

ЗемФонд · Территории развития

Глазковское

180 гектаров сельхозземли единым массивом на западе Тверской области
— готовая площадка под проект гектарных наделов.

9 020 000 ₽ за массив целиком · 50 000 ₽ за гектар

Тверская область · Оленинский округ · с/п Глазковское · трасса М9 «Балтия»

О проекте

Проект в цифрах

180,4 га

общая площадь массива, земли
сельхозназначения

2 участка

кадастровых участка, оба в частной
собственности

≈130

наделов около гектара по будущему
генплану

28 500 ₽/га

кадастровая стоимость —
минимальный земельный налог

~30 мин

до Ржева на автомобиле, съезд с
трассы М9 «Балтия»

50 000 ₽/га

9 020 000 ₽ за массив — межевание,
ТУ на свет и 3D-тур включены

Концепция

Земля под дело, а не под дачу

Мы берём большой массив сельхозземли, межуем его на наделы около гектара, закладываем подъезды — и продаём тем, кто будет на земле работать: ферма, пасека, питомник, глэмпинг, агротуризм.

Покупатель получает не «сотки за забором», а полноценный гектар с готовым правовым статусом: категория и вид использования уже позволяют вести сельхозпроизводство — ничего переводить не нужно.

Команда уже прошла этот путь на соседнем массиве: генплан, межевание, продажи и сопровождение покупателей — процессы выстроены и работают.



Визуализация концепции: фермерская усадьба на гектаре

Работающий образец

«Светлая Долина» — в 6 км, модель уже проверена



Деревня Светлая, съёмка 2026 года

170 га · 122 участка по генплану

Первая очередь — 24 участка, продажи идут

Розница — от 149 000 ₽ за гектар

Подтверждённая продажами цена гектара в этой локации

«Глазковское» — вход по 50 000 ₽/га

Втрое ниже розницы работающего соседа — запас маржи достаётся новому владельцу

Расположение

Запад Тверской области, ось М9

Москва — МКАД

выезд на Новорижское шоссе / М9

Ржев

~240 км от МКАД, крупный город
рядом с массивом

Глазковское

~30 минут от Ржева, съезд с М9
«Балтия»

Круглогодичная доступность

Трасса М9 «Балтия» — федеральная, обновляется; съезд к массиву работает в любой сезон. Рядом обжитые деревни сельского поселения Глазковское.

Точки на карте

Участок 78,5 га — 56.2178, 33.8361

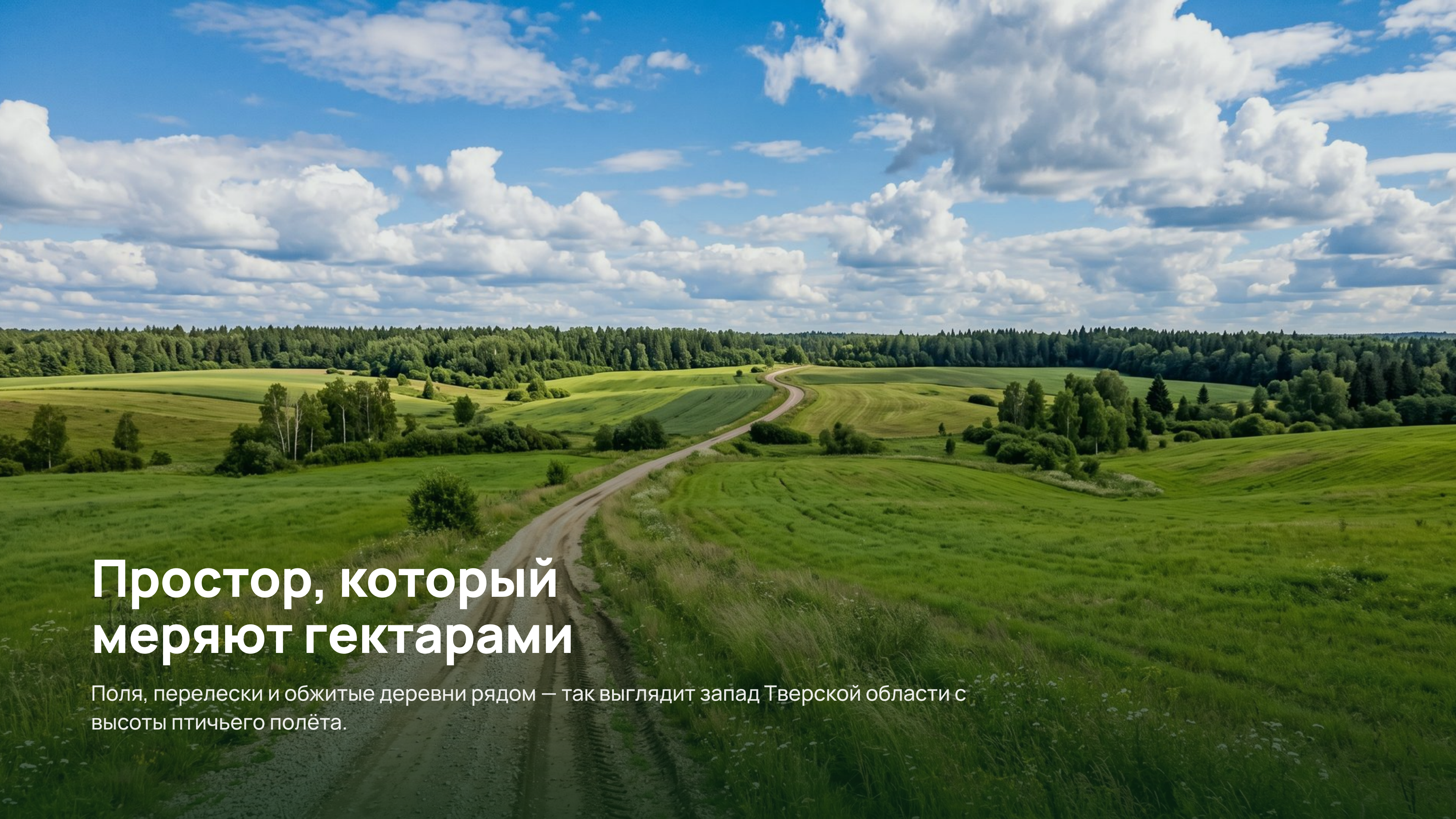
Участок 101,9 га — 56.2082, 33.8448

Два участка, один массив – 180,4 га

Параметр	Участок 1	Участок 2
Кадастровый номер	69:23:0000019:144	69:23:0000019:151
Площадь	78,5 га	101,9 га
Категория	Земли сельскохозяйственного назначения	
Разрешённое использование	Для ведения сельскохозяйственного производства	
Кадастровая стоимость	2 237 250 ₽	2 904 150 ₽
Собственность	Частная, участки учтённые	
Итого	180,4 га · кадастровая стоимость 5 141 400 ₽	



Земли бывших колхозных полей западной Тверской области



Простор, который меряют гектарами

Поля, перелески и обжитые деревни рядом — так выглядит запад Тверской области с высоты птичьего полёта.

Возможности

Сценарии использования



Агропроизводство

Теплицы, овощные культуры, ягодники и сады



Пасека

Мёд с разнотравья лугов и перелесков



Глэмпинг и туризм

Простор полей и тишина в 4 часах от Москвы



Сенокос и выпас

Естественные травы на ровных полях, техника проходит

Выгодная инвестиция

Вход втрое ниже розницы

50 000 ₽ за гектар — при рознице соседнего проекта от 149 000 ₽ за гектар

Эффект соседа

Соседний массив в 6 км уже продаётся и осваивается — спрос на локацию подтверждён деньгами

Розничный потенциал 19+ млн ₽

~130 наделов по розничным ценам соседнего проекта против 9,02 млн ₽ за вход — оценка

Минимальные издержки владения

Кадастровая стоимость 28 500 ₽/га — земельный налог около 90 ₽ за гектар в год

Господдержка АПК

Гранты и субсидии госпрограмм для сельхозпроизводителей снижают стоимость освоения

Гибкий выход

~130 отдельных наделов: можно продать часть актива, не продавая весь массив

Сделка

Продаётся проект целиком — с подготовкой

Массив целиком

Все 180,4 га единым лотом за 9 020 000 ₽. Два кадастровых участка, одна сделка, переход права в Росреестре.

Включено в цену

Мы за свой счёт размежуем массив на наделы, получим техусловия на электричество и подготовим 3D-тур территории для продаж.

Дальше — ваша розница

Продажа наделов по отработанной модели: ~130 участков, ассоциация собственников после продажи половины.

Условия

Рассрочка 0% — на 12 месяцев

0%

переплат — без банка, кредита и
скрытых комиссий

30%

первый взнос — 2 706 000 ₽, остаток
равными платежами

12 мес

около 526 000 ₽ в месяц напрямую
собственнику

Договор напрямую с собственником — цена 9 020 000 ₽ фиксируется на весь срок рассрочки, без банка и скрытых комиссий.

Не просто земля — сервис полного цикла

01 · Межевание

Точные границы надела —
в натуре, по кадастру

02 · Подготовка

Расчистка: участок,
готовый к использованию

03 · Концепция

План освоения вашего
гектара под цель

04 · Пруды

Создание водоёмов,
рекультивация

05 · Электричество

Содействие в
подключении к сетям

06 · Дороги

Проектирование
проездов, обустройство

07 · Оформление

Сделка, объединение и
сопровождение

08 · Строительство

От построек до ухода за
общей территорией

Условия и оформление

Параметр	Условия
Цена массива	9 020 000 ₽ – 50 000 ₽ за гектар × 180,4 га
Включено в цену	Межевание на наделы, техусловия на электричество, 3D-тур территории
Рассрочка 0% на 12 месяцев	Первый взнос 30% – 2 706 000 ₽; далее около 526 000 ₽ в месяц, без банка и процентов
Налог на землю	Около 90 ₽ за гектар в год (0,3% кадастровой стоимости)
Господдержка	Гранты и субсидии госпрограмм для сельхозпроизводителей
Кадастровые номера	69:23:0000019:144 · 69:23:0000019:151 — до межевания

Посмотрите массив уже на этой неделе

Пришлём точку на карте и границы участков — территорию можно осмотреть самостоятельно в удобное время. Выписки ЕГРН, схемы и условия предстарта — по запросу. Показ и сделка организуются дистанционно.

Участок 78,5 га

56.2178, 33.8361

Участок 101,9 га

56.2082, 33.8448