



ООО «ОЦЕНКАПРО»
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ № 012-25

**об оценке рыночной стоимости
земельного участка кадастровый номер
69:27:0000027:624, общей площадью 220 104,0 кв.м.,
расположенного по адресу: Тверская обл, р-н Ржевский,
с/п "Чертолино", д.Свербиха.**

ЗАКАЗЧИК:

АО «Теплосервис»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «ОценкаПро»

Дата оценки: 23 января 2025г.

Дата составления отчета: 23 января 2025г.

г. Уфа –2025 г.

Уважаемый Александр Игоревич!

По Вашему запросу согласно договора №012 от 21 января 2025 года произведена оценка рыночной стоимости земельного участка, кадастровый номер 69:27:0000027:624, общей площадью 220 104,0 кв.м., расположенного по адресу: Тверская обл, р-н Ржевский, с/п «Чертолино», д.Свербиха.

Развернутая характеристика объекта оценки произведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться обособленно, а только в сочетании с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Рыночная стоимость земельного участка, кадастровый номер: 69:27:0000027:624 общей площадью 220 104,0 кв.м., расположенного по адресу: Тверская обл, р-н Ржевский, с/п «Чертолино», д.Свербиха, определенная по состоянию на 23 января 2025 года с учетом округления составляет 827 600,0 (Восемьсот двадцать семь тысяч шестьсот) рублей.

Все расчеты произведены в соответствии с: Законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.98 г. №135-ФЗ; Федеральным стандартом оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200; Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200; Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200; Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200; Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200; Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО№7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611; Сводом стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 01-01-2022 от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С).

С уважением,
генеральный директор
оценщик



Т.Д. Тухватуллин

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	4
1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	4
1.3 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
1.5 ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
2.1 ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	4
2.2 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	4
2.3 УКАЗАНИЕ НА ТО, ЧТО ОЦЕНКА ПРОВОДИТСЯ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОМ ОБ ОЦЕНКЕ.....	4
2.4 Вид стоимости	5
2.5 Предпосылки стоимости	5
2.6 Дата оценки	5
2.7 Специальные допущения	5
2.8 Иные существенные допущения	5
2.9 Ограничения оценки	5
2.10 Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	5
2.11 УКАЗАНИЕ НА ФОРМУ СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ.....	5
2.12 Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	5
2.13 Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов.....	5
2.14 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей.	5
2.15 Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.....	5
2.16 Анализ достаточности и достоверности информации	5
2.17 Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют.....	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	6
4. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	6
5. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ).....	7
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	7
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	9
9. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	33
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	33
10.1 Термины и определения.....	33
10.2 Затратный подход в оценке земельных участков.....	35
10.3 Сравнительный подход в оценке земельных участков	35
10.4 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	38
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	41
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДИАПАЗОНОВ СТОИМОСТЕЙ ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ ПОДХОДОВ, И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	47
14. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	47
15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ	47
ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ.....	48
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	48

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценки

Договор №012 от 21 января 2025 года

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки - земельный участок, кадастровый номер 69:27:0000027:624, общей площадью 220 104,0 кв.м., расположенного по адресу: Тверская обл, р-н Ржевский, с/п «Чертолино», д.Свербиха, более полное описание см. раздел «Описание объекта оценки», целью оценки является определение рыночной стоимости для продажи на торгах.

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость земельного участка, кадастровый номер: 69:27:0000027:624 общей площадью 220 104,0 кв.м., расположенного по адресу: Тверская обл, р-н Ржевский, с/п «Чертолино», д.Свербиха, определенная по состоянию на 22 января 2025 года с учетом округления составляет 827 600,0 (Восемьсот двадцать семь тысяч шестьсот) рублей.

1.4 Дата оценки

23 января 2025 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет №012-25 от 23.01.2025г.

1.6 Пределы применения полученного результата

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Оценщики опирались на информацию, предоставленную Заказчиком

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1 Объект оценки, включая права на объект оценки

Объект оценки - земельный участок, вид права - собственность, кадастровый номер 69:27:0000027:624, общей площадью 220 104,0 кв.м., расположенного по адресу: Тверская обл, р-н Ржевский, с/п «Чертолино», д.Свербиха

Право собственности.

Собственность № 69:27:0000027:624-69/083/2021-6 от 31.05.2021

Ограничения (обременения) этих прав

Сведения о заключенных долгосрочных договорах аренды, сервитутах и прочих обременениях не предоставлены, и при проведении оценки не выявлены. Сведения о притязаниях других лиц не предоставлены.

Существующие ограничения (обременения) права в предоставленных документах:

Аренда № 69-69-22/15/2005-109 от 03.08.2011

Запрещение регистрации 69:27:0000027:624-69/073/2024-12

Запрещение регистрации 69:27:0000027:624-69/073/2024-11

Запрещение регистрации 69:27:0000027:624-69/079/2023-9

Запрещение регистрации 69:27:0000027:624-69/078/2022-8

Запрещение регистрации 69:27:0000027:624-69/175/2022-7

В рамках данного отчета данные ограничения не учитываются.

Сведения о притязаниях других лиц не предоставлены.

2.2 Цель оценки

Оценка рыночной стоимости для продажи объекта оценки в рамках конкурсного производства согласно (Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ О несостоятельности (банкротстве).

2.3 Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.4 Вид стоимости

Рыночная

2.5 Предпосылки стоимости

Предпосылки определения рыночной стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
- характер сделки – вынужденная сделка в рамках конкурсного производства согласно (Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ О несостоятельности (банкротстве)).

2.6 Дата оценки

23 января 2025 г.

2.7 Специальные допущения

Неизвестны на момент составления задания на оценку

2.8 Иные существенные допущения

Неизвестны на момент составления задания на оценку

2.9 Ограничения оценки

Учитывая интервальный характер рыночной стоимости любого объекта оценки, для целей оценки в настоящем Отчете оценщиком принят вариант, исключающий максимальные и минимальные значения величин, определяющих рыночную стоимость.

Другие, более общие, допущения и ограничения указаны в разделе 4.

2.10 Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки

Отсутствуют.

2.11 Указание на форму составления отчета об оценке

На бумажном носителе и в форме электронного документа PDF формата.

2.12 Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации

В бумажном и электронном виде, в сроки предусмотренные договором.

2.13 Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов

Нет необходимости.

2.14 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей.

Объект оценки - земельный участок, кадастровый номер 69:27:0000027:624, общей площадью 220 104,0 кв.м., расположенного по адресу: Тверская обл, р-н Ржевский, с/п «Чертолино», д.Свербиха
Право собственности.

Собственность № 69:27:0000027:624-69/083/2021-6 от 31.05.2021

2.15 Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

Выписка из ЕГРН от 26.12.2024г. № КУВИ-001/2024-311660026

2.16 Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщиком проанализированы правоустанавливающие документы, и иные документы, определяющие основные характеристики имущества. Проведен анализ соответствия данных в документах с данными об объекте, содержащимися в общедоступных базах Росреестра, Публичная кадастровая карта, Фонд

данных государственной кадастровой оценки. Информация об использованных при проведении расчетов аналогах подтверждается прилагающимися к отчету копиями Интернет-страниц.

2.17 Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют

Осмотр не производился, местоположение определено по данным инт.портала: <https://b.ros cadastres.com/map> (см.рис.1.1, 1.2.)

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик – АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТЕПЛОСЕРВИС", ИНН: 2901199811, ОГРН: 1102901001026, от 10.02.2010 г., адрес местонахождения: 163045, Архангельская область, г. Архангельск, проезд. К.С. Бадигина, д. 19, офис 106

Собственник - АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТЕПЛОСЕРВИС", ИНН: 2901199811, ОГРН: 1102901001026, от 10.02.2010 г., адрес местонахождения: 163045, Архангельская область, г. Архангельск, проезд. К.С. Бадигина, д. 19, офис 106

Собственность № 69:27:0000027:624-69/083/2021-6 от 31.05.2021

Сведения об оценочной компании - Общество с ограниченной ответственностью «ОценкаПро», ИНН 0274962585, ОГРН 1210200000108 от 12.01.2021 г, адрес. 450103, г. Уфа, ул. С.Перовской, 13/4, к. 50, тел. 8-927-30-77-2-77, e-mail: ocenkapro2021@mail.ru. Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщика застрахована в CAO «РЕСО-Гарантия» полис страховой №922/2735463036 от 20.12.2024 г. сроком с 14.01.2025 по 13.01.2026 г. Лимит ответственности (страховая сумма) по договору (полису) страхования установлен в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Оценщик: Тухватуллин Тимур Динарович, действительный член Ассоциации «Русское общество оценщиков», (105066, г. Москва, 1-ый Басманный пер., д. 2А, оф. 5) рег. № 007088 от 28.12.2010г., диплом «О профессиональной переподготовке» ПП № 091118 от 29.02.2008 г., свидетельство о повышении квалификации №348/2011 от 05.03.2011 г, стаж работы оценщиком 18 лет. Профессиональная ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщика застрахована в CAO "РЕСО-Гарантия", полис №922/2710737264 от 05.11.2024 г. сроком с 03.12.2024 г. по 02.12.2025 г. на сумму 30 000 000 руб. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: «Оценка недвижимости» №037625-1 от 30.05.2024 г., сроком действия до 30.05.2027 г.

Адрес 450103, г. Уфа, ул. Софьи Перовской, д. 13/4, кв. 50, тел. 8-927-30-77-2-77, e-mail: ttd2008@mail.ru.

Сведения о независимости оценщика

Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Другие специалисты к выполнению данной работы не привлекались.

4. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

2. Оценщик исходил из того, что на объекты оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имуще-

ственных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемых объектов. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений кроме оговоренных в Отчете.

3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемых объектов, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объектов на дату оценки соответствовало его состоянию в момент осмотра.

7. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.

9. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

10. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объектов оценки.

11. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

12. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины рыночной стоимости за объект оценки.

5. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

Подписавший данный отчет эксперт-оценщик (далее Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

☐ все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены;

☐ приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми предложениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки;

☐ в объекте оценки, являющимся предметом настоящего отчета, оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененной нами недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку;

☐ оплата услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью недвижимости, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью;

☐ анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке составлен в полном соответствии с требованиями законодательства и стандартами РФ об оценочной деятельности;

☐ в ходе подготовки отчета об оценке вся информация о будущем объекте недвижимости и будущих денежных потоках предоставлена заказчиком.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного Приказом Минэкономразвития

России от 14.04.2022 №200.

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200

Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО№7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611 Применение положений, содержащихся в данном стандарте, объясняется обязательностью его применения.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 01-01-2022 от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С).

Кроме того, были использованы термины и определения, имеющиеся в Законе "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.98г. №135-ФЗ.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для описания объекта оценки является выписка из ЕГРН от от 26.12.2024г. № КУВИ-001/2024-311660026.

Таблица 1. Описание земельного участка

Месторасположение	Тверская обл, р-н Ржевский, с/п «Чертолино», д.Свербиха
Кадастровый номер земельного участка	69:27:0000027:624
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	614 090,16
Категория земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для ведения сельского хозяйства
Площадь, кв.м.	220 104,0
Улучшения	Отсутствуют
Окружающая застройка	Отсутствуют
Репутация	Земельный участок располагается по адресу Тверская обл, р-н Ржевский, д.Свербиха, репутация низкая
Субъекты прав собственности	Собственность № 69:27:0000027:624-69/083/2021-6 от 31.05.2021
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 69-69-22/15/2005-109 от 03.08.2011 Запрещение регистрации 69:27:0000027:624-69/073/2024-12 Запрещение регистрации 69:27:0000027:624-69/073/2024-11 Запрещение регистрации 69:27:0000027:624-69/079/2023-9 Запрещение регистрации 69:27:0000027:624-69/078/2022-8 Запрещение регистрации 69:27:0000027:624-69/175/2022-7
Наличие подведенных коммуникаций	Отсутствуют
Форма	Не правильная
Рельеф	Ровный
Износ и устаревание	Для земельного участка не применимо, т.к. земельные участки являются не заменимым и не возобновляемым ресурсом
Коммерческая привлекательность	По мнению оценщика, может быть охарактеризована как средняя

Источник: выписка из ЕГРН

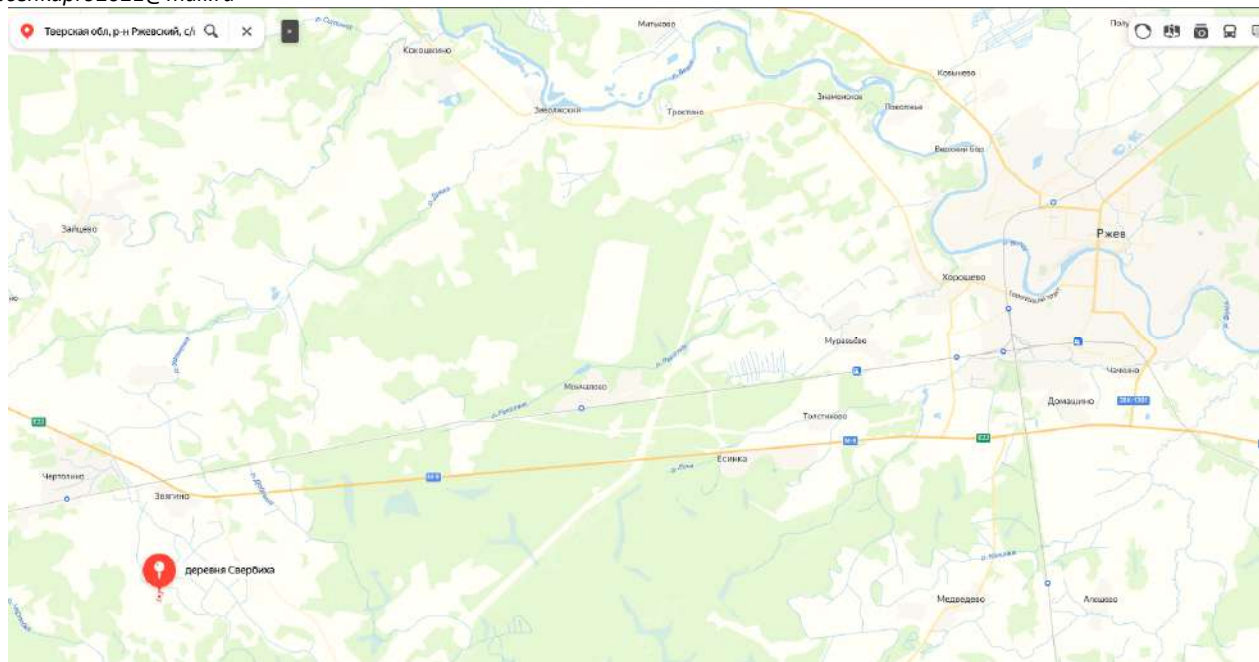


Рис.1.1 Местоположение объекта оценки Источник: yandex.ru/maps



Рис.1.2. Местоположение объекта оценки Источник: <http://pkk5.rosreestr.ru>

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

8.1. Описание социально-экономических условий региона и местоположения объекта оценки.

Оцениваемый объект располагается в Тверской области, р-н Ржевский, с/п "Чертолино", д.Свербиha.

Тверская область (с 1935 по 1990 год — Калининская область) — субъект Российской Федерации[8]. Входит в состав Центрального федерального округа, является частью Центрального экономического района. Административный центр — Тверь.

Тверская область — крупнейший по территории регион Центральной России. Расположена в пределах Восточно-Европейской равнины. Граничит с Московской, Ярославской, Вологодской, Новгородской, Смоленской и Псковской областями.

В составе Российской империи и РСФСР до 1929 года существовала Тверская губерния. 29 января 1935 года была образована Калининская область, с 1990 года область называется Тверской.

Тверская область расположена на западе средней части Восточно-Европейской равнины. Она протянулась на 260 км с севера на юг и на 450 км с запада на восток. Площадь региона составляет 84 201 км², что чуть больше территории Ленинградской области. Расстояние от окружной дороги Москвы до границы области — 90 км.

Населённые пункты с численностью населения более 7 тысяч человек

Тверь	↘412 994 ^[7]	Бологое	↘20 234 ^[85]	Созерный	↘991 ^[55]
Ржев	↘55 757 ^[55]	Нелидово	↗18 603 ^[55]	Кушалино	↗9262 ^[55]
Вышний Волочек	↗45 830 ^[55]	Осташков	↗16 674 ^[55]	Западная Двина	↗7869 ^[55]
Торжок	↘41 116 ^[55]	Кашин	↗14 113 ^[55]	Старица	↘6338 ^[55]
Кимры	↘40 875 ^[55]	Калезин	↗12 621 ^[55]	Максатиха	↗7620 ^[55]
Конаново	↘33 560 ^[55]	Торопец	↘11 441 ^[55]	Андреаполь	↗6950 ^[55]
Удомля	↘25 950 ^[55]	Лихославль	↘11 017 ^[55]		
Белёвск	↗21 466 ^[55]	Родино	↘9634 ^[55]		

Экономика

В структуре валового продукта (125,6 млрд руб., 2006) выделяются обрабатывающая промышленность — 22,8 %, производство и распределение электроэнергии, газа и воды — 8,6 %, оптовая и розничная торговля — 17,6 %, транспорт и связь — 14,9 %, строительство — 5,9 %. В сельском хозяйстве производится 7,6 % ВВП. Долгосрочный кредитный рейтинг области по версии агентства Fitch (май 2014) — BBB+, краткосрочный рейтинг в иностранной валюте — B, прогноз позитивный

Свербиха — деревня в Ржевском районе Тверской области России. Входит в состав сельского поселения Чертолино.

Деревня находится в южной части Тверской области, в зоне хвойно-широколиственных лесов, в пределах южной части Валдайской возвышенности, к северу от автодороги 28Н-1326, на расстоянии примерно 22 километров (по прямой) к юго-западу от города Ржева, административного центра района. Абсолютная высота — 216 метров над уровнем моря

Население

Численность населения	
2008	2010[1]
7	↘0

Источник информации: ru.wikipedia.orgg

8.2. Обзор рынка недвижимости.

8.2.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОСОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Описание социально-экономических условий региона и местоположения объекта оценки

О текущей ценовой ситуации 15 января 2025 года

По итогам 2024 года инфляция на потребительском рынке составила 9,52% к декабрю 2023 года. В ежемесячном выражении в декабре рост потребительских цен замедлился до 1,32% м/м. В секторе продовольственных товаров темпы роста цен составили 2,60% м/м: темпы роста цен на плодоовощную продукцию снизились до 9,09% м/м, на остальные продукты питания динамика цен составила 1,67% м/м. В сегменте непродовольственных товаров в декабре цены изменились на 0,81% м/м при замедлении удорожания медикаментов и дизельного топлива. В секторе услуг темпы роста цен снизились до 0,20%. За период с 1 по 13 января 2025 года на потребительском рынке инфляция составила 0,67%. В секторе продовольственных товаров на отчетной неделе темпы роста цен составили 1,16%: рост цен на плодоовощную продукцию составил 2,91%, на остальные продукты питания цены изменились на 0,99%. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе динамика цен составила 0,26%.

Потребительская инфляция в декабре 2024 года

1. В декабре 2024 года, по данным Росстата, инфляция на потребительском рынке замедлилась до 1,32% м/м (ноябрь 2024 года: 1,43% м/м), с исключением сезонного фактора – 1,20% м/м SA1 .

2. В сегменте продовольственных товаров в декабре рост цен составил 2,60%, с исключением сезонного фактора темпы роста цен сохранились практически на уровне предыдущего месяца (1,87% м/м SA). На плодоовощную продукцию в декабре рост цен в ежемесячном выражении замедлился до 9,09% м/м, в том числе картофель (до 5,8% м/м), овощи «борщевого набора» (до 6,7% м/м), помидоры и огурцы. На продукты питания за исключением овощей и фруктов темпы роста цен составили 1,67% м/м. В декабре замедлился рост цен на рыбные продукты (до 2,6% м/м), молоко и молочную продукцию (до 2,2% м/м), сыры (до 2,9% м/м), сливочное масло (до 3,2% м/м).

3. В сегменте непродовольственных товаров в декабре цены изменились на 0,81% м/м, с исключением сезонного фактора – на 0,95% м/м SA. На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции темпы роста цен составили 0,73% м/м. На медикаменты темпы роста цен снизились до 0,3% м/м. Динамика цен на легковые автомобили составила 0,4% м/м, телерадиотовары – 3,3% м/м, средства связи – 1,8%, электротовары и другие бытовые приборы – 2,9%. На строительные материалы цены изменились на 0,4% м/м. В декабре темпы роста цен как на бензин, так и на дизельное топливо составили 1,4% м/м.

4. В секторе услуг в декабре 2024 года рост цен замедлился до 0,20% м/м, с исключением сезонного фактора – до 0,58% м/м SA. В декабре снизились цены на услуги пассажирского транспорта (-0,2% м/м), зарубежного туризма (-4,6% м/м), ускорилось удешевление услуг гостиниц и прочих мест проживания (до -1,1% м/м). Снизились темпы роста цен на экскурсионные услуги (до 0,2%), услуги организаций культуры (до 1,5%) и телекоммуникационные услуги (до 0,3% м/м) за счет замедления роста абонентской платы на пакет услуг сотовой связи (0,6% м/м). Также замедлился рост цен на банковские услуги (до 0,2% м/м). Цены на санаторно-оздоровительные услуги изменились на 0,6% м/м, бытовые услуги – на 1,0%.

Потребительская инфляция с 1 по 13 января 5. За неделю с 1 по 13 января 2024 года инфляция составила 0,67%.

6. В сегменте продовольственных товаров цены изменились на 1,16%. На плодоовощную продукцию динамика цен составила 2,9% н/н. Темпы роста цен на картофель составили 1,9%, помидоры – 0,4%, огурцы – 8,6%. На продукты питания за исключением плодоовощной продукции темпы роста цен составили 1,0%. Цены на молоко и молочную продукцию изменились на 0,7%, масло сливочное – на 0,9%, хлеб и хлебобулочные изделия – на 0,6%. Темпы роста цен на сахар составили 0,7%, яйца – 2,0%.

7. В сегменте непродовольственных товаров за период с 1 по 13 января цены изменились на 0,26%. На новые импортные легковые автомобили темпы роста цен составили 0,9%, на отечественные легковые автомобили цены с начала 2025 года не изменялись. Снизились цены на электро- и бытовые приборы (-0,5%). На медицинские товары рост цен составил 0,8%. За период с 1 по 13 января на бензин и дизельное топливо цены изменились по 0,6%.

8. В секторе услуг темпы роста цен на услуги гостиниц составили 1,0%, на санаторно-оздоровительные услуги – 1,4%. На наблюдаемые бытовые услуги цены изменились на 0,5%.

Мировые рынки

1. В декабре 2024 г. индекс продовольственных цен ФАО сократился на 0,5% м/м (в ноябре +0,5% м/м и +5,8% г/г). С одной стороны, уменьшились цены на сахар (-5,1% м/м), молочную продукцию (-0,7% м/м) и растительные масла (-0,5% м/м). С другой, подорожало мясо (+0,4% м/м). Стоимость зерновых стабилизировалась. С начала января на мировых рынках продовольствия цены выросли на 2,2%, что обуславливалось удорожанием кукурузы (+3,8%), соевых бобов (+4,2%), соевого масла (+13,9%), говядины (+1,9%) и свинины (+2,3%).

При этом снизились цены на пшеницу в США (-1,2%) и во Франции (-2,4%), белый сахар (-2,1%) и сахар-сырец (-1,9%), а также пальмовое масло (-1,9%). В годовом выражении в январе продовольственные товары подешевели на 2,5% г/г. 2. На мировом рынке удобрений цены выросли на 3,6% в связи с удорожанием смешанных (+2,6%) и азотных (+4,6%) удобрений. В годовом выражении в январе цены на удобрения увеличились на 1,2% г/г. 3. На мировом рынке черных металлов цены снизились на 1,8% ввиду сокращения стоимости железной руды (-1,4%), металлолома (-0,6%), арматуры (-1,8%) и металлопроката (-3,5%). В годовом выражении в январе цены на черные металлы снизились на 16,5% г/г. 4. На мировом рынке цветных металлов цены выросли на 2,8%, что было связано с увеличением стоимости меди (+3,7%), никеля (+3,7%) и алюминия (+1,1%). В годовом выражении в январе цены на цветные металлы выросли на 4,4% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ В ДЕКАБРЕ 2024 ГОДА (РОССТАТ, оценки Минэкономразвития России)

	дек.24	ноя.24	окт.24	сен.24	авг.24	2023	2022	2021
Инфляция								
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,52	8,88	8,54	8,63	9,05	7,42	11,94	8,39
в % к предыдущему месяцу	1,32	1,43	0,75	0,48	0,20	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	1,20	1,20	0,68	0,66	0,95	-	-	-
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	11,05	9,85	9,03	9,15	9,72	8,16	10,29	10,62
в % к предыдущему месяцу	2,60	2,33	1,23	0,34	-0,01	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	1,87	1,86	0,79	0,75	1,33	-	-	-
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,12	5,71	5,74	5,59	6,09	5,96	12,70	8,58
в % к предыдущему месяцу	0,81	0,51	0,68	0,62	0,60	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,95	0,50	0,62	0,50	0,54	-	-	-
Услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	11,52	11,41	11,32	11,62	11,73	8,33	13,19	4,98
в % к предыдущему месяцу	0,20	1,31	0,21	0,51	0,01	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,58	1,12	0,59	0,72	0,93	-	-	-

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 1 ПО 13 ЯНВАРЯ (РОССТАТ)

	2025 год на 13 янв				2024 год	
	а/г	с начала месяца	10 - 13 янв	1 - 9 янв	декабрь (м/м)	январь (м/м)
Индекс потребительских цен	9,86	0,67	0,13	0,54	1,32	0,86
Продовольственные товары	11,75	1,16	0,23	0,93	2,60	1,26
- без плодоовощной продукции	10,42	0,99	0,20	0,79	1,67	0,43
- плодоовощная продукция	21,98	2,91	0,55	2,35	9,09	7,30
Непродовольственные товары	6,18	0,26	0,04	0,22	0,81	0,47
- без бензина	5,38	0,21	0,04	0,17	0,72	0,46
- бензин автомобильный	11,50	0,55	0,04	0,51	1,35	0,53
	с начала месяца	10 - 13 янв	1 - 9 янв	декабрь (м/м)	январь (м/м)	
Основные социально значимые продовольственные товары						
Мясо и птица						
Куры	1,20	0,25	0,95	5,04	-2,54	
Свинина	0,81	0,07	0,74	1,25	-0,69	
Говядина	0,73	0,22	0,51	1,47	1,12	
Баранина	0,19	0,17	0,02	1,12	2,55	
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука						
Пшеница	0,56	0,20	0,36	2,07	-0,54	
Хлеб	0,52	0,09	0,43	1,48	0,75	
Мука	0,45	0,21	0,24	1,73	0,92	
Рис	0,03	0,04	-0,01	0,64	0,70	
Крупа гречневая	-0,11	-0,20	0,09	0,85	-1,09	
Прочие продовольственные товары						
Яйца	2,01	0,22	1,79	5,77	-1,81	
Рыба	1,89	0,35	1,53	4,07	1,23	
Масло подсолнечное	1,24	0,14	1,10	4,44	0,18	
Масло сливочное	0,86	0,25	0,61	3,16	1,78	
Соль	0,79	0,25	0,54	1,00	1,46	
Сахар	0,71	0,12	0,59	0,38	-0,48	
Молоко	0,67	0,26	0,41	2,61	0,96	
Чай	0,50	-0,10	0,60	0,65	-0,21	
Вермишель	-0,01	0,06	-0,07	0,97	0,43	
Детское питание						
Консервы овощные	0,67	0,33	0,34	0,50	0,93	
Консервы мясные	0,64	0,12	0,52	0,93	1,11	
Консервы фруктово-ягодные	0,59	0,41	0,18	0,65	0,92	
Смеси сухие молочные	0,35	-0,04	0,39	0,21	0,63	

глобальная продукция					
Огурцы	8,55	0,72	7,77	39,65	20,09
Лук	2,82	0,67	2,14	6,11	7,04
Капуста	2,61	0,62	1,98	10,39	15,22
Яблоки	2,09	1,13	0,95	4,90	4,11
Картофель	1,85	0,71	1,13	5,82	7,98
Морковь	1,61	0,79	0,81	2,89	9,06
Томаты	0,44	-0,51	0,95	17,71	10,59
Отдельные непродовольственные товары					
Автомобиль иностранный	0,88	0,02	0,86	1,42	0,24
Медикаменты	0,76	0,29	0,46	0,32	1,67
Бензин	0,55	0,04	0,51	1,35	0,53
Строительные материалы	0,19	0,00	0,18	0,37	0,33
Автомобиль отечественный	0,00	0,00	0,00	0,17	0,07
Отдельные услуги					
Туристические	1,22	0,33	0,88	-0,32	1,92
Регулируемые	0,64	0,08	0,56	0,09	0,57
Бытовые	0,49	0,24	0,25	0,98	0,91

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 1 ПО 13 ЯНВАРЯ

2024-2025 гг.										24/23
	с начала месяца	13.01.2025	10.01.2025	10-13 янва	1-9 янва	17-23 дек	январь (г/г)	январь (м/м)	декабрь (м/м)	
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-1,2	200	195	2,7	-3,2	-0,8	-10,8	-1,1	-3,0	-11,3
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	-2,4	240	239	0,4	-3,9	-0,9	1,2	1,5	3,3	-11,4
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	3,8	187	185	1,1	-0,6	1,0	1,9	4,0	3,4	-24,5
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-2,1	496	504	-1,4	-1,1	-0,7	-20,7	-4,0	-4,8	-13,4
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-1,9	417	424	-1,7	-0,8	-1,5	-13,9	-4,9	-6,0	-13,8
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	4,2	387	377	2,7	-1,1	-0,7	-17,9	2,3	-1,3	-21,1
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	13,9	1014	1005	0,9	5,9	-0,7	-11,1	2,3	-7,8	-22,7
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	8,0	459	454	1,2	4,1	2,0	-4,2	4,5	-3,9	-19,8
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	-1,9	976	976	0,0	-4,1	-4,4	18,7	-9,2	-3,4	8,5
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	1,9	5906	5939	-0,6	2,0	-0,3	15,7	3,5	2,9	11,2
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	2,3	1834	1820	0,8	0,6	1,4	13,3	-2,9	2,6	4,7
Индекс продовольственных цен ФАО										
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,5	-
г/г	-	-	-	-	-	-	-	-	6,7	-2,1
Черные и цветные металлы										
Железная руда (фьючерс Далянь), долл./т	-1,4	105	105	0,6	-2,6	-3,4	-22,6	-4,0	1,8	-5,6
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	-0,6	343	343	0,0	-1,1	-0,7	-17,4	0,6	-5,4	-3,9
Арматура (фьючерс LME), долл./т	-1,8	560	560	0,0	-1,6	-0,4	-6,4	0,2	-3,5	-6,5
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	-3,5	456	456	0,0	-4,1	-1,6	-19,7	-4,3	-2,0	-11,1
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	1,1	2579	2572	0,3	-0,5	0,2	12,9	-1,9	-1,5	7,4
Медь (фьючерс LME), долл./т	3,7	9095	9092	0,0	3,5	-0,7	6,3	-0,6	-1,9	8,7
Никель (фьючерс LME), долл./т	3,7	15901	15658	1,6	1,0	0,0	-5,9	-2,5	-1,1	-21,4

Источник информации www.economy.gov.ru

Вывод: Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, спрогнозировать не возможно.

8.2.2 Основные показатели прогноза социально-экономического развития Тверской области
Основные показатели социально-экономического развития Тверской области
за январь-сентябрь 2024 года

Наименование показателя	Январь-сентябрь 2024 года	В % к январю-сентябрю 2023 года
Отгрузка промышленной продукции, млн руб. ¹⁾	519 359,1	101,5
в том числе по видам экономической деятельности:		
- добыча полезных ископаемых ¹⁾	1 684,6	59,5

- обрабатывающие производства ¹⁾	421 006,3	104,5
- обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха ¹⁾	87 552,6	91,6
- водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений ¹⁾	9 115,7	97,3
Продукция сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий, млн руб. ²⁾	46 254,8	98,8
Общий объем услуг предприятий, зарегистрированных видом деятельности «Транспортировка и хранение», млн руб.	37 229,8	113,4
Общий объем услуг предприятий, зарегистрированных видом деятельности в области «Информации и Связи», млн руб.	14 461,7	103,8
Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство», млн руб. ²⁾	60 714,9	130,1
Инвестиции в основной капитал, млн руб. ²⁾	107 365,6	124,9
Ввод жилья, тыс. кв. метров	786,3	128,0
Оборот розничной торговли, млн руб. ²⁾	305 289,8	112,3
Оборот общественного питания, млн руб. ²⁾	12 360,2	99,1
Объем платных услуг населению, млн руб. ²⁾	66 812,9	103,9
Прибыль прибыльных крупных и средних предприятий, млн руб.	50 527,6	106,9
Финансовый результат (сальдо) по крупным и средним предприятиям, млн руб.	36 677,7	101,3
Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата, руб.	61 653,0	120,7
Задолженность по заработной плате на 01.10.2024, млн руб.	0,0	-
- в т. ч. бюджетов всех уровней, млн руб.	0,0	-
Среднедушевые доходы в расчете на месяц, руб.	45 079,0	118,9
Реальные располагаемые денежные доходы, % к соответствующему периоду предыдущего года	-	109,7
Величина прожиточного минимума на душу населения на 2024 год, руб.	14 989,0	107,5
Рост потребительских цен на все товары и услуги (сентябрь 2024 года к декабрю 2023 года), %	-	105,3
продовольственные товары, %	-	105,2
непродовольственные товары, %	-	103,4
услуги, %	-	108,9
Уровень регистрируемой безработицы на 01.10.2024, %	0,4	-0,1 п.п.
Доходы консолидированного бюджета, млн руб.	101 372,4	107,0
Расходы консолидированного бюджета, млн руб.	90 966,5	106,8
Дефицит (-), профицит (+) консолидированного бюджета, млн руб.	+ 10 405,9	109,0

¹⁾ темп роста указан в индексах промышленного производства

²⁾ темп роста указан в сопоставимых ценах

Промышленностью области по итогам работы за январь-сентябрь 2024 года отгружено товарной продукции на сумму 519,4 млрд рублей.

Индекс промышленного производства (далее – ИПП) к соответствующему периоду 2023 года по четырем видам экономической деятельности составил 101,5 %.

В структуре промышленного производства Тверской области наибольший удельный вес занимают предприятия, относящиеся к виду деятельности «Обрабатывающие производства» (81,1 %), где ИПП сложился на уровне 104,5 %.

Рост производства по итогам января-сентября 2024 года отмечается на предприятиях 15-ти классов обрабатывающих производств из 23-х. Наибольшие темпы роста ИПП сложились по следующим классам: «Производство одежды» – 151,5 %, «Производство кокса и нефтепродуктов» – 145,8 %, «Производство напитков» – 145,3 %, «Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации» – 131,8 %, «Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях» – 126,3 %, «Производство компьютеров, электронных и оптических изделий» – 121,9 %, «Производство мебели» – 116,7 %, «Производство электрического оборудования» – 110,6 %, Производство резиновых и пластмассовых изделий – 108,8 %, «Производство пищевых продуктов» – 108,0 %, «Производство текстильных изделий» – 105,2 %, «Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения» – 104,5 %, «Производство химических веществ и химических продуктов» – 104,4 %, «Производство готовых металлических изделий, кроме машин и обо-

рудования» – 104,0 %, «Производство бумаги и бумажных изделий» – 100,7 %.

В тоже время сократились объемы производства предприятиями 8-ти классов из 23-х, относящихся к обрабатывающим производствам. Наибольшее сокращение ИПП по итогам января-сентября 2024 года составило: «Производство металлургическое» – на 27,7 %, «Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки» – на 16,8 %, «Производство кожи и изделий из кожи» – на 14,0 %, «Производство прочих готовых изделий» – на 11,0 %, «Производство прочих транспортных средств и оборудования» – на 9,5 %, «Производство прочей неметаллической минеральной продукции» – на 4,1 %, «Ремонт и монтаж машин и оборудования» – на 4,0 %, «Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов» – на 1,3 %.

Значение ИПП по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» (D) составило 91,6 %. Предприятиями этого вида деятельности отгружено 16,9 % промышленной продукции области. Значение ИПП определяется загрузкой Филиала АО «Концерн Росэнергоатом» «Калининская атомная станция» и Филиала ПАО «ЭЛС-ЭНЕРГО» «Конаковская ГРЭС», а также объемами оказания услуг по передаче и распределению электроэнергии Филиалом ПАО «МРСК Центра» – «Тверьэнерго».

По виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» (E) ИПП составил 97,3 %. В структуре промышленного производства данный вид деятельности занимает 1,7 %.

По виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» (B) ИПП составил 59,5 %. В структуре промышленного производства данный вид деятельности занимает 0,3 %.

По данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Тверской области (далее – Тверьстат), объем производства **продукции сельского хозяйства** в целом по всем категориям хозяйств Тверской области за январь-сентябрь 2024 года составил 46 254,8 млн рублей, или 98,8 % к соответствующему периоду 2023 года в сопоставимых ценах. Спад обусловлен уменьшением объемов производства зерна и картофеля на фоне высоких показателей урожайности прошлого года, мяса скота и птицы в результате уменьшения производства мяса свиней.

За январь-сентябрь 2024 года, **объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство»**, составил 60 714,9 млн рублей, или 130,1 % в сопоставимых ценах к соответствующему периоду предыдущего года. Рост показателя обусловлен выполнением работ по строительству, реконструкции объектов дорожного хозяйства (в том числе, строительство высокоскоростной автомобильной магистрали Москва-Санкт-Петербург Нева 3 этап), вводом объектов социальной инфраструктуры (медицинский центр д. Мокшино Конаковского муниципального округа, детская поликлиника в г. Твери), газификацией населенных пунктов Тверской области (199,4 км газовых сетей введены за счет строительства и реконструкции).

В январе-сентябре 2024 года предприятиями и организациями всех форм собственности, а также индивидуальными застройщиками **введено жилья** общей площадью 786,3 тыс. кв. м, или 128,0 % к аналогичному периоду 2023 года. Увеличение ввода жилья обеспечено, в основном, ростом ввода индивидуального жилищного строительства (рост составил 144,1 % к уровню аналогичного периода 2023 года).

Объем инвестиций в основной капитал по всем источникам финансирования за январь-сентябрь 2024 года составил 107 365,6 млн рублей, или 124,9 % к соответствующему периоду 2023 года в сопоставимых ценах.

Рост объема инвестиций в основной капитал связан с увеличением инвестиционных вложений преимущественно по видам экономической деятельности:

- «Деятельность профессиональная, научная и техническая» (в 3,4 р.);
- «Образование» (в 1,9 р.);
- «Деятельность финансовая и страховая» (в 1,7 р.);
- «Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов» (в 1,7 р.);
- «Обрабатывающие производства» (на 46,4 %);
- «Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений» (на 43,2 %);
- «Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение» (на 28,7 %);
- «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» (на 27,3 %);
- «Транспортировка и хранение» (на 26,9 %) (строительство АД М-11);
- «Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания» (на 17,8 %);
- «Деятельность по операциям с недвижимым имуществом» (на 15,0 %)
- «Деятельность в области информации и связи» (на 7,9%);

– «Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг» (на 6,9 %).

При этом наблюдается снижение объема инвестиционных вложений по видам экономической деятельности:

– «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» (на 30,6 %);

– «Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство» (на 20,6 %);

– «Строительство» (на 1,4 %).

Оборот розничной торговли в январе-сентябре 2024 года вырос по сравнению с аналогичным периодом 2023 года на 12,3 % в сопоставимых ценах (в январе-сентябре 2023 года наблюдалось увеличение на 6,0 %) и составил 305 289,8 млн рублей.

Выросла доля оборота торгующих организаций и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка), до 96,0 % (в январе-сентябре 2023 года – 95,6 %); при этом снизился удельный вес продажи на розничных рынках и ярмарках (с 4,4 % до 4,0 %). Увеличилась доля непродовольственных товаров в обороте розничной торговли, являющаяся одним из показателей качества жизни населения, и составила 46,4 % (в январе-сентябре 2023 года – 43,6 %).

Оборот общественного питания в январе-сентябре 2024 года по сравнению с аналогичным периодом 2023 года уменьшился на 0,9 % в сопоставимых ценах и составил 12 360,2 млн рублей (в 2023 году увеличение составляло 4,7 %).

В январе-сентябре 2024 года **объем платных услуг населению** Тверской области составил 66 812,9 млн рублей и увеличился на 3,9 % по сравнению с соответствующим периодом 2023 года в сопоставимых ценах.

Увеличение объема наблюдалось по туристским услугам – на 16,1 %, услугам гостиниц и аналогичных средств размещения – на 10,5 %, бытовым услугам – на 9,1 %, транспортным услугам – на 6,8 %, ветеринарным услугам – на 6,8 %, услугам учреждений культуры – на 6,6 %, юридическим услугам – на 6,5 %, медицинским услугам – на 3,6 %, коммунальным услугам – на 2,4 %, услугам системы образования – на 1,4 %, услугам, предоставляемым гражданам пожилого возраста и инвалидам – на 0,8 %.

Прибыль рентабельных крупных и средних предприятий и организаций за январь-сентябрь 2024 года составила 50,5 млрд рублей, или рост на 6,9 % к соответствующему периоду 2023 года. Основной объем прибыли (62,9 %) приходится на организации, относящиеся к обрабатывающим производствам.

Сальдированный финансовый результат деятельности крупных и средних организаций области (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) за январь-сентябрь 2024 года сложился в сумме 36,7 млрд рублей, или 101,3 % к уровню прошлого года. Увеличение наблюдалось по видам экономической деятельности «Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство» – в 4,6 раза, «Строительство» – в 2,9 раза.

Денежные доходы в расчете на душу населения в январе-сентябре 2024 года в среднем за месяц составили 45 079,0 рублей и выросли на 18,9 % к аналогичному периоду 2023 года, при этом реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) за тот же период составили 109,7 %.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата на крупных, средних и малых предприятиях и в организациях области за январь-сентябрь 2024 года составила 61 653,0 рублей, превысив заработную плату января-сентября 2023 года на 20,7 %. Наибольший темп роста по зарплате показали отрасли: деятельность финансовая и страховая – на 31,0 %, деятельность в области культуры, спорта – на 28,3 %, предоставление прочих видов услуг – на 26,6 %, образование – на 25,4 % сельское, лесное хозяйство – на 24,5 %.

Просроченная задолженность по заработной плате перед работниками обследованных крупных и средних предприятий и организаций на 1 октября 2024 года отсутствует.

Прирост потребительских цен на товары и услуги в сентябре 2024 года по сравнению с декабрем 2023 года составил 5,3 %, тогда как в сентябре 2023 года к декабрю 2022 года – 4,2 %. Цены на продовольственные товары увеличились на 5,2 % (на 3,9 %), на услуги населению – на 8,9 % (на 6,2 %), на непродовольственные товары – на 3,4 % (на 3,4 %).

Уровень регистрируемой безработицы на 01.10.2024 снизился на 0,1 процентный пункт по отношению к 01.10.2023 и составил 0,4 %, что выше уровня по ЦФО (0,2 %). При этом в Тверской области уровень безработицы находится на уровне по Российской Федерации (0,4 %). Численность зарегистрированных безработных на 1 октября 2024 года составила 2,3 тыс. человек.

Демографическая ситуация

По состоянию на 1 октября 2024 года, по предварительной оценке, численность населения составила 1 191,0 тыс. человек и уменьшилась с начала года на 8,8 тыс. человек. Сокращение вызвано естествен-

ной убылью населения.

Число умерших за январь-сентябрь 2024 года составило 15 061 человек и по сравнению с январем-сентябрем 2023 года увеличилось на 3,2 % (с 14 592 до 15 061 человек). Рождаемость за январь-сентябрь 2024 года снизилась на 5,4 % (с 6 370 до 6 028 человек). Число умерших превысило число родившихся в 2,5 раза.

За январь-сентябрь 2024 года сальдо миграции сложилось положительным: число прибывших превысило число выбывших с территории Тверской области на 276 человек. За январь-сентябрь 2023 года наблюдалось положительное сальдо миграции (745 человек).

Источник информации: <https://xn--h1aeeecdbgb5k.xn--80aaccp4ajwpkgbl4lpb.xn--p1ai/soc-ekonom-razvitie/pokazateli-ser/>

Вывод: Анализ основных социально-экономических показателей экономики Тверской области показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки, на дату оценки, отсутствуют.

8.3. ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Доля участков под индивидуальное жилищное строительство на рынке продажи земли в Тверской области составляет 54 %. На втором месте по популярности среди покупателей находятся участки сельхозназначения (44 %), напомним, что они подходят для строительства дачи для летнего отдыха. Такие данные приводятся в аналитическом отчете компании «Авито. Недвижимость».

Наряду с интересом к покупке земельных участков в Тверской области также присутствует запрос на строительные работы. При этом на услугу по возведению домов под ключ приходится 19 % от общего спроса в категории «Строительство».

Специалисты рынка недвижимости подсчитали, что за год предложение земельных участков в Тверской области выросло на 2 %. Одновременно изменились приоритеты покупателей: спрос на участки сельхозназначения (СНТ, ДНП) сократился на 4 %, на участки под ИЖС вырос на 6%. В целом в регионе спрос на покупку земли за год увеличился на 13 %, при этом число покупателей земли под ИЖС увеличилось на 14%, под строительство дачи – на 9 %. Интересно, что средняя стоимость участка под ИЖС и средняя стоимость участка сельхозназначения прошедшим летом в Верхневолжье оказались одинаковыми и составили 2,1 млн рублей.

«Сегмент земли под ИЖС занимает наибольшую долю в спросе – 61 % от всех запросов по рынку земли в России, а отдельно в Тверской области – 67 %. Среди регионов исследования по сравнению с летом 2023 года сильнее всего интерес к таким объектам вырос в Крыму (+43 %), Тюменской области (+41 %), Красноярском (+37 %) и Приморском краях (+35 %). В Московской области участками под ИЖС интересовались чаще на 19 %, в Ленинградской — на 7 %», — пояснили аналитики «Авито».

В Тверской области средняя стоимость сотки земли под ИЖС летом текущего года составила 59 тысяч рублей, что почти в четыре раза меньше, чем в среднем по России (221 тысяча рублей).

Интересно, что самая высокая стоимость земли зафиксирована не в Московской области, а в Дагестане – 552 тысячи рублей. На втором месте оказался Краснодарский край (551 тысяча рублей), на третьем – Крым (421 тысяча рублей). Меньше всего покупатели платили за сотку в Смоленской (30 тысяч рублей), Кировской (43 тысячи рублей) и Ярославской (52 тысячи рублей) областях.

На участки под дачи и огороды (земли СНТ и ДНП) в среднем по России приходится 34 % от общего спроса среди покупателей земли, в Тверской области – 29%. По сравнению с летом прошлого года больше всего интерес к таким участкам вырос в Крыму (+60 %), Тюменской области (+57 %), Башкирии (+55 %), Омской (+52 %), Кировской (+51 %) и Челябинской (+51 %) областях. В Подмоскovie спрос на землю под СНТ и ДНП увеличился на 24 %, в Ленинградской области — на 18 %.

В среднем по России земля под СНТ и ДНП летом стоила 141 тысячу рублей за сотку, в Тверской области средняя стоимость сотки составила 30 тысяч рублей, что почти в пять раз ниже. Дороже всего сотка дачной земли обходилась покупателям в Краснодарском крае (434 тысячи рублей), Дагестане (297 тысяч рублей), Ставропольском крае (257 тысяч рублей), Крыму (234 тысяч рублей) и Ростовской области (190 тысяч рублей). Дешевле всего – в Смоленской (24 тысячи рублей), Тверской (30 тысяч рублей) и Ярославской (32 тысячи рублей) областях.

«За последний год среди россиян вырос интерес к жизни за городом: это заметно как по сегменту готового загородного жилья, так и по рынку земельных участков. Одной из причин выступает тренд на удаленный формат работы – все больше россиян в летнее время предпочитают работать, например, на даче. Влияет на популярность загородного формата и развитие внутреннего туризма: часть земли приобретается для строительства отелей, баз отдыха, глэмпингов и других форматов отдыха. Также вплоть до июля текущего года развитие рынка ИЖС стимулировала массовая льготная ипотека. После завершения программы выдачи кредитов сократились, однако, если на рынке появится специализированная ипотека под ИЖС, которая активно обсуждается в последнее время, мы можем рассчитывать на восстановление спроса», — пояснил аналитик рынка недвижимости Сергей Ерёмкин.

Что касается индивидуального жилищного строительства, то по итогам лета 2024 года спрос на возведение частных домов в России вырос на 16% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, при этом предлагать свои услуги специалисты стали на 41% чаще. В то же время строительством домов под ключ россияне стали интересоваться на 2,4% чаще, чем годом ранее. Важно отметить, что эта услуга занимает наибольшую долю в структуре спроса среди всех строительных услуг – 19%.

8.3.1.Анализ данных о ценах сделок и (или) предложений на рынке
продажи земельных участков в Тверской области

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости
из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также
при альтернативных вариантах его использования

В соответствии с пунктом 11 ФСО №7 объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности. Информация считается достаточной в том случае, когда появление новой информации не способно привести к существенному изменению результатов оценки. В этой связи оценщик исследовал рынок в период с 21.10.2024 г. по 21.01.2025 г. в таком источнике информации, как сайт АрхивОценщика.рф (<https://архивоценщика.рф>).

По адресу Тверская обл. в период с 21.10.2024 г. по 21.01.2025 г. были выявлены предложения по продаже земельных участков из сегмента объекта оценки. Количество выявленных предложений - 150.

Описание объема доступных оценщику рыночных данных в сегменте объекта оценки приводится ниже.

Выявленные предложения по продаже земельных участков сведены в таблицу ниже.

Таблица 2. Предложения по продаже земельных участков из сегмента объекта оценки. Источник информации: сайт АрхивОценщика.рф (<https://архивоценщика.рф>).

№	Адрес	Площадь, кв.м	Цена, руб/кв.м	Дата
Текст объявления				
1	Тверская обл., Зубцовский муниципальный округ, д. Новосёлово	2000000	15,00	28.10.2024
Участки у воды! Земля сельхозназначения 200 га. Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства.Новорижское шоссе 190 км. от Москвы.Земля на Вазузском водохранилище. Электричество рядом. Удобный, круглогодичный подъезд. Продажа/аренда. В соответствии с изменениями (299 ФЗ) О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В СТАТЬЮ 77 ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ст.11, п.4 "На земельном участке из состава земель сельскохозяйственного назначения, в том числе занятом сельскохозяйственными угодьями, используемом крестьянским (фермерским) хозяйством для осуществления своей деятельности, допускаются строительство, реконструкция и эксплуатация одного жилого дома с количеством этажей не более трех".Выплата агентского вознаграждения агенту за привлечение клиента.				
2	Тверская обл., Максатихинский р-н	2230000	2,22	28.10.2024
Вдалеке от шума города, вредных производств и других негативных факторов! Земельный участок, площадью 223 гектара расположен в Максатихинском районе Тверской области.Право собственности зарегистрировано, кадастровый учет проведен! В непосредственной близости от малонаселенных двух деревень. Береговая линия двух озер. Озера чистые, подпитываются подземными ключами. В озера не впадают никакие реки, загрязнение извне исключено. Участки по границе хвойно-лиственного леса. Промышленности и сельхозпредприятий в радиусе более 50 км нет. Отличное предложение для размещения охотбазы, усадьбы, крестьянско-фермерского хозяйства. Расстояние от МКАД - 340 км.Возможен офермент в аренду близлежащего лесного массива и озер в водопользование.				
3	Тверская обл., Конаковский р-н, сельское поселение Завидово, с. Завидово	36000	119,44	28.10.2024
Газ электричество по границе, земля граничит с жилой деревней Завидово, хороший, удобный подъезд. Ровный и ухоженный участок. 1,5 км до большой воды, через лес.Участок находится в удобном месте между Ленинградском шоссе и, ж/д дорогой. Участок может подойти не только для с/х, также очень удобен для складов, или мини отеля . Идеально подходит для ведения фермерского хозяйства. Кадастровый номер 69:15:0000021:213.				
4	Тверская обл., Торжокский р-н, д. Тредубье	1245000	6,43	28.10.2024
Продаю 5 з/у сельскохозяйственного назначения в Тверской области, р-н Торжокский, с/п Тредубское, д.Тредубье (кадастровые номера 69:33:0000034:97 (98, 99, 100, 101)				
5	Тверская обл., Осташковский г.о., д. Узгово	13000	207,69	28.10.2024
Собственник (не агентство).Прекрасный видовой участок 1,3 Га, на берегу озера Стерж, с панорамным видом на озеро, в районе курортной зоны Селигер, кадастровый номер: 69:24:0000008:1659В 100 метрах от участка находится шикарный песчаный пляж, никакого ила и камней, только тактильно приятный песок.Лучшее место для отдыха, купания и рыбалки..Чудесные виды, отличная экология, прекрасный воздух, грибы, ягоды. По границе участка проходит электричество.Рядом дорога, удобный подъезд. Озеро входит в цепочку озёр на Волге в районе знаменитого озера Селигер.Излюбленное место отдыха для многих русских людей.Прекрасно подойдёт под глэмпинг, яхт клуб, туристическую базу, дом отдыха, подсобное хозяйство, эко-поселение, родовое имение.Можно рассмотреть партнерство или инвестиции.Рассмотрим любые				

варианты и встречные предложения.ЗАКОНЫ РАЗРЕШАЮЩИЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЫХ ДОМОВ НА ДАННОМ УЧАСТКЕ: В соответствии с ФЗ "О внесении изменений в статью 77 Земельного кодекса РФ номер 299-ФЗ от 02.7.2021 года есть возможность строительства жилого фермерского дома площадью до 500 кв м, а также с ФЗ" О основах туристической деятельности в РФ с изменениями ФЗ номер 318-ФЗ от 02.07.2021 года есть возможность строительства гостевых домов, в рамках развития сельского туризма (Агротуризма).				
6	Тверская обл., Калининский р-н, д. Сушково	554000	19,00	28.10.2024
Продаются земельные участки общей площадью 55,4 га (земли сельскохозяйственного назначения для сельхозпроизводства и КФХ). Граничат с деревней. На участках расположены 2 пруда. Есть возможность купить соседние поля у другого собственника. Великолепная экология. Круглогодичный проезд. Электричество по границе. Цена 1900 за сотку.				
7	Тверская обл., Кашинский г.о., д. Жуково	2680000	1,31	28.10.2024
Продам участок 268 Га под сельское хозяйство, в Кашинском районе, Тверской области. 10 км от Кашина. Кад номер 69:12:0000013:1596 Земля ранее пахалась и засеивалась. Внимание !!! Не сохраняйте номер, указанный в объявлении, не пишите на него. Это подменный номер. Чтобы связаться с нами звоните сразу по данному номеру, либо пишите именно в сообщениях Авито. Если хотите сохранить контакт, просто добавьте объявление в избранное, либо сохраните ссылку.				
8	Тверская обл., Селижаровский р-н, Большешошинское сельское поселение	274000	5,47	28.10.2024
Продаётся земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения) 2740 соток. Участок находится недалеко от деревни Большая Коша. Александр. Разумный торг. Кадастровый номер 69:29:0000017:398. Просьба звонить, на сообщения не отвечаю.				
9	Тверская обл., Кесовогорский р-н, д. Тетерино	550000	4,55	28.10.2024
Продам землю сельхоз назначения 55 гектар . Земля выкуплена вокруг деревни Тетерино . Место возвышенность , границы участка идут по ручьям и лесу . На территории участка есть места в которых можно создать небольшие водоёмы , пригодные для выращивания рыбы . До газа 1 километр , дорога плохая 1 километр . На старой карте СССР в одном месте есть обозначение "ПЕСОК" . Хорошее место , подойдёт для отдыха , фермерского хозяйства .Можно выращивать лес на сельхозугодиях .Цена 2500000 руб.				
10	Тверская обл., Торжокский р-н, пос. Дмитровское	521000	3,84	28.10.2024
Сельхозназначения.				
11	Тверская обл., Осташковский г.о., д. Трестино	333000	4,50	28.10.2024
Продается уникальный земельный участок 33,3 гектара на берегу красивого и живописного озера Трестинское/Лучшая цена на рынке, Самые выгодные ИнвестицииУчасток расположен в лучшем туристическом районе, экологические места, туристические маршруты - прекрасные грибные боры - лучшая рыбалка в районеХарактеристики участка: 333028,00 кв.м., кадастровый номер: 69:24:0000008:740Коммуникации электричество (проходит ЛЭП по краю участка)Деревня Трестино в 6 километрах от деревни Свапуще (магазины, почта, детский сад, школа культурно досуговые центры) и в 60 километрах от города Осташкова – столицы Селигера. В 20 километрах от истока великой русской реки Волги Приобретение данного объекта можно рассматривать под использование как для собственных нужд, так и для организации гостевых домов, базу отдыха, Глэмпинга, сельского хозяйства, экотуризма.				
12	Тверская обл., 28Н-0808	830000	1,99	28.10.2024
Дом 40кв + сарай+Участок с/х, 83гектар рядом с дорогой.Дом крепкий без гнили , сухой . Почти все участки находятся за домом , что очень удобно .С возможностью подключения ЛЭП.Все документы в порядке .				
13	Тверская обл., Калининский муниципальный округ, с. Петровское	100000	8,50	28.10.2024
Продам земельный участок 10 га сельхоз назначения				
14	Тверская обл., Калининский р-н, Аввакумовское сельское поселение, садоводческое некоммерческое товарищество Политехник, 270	1300	653,85	28.10.2024
Участок на въезде в СНТ "Политехник", частично разработанный, имеются строения, фруктовые деревья, баня, возможность содержания магазина. Расстояние от города 7км. Круглогодичный проезд. Возможность строительства для круглогодичного проживания, с пропиской в сельской местности. Возможность подключения газового снабжения.				
15	Тверская обл., Торопецкий р-н, д. Знаменское, Первомайская ул.	150000	4,67	28.10.2024
Продается участок 15 гектар.В 200 метрах от деревни Знаменское Торопецкого района.По участку протекает вода .С одной стороны окружён лесом,с другой озером.От города Торопец 5 км.Расстояния от Москвы 400км(Рижское направление),до Санкт Петербурга:390 км. Кадастровый номер : 69:34:0000020:540 Вид разрешённого использования:Для сельскохозяйственного производства.Торг.Все необходимые документы готовы к сделке .				
16	Тверская обл., Калининский р-н, Щербининское сельское поселение	50000	11,80	28.10.2024
Земельный участок, выделенный, 5 га земли с/х назначения, Калининский район. 7 км., от ст. Чуприяновка, 150 метров д. Старый Погост, хороший подъезд, рядом озеро, где разводят карпов. Расстояние от Твери 14 км., до МКАД 130 км. Собственник. Продаю недорого. Возможен торг.				
17	Тверская обл., Калязинский р-н, д. Благуново	1620	308,64	28.10.2024
Продаётся земельный участок площадью 1620 кв.м. в коттеджном поселке Эра по адресу Тверская область, Калязинский район. Эра выгодно отличается редким сочетанием безупречной экологии, живописных пейзажей и транспортной доступности. Вокруг поселка простирается лес, имеется собственная береговая линия на реке Эра, которая в свою очередь через 1,6 км впадает в Волгу (Угличское водохранилище). На автомобиле по Дмитровскому или Ярославскому шоссе (170км). Возможность подключения строений к отоплению природным газом позволит круглогодичную организацию отдыха «Охотничий домик»; «Рыбалка на Волге»; «Здоровый отдых», близкое расположение сельских поселений—возможность питания натуральными продуктами, близкое расположение г. Калязина—в 5-ти км, -доступная экстренная медпомощь, наличие торговых сетей. В стоимость включено подключение к электросети (15 кВт), подключение к сети природного газа, а также место для плавсредства на причале реки Эра. Участок выровнен, организован выезд на дорогу. Участок в собственности.Торг.				

18	Тверская обл., Зубцовский муниципальный округ, Зубцов, Московская ул.	143000	4,90	28.10.2024
Земля с/х назначения 3км от города зубцова.около трассы москва рига.кадастровый номер 69:09:0000017:0226.или сдам в аренду на длительный срок.				
19	Тверская обл., Весьегонский муниципальный округ, д. Крешнево	37900	10,00	28.10.2024
Колхозный пай 3.79га				
20	Тверская обл., Кувшиновский р-н, д. Железово	99300	5,04	28.10.2024
Место расположения: Тверская область, Кувшиновский район, Пречисто-Каменское сельское поселение, д. Железово. Вид права: частная собственность. Земельный участок S=9,93 Га. Состоит из двух смежных участков S=5,42 Га и S=4,51Га. Категория земель: сельскохозяйственного назначения; вид разрешённого использования: для сельскохозяйственного производства. Земельный участок с востока граничит с д. Железово, с юга протекает живописная речка Каменка, с севера песчано-гравийная дорога с. Пречисто - Каменка – д. Астратово. На границе участка электричество (мощность подстанции Р=63 кВА), а также стационарный телефон и водопровод (от действующей скважины). Газ привозной, в перспективе газификация. Подъезд к участку круглогодичный.Действуют операторы сотовой связи : МТС, Мегафон, Билайн. До автомобильной дороги Торжок-Осташков (на Селигер) 6 км по хорошей дороге, до ж/д станции Бакунино- 3 км. Валдайская возвышенность, экологически чистое место, на участке три природных родника, отличная охота и рыбалка, много грибов и ягод. До МКАД- 256 км, из них 250 км по асфальтовой дороге и 6 км по песчано-гравийной дороге. Получен отказ администрации от первоочередного права покупки. Начаты работы по смене категории земельного участка на земли населённых пунктов с видом разрешённого использования для индивидуального жилищного строительства. Возможен обмен на жилое или нежилое помещение, готовый бизнес,автомобиль, другие варианты.				
21	Тверская обл., Калязинский р-н, городское поселение Город Калязин, садоводческое товарищество собственников недвижимости Надежда	1000	250,00	28.10.2024
Отличное место в данном снт, угловой участок(первый с дороги), соседей со всех сторон нет, сухой, залив реки Волга в пешей доступностиСобственник. Стоит на кадастровому учёте, долгов и обременений нет. На участке колодец и бытовка. Свет проведен.Срочно				
22	Тверская обл., 28Н-1663	96000	1,56	28.10.2024
Продам земельный пай колхоза «Знамя коммунизма» расположенный в Тверской области, Старицкого района, площадью 9,6 га. ЗЕМЛЯ НЕ ВЫДЕЛЕНА!!! Цена за 1 Га!!!				
23	Тверская обл., Фировский р-н	52000	1,92	28.10.2024
рядом газ и вода, электричество есть возможность расширения. Не Агентство авито так решило по какойто причине Земельный участок 5,2га Кадастровый номер: 69:36:0000016:754Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначенияДля сельскохозяйственного производстваЗемельный участок по адресу: Не указаноУточненная площадь: 51 995 кв.м.Межевание: ПроведеноКадастровый инженер: ООО "Тверское Кадастровое бюро"Форма собственности: Частная собственностьСтатус: УчетныйДата внесения в ЕГРН: 02.03.2009Координаты: 57.443212, 33.922947				
24	Тверская обл., Ржевский р-н, д. Першино	10200	14,69	28.10.2024
Тверская область, Ржевский район, с/п "Победа", в районе деревни ПершиноУчасток сельхозназначения, пашня1 ГаМежду Першино и Анциферово				
25	Тверская обл., Лихославльский муниципальный округ, д. Холм	1200	125,00	28.10.2024
Земельный участок под строительство дома либо под сельхоз посадки На участке стоит старый бревенчатый дом (под снос). На участке находятся старые плодовые деревья, требуется корчевание.Хорошее тихое место для летнего отдыха и возведения огорода, идеален для отдыха детей вдали от города, чистый воздух, природа. На участке никто не проживает с 2010 года.				
26	Тверская обл., Максатихинский р-н, д. Осташиха	56000	5,36	28.10.2024
Продаётся земля сельхозназначения,(есть возможность перевести под строительство), 2 участка общей площадью 5,6 га в деревне Осташиха,оба участка примыкают к деревне.Есть электричество,река 1 км.				
27	Тверская обл., Старицкий р-н, с. Емельяново, Советская ул.	10000	1,50	28.10.2024
ЦЕНА ПРИ ПОКУПКЕ ОТ 50 ГАЗемля сельхозназначения Земельные участки !Земля.Продажа от одного гектара !В продаже более 2000 гектар !				
28	Тверская обл., Торжокский р-н, Большесвятцовское сельское поселение, д. Большое Святцово	420000	15,48	11.11.2024
Ровный земельный участок(кадастровый №69:33:0000013:165) представляет собой 31га не заросший лесом, пригодный для строительства, а также и сельскохозяйственных работ. По западной стороне проведена канализация, за которой расположены 12га смешанного леса, переходящий к югу в берёзовую рощу. В 200м. расположилось сельское поселение Большое Святцево,а с северо-востока прилегает деревня Сахариха. На западной границе участка выкопан пруд. Проезд к участку происходит по грунтовым дорогам круглый год, что даёт владельцу участка большие возможности по реализации своих планов				
29	Тверская обл., Калининский муниципальный округ, д. Крупшево	124100	100,00	11.11.2024
Земли сельхоз назначения - один участок 12, 41 гектар. На расстояние примерно одного километра от села Крупшево. Вдоль леса есть дорога. На данном участке производился покос травы.				
30	Тверская обл., 28Н-0471	87200	21,21	11.11.2024
ТОРГ УМЕСТЕН●Продается земельный участок сельхозназначения вдоль федеральной трассы М9 (с/пос Погорельское,СПК Вахново).Вся дополнительная информация по телефону.Если не возьму,то напишите,пожалуйста,в чат.Кад. номер: 69:09:0000019:554				
31	Тверская обл., Торжокский р-н, Будовское сельское поселение	7330	200,08	11.11.2024
УЧАСТКИ В ПЕРСПЕКТИВНО РАЗВИВАЮЩЕЙСЯ ПРОМЫШЛЕННОЙ ЗОНЕ • Гибкие условия оплаты • Съезд с М-11 • 1-ая линия ►				

ХАРАКТЕРИСТИКИ: • кадастровый номер: 69:33:0000011:1738 • стоимость сотки: 20 000 руб • площадь: 73,33 соток • адрес: Тверская обл., Торжокский р-н, Будовское с/п, в районе д.Будово • форма: 97 х 76 метров • особенности расположения: Новая промышленная зона • электричество по границе массива • категория: Земли сельскохозяйственного назначения • разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства Ознакомиться со всеми доступными объектами данного массива Вы можете на нашем сайте по запросу: "Земельный супермаркет "ZEMSALE"				
32	Тверская обл., Рамешковский муниципальный округ, д. Жирославка	32000	38,44	11.11.2024
РАССРОЧКА 0% на 1 год. Подходит по ГЛЭМПИНГ, или усадьбу. Прибрежный участок 3,2 га с собственным берегом (101 метр берега) на берегу реки Медведица в поселении из 38 домовладений с крупными участками (ранчо) от 2,3 до 7,5 гектар Река Медведица 1-я линия Река Медведица— левый приток Волги, впадающий в Угличское водохранилище. Длина — 259 км (ранее была длиннее, 13 км затоплено Угличским водохранилищем). Площадь бассейна — 5570 км². Средний годовой расход воды от 25,8 м³/с. до 41,6 м³/с. (у устья). Река судоходна на 41 км от устья[Расстояние от Москвы (МКАД) до участка составляет 2ч 43 мин по платной Ленинградке (226 км), или 3ч 14 мин по бесплатному Дмитровскому шоссе (205 км) по Яндекс Навигатору Расстояние от г.Тверь (ул. Шишкова) составляет 62 км, или 56 минут по Яндекс навигатору/ Дорога до деревни Жирославка - асфальт, по ней и до участка отсыпанная ПГС дорога, которая ведет в тупиковую деревню Васьки. Участок правильной формы, высокий и сухой, без больших перепадов высот/ Категория земли - земли сельхоз-назначения. ВРИ для сельхоз производства. С 01.03.2022 в России действует новый Федеральный закон о строительстве на земельных участках сельхоз-назначения (№ 299-ФЗ от 02.07.2021). Единственное , что нужно сделать для строительства- это зарегистрировать на владельца участка крестьянско-фермерское хозяйство (КФХ) и не выходить за рамки размеров строений предусмотренных законом, а именно: — Может быть построен только один дом. — Количество этажей не должно превышать 3. — Общая площадь дома не должна быть более 500 кв. м, — Завести на участке хотя бы одну лошадь, бычка, птицу или организовать пруд с рыбой, то есть реально осуществлять фермерскую деятельность (масштаб ее не регулируется). — Построенный дом должен соответствовать противопожарным, санитарным, строительным требованиям, градостроительному регламенту — Пятно строительства на сельхоз участке не должно превышать 0, 25% от площади участка. Таким образом максимальная площадь жилого строения на данном участке может быть 160 м2 если в 2 (два) этажа, и 240 если в 3 (три) этажа. Если нужен дополнительный дом например для гостей, посмотрите, пожалуйста, в нашем Профиле соседний участок Стоимость подключения к электросети 240 т.руб/ Фото в объявлении сделано непосредственной с данного участка Кадастровый номер участка: 69:26:0000026:395/ Не пора ли задуматься о том , что мы оставим своим детям ? Цена в объявлении указана за весь участок целиком площадью 3,2 гектар РАССРОЧКА 0% на 1 год				
33	Тверская обл., Оленинский муниципальный округ, д. Глазки	980000	10,20	11.11.2024
Продаю участок земли сельскохозяйственного назначения 98га (69:23:0000019:127 и 69:23:0000019:128).Тверская область,Оленинский район,с/п Глазковское.225 км от МКАД по М9,25 км от Ржева.Возможны изменение целевого назначения,и увеличение до 300 га.				
34	Тверская обл., Оленинский р-н, д. Тархово	5000000	2,00	11.11.2024
Продается земля сельхозназначения общей площадью 500 Га. Земля находится вблизи д. Тархово, Оленинского района. Продает собственник. Цена 20 000 руб. за 1 Га.				
35	Тверская обл., Конаковский р-н, д. Павлюково	280	10714,29	11.11.2024
Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения, общая площадь 2, 78 га . До трассы (Москва-Питер) 3 км участок в собственности.				
36	Тверская обл., Кесовогорский р-н	90000	44,44	11.11.2024
Внимательно читайте объявление!!!!Продается 9 га земли с/х назначения . Объект находится в Тверской области, расстояния до ближайшего поселка а именно до района 6 км, до города Кашин 25 км. До Москвы 230 км. Подъезд с Ярославского и Дмитровского шоссе, трасса до Санкт -Петербурга. Каждый день проходит автобус Москва-Весьегонск.Рядом находится озеро, место очень хорошее, по деревне проходит асфальт, на границе точка газоснабжение, электричество 200 м . Цена договорная, соответственно в разумных пределах. Земля продается полностью, не долями. Все вопросы по телефону.Все документы на руках. Звоните пожалуйста по делу, внимательно читая объявление сначала. Спасибо.				
37	Тверская обл., Кувшиновский муниципальный округ, с. Тысяцкое	1049800	1,33	11.11.2024
Продам за 1,4 млн.рублей свой сельскохозяйственный участок площадью более 100 га (1049896 кв.м) на окраине д. Тысяцкое Кувшиновского района, на подъезде к районному центру Кувшиново по трассе Торжок - Осташков. До МКАД 300 км. Кадастровый № 69:17:0000013:1329. Участок в собственности. Вложение в землю самый перспективный и надежный вариант, принесет доход в будущем. Земельный ресурс кончается. Спрос вырос. Москва огромный рынок для сбыта. Многие фермеры хорошо заработали в период санкций. Есть видео обзор участка, вышло по запросу. Пишите, звоните, договоримся.				
38	Тверская обл., Торжок	60000	12,33	11.11.2024
Участок 6га с/х назначения продаю за 740000рублей Круглогодичный подъезд, вблизи газифицированных деревень.				
39	Тверская обл., Зубцовский р-н, д. Щербаково	107000	5,60	11.11.2024
Продам участок расположенный по адресу:Россия ,Тверская область,Зубцовский район , в границах СХП колхоза Герой,Вазузское сельское поселение.Участок 10,7 гектар, земли сельхозназначения ,рядом дорога ,хороший подъезд ,я собственник кадастровый номер общих земель (квартал)69:09:000027:0039 , выбрать можно любой свободный участок. (Торг возможен) я собственник одного из свободных участков.				
40	Тверская обл., Торжокский р-н	76000	19,74	11.11.2024
Продам землю сельхозназначения цена договорная, на берегу реки Тверца, рядом с деревней, свет, вода проезд круглый год грибы ягоды 300000 за 1 га. Цена договорная				
41	Тверская обл., Максатихинский р-н	5240000	0,57	11.11.2024
Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения в Максатихинском районе (Малышевское сельское поселение)Тверской области общей площадью 524 (пятьсот двадцать четыре)гектара. Участок многоконтурный и состоит из нескольких, граничащих между собой земельных участков. Оформлен на физическое лицо. Документы готовы для сделки! Хороший подъезд. Срочная продажа.				
42	Тверская обл., Удомельский г.о., д. Анкудиниха	514000	1,46	11.11.2024
Продается 3 земельных участка расположенных вместе: 69:35:00000017:445, 69:35:0000017:443, 69:35:0000017:444, общая площадь 51, 4 га , Земли сельскохозяйственного назначения, для ведения сельскохозяйственного производства, Расположены по адресу : Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.				
43	Тверская обл., Торопецкий р-н, д. Бабино	178000	1,63	11.11.2024

Продам земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью 17,8 га. Местоположение участка: Тверская область, Торопецкий район, Плоскошское с/пос, в границах СПК "Конищевский", примыкает с западной границы населенного пункта д.Бучено. Расстояние до районного центра г.Торопец - около 48 км, до ближайшего электрического столба около 1,5 км; до асфальта около 18 км. Участок расположен по обе стороны реки Ока, от деревни Бучено до деревень Бабино и Маслово (на разных сторонах реки). В деревнях (особенно Бабино) можно организовать проживание - есть и местные жители и пустые дома. Интересное место в том числе для охоты и рыбалки (река Ока примыкает к более крупной реке Кунья). С экологической точки зрения сложно представить лучшее место: поля, леса, река и тишина! Возможен торг				
44	Тверская обл., Кувшиновский р-н, с. Тысяцкое	876100	1,48	11.11.2024
Продам свой участок сельскохозяйственного назначения площадью почти 90 га (876132 кв.м), расположен по границе д. Тысяцкое Кувшиновского района, на подъезде к районному центру Кувшиново (в 3 км) по трассе Торжок - Осташков. Коммуникации рядом, хороший подъезд. До Твери 120 км. До МКАД около 300 км. Кадастровый №69:17:0000013:1265. Участок в собственности. Цена за весь участок 1,3 млн. р. Рядом есть (расположение на последнем фото) всего 354 га продам все за 10 т.р. за гектар, или по отдельности от 15 т.р. за гектар. Торг возможен. Вложение в землю самый перспективный и надежный вариант, принесет доход в будущем. Земельный ресурс кончается. Спрос вырост. Россия огромный рынок для сбыта. Многие фермеры хорошо заработали в период санкций.				
45	Тверская обл., Лихославльский р-н, д. Парфёново	10000	30,00	11.11.2024
Продаю землю. Участок размежеван кадастровым инженером. Вкопаны колышки. К участку проведено электричество, скоро планируют строить дороги. Можно строить дома на сваях и огораживать забором. Есть ФЗ о строительстве на сельхоз землях.				
46	Тверская обл., Лихославльский муниципальный округ, д. Исачиха	20000	13,50	11.11.2024
Срочно продаются два земельных участка по 1 Га каждый. Земельный участок 69:19:0000009:1255 и 69:19:0000009:1240. Сельхозназначение. Дорога до самого участка. Лес, река Медведица. Идеальное место для отдыха. Охоты и рыбалки. Поселок " Синергия- Парфеново". Направление: Тверская область, Лихославльский район Расстояние от МКАД :240 - 250 км Расположение : дер. Парфеново, дер. Горки, дер. Выставка Общая площадь участков: 2 га Цена : 300 000 руб. Категория земли : сельскохозяйственное назначение (с возможностью возведения построек) Форма собственности : частная Коммуникации: электричество - возможность подключения эл-ва 15кВт, водоснабжение: установка скважины (самостоятельно) канализация : септик (самостоятельно) Транспортная доступность : хорошая - наличие подъездной дороги к поселку. Инфраструктура внутренняя: выделены территории для внутрипоселковых дорог, общественных и прогулочных зон, гостевых парковок и пр. Инфраструктура внешняя : доступность нас. пунктов с магазинами, дет. садом, школой, мед. учреждениями, спорт. площадками, общественным транспортом Окружение и видовые характеристики: лес, река, озеро. Рядом есть еще 4 Га в поле. Цена за все 6 гектар 500 000 руб. Возможен небольшой торг.				
47	Тверская обл., Кесовогорский р-н, д. Гребни	150000	73,33	11.11.2024
участок рядом с поселением, участок в сельхозназначении с возможностью перевода по-любому назначению, для этого есть разрешение, к участку есть асфальт, экологически чистая зона, все документы имеются, я собственник, все вопросы по телефону.				
48	Тверская обл., Калязинский муниципальный округ, д. Ивановка	80000	12,50	11.11.2024
Продам участок сельхозназначения 8 Га для посадки сельхозкультур. Отличный подъезд (асфальтированная дорога). Электричество по границе участка. Рядом ручей с водой. Частично обработан. Рассмотрю вариант аренды и обмена. Торг возможен.				
49	Тверская обл., Калининский р-н, Михайловское сельское поселение, д. Никола	29500	8,47	11.11.2024
Земли сельхоз назначения, 2,95 га д. Никола, Михайловское с/п, Калининский район, Тверской области				
50	Тверская обл., Конаковский муниципальный округ, пгт. Новозавидовский	30000	633,33	11.11.2024
Продам ровный (земля опашивается 2 раза в год), чистый (без кустарников и деревьев) участок площадью 3 га с кадастровым номером: 69:15:0000024:2204 в Большом Завидово с хорошим круглогодичным (асфальт) подъездом. Рядом с участком густой лес. Газ и Свет по границе. Участок располагается в заповедной зоне, недалеко от резиденции президента. Пропускной режим. Гектары находятся в шаговой доступности от Ивановского водохранилища (Московского моря), рядом с яхт-клубом Марина и Конный спортивный клуб. Также недалеко от участка расположен отель Radisson и река Волга..... Великолепная природа, лес, живописные места..... охота, рыбалка, пляжный волейбол, флайбординг, прокат водной техники и другие всевозможные развлечения... Участок интересен как для бизнеса, так и для постоянного места жительства. Ж/д станция, школы, садики, магазины в шаговой доступности... Рассмотрим частичную продажу участка.				
51	Тверская обл., Нелидовский г.о., садоводческое некоммерческое товарищество Ветерок	500	260,00	11.11.2024
Продаётся земельный участок сельхоз назначения. Огорожен забором, электричество от столба, вода от общей трубы. Участок ровный, есть две яблони, кусты смородины, слива. Обустроено место под машину. Рядом с участком лес, в 5 минутах ходьбы речка. Из Москвы можно доехать на автобусе с автовокзала Ховрино или на поезде с Белорусского вокзала, далее на такси. На автомобиле по прямой по М9, далее асфальтированная и грунтовая дорога. Город Нелидово располагается в 15 минутах езды на автомобиле. В городе магазины Пятёрочка, Магнит, Дикси, также есть МФЦ, кинотеатр. Напротив продается участок с домом и сараем, теплицей. Участки соединены мостиком, забор в едином стиле. Получается большой просторный участок прямоугольной формой.				
52	Тверская обл., Молоковский р-н, д. Перевёртка	60800	13,15	11.11.2024
Земли сельхозназначения				
53	Тверская обл., Калининский муниципальный округ, д. Некрасово, Центральная ул.	10000	10,00	11.11.2024
Предлагаем земельные участки площадью от 50 соток в районе 15 км от г. Тверь в Красногорском сельском поселении, район д. Некрасово для создания крестьянских хозяйств и родовых поселений. Есть также 50 га в Кулицком сельском поселении, 15-20 км от Твери для сельскохозяйственного производства.				

54	Тверская обл., Зубцовский р-н	10000	5,00	11.11.2024
Продажа земли сельхоз назначения.				
55	Тверская обл., Зубцовский р-н, СНТ Чайка, Четвёртая ул., 35	65600	1,37	11.11.2024
Продам землю сельхоз назначения (бсоток) расположенную по адресу Тверская область, Зубцовский район, Вазузское с/п снт «Машиностроитель»				
56	Тверская обл., Калязинский р-н	53000	9,43	11.11.2024
Земельный участок сельхозназначения площадью 5,3 Га. Ровное поле пригодное для выращивания сельхозпродукции. Есть возможность продажи части участка. Расположение: между деревнями Инальцево и Липовка, ближе к деревне Инальцево. Рядом река и лес. Цена за весь участок. Торг невозможен.				
57	Тверская обл., Кимрский р-н, д. Алексино	1500	100,00	11.11.2024
Продается земельный участок 15 соток. Деревня Алексино, Кимрский район, Тверская область. Участок подойдет для постройки дома, с/х деятельности. Рядом с участком речка и озеро. Кадастровый номер — 69:14:0171601:1. Документы на участок имеются. Рядом с участком расположен колодец (в 10 метрах), рядом жилая деревня. Возможен торг.				
58	Тверская обл., Калининский муниципальный округ, д. Кобячево	10100	49,50	11.11.2024
Земля сельхоз назначения Кадастровый номер 69:10:0000009:1103 Участок №37 Рядом река Тверца				
59	Тверская обл., Ржевский муниципальный округ, д. Забелино	12000	4,58	11.11.2024
Продаю два земельных участка. Можно поотдельности. Площадь 120 сот. Земельные участки сельхозназначения, через некоторое время будет перевод в земли населенных пунктов. Размежеваны. Рядом река Волга. В ДКП фактическая цена. Цена за каждый участок!				
60	Тверская обл., Зубцовский р-н, сельскохозяйственный потребительский обслуживающий кооператив Почурин	10000	80,00	11.11.2024
Срочно продаю участок 10 Га, выделенный пай, для фермерского хозяйства, земля сельхозназначения, пригодная для сельхоз целей. Прекрасное живописное место. Место нахождения Тверская область, Зубцовский р-он, Вазузское поселение, в границах СХНК имени Калинина. Реальному покупателю - реальный торг!!!				
61	Тверская обл., Торжокский р-н, Страшевичское сельское поселение	17777800	2,53	15.11.2024
продается сельхоз-угодие состоящее из нескольких компактно расположенных участков сельскохозяйственного назначения, находящееся в границах колхоза «Ленинская Искра» Тверская область, Торжокский район, Страшевичское с.п. Коммуникации: электричество-ГАЗ магистральный- возможность подключения-автодорога с асфальтовым покрытием-есть транспортное сообщение общественным транспортом 80% земель могут быть распаханы и использоваться для выращивания сельскохозяйственных культур. часть земель отведены под выращивание и заготовку кормов для скота. все земли расположены вдоль дорог и вблизи населенных пунктов, что с точки зрения логистики, делает их особенно ценными. земли в собственности, размежеваны, стоят на кадастровом учете. Окажем юридическое сопровождение при оформлении сделки! Лицам с серьезными намерениями купить землю сформируем отдельное предложение по стоимости участков!				
62	Тверская обл., Калининский р-н, д. Устье	60000	83,33	15.11.2024
Продается участок сельхозназначения. 20 км от Твери. 200 м река Тверца. 40 метров Кава. Живописное место с двух сторон граничит с лесом. Электричество по границе участка.				
63	Тверская обл., Калининский р-н, Верхневолжское сельское поселение, д. Устиново, Любимая ул.	10000	70,00	15.11.2024
Продается от собственника участок 1га. 60% лес и 40% поляна. Тихое красивое место для создания семейного дома или поместья. Места хватит для любых начинаний. Идет планировка и согласование внутрипоселкового благоустройства. у всех соседей участки по 1-2 га. рядом деревня. Подъезд грунтовка. Кадастровый номер участка: 69:10:0000036:1293				
64	Тверская обл., Кимрский р-н, д. Азарово	1000	550,00	15.11.2024
69:14:0200901:158 обл. Тверская, р-н Кимрский, с/пос Приволжское, д. Азарово, участок № 44а. Продаю земельный участок (зарегистрирован 25.08.2008. - собственность) в Тверской области, 160 км от Москвы. Живописные места, населенный пункт электрифицирован, подъездная дорога круглый год. В 150 метрах от участка живописное лесное озеро (Азаровское). На относительно небольших расстояниях 3 реки от 4 до 6 км (Печухня, Волга, Хотча). Вокруг смешанный лес: грибы, ягоды, охота. На участке прямоугольной формы расположены: 1. жилой домик 6*3 построенный полностью своими руками с использованием качественных материалов (оформлен как хозпостройка) утепленный со всех плоскостей - пол, потолок, стены. Пластиковые окна, металлическая дверь, ламинат по верх половой доски, стены и потолок - вагонка. 2. Фундамент ленточный 6*9 под пятистенный сруб + столбы под летнюю веранду (высота 50, глубина около 70) отливало с целью строительства под себя в 2013 году. Так же на участке большое количество деревьев (каштан, сосны, ели, березы). Продажа в связи с ненужностью, участок простаивает. Все вопросы по телефону, торг по телефону не возможен. Осмотр.				
65	Тверская обл., Селижаровский муниципальный округ, д. Ларионово	13000	50,00	15.11.2024
Продам земельный участок. Сельхоз назначения, электричество нет, подъезд к участку есть, рядом речка. Участок находится в собственности. Торг уместен. подробности по телефону. Номер кадастрового документа по требованию.				
66	Тверская обл., Кесовогорский р-н, Елисеевское сельское поселение	3000000	1,53	16.11.2024
Продам 296 га земель сельхозназначения для сельхозпроизводства в Елисеевском с.п. Кесовогорского района Тверской области, ориентир - д.Звездино. Проведено межевание, каждый участок (всего 9) имеет свой кадастровый номер. Свидетельства о регистрации собственности на руках. Цена в разы меньше, чем кадастровая стоимость. При покупке всего массива цена за 1 га = 15500 руб., небольшой торг уместен. При				

частичной продаже от 100 га, 1 га = 18500 руб. и обязательная аренда остальных участков по стоимости от 520 руб. га/год. Рассмотрю продажу в рассрочку с обременением. Возможна аренда всего массива, от 520 руб./год. Участки с хорошим рельефом, естественным дренажем (ручьи), используются для заготовки сена-разнотравья, пастбища, без обременений. Задолженности по налогам нет. Уже оплачен налог и за 2023 год. Рядом жилая деревня, электричество, газ, подъездные пути. Имеется агрохимическое исследование почвы, карта участков. Залегание второго горизонта воды от 40м. Земля по транспортной доступности (от Мск 240км) подойдет для проекта глэмпинг парка, зоофермы, прочих агротуристических проектов.Желающих приобрести за свою цену, прошу не беспокоить.				
67	Тверская обл., Бельский р-н	300000	2,67	16.11.2024
Земельный участок площадью 30 га, пай, в Бельском районе Тверской областиМесто нахождения: Тверская область, Бельский район, Кавельщинское сельское поселение, вблизи деревни Шайтрово.Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.Транспортная доступность, 150км до г. Смоленск, 280км-Тверь. 350км-Москва.Участки находятся в экологически чистом районе . Охотничьи и рыболовные угодья. Документы готовы, в собственности одного физического лица.Вид права на землю: собственность, т.к это пай и участок не размежеван, что даёт возможность выделить участок в необходимом месте..есть водоёмы, есть участки с лесом(глубоко заросшие)хоть и числятся сельхоз назначения.Цена: 800000. Торг.				
68	Тверская обл., Кувшиновский р-н, Кувшиново	100000	1,80	17.11.2024
продам земельный участок сельхоз назначения - 10 га в снт свободный труд - тверская область кувшиново. В продаже 3 участка общей площадью 35 га. Каждый участок можно купить отдельно, каждому присвоен отдельный кадастровый номер. Рассматриваем также варианты аренды за небольшую плату.				
69	Тверская обл., Лихославльский р-н, д. Парфёново	140000	8,57	19.11.2024
Продам землю сельхоз назначения 14гектар. Обрабатывается(пашется и сеется) ,земля плодородная, рядом асфальтированная дорога и небольшие деревни, подъезд круглогодичный со всех сторон . Возле участка проведена электрическая линия света. Участок подойдет для ведения с/х деятельности,посадки эко культур(картофеля, зерна, льнаи т.д) Один собственник. Участки на фото 313,314				
70	Тверская обл., Конаковский р-н, Первомайское сельское поселение	202000	99,01	25.11.2024
Участок 20.2 га. Первая линия р. Сосца протяженностью 770 метров, река выходит в Ивановское водохранилище. Кадастровый номер 69:15:0000008:1681. Собственность. Земли сельскохозяйственного назначения. Для ведения сельскохозяйственного производства.				
71	Тверская обл., Вышневолоцкий г.о., д. Заречье	268400	10,80	25.11.2024
Земельный участок сельхозназначения площадью 26,84 га, состоящий из шести обособленных контуров. Самая большая часть 19,36 га у д. Новое Заречье примыкает к асфальтовой дороге, за которой находится оз. Имоложье. Остальные части находятся поблизости. Отличный подъезд до участка по асфальтированной дороге. Добраться можно как по М-11, так и по М-10. Расстояние от МКАД - 290 км, от В.Волочка - 19 км. От трассы Москва-С.Петербург до участка 7 км, 10 км от развязки платной автодороги М-11 с М-10. В 1,5 км проходит линия Октябрьской ж/д и находится станция Академическая, между станцией и участком расположена деревня Новое Заречье. Кадастровый номер участка 69:06:0000000:2187.				
72	Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское сельское поселение	48000	31,25	25.11.2024
Продаю земельный участок 48319 кв.м (4,8 га) - находится в собственности. Земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Почтовый адрес: Тверская область, Калининский район, Бурашевское с/п, д. Лесная Поляна, в 20 км. от города Твери по Тургиновскому шоссе (от МКАД 160 км по Ленинградскому шоссе). Участок ровный, правильной формы, подъезд круглый год (до деревни асфальт), находится на границе с населённым пунктом (жилая деревня) и лесом, рядом водоём, электричество.Александр				
73	Тверская обл., Лихославльский р-н, с. Залазино	200000	5,00	25.11.2024
с/х участок 20 га у дороги скашивается регулярно. Граница с селом. Метров 20-30 со стороны Толмачей полоса березок. Межевание 2013 год.				
74	Тверская обл., Калининский р-н, Заволжское сельское поселение, д. Савино, Слободская ул.	8860	112,87	25.11.2024
Продаются участки в деревне Савинская Слободка, в направлении Новинки. Земля сельхоз назначения. В наличии три участка , два из них в деревне. Продажа от собственника. Цена указана за один участок. Подробности по телефону.Если не отвечаю на звонок, пишите.				
75	Тверская обл., Калининский р-н, Михайловское сельское поселение, садоводческое товарищество Зелёный Бор	1000	300,00	25.11.2024
Продается з/у .Дома на участке нет.Воды,электричества газа нет.Не межеван, не разработан, сухой,находится в начале СНТ. Поворот на деревню Пуково.Деревня Софьино.Подходит для пмж.Планируется подведение газа.Бежецкое направление.После ремонта дороги наладится транспортный поток,пропадут пробки. Строится скоростная объездная дорога от Москвы.Рядом хороший лес,сосновый бор,берёзовые посадки.Ягод ,грибов много.Рядом река Тверца,купание,катание на водной технике.Хорошие соседи,живут круглый год.				
76	Тверская обл., Пеновский муниципальный округ, д. Серёдка	715000	6,99	12.12.2024
УНИКАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ УСПЕЙ КУПИТЬ .ОТ СОБСТВЕННИКАЗемля сельхозназначения, Место расположения- в экологически чистой зоне.71.5 гектар , в краю лесов, озёр и холодных ручьёв. Участок граничит с дорогой.Подходит для ведения сельского хозяйства, создания леса-сада, таёжно-широколиственного парка, разведения животных, единения с природой, для базы отдыха, производства,строительства дома своей мечты. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства. ЛЭП 110, по границе участка, получены тех условия на подключение к электрическим сетям,.Кадастровый номер: №69:25:0000012:207				
77	Тверская обл., Оленинский муниципальный округ, д. Кулаковка	900000	6,67	12.12.2024
Продаётся земельный участок сельхоз назначение 90 га , все находится в собственности физического лица, план на картинке ниже!				
78	Тверская обл., Старицкий муниципальный округ, д. Гольшино	67000	231,34	12.12.2024
Быстрому покупателю хорошая скидка !Прекрасное живописное место , огромный участок вдоль реки Волга, участок со своим лесом , лучшее				

место в мире!плюсы земли в том, что: 1. ее поверхность ровная, не требует разравнивания 2. не болотистая, что очень важно для строительства, грунтовые воды достаточно низко, 3. граничит с деревней, поэтому есть полноценная подъездная дорога, 4. берег у реки не болотистый, хороший, вода с хорошим течением, прозрачная видно дно и камни, 5. Газ проведен, электричество 15 киловатт, 6. вид через реку деревья на горе (никаких домиков) поэтому создается уединенный с природой вид! 7. Хорошие, спокойные, заботливые соседи рядом, следящие за отсутствием чужаков, у них есть камеры наблюдения и свой охраняющий владения человек, который следит и днём и ночью за сохранностью и порядком и гоняет чужаков с наших территорий! 8. Есть своя линия молодого леса 🌲 помимо большого добротного смешанного леса сзади! Удобно использовать его в качестве забора, да и ощущения лона природы превосходное! 9. Можно подъехать с двух трасс с Волоколамски или с ленинградки обе дороги с новым покрытием !10. Цена вполнину ниже рынка! Такого плана земли, приблизительно в том же районе, только с болотом, без возможности подъезда на авто, без дороги, без проведенного электричества и газа, с заболоченным берегом и меньше в половину стоят даже чуть дороже нашей цены!Вряд ли какой то участок земли обладает хотя бы несколькими плюсами из этого спискаРиэлторам не звонить!Продаём видовой участок кадастровый номер 69:32:0000021:41Адрес: обл. Тверская, р-н Старицкий, с/пос Паньковское, в районе д. Гольшиноб,7 Га Участок расположен на берегу реки Волги - идеальное место для глэмпинга Провели электричество поставили, строительную бытовку.Рядом г. Старица. Важное преимущество - в 2022 году на землях сельхозназначения можно будет построить официально и законно дом! Не выше трех этажей и площадью не более 500 кв. м. Кроме того, площадь застройки под домом должна составлять не более 0,25% от площади участка. Строительство дома согласовывается с местными властями. Закон вступил в силу с марта 2022 года // Федеральный закон от 2 июля 2021 г. N 299-ФЗ "О внесении изменений в статью 77 Земельного кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" //МОЖНО строить рестораны и бары, торговые площади до 5000 кв метров, кемпинги, глэмпинги и тдЕсть градостроительный план земельного участкаСХЗ				
79	Тверская обл., Зубцовский р-н	87200	22,93	12.12.2024
Продаётся земельный участок сельхозназначения вдоль федеральной трассы М9.(с/пос Погорельское,СПК «Вахново»)вся дополнительная информация по телефону,ТОРГ УМЕСТЕН.кадастровый номер 69:09:0000019:554				
80	Тверская обл., Рамешковский муниципальный округ, д. Жирославка	42700	35,11	12.12.2024
РАССРОЧКА 0% на 1 год. Подходит для ГЛЭМПИНГ, или усадьбу. Прибрежный участок 4,27 га с собственным берегом (121 метр берега) на берегу реки Медведица в поселении из 38 домовладений с крупными участками (ранчо) от 2,3 до 7,5 гектар Река Медведица 1-я линия. Река Медведица— левый приток Волги, впадающий в Угличское водохранилище. Длина — 259 км (ранее была длиннее, 13 км затоплено Угличским водохранилищем). Площадь бассейна — 5570 км². Средний годовой расход воды от 25,8 м³/с. до 41,6 м³/с. (у устья). Река судоходна на 41 км от устья. Глубина от 2х до 11 метров Расстояние от Москвы (МКАД) до участка составляет 2ч 43 мин по платной Ленинградке (226 км) и 3ч 14 мин по бесплатному Дмитровскому шоссе (205 км) по Яндекс Навигатору Расстояние от г.Тверь (ул. Шишкова) составляет 62 км, или 56 минут по Яндекс навигатору. Дорога до деревни Жирославка - асфальт, по ней и до участка отсыпанная ПГС дорога, которая ведет в тупиковую деревню Васки. Участок правильной формы, высокий и сухой, без больших перепадов высот Категория земли - земли сельхоз-назначения. С 01.03.2022 в России действует новый федеральный закон о строительстве на земельных участках сельхоз-назначения (№ 299-ФЗ от 02.07.2021). Единственное, что нужно сделать для строительства- это зарегистрировать на владельца крестьянско-фермерское хозяйство (КФХ) и не выходить за рамки размеров строений предусмотренных законом, а именно: — Может быть построен только один дом. — Количество этажей не должно превышать 3. — Общая площадь дома не должна быть более 500 кв. м, — Завести на участке хотя бы одну лошадь, бычка, птицу или организовать пруд с рыбой, то есть реально осуществлять фермерскую деятельность (масштаб ее не регулируется). — Построенный дом должен соответствовать противопожарным, санитарным, строительным требованиям, градостроительному регламенту — Пятно строительства на сельхоз участке не должно превышать 0, 25% от площади участка. Таким образом максимальная площадь жилого строения на данном участке может быть 213,5 м2 если в 2 (два) этажа, и 320, если в 3 (три) этажа. Если нужен дом БОльшого размера, посмотрите, пожалуйста, в Профиле, там есть участки БОльшого размера. Стоимость подключения к электросети ориентировочно 240 т.руб. Фото в объявлении сделано непосредственной с данного участка Кадастровый номер участка: 69:26:0000026:388 Низкая налоговая ставка. Не пора ли задуматься о том, что мы оставим своим детям ? Цена в объявлении указана целиком за весь участок площадью 4,27 га. РАССРОЧКА 0% на 1 год				
81	Тверская обл., Оленинский муниципальный округ, д. Сальники	520000	2,88	12.12.2024
Продам / Сдам в аренду52га . Сельхозка . По участку протекает река . Есть грунтовая дорога .Возможность провести электричество .				
82	Тверская обл., Пеновский муниципальный округ, д. Горовастаца	101000	14,85	12.12.2024
⚠️Добавьте в Избранное, пригодится ! УНИКАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ.ОТ СОБСТВЕННИКА.Земля сельхозназначения, Место расположения- в экологически чистой зоне.10.1 гектар, рельефная местность, граничит с дорогой,в краю лесов, озёр и холодных ручьёв. Подходит для ведения сельского хозяйства, создания лесо-сада, таёжно-широколиственного парка, разведения животных, единения с природой, для базы отдыха, производства,строительства дома своей мечты. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства. ЛЭП по границе участка, Кадастровый номер: №69:25:0000012:209, прилегает к деревням: Горовастаца,Городок,Сергеево,Исполье,Середка.Местонахождение: 370км до границы с Латвией(ЕС), 450 км от Москвы,260 км от Твери,30 км от г.Пено,70 км от Осташково,10 км до реки Волга, озёр Селигера. Торг, обмен.				
83	Тверская обл., Бельский муниципальный округ, д. Чичаты	302900	4,95	12.12.2024
Продается земля сельхозназначения с приусадебным участком.Площадь участка в га — -0,5 га — приусадебный участок-6,93 га — участок из категории земель с/х назначения-6,69 га - участок из категории земель с/х назначения-5,14 га - участок из категории земель с/х назначения-3,41 га - участок из категории земель с/х назначения-7,62 га - участок из категории земель с/х назначенияУчастки тесно прилегают друг к другу. С одной стороны граничат с лесным массивом, с другой с нежилой д. Дуброво-2 и береговой линией р. Аржать. На противоположном берегу реки находится жилая д. Дуброво-1, в 1,5 км расположена центральная усадьба д.Чичаты с живописным оз. Чичатское. Идеальное место для создания КФХ, развития агротуризма.Документы в собственности на 1 лицо. Все участки без обременения. Оказание консультационной помощи по всем вопросам касающимся ведения сельского хозяйства в части животноводства и растениеводства.Цена 1500 000 рублей. Торг уместен.				
84	Тверская обл., Торжокский р-н, Будовское сельское поселение	30000	50,00	12.12.2024
Продается земельный участок,категория земель:земли сельскохозяйственного назначения общей площадью 30000 кв.м.,кадастровый номер 69:33:0000011:1423,ориентир д. Зизино,участок расположен вдоль трассы Москва-Санкт-Петербург,электричество на границе с участком.				
85	Тверская обл., Вышневолоцкий г.о., пос. Пригородный	92000	4,34	12.12.2024
Возможна без процентная рассрочка платежа!!!Продается участок сельхозназначения в Вышневолоцком районе Тверской области д. Труфаныха.Площадь 9.2 Га. (920 сот.), Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для производства сельскохозяйственной продукции. Правильной формы, сухой, не заросший, два выхода к воде: один к озеру -75 м. второй к пруду -70 м., электричество по границе, подъезд круглый год. Кад. номер 69:06:0000013:197.С 01 матра 2022 года возможно строительство жилого дома и прописка, для лиц осуществляющих с/х деятельность! Хороший вариант для отдыха и бизнеса!				

86	Тверская обл., Бологовский р-н, д. Хворостово	183400	2,73	12.12.2024
Земля с/х назначения, примыкающая к землям поселения (дер. Хворостово). 37 км. до г. Бологое. Первая линия озера Оловенец. Живописный вид на озеро и острова. Экологически чистое место с хорошим круглогодичным подъездом. Электричество рядом с участком. Один собственник.				
87	Тверская обл., Лихославльский р-н, д. Исачиха	20000	5,00	12.12.2024
Продам по семейным обстоятельствам два участка по одному га. Земли ровные, плодородные, прилегают к лесному массиву. Рядом дер. Исачиха, река Медведка. Грибные, ягодные места. Земли сельхоз назначения.				
88	Тверская обл., Кимрский муниципальный округ, Кимры, ул. Володарского	6150000	1,22	03.01.2025
Продам земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные в Кимрском районе Тверской области в районе населенных пунктов Горичи, Софоньево, Коршево, Рыбушкино. Возможна продажа как всех участков единым лотом, так и по отдельности. Цена указана за весь массив. Срочная продажа от собственника! Документы оформлены.				
89	Тверская обл., Калязинский р-н	300000	150,00	03.01.2025
Продам участок 30 га. земли с/х назначения, уч-ок находится в 160 км. от МКАД, Тверская обл. Калязинский р-он. на берегу р. Нерль, первая линия, длина береговой линии 850 м. граничит с д. Мякишево, с другой стороны сосновый бор, живописное место, по границе участка проходит ЛЭП 10кВ. Документы готовы, собственник. Фото сделаны с противоположного берега. Торг при осмотре.				
90	Тверская обл., Калязинский р-н, Алфёровское сельское поселение	118000	200,00	03.01.2025
Продажа от собственника!!!! Предлагается в продажу земельный массив площадью 11,8 Га (8,5 Га и 3,3 Га) на первой линии реки Жабня (ширина реки в данном месте около 550м) в окружении соснового леса. От участка по реке Жабня до входа в р. Волга (Угличское водохранилище) около 2-х км. Собственная береговая линия длиной 600 метров. Пологий берег. Дно песчаное! Земельный массив располагается по границе деревни Толстоухово Калязинского района Тверской области, в которой живут люди круглый год. В деревне есть магазин, гостиница. От асфальтовой дороги до границы участка 250 м. или есть проезд через деревню Толстоухово. Категория ЗУ: земли с/х назначения. Варианты развития ЗУ: Личное имение, коттеджный поселок, база отдыха (аренда домов), гостиница, глэмпинг. До г. Калязин – 4 км, также в 1 км. находится Калязинская городская больница. До МКАД – 170 км. Кадастровые номера ЗУ: 69:11:0000010:19 (8,5 Га) 69:11:0000010:176 (3,3 Га) Торг обсуждается				
91	Тверская обл., Конаковский муниципальный округ, с. Городня	11500	553,57	03.01.2025
Продаю участок 115 соток сельхоз назначения с правом строительства, вторая линия от дороги отличный вариант для постройки семейной усадьбы. Участок находится в зоне интенсивного развития, 600 метров от Волги, пляж, яхт клуб, школа, строительные магазины, пятёрочка в 3х минутах ходьбы, озон, валберис, развитая инфраструктура.				
92	Тверская обл., Конаковский р-н, Козловское сельское поселение	183100	147,48	03.01.2025
К продаже большой массив земельного участка в национальном парке ЗАВИДОВО, дер. Курьяново, Козловское с/п, Конаковского района Тверской области. Участок расположен вдоль реки Лама, с большим прудом для рыб, примыкает к деревне Курьяново, с отличным подъездом круглый год (фотографии соседей прикладываю). Есть возможность подключения электричества и магистрального газа. Участок сельхоз. назначения, возможно строительство укрепленных жилых объектов, на основании нового законодательства, от марта 2022 года. Место для экологически комфортного и безопасного проживания. Проезд через 2 поста ФСО. 95 км от МКАД, Территория национального парка охраняется. Животный мир этого района очень богат, в парке Завидово насчитывается до 41 вида млекопитающих; в лесах обитает много ценных охотничьих зверей: лось, зайцы беляк и русак, лисица, кабан, косуля, ласка, горностай, бурый медведь, рысь; из птиц глухарь, тетерева, рябчик, серая куропатка; на водоёмах (особенно на Шошинском плёсе) в больших количествах гнездятся водоплавающая дичь: кряква, чирки трескунки и свистунок, широконоска, шилохвость, красноголовый нырок, гоголь, хохлатая черныш. Из рыб водятся: лещ, сазан, густера, красноперка, язь, линь, судак, щука, окунь, жерех, налим. Интродуцированы марал, пятнистый олень и бобр. Есть возможность возведения жилых зданий.				
93	Тверская обл., Конаковский муниципальный округ, д. Вахонино	450000	11,11	03.01.2025
.Продам з/у в районе пос. Радченко. Кадастровые номера - 69:15:0000014:151, 152, 154 15га+15га+15га Общая стоимость 4 999 999 земли сельскохозяйственного назначения, для организации крестьянского хозяйства. Рядом Большое Завидово. 600 метров залив реки Волга. 500 метров ширина, 900 метров длина. Возможен обмен на авто.				
94	Тверская обл., Конаковский муниципальный округ, с. Завидово	30300	115,51	03.01.2025
Добрый день. Продам землю 3 Га в границах села Завидово, Тверская область, Конаковский район. Все документы в полном порядке, сделано межевание кадастровым инженером. Получено разрешение на продажу земли от муниципальных властей. Собственник - физическое лицо. Участок удачно расположен в 700 м от федеральной трассы М10 Москва-Санкт-Петербург с хорошим подъездом, рядом все коммуникации, так как участок расположен в непосредственной близости от жилого села Завидово. Совсем недалеко курортная зона Московского моря, Завидовский заповедник и т.д. Очень перспективное место. Важное преимущество - на землях сельхоз назначения можно построить официально и законно дом! Дом может быть только один, не выше трех этажей и площадью не более 500 кв. м. Кроме того, площадь застройки под домом должна составлять не более 0,25% от площади участка. Строительство дома согласовывается с местными властями. Закон вступил в силу с марта 2022 года // Федеральный закон от 2 июля 2021 г. N 299-ФЗ "О внесении изменений в статью 77 Земельного кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" // Кадастровый номер участка 69:15:0000000:2036 Пишите в любой день с 9:00-23:00. До встречи!				
95	Тверская обл., Западнодвинский муниципальный округ, д. Литвиново	390000	94,87	03.01.2025
Продается полуостров! Земля с/х назначения. В ген плане-как земли рекреации! Очень выгодное вложение в связи с сегодняшней ситуацией! Кадастровый номер 69:08:0000014:520				
96	Тверская обл., Селижаровский муниципальный округ, д. Тальцы	1645700	1,82	03.01.2025
Продаются земельные участки общей площадью 164,57 га. (земли сельскохозяйственного назначения / земли населенных пунктов). Стоимость 1 га получается 18200 руб. Ориентир: Тверская область, Селижаровский р-н, с/пос Талицкое: д. Ворожино; д. Тальцы; д. Ступино; д. Медведево Расстояние до Селижарово 10 км. Расстояние до г. Ржев 80 км. Расстояние до г. Тверь 210 км. Расстояние до МКАД 300 км. Место экологически чистое: в 2 км. протекает Волга, охота, рыбалка, сбор грибов, ягод, отдых. Есть участки рядом с дорогой, с инфраструктурой, вблизи				

деревень. Прекрасная экология, круглогодичный подъезд, электричество по границе. Идеальные возможности для создания ЭКО-фермерского хозяйства, пасеки, выращивания лекарственных растений, редких ягод, а также для любой рекреационной деятельности, агротуризма. Один собственник, свободная продажа, быстрый выход на сделку. Кадастровые номера и площадь: 1) Земли сельскохозяйственного назначения: 69:29:0000011:453 16,88 га; 69:29:0000011:459 27,6 га; 69:29:0000011:468 10,59 га; 69:29:0000011:469 17,1 га; 69:29:0000011:464 19 га; 69:29:0000011:463 3 га; 69:29:0000011:462 9,8 га; 69:29:0000011:473 2,8 га; 69:29:0000011:423 3,89 га; 69:29:0000011:418 1,1 га; 69:29:0000011:419 2,2 га. Всего 113,97 га. 2) Земли населенных пунктов: 69:29:0000011:428 4,5 га; 69:29:0000011:432 3 га; 69:29:0000011:426 6,39 га; 69:29:0000011:429 2,4 га; 69:29:0000011:456 10,49 га; 69:29:0000011:466 0,4 га; 69:29:0000011:477 5,4 га; 69:29:0000011:422 18 га. Всего 50,59 га. ИТОГО: 164,57 га																																							
97	Тверская обл., Конаковский р-н, Вахонинское сельское поселение, с. Свёрдлово	25000	236,00	03.01.2025																																			
Уникальное место , можно рассматривать и, как удобное месторасположение под сельхоз назначение так же и под бизнес под строительство дачных домиков , Глемпингов , мини отеля без ленточного фундамента, 700 метров от большой воды, инфраструктура село Свердлово, хороший пляж, большая вода , Волга, с возможностью раздела на участки. Место очень красивое, поэтому вокруг много дорогостоящих отелей и Глемпингов. Кадастровый номер 69:15:0000020:105. Свет по границе участка.																																							
98	Тверская обл., Калининский р-н, Каблуковское сельское поселение, д. Крупшево	45700	105,03	03.01.2025																																			
Участок 4,57 га продаётся , сельхозка, расположен на подъезде к деревне крупшево , в собственности более 3 лет , хороший подъезд, фактически напротив коттеджный поселок «Счастье», граничит с землями поселения																																							
99	Тверская обл., Конаковский р-н, Городенское сельское поселение, с. Городня	11300	238,94	03.01.2025																																			
Земельный участок 11 371 кв. м. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Адрес: Российская Федерация, Тверская область, Конаковский муниципальный район, Городенское сельское поселение, район с. Городня, усадьба в Завидово. Участок в собственности. Продать могу через управляющую компанию, у которой покупал. Участок в зоне интенсивного развития. Через Личный кабинет можно развивать участок в любом направлении. Для отдыха или инвестиций. До реки Волга 10-20 минут пешком. - лес;- грибы;- рыбалка;- охота; Коммуникации:- электричество (на границе участка) можно подать заявку;- программа газификации работает в Тверской области 2021-2025 гг.; обустраиваются:- дороги,- въездная группа,- коммуникации. На землях с/х назначения можно строить жилой дом																																							
100	Тверская обл., Конаковский р-н, Городенское сельское поселение	10000	249,50	03.01.2025																																			
Продаю участок 1,02 гектар (при желании ИЖС). 69:15:0000013:2478 Размер примерно 85 на 125 метров . Дороги между участками шире 8 м. Столбы электричество есть. Электропровода на столбах уже установлены.(15.08-2022) По границе участка стоят аж три столбы .Уровень участка выше чем другие близкие участки. Самый сухой участок среди всех . Так что для суши участка еще два ляма тратить не надо. Если умом стрич лес получится идеальное место для кемпинга. Можно больше 10 оазисов создать для кемпинга. Одновременно 10 групп .Перспективный вариант. Дело в том что на 80 % площади деревья есть. Их надо красиво разделить по зонам. Зимой всегда будет заезд на машине. Вода реки Волга всегда теплая и волшебная. купались 15-08-2022 году .Пляж бесплатный . Песка много. На пляж заезжают на машине . Супер удобно. В Городе школа. Магазины. Заправка . Все удобства. По платной дороге 130 км/час за 1 час доберетесь до МКАДа. Есть ж/д. Сапсанами можно добраться. Можно арендовать маленькие катера. Зимой рыбалка на Волге . Уже более 10 участков строились! Собственник один.																																							
101	Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское сельское поселение, д. Греблево	34000	279,41	03.01.2025																																			
Продам участок в деревне Греблево. Сельхоз назначения. 3. 4 гектара. Есть второй участок 1,3 гектара 69:10:0000025:3182. Продажа без посредников. Цена за 2 участка																																							
102	Тверская обл., Калининский р-н, Авакумовское сельское поселение, д. Авакумово	4000000	3,50	03.01.2025																																			
Переуступка прав аренды, участок состоит из 17 земельных участков разных площадей, расположен на реке Орша, Авакумомское сельское поселение , земли сельскохозяйственного назначения																																							
103	Тверская обл., Торжокский р-н, д. Боркино	819000	3,05	03.01.2025																																			
Инвестиция. 7 участков, назначение с/х производство, общей площадью 81,9 Га, на участках: молодой березовый лес высотой 10-14м, через 10 лет, будет 20-25м (видео на ВатсАп отправлю), сельхозпроизводство предполагает строительство: складов, цехов, ферм, теплиц и тд, но, что бы построить, нужно вырубить, а через 10 лет, под вырубку вырастет 20 -30 тысяч кубов леса (кругляк пиловочник 5000-6500р за 1м3, дрова 2000р). Применение: целлюлоза, фанера, шпон, спички, бочки, паркет, черенки, дрова. После отмены запрета на вырубку, цена будет кратной дорожке. Еще один из вариантов, это промышленная добыча березового сока (за месяц с такого количества деревьев, будет порядка 100 000-150 000 литров минимум (небольшая береза, дает 2-3 литра в день, а крупная 7 литров - это "википедия"), но, сезон один месяц в году). Отличная инвестиция в нынешнее время (депозит в банке инфляция съедает, а инфляцию вы, сами видели в магазине). Предложение для тех, у кого под подушкой или в шкафу, есть лишние). Между двух больших участков (по их границе), протекает ручей Мякинница. Тверская обл., Торжокский р-н, Стрешевское с.п, д.Боркино. По прямой: Торжок 39 км, Тверь 81 км, Москва 202 км. Земельный налог 6 500 руб/за																																							
<table><tr><td>2023</td><td>год.</td><td>Собственник.</td><td>Возможен обмен</td><td>на авто.</td></tr><tr><td>Земельный участок</td><td>площадью</td><td>346951 кв.м.,</td><td>(34,7га)кадастровый номер</td><td>69:33:0000028:269,</td></tr><tr><td>Земельный участок</td><td>площадью</td><td>307985 кв.м.,</td><td>(30,8га)кадастровый номер</td><td>69:33:0000028:270,</td></tr><tr><td>Земельный участок</td><td>площадью</td><td>10057 кв.м.,</td><td>(1га)кадастровый номер</td><td>69:33:0000028:279,</td></tr><tr><td>Земельный участок</td><td>площадью</td><td>139112 кв.м.,</td><td>(13,9га)кадастровый номер</td><td>69:33:0000028:280,</td></tr><tr><td>Земельный участок</td><td>площадью</td><td>3013 кв.м.,</td><td>(0,3га)кадастровый номер</td><td>69:33:0000028:349,</td></tr><tr><td>Земельный участок</td><td>площадью</td><td>6061 кв.м.,</td><td>(0,6га)кадастровый номер</td><td>69:33:0000028:386,</td></tr></table>					2023	год.	Собственник.	Возможен обмен	на авто.	Земельный участок	площадью	346951 кв.м.,	(34,7га)кадастровый номер	69:33:0000028:269,	Земельный участок	площадью	307985 кв.м.,	(30,8га)кадастровый номер	69:33:0000028:270,	Земельный участок	площадью	10057 кв.м.,	(1га)кадастровый номер	69:33:0000028:279,	Земельный участок	площадью	139112 кв.м.,	(13,9га)кадастровый номер	69:33:0000028:280,	Земельный участок	площадью	3013 кв.м.,	(0,3га)кадастровый номер	69:33:0000028:349,	Земельный участок	площадью	6061 кв.м.,	(0,6га)кадастровый номер	69:33:0000028:386,
2023	год.	Собственник.	Возможен обмен	на авто.																																			
Земельный участок	площадью	346951 кв.м.,	(34,7га)кадастровый номер	69:33:0000028:269,																																			
Земельный участок	площадью	307985 кв.м.,	(30,8га)кадастровый номер	69:33:0000028:270,																																			
Земельный участок	площадью	10057 кв.м.,	(1га)кадастровый номер	69:33:0000028:279,																																			
Земельный участок	площадью	139112 кв.м.,	(13,9га)кадастровый номер	69:33:0000028:280,																																			
Земельный участок	площадью	3013 кв.м.,	(0,3га)кадастровый номер	69:33:0000028:349,																																			
Земельный участок	площадью	6061 кв.м.,	(0,6га)кадастровый номер	69:33:0000028:386,																																			
Земельный участок площадью 5028 кв.м., (0,5га) кадастровый номер 69:33:0000028:387																																							
104	Тверская обл., Нелидовский г.о., д. Подберезье	85000	23,53	03.01.2025																																			
Продаётся участок 8.5га. Земля сельхоз назначения. Граничит с трассой М9 (345км.). Вопросы по телефону. Торг.																																							
105	Тверская обл., Конаковский р-н	33000	75,76	03.01.2025																																			

Продается участок сельхозназначения 3,3 гектара за 2,5 миллиона. Торг уместен. Звоните. Кадастровый номер 69:15:0000021:333				
106	Тверская обл., Калининский р-н, Медновское сельское поселение, д. Гудково	30000	65,00	03.01.2025
Участок на границе деревни Гудково с домом из бруса и бетоноблоков и небольшим прудом. Со всех сторон, кроме речки, участок окружен лесополосой из сосен и елей, с двух сторон ооконтурен глубоким рвом. Электричество в доме. Отопления нет. Круглогодичный подъезд. В доме - комната 30 кв.м., кухня 15 кв. м., сени 15 кв. м., кладовка 18 кв.м.				
107	Тверская обл., Калининский р-н, Михайловское сельское поселение, д. Орудово	77900	21,82	03.01.2025
Продам земельный участок сельхозназначения в районе д.Орудово. Участок ровный, расположен на слиянии двух рек. Хороший подъезд, тихое место. Кадастровый номер 69:10:0000012:897				
108	Тверская обл., Конаковский р-н, д. Старое Мелково	8900	561,80	03.01.2025
Продам участок сельхозназначения в Тверской обл, р-н Конаковский, с/п Старомелковское, д.Старое Мелково, Площадью 8909 кв.м. Кадастровый номер 69:15:0000018:488 Участок в собственности более 5 лет				
109	Тверская обл., Конаковский р-н, Козловское сельское поселение, д. Бережки	22000	90,91	03.01.2025
Участок с/х назначения под крестьянское фермерское хозяйство находится на устье рек Лама и Яуза , номер 330				
110	Тверская обл., Конаковский р-н, Старомелковское сельское поселение, д. Старое Мелково	54000	74,07	03.01.2025
Продается участок сельхозназначения 5,4 га в деревня старое Мелково Тверской области. Состоит из двух примыкающих друг к другу участков. кадастровые номера : 69:15:0000018:953 69:15:0000018:654				
111	Тверская обл., Калязинский муниципальный округ, д. Инкино	1500000	7,73	03.01.2025
Аренда ,Продажа земель сельскохозяйственного использования на границах деревень Инкино и Ложкино, Старобисловское сельское поселение, в количестве 11 участков, общей площадью 150 Га. Так же можно взять в аренду, сделать туристическую базу с рыбалкой или охотой Торг уместен Кадастровые номера 69;11;0000017;790-79669;11;0000017;813- 816				
112	Тверская обл., Удомельский г.о., д. Князево	1224000	2,41	03.01.2025
Продается земельный участок общая площадь 122,4 га.Состоит из 3х земельных участка расположенных вместе: 69:35:00000009:1003, 69:35:0000009:1028 , 69:35:0000009:1032 , общая площадь 122,4 га ,Земли сельскохозяйственного назначения, для ведения сельскохозяйственного производства, Расположены по адресу : Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Князево				
113	Тверская обл., Рамешковский р-н	700000	2,36	03.01.2025
Продаются земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 70 га. Рядом протекает река. Документы оформлены. Подъезд к участкам хороший.Кадастровые номера: 69:26:0000016:381 - 69:26:0000016:387. Дополнительная информация по телефону.				
114	Тверская обл., Калязинский р-н, Нерльское сельское поселение, д. Андреевское	57000	35,09	03.01.2025
Продается земля сельхозназначения (под СНТ) 5,7 Га в Тверской области Калязинском районе Нерльское с/п д.Андреевское. На территории участка имеется водопровод, по границе проходит электричество. Дорога к участку грунтовая. Земельный участок расположен в живописном хвойном лесу, неповторимым своей красотой, пением птиц и дуновением свежего и целебного воздуха в экологически чистом месте. Природа в данной местности богата грибами и ягодами. Рассмотрю варианты обмена на авто.				
115	Тверская обл., Калининский муниципальный округ, д. Жирносово	106000	7,50	03.01.2025
Срочная продажа Продаётся земельный участок сельскохозяйственного назначения 106000 кв.м. Тверская область Калининский район, Кулицкое сельское поселение в районе деревни Жирносово на реке Кава первая линия . Кадастровый номер 69:10:0000010:321. Цена 795000				
116	Тверская обл., Конаковский р-н, Городенское сельское поселение	5000	1200,00	03.01.2025
УЧАСТКИ в ПЕРСПЕКТИВНО РАЗВИВАЮЩЕЙСЯ ПРОМЫШЛЕННОЙ ЗОНЕ • Гибкие условия оплаты • Съезд с М-10 • 1-ая линия ► ХАРАКТЕРИСТИКИ: • кадастровый номер: 69:15:0000013:3368 • стоимость сотки: 120 000 руб • площадь: 50 соток • адрес: Тверская обл., Конаковский р-н, Городенское с/п, в районе с.Городня • форма: прямоугольник 66 х 78 метров • особенности расположения: новая промышленная зона • электричество: на участке • газ: на границе участка • категория: Земли населенных пунктов • разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства • в соответствии с документами тех.планирования участок находится в зоне П1 • основные виды производственной деятельности в зоне П1: производственная деятельность, хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, автомобилестроительная промышленность, легкая промышленность, фармацевтическая промышленность, пищевая промышленность, строительная промышленность, склады, обслуживание автотранспорта, объекты придорожного сервиса, питомники, обеспечение научной деятельности, предпринимательство, обеспечение внутреннего правопорядка, земельные участки (территории) общего пользования • условно разрешенные виды производственной деятельности в зоне П1 : общественное использование объектов капитального строительства, коммунальное обслуживание, бытовое обслуживание, ветеринарное обслуживание, деловое управление, рынки, спорт, общественное питание, транспорт, связь, магазины Ознакомиться со всеми доступными объектами данного массива Вы можете на нашем сайте по запросу: "Земельный супермаркет "ZEMSALE"				
117	Тверская обл., 28К-0591	78000	12,82	03.01.2025
Участок земли сельскохозяйственного назначения 800 на 100 мПо всем вопросам Звоните не стесняйтесь				
118	Тверская обл., Вышневолоцкий г.о., с.	200000	4,00	03.01.2025

	Коломно			
Продается земля сельскохозяйственного назначения. 6 участков, расположенных вблизи с.Коломно. 69:06:0000019:0466 (один из участков) Рядом газ и электричество!!!! Участки расположены на берегу озера Коломенское. Цель выделения земель ведение КФХ. ТОРГ! Рассмотрю аренду. Собственность. Возможна продажа частями.				
119	Тверская обл., Вышневолоцкий г.о., д. Нива 1-я	10300	96,12	03.01.2025
Продаю земельный участок сельскохозяйственного назначения, площадью 10315 кв.м. в деревне Нива первая. На земельном участке можно построить свой загородный дом (усадьбу), а также можно организовать свой бизнес (глемпинг, животноводческую ферму, выращивание иван-чая, фруктовый сад и многое другое).Деревня Нива первая расположена в экологически чистом районе Тверской области среди множества водных объектов. Рядом расположено Вышневолоцкое водохранилище, озеро Шитово, река Рвянка.Деревня Нива первая находится в Вышневолоцком районе Тверской области и относится к Зеленогорскому сельскому поселению. Деревня расположена в 1 км от деревни Прямик.На автомобиле от деревни Нива первая до центра города Вышний Волочек - 19 км, до поселка Зеленогорского - 8 км.Рядом с деревней Нива первая проходит автодорога "Вышний Волочек - Есеновичи - Кувшиново" (Ржевский тракт).Деревня находится на расстоянии 300 км от МКАД по Ленинградскому шоссе.На земельном участке есть и лес, и открытое пространство.Электричество проходит по границе участка.Я - собственник, не посредник и не агентство. Документы полностью готовы к сделке купли-продажи.Торг уместен.Пишите, скину номер телефона, обсудим сделку.				
120	Тверская обл., Кимрский р-н, д. Игумново	115000	10,43	03.01.2025
В Тверской области в Кимрском районе в д.Игумново продаётся участок 11,5га земли сельхозназначения.				
121	Тверская обл., Торжокский р-н, Будовское сельское поселение	23400	200,06	03.01.2025
УЧАСТКИ В ПЕРСПЕКТИВНО РАЗВИВАЮЩЕЙСЯ ПРОМЫШЛЕННОЙ ЗОНЕ • Гибкие условия оплаты • Съезд с М-11 • 1-ая линия ► ХАРАКТЕРИСТИКИ: • кадастровый номер: 69:33:0000011:1733 • стоимость сотки: 20 000 руб • площадь: 234,1 соток • адрес: Тверская обл., Торжокский р-н, Будовское с/п, в районе д.Будово • форма: 186 х 205 метров • особенности расположения: Новая промышленная зона • электричество по границе массива • категория: Земли сельскохозяйственного назначения • разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства Ознакомьтесь со всеми доступными объектами данного массива Вы можете на нашем сайте по запросу: "Земельный супер-маркет "ZEMSALE"				
122	Тверская обл., Краснохолмский муниципальный округ	337000	4,60	03.01.2025
Участок сельхоз, с возможностью подключения, ЛЭП 10 кВт.				
123	Тверская обл., Торжокский р-н, д. Юрьево	1170	598,29	03.01.2025
Земля сельхозназначения 2 участка .участки с общей границей.5.7га и бга.Торжокский район .деревня Юрьево .Село Грузины..До города Торжка 10 км.К деревне подведен газ.Номер на карте 926,925. Цена обсуждается.				
124	Тверская обл., Ржевский р-н	10000	70,00	03.01.2025
Земля сельхоз . Место удобное. участок находится в 5мин от Ржева . Ходит электричка "Ласточка" Москва-Ржев 3 часа. Рядом река Волга. дорога, сделано межевание.				
125	Тверская обл., Рамешковский муниципальный округ, д. Некрасово	80000	12,50	03.01.2025
Не выделенный пай				
126	Тверская обл., Рамешковский муниципальный округ, д. Жирославка	23000	38,26	03.01.2025
РАССРОЧКА 0% на 1 год. Подходит по ГЛЭМПИНГ, или усадьбу. Прибрежный участок 2,3 га с собственным берегом (100 метров береговой линии) на берегу реки Медведица в поселении из 38 домовладений с крупными участками (ранчо) от 2,3 до 7,5 гектар Река Медведица— левый приток Волги, впадающий в Угличское водохранилище. Длина — 259 км (ранее была длиннее, 13 км затоплено Угличским водохранилищем). Площадь бассейна — 5570 км². Средний годовой расход воды от 25,8 м³/с. до 41,6 м³/с. (у устья). Река судоходна на 41 км от устья[Расстояние от Москвы (МКАД) до участка составляет 2ч 43 мин по платной Ленинградке (226 км), или 3ч 14 мин по бесплатному Дмитровскому шоссе (205 км) по Яндекс Навигатору Расстояние от г.Тверь (ул. Шишкова) составляет 62 км, или 56 минут по Яндекс навигатору Дорога до деревни Жирославка - асфальт, по ней и до участка отсыпанная ПГС дорога, которая ведет в тупиловую деревню Васьки. Участок правильной формы, высокий и сухой, без больших перепадов высот Категория земли - земли сельхоз-назначения. С 01.03.2022 в России действует новый федеральный закон о строительстве на земельных участках сельхоз-назначения (№ 299-ФЗ от 02.07.2021). Единственное , что нужно сделать для строительства- это зарегистрировать на владельца крестьянско-фермерская хозяйство (КФХ) и не выходить за рамки размеров строений предусмотренных законом, а именно: — Может быть построен только один дом. — Количество этажей не должно превышать 3. — Общая площадь дома не должна быть более 500 кв. м, — Завести на участке хотя бы одну лошадь, бычка, птицу или организовать пруд с рыбой, то есть реально осуществлять фермерскую деятельность (масштаб ее не регулируется). — Построенный дом должен соответствовать противопожарным, санитарным, строительным требованиям, градостроительному регламенту — Пятно строительства на сельхоз участке не должно превышать 0, 25% от площади участка. Таким образом максимальная площадь жилого строения на данном участке может быть 115 м2 если в 2 (два) этажа, и 172,5 м2 если в 3 (три) этажа. Если нужен дом БОльшого размера, посмотрите, пожалуйста, в Профиле , у нас есть аналогичные участки БОльшого размера Стоимость подключения к электросети 240 т.руб Фото в объявлении сделано непосредственной с данного участка Кадастровый номер участка: 69:26:0000026:398. Цена в объявлении указана за весь участок 2,3 га РАССРОЧКА 0% на 1 год				
127	Тверская обл., Кашинский г.о., д. Око-роково	100000	5,00	03.01.2025
Продам земельный участок с/х назначения Площадью 10га. Кадастровый номер: 69:12:0000012:295				
128	Тверская обл., Рамешковский муниципальный округ, д. Жирославка	71100	25,74	03.01.2025
РАССРОЧКА 0% на 1 год. Подходит по ГЛЭМПИНГ, или усадьбу. Прибрежный участок 7,11 га с собственным берегом (106,4 метра берега) на берегу реки Медведица в поселении из 38 домовладений с крупными участками (ранчо) от 2,3 до 7,5 гектар Река Медведица 1-я линия Река Медведица— левый приток Волги, впадающий в Угличское водохранилище. Длина — 259 км (ранее была длиннее, 13 км затоплено Угличским водохранилищем). Площадь бассейна — 5570 км². Средний годовой расход воды от 25,8 м³/с. до 41,6 м³/с. (у устья). Река судоходна на 41 км от устья[Расстояние от Москвы (МКАД) до участка составляет 2ч 43 мин по платной Ленинградке (226 км), или 3ч 14 мин по бесплатному Дмитровскому шоссе (205 км) по Яндекс Навигатору Расстояние от г.Тверь (ул. Шишкова) составляет 62 км, или 56 минут по Яндекс навигатору. До-				

рога до деревни Жирославка - асфальт, по ней и до участка отсыпанная ПГС дорога, которая ведет в тупиковую деревню Васьки. Участок правильной формы, высокий и сухой, без больших перепадов высот Категория земли - земли сельхоз-назначения. С 01.03.2022 в России действует новый Федеральный закон о строительстве на земельных участках сельхоз-назначения (№ 299-ФЗ от 02.07.2021). Единственное, что нужно сделать для строительства- это зарегистрировать на владельца участка крестьянско-фермерское хозяйство (КФХ) и не выходить за рамки размеров строений предусмотренных законом, а именно: — Может быть построен только один дом. — Количество этажей не должно превышать 3. — Общая площадь дома не должна быть более 500 кв. м, — Завести на участке хотя бы одну лошадь, бычка, птицу или организовать пруд с рыбой, то есть реально осуществлять фермерскую деятельность (масштаб ее не регулируется). — Построенный дом должен соответствовать противопожарным, санитарным, строительным требованиям, градостроительному регламенту — Пятно строительства на сельхоз участке не должно превышать 0, 25% от площади участка. Таким образом максимальная площадь жилого строения на данном участке может быть 355 м2 если в 2 (два) этажа, и 500 если в 3 (три) этажа. Если нужен дополнительный дом например для гостей, посмотрите, пожалуйста, в нашем Профиле соседний участок Стоимость подключения к электросети ориентировочно 240 т.руб. Фото в объявлении сделано непосредственной с данного участка Кадастровый номер участка: 69:26:0000026:382 Не пора ли задуматься о том, что мы оставим своим детям ? Цена в объявлении указана за весь участок целиком РАССРОЧКА 0% НА 1 год				
129	Тверская обл., Конаковский р-н, пгт. Козлово, ул. Дмитрия Обушева	600	1000,00	03.01.2025
6 соток, Тверская обл., Конаковский р-он, Гаврилковский сельский округ, с/т "Заря". На участке свет, сруб 2 этажа, одни соседи, лес 50м, по границе пруд, территория заповедника, подъезд круглогодичный.				
130	Тверская обл., 28Н-0831	63000	7,62	03.01.2025
Продаю земли с/х назначения 2.4 и 3.9 гектара. Почтовый адрес: Тверская область, Краснохолмский муниципальный округ, сельское поселение Барбинское, д. Янкино. Кадастровый паспорт земельного участка 69:16:0000019:37 площадь 24000 кв.м. расположен в границах населённого пункта д Янкино, Начинается участок с границы приусадебного фонда проживающих в д. Янкино и до реки Могоча. Кадастровый паспорт земельного участка 69:16:0000019:38 площадь 39000 кв. м Расположен по дороге от д. Янкино до д. Рогозино, на расстоянии от торца д. Янкино 100 метров. Деревня Янкино - это верховье реки Могоча, в реке живут бобры, водится рыба, рядом с деревней лес, растут разные грибы, малина. Большой перелет диких гусей, уток. Местность располагает к отдыху и труду. Питьевая вода в д. Янкино из артезианской скважины. до районного центра г. Красный холм 12 км, Место идеально подходит для обустройства загородной усадьбы или поместья, а также базы отдыха.Цена по договоренности.				
131	Тверская обл., Калининский р-н, Михайловское сельское поселение, с. Михайловское	100000	5,00	03.01.2025
Земельные участки сельскохозяйственного назначения в Михайловском сельском поселении. Цена договорная. Стоимость участков уточняйте !				
132	Тверская обл., Торжокский р-н, д. Погорельцево	208000	2,88	03.01.2025
Продам землю с/х назначения. 3 участка общей площадью 20.8 га. Частично мелколесье. Рядом река, деревня,много лесов вокруг. Электричество (ЛЭП) проходит по участкам. Круглогодичный подъезд. Срочно.РАЗРЕШЕНИЕ НА ПРОДАЖУ ПОЛУЧЕНО!!!				
133	Тверская обл., Калининский р-н, Щербининское сельское поселение, д. Бакшеево	7556600	0,07	03.01.2025
Продам 2 участка 7.38га и 7.56га(на фото два номера) сельскохозяйственного назначения, для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.Находиться 20км от города Твери, вблизи д. Бакшеево, 5км до ЖД станции Чуприяновка.Цена за 1 участок				
134	Тверская обл., Лихославльский муниципальный округ, д. Лисицино	2690	148,70	03.01.2025
"УЧАСТОК У ДОРОГИ"ОПИСАНИЕ: Участок N 336 находится рядом и вдоль дороги 28Н-0924 (категория IVБ) из д.Лисицино в д.Михайловское, Тверской обл., поэтому ждать строительства дорог в поселке не придется, можно подъехать к участку на Авто, спокойно привезти и разгрузить вагончик, стройматериалы и т.д. Дополнительно оплачено обустройство съезда и боковой дороги по программе "Улучшение проезда" в поселке Лисицино. Комплекс усадеб «Лисицино» расположен на берегу реки Медведица в окружении соснового леса с черничниками. Протяженность береговой линии р. Медведица 1200 метров, от участка N 336 до реки около 300м, кроме этой прибрежной полосы в округе можно отдохнуть на озерах Гнездовском и Спасоглинском. До ближайших административных центров с магазинами, аптеками и школами около 10 км (до с/п Толмачи - 9 км, до с/п Стан - 12 км). НАЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЛИ: Участок N 336 предназначен для организации фермы или строительства усадьбы.ТРАНСПОРТ И ИНФРАСТРУКТУРА: Комплекс усадеб «Лисицино» расположен в Лихославльском районе Тверской области, добраться до него можно на автомобиле по трассам М10, М11, на электричках или автобусах (Москва-Лихославль, Лихославль-Лисицино).ОКРУЖЕНИЕ: Посёлок «Лисицино» расположен в Тверской области, в Лихославльском районе. Здесь построено большое количество храмов и памятников культуры, а также он популярен среди любителей экотуризма. Недалеко от посёлка «Лисицино» находится город окружного значения — Лихославль, где прекрасно развита городская инфраструктура: школы, больницы, магазины и многое другое.КООРДИНАТЫ: 57.435758230627, 35.566153534225КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 69:19:0000009:1627				
135	Тверская обл., Калязинский р-н, д. Выдохино	157300	3,81	03.01.2025
Земельный участок сельскохозяйственного назначения. Кадастровый номер 69:11:0000015:59				
136	Тверская обл., Рамешковский муниципальный округ, д. Вересково	5000	50,00	03.01.2025
Продаются участок ,площадью по 50 соток ,на берегу р.Медведица ,до воды 100 -150 м,в окружении леса соснового бор-а. На самом участке есть сосны Расположен в д.Вересковоо в 65 км.от г.Тверь по Бежецкому шоссе,и в 199 км. от Москвы по Ленинградскому шоссе. красив-ейшее живописное тих-ое место на возвышен-ности, почва песчаная .На участок подведено электричество, 15 квт.стоит счетчик !,Есть возможность газификации..Отличный круглогодичный под-ъезд.Абсолютно отсут-ствует пыль и шум от автомобилей.Отдых на любой вкус :купан-ие в реке, охота,рыб-алка,сбор грибов,яго-д. В соседней деревне-почта, два магазина, мед.п-ункт.Красивейший дей-ствующий Православный Храм,также в соседней дерев-не (2 км.) есть чайная,музей народных промыслов и ремесел,гончарная мастерская.Освященный источник с чистойш-ей водой и купальней-. ПРОДАЕТСЯ ИЗ РАСЧЕТА 5 т.р. ЗА 1 СОТКУ. Участок сельхоз.назначения с разрешением на строительство. Кадастровый номер и прочее по запросу				
137	Тверская обл., Конаковский муниципальный округ, СНТ Крутец-Дулёво	500	540,00	03.01.2025
Продаётся дачный участок пустой без построек в СНТ Крутец-Дулево, Тверская область Конаковский район. Прекрасная возможность выращивать свой урожай, ходить в лес за грибами и ягодами, также рядом имеется озеро с голубой глиной.Участок расположен в живописном месте рядом лес, река "Крутец", посёлок "Ручьи" там есть МБОУ СОШ, МДОУ Детский сад, МУ «Ручьевской сельский Дом культуры»,МУ «Ручьевская				

сельская библиотека»МУЗ «Ручьевской ФАП» отделение, ФГУП «Почта России».Свет можно провести в СНТ есть электричество.Продажа осуществляется вместе с долгом включён в сумму продажи. Рядом город Дубна! Пишите в личку, отвечу на вопросы!Торг покупателю!				
138	Тверская обл., Старицкий р-н	1300	245,38	03.01.2025
Продается участок с/х назначения в Старицком районе, р.Волга в 500 метрах, рядом с д.Колошино.Столб с электричеством 5,5 кВт, скважина на территории ДНТ, участок не освоен, неправильной формы с перспективой расширения. У вас есть возможность воплотить свои задумки в реальную жизнь!До Старицы 5 км (Храм,магазины,рынок,поликлиника,школа и тп). Рядом с участком лесные посадки.200 км от МКАДБез обременений/долговВ снт есть центральная скважина с небольшим напором, хватает для набора водыГаз нетУчасток доступен для самостоятельного просмотра, звоните 📞				
139	Тверская обл., Лихославльский муниципальный округ, д. Крапивка	110000	1,50	03.01.2025
Продается участок 11га в Тверской области (Лихославский район, д. Крапивки)Кадастровая стоимость 340 тыс. Рядом лес, электричество, дорога, заброшенная небольшая деревня, рядом более крупная деревня с электричкой и дорогой. Идеально для любителей леса: охота, грибы, ягоды вблизи. Для тех, кто в долгу на земле, то там же можно расширяться потом. Сейчас это направление будет расти в связи со скоростной веткой Москва-Питер. Сам переехал на юг по работе, поэтому не хочу удерживать землю без дела. Сами мы занимаемся органическим сельским хозяйством (зерновые).Кадастр на фото.Расходы на оформление - на вас.участок состоит формально из двух.171200,РОССИЯ,Тверская обл,Лихославльский р-н,Крапивка д75600.00 площадь кв. М.Кадастровый номер 69:19:0000021:278Кадастровая стоимость (на 1 января 2022 года) 221508 рублей41560.00 площадь кв. М.Кадастровый номер 69:19:0000021:276Кадастровая стоимость (на 1 января 2022 года) 121 770.80 рублейОбщая кадастровая стоимость 343278,8 рублей.				
140	Тверская обл., 28А-0480	45000	2,22	03.01.2025
Срочная продажа ! Очень красивое место!!! Собственник продаю земельные участки сельскохозяйственного назначения в Калининском районе Тверской области на трассе Тверь-Волоколамск, 28 км. от Твери, первая линия. Отличные подъездные пути (асфальт). Участок 56 Га, рядом электричество. Возможно изменить категорию разрешённого использования. Подъезд по трассам Москва - Санкт Петербург и Москва - Рига. Если не дозвонитесь, напишите сообщение, перезвоню.				
141	Тверская обл., Калининский р-н, Михайловское сельское поселение, садоводческое некоммерческое товарищество Рассвет	600	500,00	03.01.2025
Земельный участок, сельскохозяйственного назначения. Общая площадь 600 кв. м. Торг уместен. Подробная информация по телефону.				
142	Тверская обл., Калязинский р-н, с. Капшино	60100	4,99	03.01.2025
Продаю земельный участок категории земель сельскохозяйственного назначения для ведения сельского хозяйства, расположенный по адресу Тверская область, Калязинский район, Нерльское сельское поселение, СПК "Капшинский". Площадь 60103 м². Участок находится недалеко от д. Бельская и примыкает к автодороге Нерль-Скнятино. Свидетельство о государственной регистрации права от 20.03.2023 г. Кадастровый номер 69:11:0000020:2037.				
143	Тверская обл., 28К-1178	92000	1,14	03.01.2025
Участок в 9.2 гектар, в собственности. Кадастровый номер получен. Цена за весь участок. Сельхозка! Рядом речка, дорога до участка. Рядом с деревней Зуево.				
144	Тверская обл., Калязинский р-н	61000	2,87	03.01.2025
сельхозка, есть ещё рядом такие же подробности по тел.				
145	Тверская обл., Кашинский г.о., д. Хрипелёво	1500	133,33	03.01.2025
Участок на берегу р.Рудомошь Кашинского района Верхнетроицкого сельского поселения деревня Хрипелево. Прекрасная и живописная природа. В полукилометре от р. Медведица. Хороший проезд в деревню. Имеется подключение к электричеству. Границы определены.Торг уместен.				
146	Тверская обл., Лихославльский р-н, д. Выставка	50000	10,00	03.01.2025
Продаю участки, в новом, активно развивающемся, поселении, общей площадью 5Га (69:19:0000009:1064, -1063), возможна продажа по Га, кадастровые номера присвоены по гектару. Земля расположена -Тверская область, Лихославский район, Станское сельское поселение, д. Выставка (520м от деревни), от Твери 30км. , рядом речка Медведица, лес и деревни в пределах 1км. Есть все необходимое для строительства и жизни. Дорога - асфальт, электричество по границе, рядом река. Инфраструктура. Поселение активно развивается. Этот проект продвигается компанией Мойгектар, при поддержке департамента сельского хозяйства и правительства рф. Все другие участки распроданы и жильцы активно участвуют в формировании поселения. Уже есть дороги и активно осваиваются все участки, которые есть на фото. Проект запущен с 2016г. Успейте купить)Каждый Га по 500000 руб, за все 5 на - 20000000р.				
147	Тверская обл., Лихославльский муниципальный округ, садовое некоммерческое товарищество Тверь, Центральная ул.	1500	66,67	03.01.2025
Продам земельный участок по адресу: Тверская обл., Лихославльский р-он, Крючковское сельское поселение, ст. Крючково, с/т "Тверь", участок 27-34. Кадастровый номер - 69:19:0260901:122,				
148	Тверская обл., Калязинский р-н	18100	8,29	03.01.2025
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначенияДля ведения сельского хозяйства.Кадастровый номер 69:11:0000017:686.Вопросы по телефону,торг. Обмен на снегоход				
149	Тверская обл., Ржевский р-н, д. Забелино	11100	13,48	03.01.2025
Продаются прекрасный участок!Я собственник земельного участка. Площадь 11287 +/- 37кв. м. Земельные участки, сельхозназначение, через год, полтора будет перевод в земли населенных пунктов, участки все распроданы, сейчас идет подготовка к образованию СНТ, прием заявок на подготовку и разработку дорог, земельный участок находится рядом с лесной зоной, по границе. К осени будут установлены столбы освещения и сделана дорога к участкам.Не далеко находится река Волга!!!Хорошая идея для инвестирования, через год цена участка будет раза в 3-4 больше чем сейчас продаю.Покупал, мечтал жить и хозяйство мелкое... Кризис заставил набрать кредитов, теперь не до мечты...Толковые риэлты - пожалуйста беспокойте!				
150	Тверская обл., Ржевский р-н, д. Лукино	20000	25,00	03.01.2025

Продам участок (2,06 гектара, по 250 тысяч рублей за гектар) в Ржевском районе Тверской области в 1 км от верховья Волги в 3 часах езды от Москвы. Прекрасные дороги (Новая Рига), от Ржева - около 25 км по асфальтированной дороге и 5 км по отличной грунтовой дороге, которую всегда чистят зимой и не размывает дождливую погоду. Участок ровный и сухой, состоит из 2 участков бывших пахотных земель по 1 га (могу продать отдельно по 1 га) примыкает к лесу, есть подъезд с дороги. По краю участка у леса протекает чистый ручей, есть своя молодая березовая роща. В 100 м - деревня Лукино. В 10 минутах ходьбы от участка - Волга, где отличная рыбалка, место для купания и просто завораживающие пейзажи! Чистейший воздух, прекрасная экология, плодородная земля, тишина и волшебный красивейший лес! Подключение электричества по госпрограмме за 550 рублей до 15 кВт. Также есть возможность купить соседний смежный участок (1 га) у дороги. Я единственный собственник. Юридически все чисто.

Интервал значений цен предложений по продаже в сегменте оцениваемого объекта, по адресу: Тверская обл., составил от 0,07 руб. до 10714,29 руб. за 1 кв.м.

Сделок купли-продажи земельных участков из сегмента оцениваемого объекта не выявлено.

Иных предложений, которые можно было отнести к сегменту объекта оценки, у оценщика не имеется. Таким образом, в таблице выше оценщиком описан весь объем доступных ему рыночных данных из сегмента объекта оценки.

Показатели выборки (продажа)

Параметр	Значение
Среднее	163 руб./м ²
Стандартная ошибка (стандартная ошибка среднего)	72 руб./м ²
Медиана	12,98 руб./м ²
Мода	5 руб./м ²
Среднеквадратичное (стандартное) отклонение	883,33 руб./м ²
Дисперсия	5201,86 руб./м ²
Дисперсия выборки	785515,88 руб./м ²
Интервал	10714,22 руб./м ²
Минимум	0,07 руб./м ²
Максимум	10714,29 руб./м ²
Количество	150

Подтверждение информации, указанной в предложениях объектов из сегмента объекта оценки, выполнено в виде скриншотов соответствующих материалов из источника <https://Архивоценщика.рф>.

Прямые ссылки на представленные предложения на сайте <https://Архивоценщика.рф> не представляются в связи с отсутствием такой возможности на стороне сайта.

Источник информации: Архивоценщика.рф

8.3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Категория земельного участка — это описание свойств территории и правовой режим ее использования, соблюдение которого контролируется на законодательном уровне. Всего таких категорий семь (ст. 7 Земельного кодекса РФ):

- Земли сельскохозяйственного назначения
- Земли населенных пунктов
- Земли промышленности
- Земли особо охраняемых территорий и объектов
- Земли лесного фонда
- Земли водного фонда
- Земли запаса

Виды разрешенного использования бывают основными, вспомогательными и условно разрешенными. Вспомогательный вид можно выбрать только дополнительно к основному или условно разрешенному. Установить его вместо основного нельзя. Основной и вспомогательный виды использования участка можно установить или изменить самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований (если это не противоречит правилам землепользования и застройки).

Земли сельхозназначения — это земли с плодородными почвами за границами поселений, выделенные для сельскохозяйственных нужд (производства сельскохозяйственной продукции).

Виды земель сельскохозяйственного назначения

Сельскохозяйственные угодья: пашни; сенокосы; пастбища; залежи; земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими)

Земли, занятые: внутрихозяйственными дорогами; коммуникациями; лесными насаждениями,

предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений; водными объектами; зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться:

для создания и развития личных подсобных хозяйств

для ведения садоводства

для ведения огородничества

для ведения животноводства

для ведения рыбоводства

для сенокошения

для выпаса скота

для ведения охотничьего хозяйства

для дачного строительства

На землях сельхозназначения в некоторых(каких?) случаях возможно индивидуальное жилищное строительство с регистрацией (пропиской) и без регистрации. В остальных случаях строительство жилых домов, в которых предусмотрена регистрация (прописка), на землях сельхозназначения невозможна, или возможна с ограничениями, или возможна после перевода земель из этой категории в категорию земель населённых пунктов.

Учитывая выше обозначенные категории, можно сделать вывод о том, что объект оценки относится **к землям с/х назначения, по виду разрешенного использования: Для ведения сельского хозяйства**

9. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) ;

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

- составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

10.1 Термины и определения

Цена объекта оценки - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки - расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Под термином *рыночная стоимость* в настоящем отчете понимается следующее:

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ)
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Кадастровой стоимостью - установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Являясь функцией экономической ситуации на рынке, рыночная стоимость определяется на базе основных принципов оценки - спроса и предложения, замещения, баланса, соответствия. Кроме того, на рыночную стоимость влияют такие экономические факторы, как полезность, покупательная способность, дефицитность и т.д. Другими словами, рыночная стоимость отражает текущее соотношение сил, действующих на рынке.

Объект оценки - имущество, предъявляемое к оценке.

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Затраты воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, полностью идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий.

Затраты на замещение (валовые затраты на замещение) - расчетная величина затрат на строительство объекта недвижимости с сопоставимой полезностью, с применением конструкций и материалов, используемых на рынке в настоящее время.

Инвестиционная стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Метод дисконтирования денежных потоков - оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.

Ограничивающее условие - заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

Денежный поток - движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Норма дисконтирования - норма сложного процента, применяемая при пересчете стоимости де-

нежных потоков на определенный момент времени.

Дисконтирование - способ определения стоимости имущества на определенный момент времени.

По натурально-вещественным признакам имущество подразделяется по видам на здания, сооружения, машины и оборудование и т.д.

Объект оценки – это различные типы оцениваемой собственности.

Оценочная практика – работы или услуги, предоставляемые экспертами-оценщиками.

Клиент – заказчик, которому оказывает услуги эксперт-оценщик.

Недвижимость (недвижимое имущество) – это земельные участки (в том числе недра) и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания и сооружения.

Отчет об оценке – отчет эксперта-оценщика, содержащий его собственные суждения о стоимости объекта.

Заключение об оценке – основные положения и выводы отчета по оценке, изложенные в сжатом виде.

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

Землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

Земельная рента – доход, приносимый земельным участком.

Обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

Подходы к оценке:

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки (объекта), основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

10.2 Затратный подход в оценке земельных участков

Затратный подход в оценке основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомлённый инвестор не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на производство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми технико-эксплуатационными показателями.

Затратный подход в чистом виде не применяется для определения рыночной стоимости земельного участка, т.к. земля не заменимый ресурс.

10.3 Сравнительный подход в оценке земельных участков

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

В рамках сравнительного подхода возможно применение: метода сравнения (продаж), метода выделения, метода распределения.

Метод сравнения продаж:

Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее - застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной

информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости земельного участка;
- определение цен продаж земельных участков — аналогов;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка по каждому из выбранных факторов стоимости; определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка;
- обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

В качестве наиболее важных факторов стоимости земельного участка, как правило, выступают:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики: рельеф, размер, форма и др.;
- транспортная доступность;
- доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.).

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

При корректировке цен аналогов, в том числе, учитываются:

- условия финансирования сделок с аналогом (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с аналогом (платеж денежными средствами; расчет векселями; взаимозачеты; бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с аналогом (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты);
- аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом. Корректировки цен аналогов по факторам стоимости могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр) так и для цены аналога в целом. Корректировки цен по факторам стоимости могут рассчитываться в абсолютном или процентном выражении.

Метод выделения

Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки должны иметь одинаковый размер.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение цен продаж или предложения (спроса) единых объектов недвижимости, включающих в себя земельные участки, аналогичные оцениваемому земельному участку;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- обоснование и расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости

замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Стоимость замещения или стоимость воспроизводства улучшений земельного участка определяется с использованием соответственно ресурсных методов или базисных (индексных, компенсационных) методов (при этом предпочтение следует отдавать ресурсным методам). При определении стоимости замещения или воспроизводства необходимо учитывать все виды износа улучшений.

Метод распределения.

Метод распределения основан на определении соотношения между стоимостью земли и стоимостью возведенных на ней строений. Цена продажи объекта недвижимости разделяется на две части – стоимость зданий и стоимость земельного участка.

Для каждого типа застройки земельного участка в конкретном регионе существует устойчивая пропорция между стоимостью земли и стоимостью сооружений.

Если в районе нет достаточного числа продаж неосвоенных земельных участков, следует подобрать сопоставимый район с имеющимися продажами как застроенных, так и незастроенных земельных участков. Определив типичное соотношение между стоимостью земли и общей стоимостью объекта недвижимости (долю земли), его переносят для анализа продаж аналогичных земельных участков в район, где производится оценка.

Для применения метода распределения необходимы ряд условий:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию

Метод распределения предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

10.3.1 Обоснование выбора метода расчета в рамках сравнительного подхода

Одним из условий применения метода выделения является наличие информации о ценах сделок либо предложений с едиными объектами недвижимости, состоящими из земельного участка и расположенных на нем улучшений (зданий, сооружений). Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает. В свою очередь, расчет по «типовым» сметам, с использованием УПВС и т.п. с учетом реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и затрат на замещения приведет к применению многочисленных корректировок. Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик принял решение об отказе в применении метода выделения в рамках Сравнительного подхода при определении рыночной стоимости Объекта оценки.

Одним из условий применения метода распределения является наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. Оценщик считает, что возможные методы определения этой доли неточны, что может привести к искажению рыночной стоимости Объекта оценки. Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик принял решение об отказе в применении метода распределения в рамках Сравнительного подхода при определении рыночной стоимости Объекта оценки.

Основное условие применения метода сравнения продаж – наличие информации о ценах сделок и/или предложений с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. В соответствии с

целью оценки следует рассчитать рыночную стоимость свободного от построек земельного участка. Проведённый анализ рынка свободных земельных участков Республики Башкортостан показал, что в сегментах рынка, к которому принадлежит объект оценки, такая информация имеется, а её качество и объём вполне достаточны для проведения расчётов методом сравнения продаж.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик принял решение провести расчёты рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании ФСО V «Подходы и методы оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022 г., Оценщик счел возможным применение сравнительного подхода к определению рыночной стоимости Объекта оценки, а в рамках данного подхода – применение метода сравнения продаж.

10.4 Доходный подход в оценке земельных участков

Подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания, — разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Метод капитализации земельной ренты

* (Рента является ключевым понятием в оценке стоимости земли и любых природных ресурсов. Слово «рента» происходит от позднелатинского «rendita», означающего «отданная назад, возвращенная». В разных языках это слово имеет различное значение. Так в немецком языке словом «Rente» обозначается пенсия, в английском (rent) — арендная или квартирная плата, во французском (rente) — , ежегодный доход, получаемый владельцем по облигациям государственных займов.

Общим смыслом для всех перечисленных значений является получение дохода, не связанного непосредственно с трудом. Словом «рента» обычно обозначается регулярно получаемый доход с капитала, имущества или земли, не требующий предпринимательской деятельности.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем деления земельной ренты на коэффициент капитализации.

Для земельных участков застроенных или предназначенных под застройку величина ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка. Для сельскохозяйственных угодий величина ренты может рассчитываться как доход от сельскохозяйственного использования земельного участка или доход от его сдачи в аренду.

Величина коэффициента капитализации определяется на основе анализа норм отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риски, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

Метод остатка для земли

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения существующих или прогнозируемых на оцениваемом участке улучшений;
- расчет общего чистого дохода от единого объекта недвижимости на основе рыночных ставок

арендной платы и существующих правовых ограничений использования объекта недвижимости;

расчет чистого дохода, приходящегося на улучшения, как произведения их стоимости воспроизводства или замещения на коэффициент капитализации доходов для улучшений;

- расчет чистого дохода, приходящегося на земельный участок, как разности общего чистого дохода и чистого дохода, приходящегося на улучшения;

- расчет стоимости земельного участка путем деления чистого дохода, приходящегося на земельный участок, на коэффициент капитализации доходов для земли.

Чистый доход от эксплуатации представляет собой разность действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь за простой помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход представляет собой доход, который можно получить от сдачи недвижимости в аренду при использовании арендаторами ста процентов площади и отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование объектом недвижимости должны рассчитываться исключительно на базе рыночных арендных ставок, с учетом существующих обременении (например, уже заключенных договоров аренды). Для пустующих и используемых арендодателем помещений для собственных нужд, также должны использоваться рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход должны быть включены и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Различают два вида эксплуатационных расходов: постоянные - не зависящие от уровня наполняемости объекта, переменные - зависящие от наполняемости. Уровень эксплуатационных расходов определяется исходя из рыночных условий аренды.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком экономической жизни производится прямым счетом: путем деления стоимости замещения (без учета износа) элементов улучшений на их срок экономической жизни. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком службы.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости — сам владелец или управляющий по контракту. Величина расходов на управление определяется либо в денежном выражении, либо в процентах от действительного валового дохода в зависимости от типа недвижимости.

При расчете чистого дохода от эксплуатации из действительного валового дохода не должны вычитаться амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений, как правило, следует учитывать необходимость возврата капитала, инвестированного в улучшения земельного участка

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка;

- расчет затрат на создание, обоснование временной структуры затрат на создание выбранного варианта застройки земельного участка;

- прогнозирование доходов от использования, застроенного земельного участка

- расчет издержек, необходимых для получения доходов от использования застроенного земельного участка

- оценка стоимости земельного участка путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельного участка.

Для оценки текущей стоимости будущих доходов и расходов должны использоваться ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа норм отдачи на капитал альтернативных по уровню рисков инвестиций.

В рамках доходного подхода расчет рыночной стоимости объектов оценки не производился в

виду того что применение метода остатка может привести к искажению результатов оценки, метод предполагаемого использования также может привести к искажению результатов, т.к. отсутствует проектная документация по использованию участков.

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимальную продуктивность – называется анализом наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использования – это вероятное использования свободной земли или собственности с улучшениями, которое юридически обосновано, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется:

- а) для участка земли как свободного;
- б) для участка земли с существующими улучшениями.

11.1 Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений). Для определения более эффективного использования необходимо провести анализ в соответствии с четырьмя вышеперечисленными критериями:

а) Физически возможные варианты использования.

- Ограничиваются физическими характеристиками участка, такими как размеры, протяженность фронтальной границы, топографии, почвы, климатические условия.

- Рассматриваемый земельный участок, объект оценки имеет физические границы, которые за счет особенностей использования земель поселений накладывают ограничения на возможные варианты его дальнейшей застройки. Физически участок целесообразнее использовать по его фактическому назначению

б) Законодательно разрешенное использование.

- Общественные юридические ограничения включают правила зонирования, строительные кодексы, законодательство в области окружающей среды и другие действующие законодательные акты. Различного рода ограничения и сервитуты могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка, однако не исключается возможность получения разрешения на другие виды использования.

в) Экономически целесообразное использование

- При анализе альтернативных вариантов использования необходимо принять во внимание рыночный спрос на каждый из вариантов.

- Современная ситуация на рынке недвижимости состоит в том, что наибольшее внимание уделяется инвестиционным проектам строительства жилья, офисных и торговых помещений.

г) Наиболее доходное использование.

Необходимо найти наиболее доходное использование среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов. Основываясь на анализе рынка, физических характеристиках объекта оценки и его месторасположения, оценщик полагает:

С точки зрения продажи максимальную выручку можно получить от продажи земельных участков для ведения сельского хозяйства.

11.2 Наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями

Данный анализ базируется также на четырех критериях:

а) Физически возможные варианты использования.

Объекты оценки – земельные участки, свободные от улучшений, являются участками под коммерческую застройку.

б) Законодательно разрешенное использование.

В настоящее время улучшений на оцениваемых участках не имеется, какие-либо имеющиеся законодательные ограничения не выявлены. Оценщик также принимает во внимание возможность получения разрешения на перепрофилирование объекта.

в) Экономически целесообразное использование

Принимая во внимание текущее состояние рынка недвижимости, оценщик считает, что наиболее экономически целесообразными является использование объекта оценки по его функциональному назначению, в качестве земель сельскохозяйственного назначения, под сельскохозяйственное производство.

г) Наиболее доходное использование.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, а также экономически целесообразных при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход, превышающий стоимость земли. Имеющиеся улучшения должны обеспечивать доходность землепользования и тем самым создавать стоимость.

Исходя из проведенного нами анализа и принимая во внимание, что объект оценки расположен в Тверской области, р-н Ржевский, с/п "Чертолино", д.Свербиха., считаем наиболее эффективным использованием является использование объектов оценки по функциональному назначению для ведения сельского хозяйства.

В случае использования объекта по другому функциональному назначению, потребуется дополнительные затраты на рекультивацию, перевод земель в другую категорию, целесообразность которых необходимо просчитать в рамках отдельного инвестиционного проекта.

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного подхода применен метод сравнения продаж. Метод подходит для оценки земельных участков свободных от улучшений.

Метод сравнения продаж.

Сравнительный подход при оценке земельных участков определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят и использованию. Данный подход предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Метод наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках. Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие более или менее развитого рынка объектов недвижимости. Недостаточная же развитость рынка, а также тот факт, что объект оценки является узкоспециализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, делают применение сравнительного подхода менее корректным или полностью невозможным.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются: местоположение и окружение; целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок; физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.); транспортная доступность; инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Для земельных участков одной из наиболее часто используемых единиц сравнения является показатель "Цена/квадратный метр площади участка". В связи с тем, что цена продажи всех объектов - аналогов учитывает площадь всего участка, в рамках настоящего расчета используется показатель "Цена/квадратный метр площади всего земельного участка".

В процессе сбора исходной информации удалось найти данные о реальных сделках с земельными участками, аналогичными оцениваемому участку. Большая часть данных получена из информационных бюллетеней и данных предложения агентств недвижимости, что фактически отражает цены предложения. В принципе, цены реально совершенных сделок могут быть несколько ниже или выше (в случае проведения аукциона на повышение цены). Однако в связи с отсутствием информации о ценах реально совершенных сделок применение в расчетах цен предложения представляется достаточно оправданным, так как потенциальные покупатели прежде чем принять решение о приобретении объекта недвижимости скорее всего изучат имеющееся предложение по тем же информационным каналам и получат представление о возможной цене предлагаемого объекта, с учетом всех его достоинств и недостатков относительно объектов сравнения, предлагаемых на рынке. Таким образом, при расчете средней цены аналогичных земельных участков, сельскохозяйственного назначения, Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.).

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок с объектами недвижимости, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта». Следовательно, Оценщик предполагает, что лицо, «сделавшее предложение», считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Рыночная стоимость права на заключение договора аренды - это, стоимость аренды, выражаемая арендной платой или стоимость права арендодателя. Под стоимостью же права аренды в большинстве случаев понимается и принимается стоимость права арендатора. Рыночная стоимость права на заключение договора аренды или стоимость прав арендодателя

- сравнительным (метод сравнения продаж);
- рекапитализации рыночной стоимости объекта аренды.

В настоящем отчете рассчитывается право "право арендодателя" по методу сравнения продаж.

Перечень объектов, отобранных для определения стоимости, и корректировки цен сопоставимых объектов приведены в ниже таблице настоящего отчета.

Перечень объектов, отобранных для определения стоимости, и корректировки цен сопоставимых объектов приведены в ниже таблице настоящего отчета.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Для земельных участков одной из наиболее часто используемых единиц сравнения является показатель "Цена/квадратный метр площади участка". В связи с тем, что цена продажи всех объектов -аналогов учитывает площадь всего участка, в рамках настоящего расчета используется показатель "Цена/квадратный метр площади всего земельного участка".

В качестве единицы сравнения была выбрана цена продажи за 1 кв. м., в соответствии с п. 22г ФСО-7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения) расчетные значения которой по объектам-аналогам представлены ниже в таблице. (приложения к настоящему отчету)

Таблица 2. Перечень объектов отобранных для определения стоимости земельного участка.

№ п/п	Местоположение	Права	Описание	Общая площадь, кв.м.	Цена объекта руб.	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.	цена за 1 кв.м.
1	Тверская область, р-н. Оленинский, с/п. Глазковское, д. Лезвино	собственность	Продам участок сельхозназначения 6,5 Га (кадастровый номер 69:23:0000017:185) Трасса Москва-Рига (М9 Балтия). Участок расположен на 283 км от МКАД, в экологически чистом районе (есть грибы, ягоды), отличная транспортная доступность в любое время года, вблизи находится карьер-водоем. По границе участка проходит линия электропередач. Возможно подключение до 1000кВА и более. В данное время проводится газификация района. Граничит с землями поселений, на возвышенности находится небольшая деревня Лезвино, (в 2025 году в деревню будет проведен газ!)которая является конечным пунктом в данном направлении. Земельный участок находится в собственности физ. лица, имеются все правоустанавливающие документы.	65 000,0	360 000	www.avito.ru., 14.01.25г., т.8-967-499-91-62	5,54
2	Тверская обл., Оленинский муниципальный округ, д. Сальники	собственность	Продам / Сдам в аренду 52га . Сельхозка . По участку протекает река . Есть грунтовая дорога .Возможность провести электричество .	520 000,0	1 500 000,0	www.avito.ru., 08.01.25г., т.8-958-616-42-84	2,88
3	Тверская обл., Оленинский муниципальный округ, д. Глазки	собственность	Продаю участок земли сельскохозяйственного назначения 98га (69:23:0000019:127 и 69:23:0000019:128).Тверская область,Оленинский район,сп Глазковское.225 км от МКАД по М9,25 км от Ржева.Возможны изменение целевого назначения,и увеличение до 300 га.	980 000,0	5 500 000	www.avito.ru., 28.12.24г., т.8-967-499-91-62	5,61

Источник: СМИ

Таблица 2. Расчет стоимости земельного участка.

Кадастровый номер земельного участка	69:27:0000027:624			
Показатель	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Назначение	Для ведения сельского хозяйства	Для ведения товарного сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения
Цена предложения, руб.		360 000	1 500 000	5 500 000
Цена предложения за 1 кв.м., руб.		5,54	2,88	5,61
Передаваемые права	Собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		5,54	2,88	5,61
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		5,54	2,88	5,61
Условия продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка, %		-21,0%	-21,0%	-21,0%
Откорректированная цена, руб		4,38	2,28	4,43
Условия рынка (срок экспозиции)		12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		4,38	2,28	4,43
Дата продажи (дата публикации)		14.01.25г.	08.01.25г.	28.12.24г.
корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		4,38	2,28	4,4
Местоположение объекта	Тверская обл, р-н Ржевский, с/п "Чертолино", д.Свербиха.	Тверская область, р-н. Оленинский, с/п. Глазковское, д. Лезвино	Тверская обл., Оленинский муниципальный округ, д. Сальники	Тверская обл., Оленинский муниципальный округ, д. Глазки
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		4,38	2,28	4,4
Общая площадь, кв. метров	220 104,0	65 000,0	520 000,0	980 000,0
Общая площадь, га	22,01	6,50	52,00	98,000
Корректирующий коэффициент		0,89	1,10	1,10
Корректировка, %		-11,00%	10,00%	10,00%
Откорректированная цена, руб		3,89	2,51	4,88
Наличие улучшений	нет	нет	нет	нет
Наличие обременения		нет	нет	нет
Корректировка, %		0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		3,89	2,51	4,88
Подъездные пути	удовлетворительные	удовлетворительные	удовлетворительные	удовлетворительные

Корректировка, %		0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		3,89	2,51	4,88
Разрешенное использование:	Для ведения сельского хозяйства	Для ведения товарного сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения
Корректировка, %		0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		3,89	2,51	4,88
Корректировка на наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		3,89	2,51	4,88
Суммарная поправка по аналогу		32,0%	31,0%	31,0%
Удельный вес	1,00	0,330	0,335	0,335
Коэффициент вариации	31,7%			
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	3,76			
Рыночная стоимость объекта, руб.	827 591,04			

Источник: Расчеты Оценщика

Примечание к таблице:

Корректировка на передаваемые права Корректировка не проводилась, все участки в собственности

Корректировка на дату продажи (дата публикации) Не проводилась т.к. срок экспозиции для земельных участков до 12 месяцев и более, корректировка не требуется, период экспозиции в целом по рынку является значительным: в среднем по всем объектам 2,54 года.

Корректировка на торг Проводилась согласно справочнику «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ» Под редакцией Лейфера Л. А. 2023г, стр.177, скидка на торг составила -21%.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	21,0%	18,2%	23,8%
2. Земельные участки под кормовые угодья	23,3%	20,5%	26,1%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	23,2%	20,2%	26,2%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	26,1%	23,2%	29,1%

Рис. 2. Скидка на торг

Корректировка на местоположение Корректировка не проводилась, объекты являются сопоставимыми, все участки расположены в Тверской области, малых населенных пунктах, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь Корректировка проводилась, согласно справочнику «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2023» Под редакцией Лейфера Л. А. 2023г, «Земельные участки», стр.117. Величина корректировки для аналогов №1 составила -11%, для аналогов №2,3 корректировка составила -10%.

Земельные участки под пашни						
Площадь, га		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,13	1,24	1,39	1,51
	10-30	0,89	1,00	1,10	1,24	1,34
	30-100	0,81	0,91	1,00	1,12	1,22
	100-1000	0,72	0,81	0,89	1,00	1,08
	≥1000	0,66	0,75	0,82	0,92	1,00

Рис.3 Корректирующие коэффициенты

Корректировка на наличие улучшений. Не проводилась, т.к. земельные участки – аналоги, как и объект оценки свободные от улучшений.

Корректировка на подъездные пути не проводилась, сопоставимы, корректировка не требуется.

Корректировка на разрешенное использование не проводилась, сопоставимы, корректировка не требуется

Корректировка на наличие коммуникаций Не требуется, объекты являются сопоставимыми

Удельный вес

Удельные веса проставлялись исходя из размера суммарных поправок внесенных в расчеты, определяется по формуле

$$U_b = (1 - I / \sum I) / (n - 1)^1, (1)$$

где U_b – удельный вес аналога

I – абсолютная величина суммарной поправки

n - количество аналогов

Коэффициент вариации.

Коэффициент вариации используют для сравнения рассеивания двух и более признаков, имеющих различные единицы измерения. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах. Он вычисляется по формуле:

¹ «Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости», В.Ардзинов, В.Александров

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\% \quad (2)$$

где V - искомый показатель, σ - среднее квадратичное отклонение, $\bar{X}$ - средняя величина.
Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Рыночная стоимость земельного участка по сравнительному подходу составляет на дату оценки 827 591,04 руб,

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДИАПАЗОНОВ СТОИМОСТЕЙ ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ ПОДХОДОВ, И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

При выводе итоговой величины стоимости мы исходили из следующих предположений:

- Объект оценки, рассматриваемые в данном отчёте, оцениваются для определения его обоснованной рыночной стоимости,
- При выводе итоговой величины стоимости мы руководствовались количеством информации имеющейся по каждому подходу.

Основываясь на рыночном подходе к оценке, получен результат, который позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки.

1. Затратный подход не применяется для определения рыночной стоимости земельного участка, т.к. земля незаменимый ресурс.

2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. В настоящее время рынок земельных участков в Тверской области, достаточно развит, что говорит о том, что стоимость, полученная в рамках этого подхода является среднерыночной, и наиболее полно отражает рыночную ситуацию в данном сегменте. **Данному методу присваиваем весовой коэффициент – 1,0.**

3. Доходный подход отражает цену оцениваемого объекта, исходя из тех доходов, которые может принести данный объект оценки, согласно принципу ожидания. **Данным методом расчеты не производились.**

Рыночная стоимость земельного участка, кадастровый номер: 69:27:0000027:624 общей площадью 220 104,0 кв.м., расположенного по адресу: Тверская обл, р-н Ржевский, с/п «Чертолино», д.Свербиха, определенная по состоянию на 22 января 2025 года с учетом округления составляет 827 600,0 (Восемьсот двадцать семь тысяч шестьсот) рублей.

14. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Выписка из ЕГРН от 26.12.2024г. № КУВИ-001/2024-311660026 (копия).

15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

№	Наименование, вид данных	Чем или кем устанавливаются	Источник получения
1	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из ЕГРН (копия)	Предоставлено Заказчиком.
2	Аналоги для определения рыночной стоимости	СМИ	www.avito.ru

Отчет подготовил _____ Тухватуллин Т.Д.

Другие специалисты к выполнению данной работы не привлекались.

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Земельный кодекс Российской Федерации.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации.
3. Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. - С-Пб.,1997.
4. Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. - М.,1994.
5. Джек Фридман, Николас Ордзуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.,1995.
6. С.В. Грибовский. Методы капитализации доходов. – С-Пб.,1997.
7. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. Оценка недвижимости. – М., 2002.
8. Гайфуллина Л.Р. Оценка рыночной стоимости земли// Учебное пособие. ГОУ ВПО БАГСУ, Уфа. 2007.
9. Интернет сайты: www.avito.ru
12. "Оценщик Башкортостана". Научно-практический журнал.
13. «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки» Под редакцией Лейфера Л. А. 2023г.
14. Обзор рынка земельных участков АрхивОценщика РФ

ПРИЛОЖЕНИЯ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Волгоградской области
полное наименование органа регистрации прав

26.12.2024г.

№ КУВИ-001/2024-311660026

На основании запроса от 24.12.2024, поступившего на рассмотрение 24.12.2024, сообщаем, что правообладателю АО «Теплосервис»; ИНН: 2901199811; ОГРН: 1102901001026; адрес местонахождения: 163045, Архангельская область, г. Архангельск, проезд. К.С. Бадигина, д. 19, . офис 106; предыдущее(ие) наименование(я): ООО «Теплосервис». в период с 22.11.2020 по 24.12.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
		Кадастровый номер:		39:05:060508:356
		Назначение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		индивидуальные жилые дома 1-3 этажа с земельными участками
		Местоположение:		Калининградская область, Зеленоградский район, в районе п. Откосово
		Площадь:		30200 +/- 122
	1.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		22.06.2020
		номер государственной регистрации:		39:05:060508:356-39/027/2020-18
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи, выдан 01.04.2020
	1.3	дата государственной регистрации прекращения права:		21.08.2024
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	39:05:060508:356-39/021/2023-21
		1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	39:05:060508:356-39/021/2022-20
		1.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	39:05:060508:356-39/021/2022-19

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	69:27:0000027:624
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения сельского хозяйства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Свербиха. Участок находится примерно в примыкает, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл, р-н Ржевский, с/п "Чертолино", д.Свербиха.
		Площадь:	220104 +/- 4105
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	31.05.2021
		номер государственной регистрации:	69:27:0000027:624-69/083/2021-6
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, № б/н, выдан 20.10.2020
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	69:27:0000027:624-69/073/2024-12
	2.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	69:27:0000027:624-69/073/2024-11
	2.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	69:27:0000027:624-69/079/2023-9
	2.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	69:27:0000027:624-69/078/2022-8
	2.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	69:27:0000027:624-69/175/2022-7

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

3	3.1	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
		Кадастровый номер:		69:32:0120501:149
		Назначение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		Для обслуживания зданий гаража и ремонтно-технических мастерских
		Местоположение:		Тверская область, р-н Старицкий, с/п Берновское, д. Кузнецовка
		Площадь:		16485 +/- 90
	3.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		15.07.2020
		номер государственной регистрации:		69:32:0120501:149-69/183/2020-10
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи, выдан 15.06.2020
		дата государственной регистрации прекращения права:		20.08.2024
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	3.3.1	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	69:32:0120501:149-69/079/2023-13	
	3.3.2	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	69:32:0120501:149-69/078/2022-12	
	3.3.3	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	69:32:0120501:149-69/175/2022-11	
4	4.1	Вид объекта недвижимости:		Здание
		Кадастровый номер:		69:32:0120501:230
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Местоположение:		Россия, Тверская область, Старицкий район, Берновское сельское поселение, дер. Кузнецовка
		Площадь:		650.6
	4.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		15.07.2020
		номер государственной регистрации:		69:32:0120501:230-69/183/2020-8
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи, выдан 15.06.2020
		дата государственной регистрации прекращения права:		23.08.2024

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

	4.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		4.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	69:32:0120501:230-69/079/2023-11
		4.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	69:32:0120501:230-69/078/2022-10
		4.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	69:32:0120501:230-69/175/2022-9
5	5.1	Вид объекта недвижимости:		Здание
		Кадастровый номер:		69:32:0120501:234
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Местоположение:		Россия, Тверская область, Старицкий район, Берновское сельское поселение, дер. Кузнецовка
		Площадь:		506.8
	5.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		15.07.2020
		номер государственной регистрации:		69:32:0120501:234-69/183/2020-8
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи, выдан 15.06.2020
		дата государственной регистрации прекращения права:		21.08.2024
	5.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		5.3.1	вид:	Запрещение регистрации
				номер государственной регистрации:
		5.3.2	вид:	Запрещение регистрации
				номер государственной регистрации:
		5.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	69:32:0120501:234-69/175/2022-9
6	Получатель выписки			Ольхов Александр Игоревич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFBS0 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

Участок 6,5 га (СНТ, ДНП) 360 000 ₽

Наталья

8 967 499-91-62

Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Тверская область

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 6,5 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

360 000 ₽

554 ₽ за сотку

8 967 499-91-62

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Наталья

Частное лицо

На Авито с марта 2019

Эковклад: -268 кг CO₂

39 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Реклама 0+



Об участке

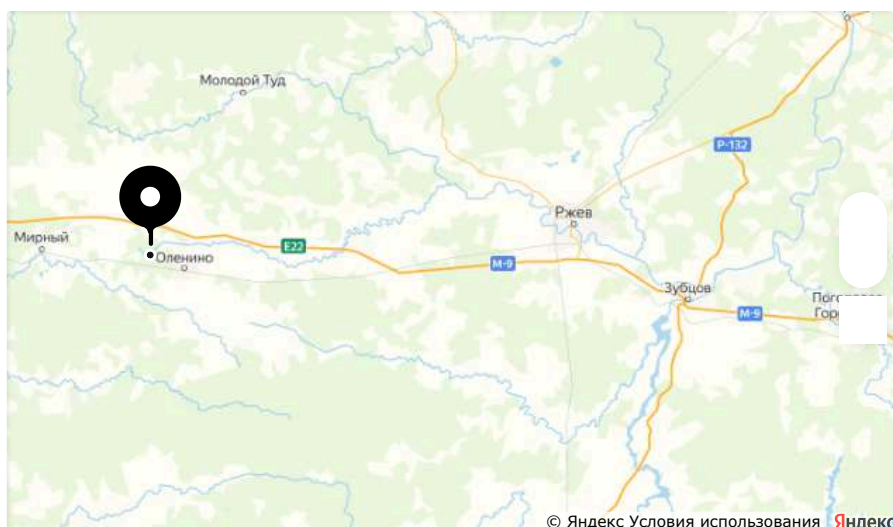
Площадь: 650 сот.

Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Тверская обл., Оленинский муниципальный округ, д. Лезвино

Скрыть карту



Участок 6,5 га (СНТ, ДНП) 360 000 Р

Наталья

Описание

Реклама 0+

Продам участок сельхозназначения 6,5 Га (кадастровый номер 69:23:0000017:185)

Трасса Москва-Рига (М9 Балтия). Участок расположен на 283 км от МКАД, в экологически чистом районе (есть грибы, ягоды), отличная транспортная доступность в любое время года, вблизи находится карьер-водоем. По границе участка проходит линия электропередач. Возможно подключение до 1000кВА и более. В данное время проводится газификация района. Граничит с землями поселений, на возвышенности находится небольшая деревня Лезвино, (в 2025 году в деревню будет проведен газ!) которая является конечным пунктом в данном направлении. Земельный участок находится в собственности физ. лица, имеются все правоустанавливающие документы.

№ 2823902856 · 14 января в 01:15 · 675 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления ▾

tbank.ru

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Польза](#) [Приложение](#) [Карта сайта](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2025. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).

Участок 52 га (СНТ, ДНП) 1 500 000 ₽

Андрей

8 958 616-42-84

Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Тверская область

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 52 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

**1 500 000 ₽**

288 ₽ за сотку

В ипотеку от 18 683 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

8 958 616-42-84

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!



Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Андрей

Частное лицо

На Авито с января 2013

Документы проверены

Эковклад: -4,24 тонн CO₂

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

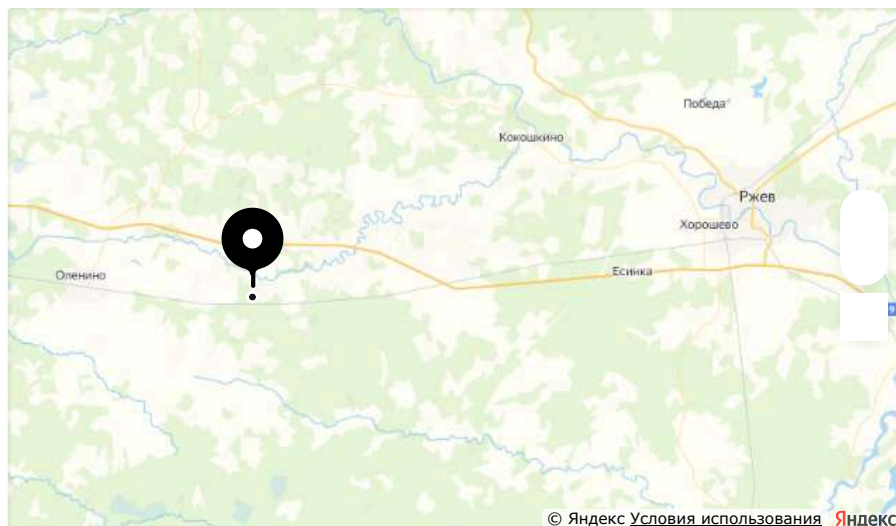
Об участке

Площадь: 5200 сот.

Расстояние до центра города: 14 км

Расположение

Тверская обл., Оленинский муниципальный округ, д. Сальники

[Скрыть карту](#)

Участок 52 га (СНТ, ДНП) 1 500 000 ₽

Андрей

Описание

Продам / Сдам в арендуют52га . Сельхозка . По участку протекает река . Есть грунтовая дорога .Возможность провести электричество .

autoplatform.ru

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли		Стоимость дома	
1 500 000 ₽	×	3 000 000 ₽	×
Первый взнос		Срок ипотеки	
1 350 000 ₽	×	30 лет	×

Выгода до 1 476 400 руб.
Валдай 8 и Валдай 12
[Перейти](#)

Одна заявка в несколько банков



Альфа-Банк

От 5,9%
От 18 683 ₽



ВТБ

От 6%
От 18 885 ₽



Банк ДОМ.РФ

От 25,1%
От 65 925 ₽

[Перейти к анкете](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с [условиями использования сервиса](#)

№ 1048329856 · 8 января в 00:56 · 620 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления ▾

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Г](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2025. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#).
принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).

Реклама

Реклама. Рекламодатель:
АО «Авиакомпания «Сибирь», РФ,
г. Обь, пр-т Мозжерина, д. 10,
оф. 201, ОГРН 1025405624430.
Серт. №31 от 12.03.2019.
Подробнее на сайте [s7.ru](#)

[s7.ru](#)

Участок 98 га (СНТ, ДНП) 5 500 000 ₽

Валерий

8 985 499-76-10

Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Тверская область

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 98 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

**5 500 000 ₽**

561 ₽ за сотку

В ипотеку от 35 291 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

8 985 499-76-10

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!



Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Валерий

Частное лицо

На Авито с февраля 2021

Подписаться на продавца

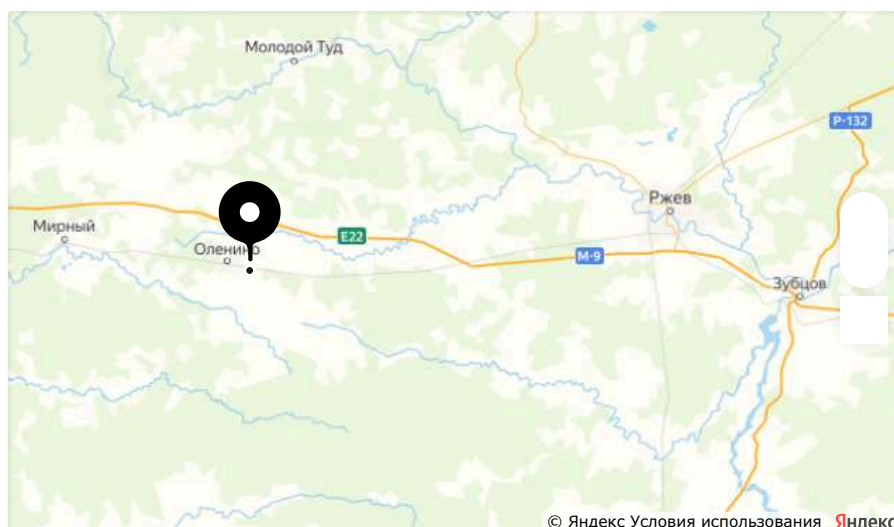
Об участке

Площадь: 9800 сот.

Расстояние до центра города: 3 км

Расположение

Тверская обл., Оленинский муниципальный округ, д. Глазки

[Скрыть карту](#)

Участок 98 га (СНТ, ДНП) 5 500 000 ₽

Валерий

Описание

Продаю участок земли сельскохозяйственного назначения 98га (69:23:0000019:127 и 69:23:0000019:128).Тверская область,Оленинский район,сп Глазковское.225 км от МКАД по М9,25 км от Ржева.Возможны изменение целевого назначения,и увеличение до 300 га.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли		Стоимость дома	
5 500 000 ₽	×	3 000 000 ₽	×
Первый взнос		Срок ипотеки	
2 550 000 ₽	×	30 лет	×

Одна заявка в несколько банков

		
Альфа-Банк	ВТБ	Банк ДОМ.РФ
От 5,9%	От 6%	От 25,1%
От 35 291 ₽	От 35 673 ₽	От 124 526 ₽

Перейти к анкете

Проверить, дадут ли ипотеку

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с [условиями использования сервиса](#)

№ 2107303703 · 28 декабря 2024 · 103 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2735463036

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (с Москва, Нагорный проезд, д 6 стр 9, этаж 3 комната 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «20» декабря 2024 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО "ОценкаПро" 450103, г. Уфа, ул. Софьи Перовской, д. 13/4, к. 50 р/с 40702810306000011084 в отделении №8598 ПАО Сбербанк г. Уфа к/с 30101810300000000601 БИК 048073601 ИНН 0274962585
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 14.01.2025 г. по 24 часа 00 минут 13.01.2026 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 14.01.2021г
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2735463036 от «20» декабря 2024 г - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	
Код 19334524	

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)



Страховщик

М.П.

(подпись)



ПОЛИС

к договору страхования ответственности оценщика

№ 922/2710737264

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (г. Москва, Нагорный проезд, д. 6 стр. 9, этаж 3 комната 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «05» ноября 2024 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Тухватуллин Тимур Динарович 450103, РБ, г. Уфа, ул. Софыи Перовской, 13/4, кв. 50 Сер 8002 № 266063 Выдан 16.09.2004 Октябрьский РУВД г. Уфы РЕСП Башкортостан
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 03.12.2024 г. по 24 часа 00 минут 02.12.2025г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 03.12.2018 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика № 922/2710737264 от 05.11.2024 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	
Код 19334524	

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)

Страховщик

М.П.

(подпись)





АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Тухватуллин Тимур Динарович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 020203541142

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

28 декабря 2010 года, регистрационный № 007088

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



М.П.

Ю.В. Козырь

0001985 *

023212 - KA1

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 037625-1

« 30 » мая 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Тухватуллину Тимуру Динаровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 30 » мая 20 24 г. № 350

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 30 » мая 20 27 г.