области представлены на диаграмме (из выборки были исключены районы, в которых 5 и менее предложений о продаже):



Минимальный средний удельный показатель цены предложения 79 руб/кв.м в Удомельском районе, максимальный средний удельный показатель цены предложения 952 руб/кв.м в городе Твери. Среднее значение удельного показателя цены предложения земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства и/или ведения личного подсобного хозяйства в 2022 году по Тверской области – 472,9 руб/кв.м.

В результате анализа собранной информации сделан вывод об умеренной активности рынка земельных участков указанных видов использования на территории Тверской области в 2022 году.