



**ЗЕМЕЛЬНА СПІЛКА УКРАЇНИ**

Асоціація «Земельна спілка України»

Андрей Кошиль  
президент ассоциации «Земельный союз Украины»

# **Земельный рынок на пороге бума. Как риелтору стать одним из первых.**

21 сентября 2018 года  
Киев

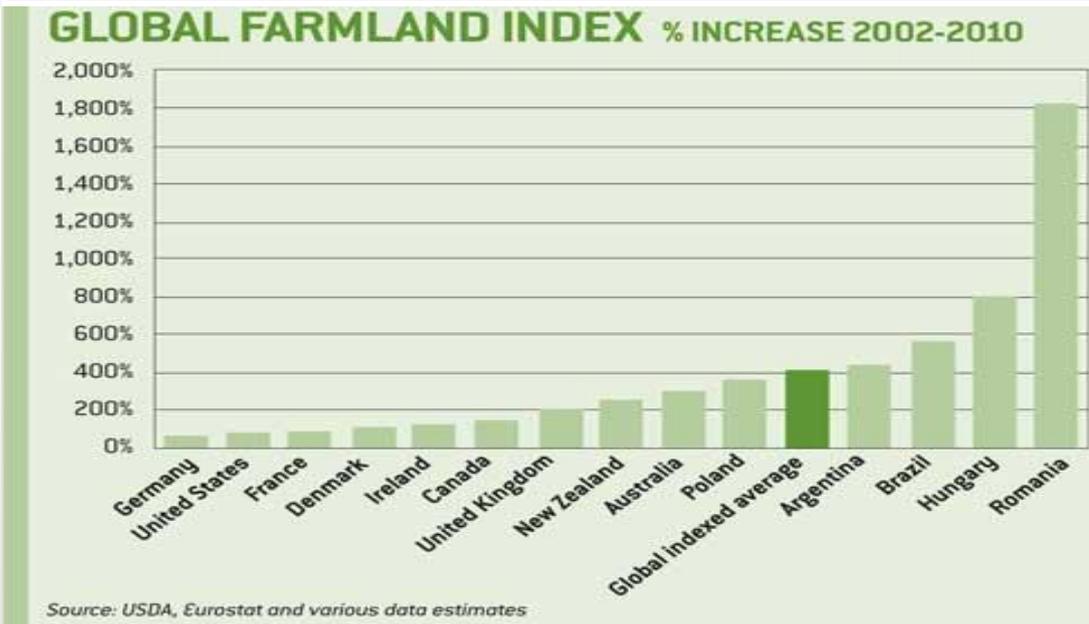
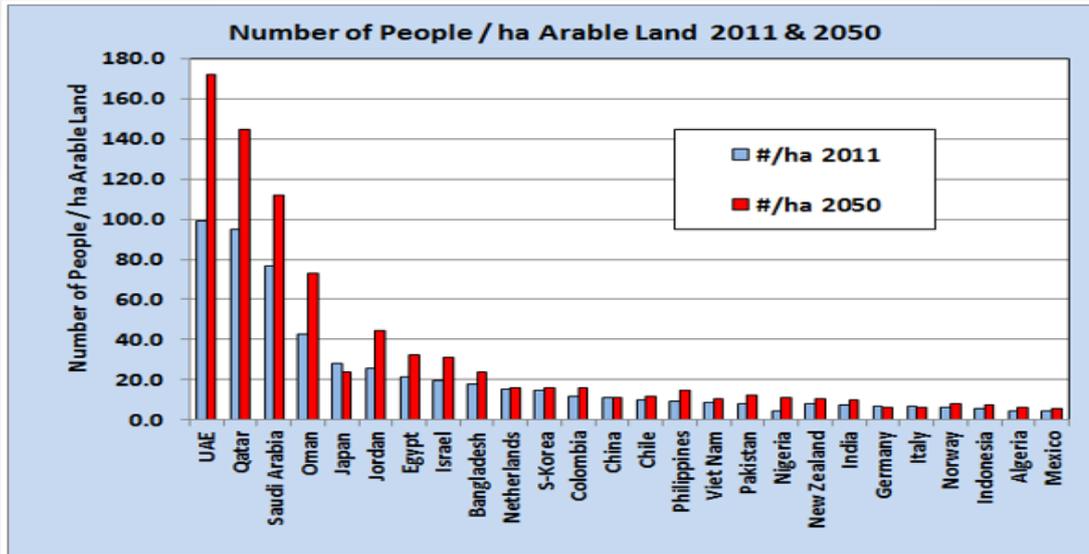
## справка: ассоциация «Земельный союз Украины»

- Основана в 2004 году ([www.zsu.org.ua](http://www.zsu.org.ua) негосударственная, неприбыльная организация)
- Предоставляет все услуги, связанные с землей (консалтинг, землеустройство, геодезия, оценка, аудит земельных участков, анализ почв, формирование массивов и т.д.)
- 42 региональных представительства по всей территории Украины
- Сложные и нестандартные проекты (солнечная и ветроэнергетика, биомасса, добыча полезных ископаемых, линейные объекты, строительство на сельскохозяйственных землях, проведение аукционов, оформление земель коллективной собственности, невытребованных паев и т. д.)
- Самый посещаемый сайт по земельной тематике [www.zem.ua](http://www.zem.ua) (100 посетителей в месяц, реальные цены на землю [www.baza.zem.ua](http://www.baza.zem.ua) [www.zem.com.ua](http://www.zem.com.ua))
- Портфель земель на продажу площадью около 600 тыс.га (договоры на поиск и проверку земли с крупнейшими агрохолдингами, ассоциациями, фермерскими хозяйствами, частными лицами)
- Участие в разработке законодательной и нормативной базы, проектах международных организаций (USAID, ЕС, ПРООН, Юнеско, UNDP, FAO, BVVG)

## справка: государство Украина

- **60 млн. га** — общая площадь (второе по величине государство Европы, далее Франция 55 млн., Испания 49,8 млн, Швеция 44,9 млн,)
- **42 млн. га** — сельхозземли (Казахстан (европейская часть) 38 млн, Германия 35,7 млн, Финляндия 33,7 млн, Польша 31,3 млн)
- **10,5 млн. га** - государственные сельхозземли (Греция 13,2 млн, Болгария 11 млн, Исландия 10,3 млн)
- **31 млн. га** частные сельхозземли (порядка 0,5 млн га - земли коллективной собственности)
- В Украине одна **треть** пахотных земель Европы, порядка **7%** мировых запасов **чернозема**
- Около **14,5 млн. собственников**, подавляющая часть которых (более 95%) получили землю **бесплатно**
- Действует **мораторий** на продажу паевых сельхозземель общей площадью около 41 млн. га, **запрет** на покупку сельхозземель **иностранцами**

# Почему дорожает земля для выращивания аграрной продукции?



**Сельскохозяйственные земли: рост цен за последний год составил от 40% до 100%**

**Право собственности на неподмораторные земли (ОСГ, фермерство, садоводство):**  
2017 год 2000-2200 у.е за га, 2018 год 2800-3000 у.е за га

**Право 7-10 летней аренды:**

земли с бальностью 25-50: 2017 год 200-250 у.е за га, 2018 год 400-600 у.е. за га  
земли с бальностью 50-70: 2017 г 600-800 у.е. за га, 2018 г. 1000 — 1600 у.е. за га.

**Скупка/набор:** 2017 год 200-250 у.е за га, 2018 400-600 у.е. за га

**Субаренда:** 2017 год 200 у.е. за га, 2018 250-300 у.е. за га

**Права аренды на аукционах:** 2016 год [10,22%](#) от 2017 год [14,35%](#) от нормативной оценки

## Кто хочет купить землю для агропроизводства

- **Государства** — обеспечение продовольственной безопасности
- **Агробизнес** — расширение либо оптимизация земельного банка
- **Спекулянты без опыта** — субъекты, которые пришли с финансовых рынков и не знакомы со спецификой аграрных инвестиций
- **Спекулянты с опытом** — компании, которые имеют опыт работы с аграрными активами (скупка, управление, очистка и подготовка к продаже)
- **Мелкие частные инвесторы** — покупка земли с целью сбережения средств или начала небольшого сельскохозяйственного бизнеса

## Формирование единых массивов — самая востребованная услуга

- **4,2 га** — средний размер пая (Западная Украина 0,5-1 га, Центральная 2-3 га, Юг и Восток — 6-12 га)
- **109 га** — [средний размер поля в Украине](#), в лесо-степной зоне — 80-120 га (для сравнения в странах Европы: в Польше средний размер поля – 5,2 га, в Германии – 17 га. Голландии – от 5 до 30 га, Финляндии – 13 га)
- **Минимальный размер земельного банка для выращивания зерновых 1000-2000 га, овощей 20-30 га, многолетних насаждений и поливного земледелия от 10 га**
- **Требования к земельному массиву:** максимально возможный размер, собственность или максимально возможный срок пользования,
- замкнутый контур (отсутствие или минимум вкраплений чужой собственности), желательно обособленность (отдельное поле), наличие твёрдых подъездов, наличие электроэнергии, отсутствие рядом неблагоприятных соседей (промзон, свалок и т. д.), ровный рельеф, высокое качество почв, возможность организации полива, близость потребителей продукции, отсутствие спорных юридических моментов.

## Земли альтернативной энергетики

- Для получения зеленого тарифа нужно целевое назначение **14.01** («Для размещения, строительства, эксплуатации та обслуживания будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій». **Назначение 14.02** «Для размещения, строительства, эксплуатации та обслуживания будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії» **не подходит** )
- Участок должен находиться на расстоянии не **более 3 км** от точки подключения (трансформатора) со свободными мощностями
- Для размещения **1 мВт** мощности нужно около **2 га** земли. Средняя стоимость 1 мВт солнечной электростанции около **\$1 млн**. Средняя цена земли для размещения 1 мВт составляет: право аренды **\$20-40 тыс.**, право собственности от **\$50 тыс.**
- **Нужны ТУ** (технические условия для подключения), которые выдаёт Облэнерго
- Зеленый тариф **снижается**. В ближайшее время высоко вероятно либо полная отмена для новых объектов, либо [кардинальное уменьшение](#).
- В Украине доля солнечных электростанций составляет более 90% всех проектов альтернативной энергетики.

# Рынок частных инвестиций

- **На руках у населения** находится от 40 до 90 млрд. долларов (теневой оборот, деньги, выведенные из банковской системы, накопления)
- **Потеря доверия граждан и бизнеса к традиционным направлениям инвестиций** — депозитам в банках, украинскому фондовому рынку, FOREX, криптовалютам, **частично** рынку жилой и коммерческой недвижимости.
- **Сокращение доходности бизнеса**, который построен на импорте, промышленном производстве, сфере услуг
- **Рост доходности аграрного бизнеса** и связанная с этим привлекательность инвестиций в землю. (средняя доход до налогообложения EBITDA выращивания зерновых составляет \$300-500 с одного га, овощей от \$1000, многолетних насаждений, нишевых культур может достигать десятков тысяч долларов с одного га в год)



# Популярные агробизнесы

- **Грецкий орех** (Высокий спрос на импорт, но есть проблемы с вывозом. Широты южнее Киева, почвы нейтральные или щелочные, желательно высокое содержание гумуса, нежелательны низины и балки, южные склоны, подпочвенные воды не ближе 2,5 м. Боится вымерзаний, нужны качественные саженцы, желательно организовать полив, засадить междурядья «быстрыми» культурами, от 7 лет до получения прибыли. От 10 га. [Украинская Ореховая Ассоциация](#))
- **Фундук** (Высокий спрос внутри Украины у кондитеров и на импорт. Для выращивания подходит практически вся территория Украины. Почвы щелочные либо нейтральные, желательно высокое содержание гумуса, нежелательны низины и балки, южные склоны, подпочвенные воды не ближе 2 м. Боится вымерзаний, нужны качественные саженцы, желательно организовать полив, плодоношение раньше, чем у грецкого ореха. От 5-7 га. [Украинская Ореховая Ассоциация](#))
- **Ягодники** (Менее популярны сегодня клубника и малина в связи с необходимостью быстрой переработки и высокой конкуренцией. Популярны голубика и смородина — дольше лежат, меньше конкуренция, есть экспортный потенциал. Экспорт открыт в основном для ягоды, которая сертифицирована как «органик». Высокая доля ручного труда — земля должна находиться рядом с населёнными пунктами. Площади от 5 га. Желателен полив. Для голубики кислые почвы, опилки. [Organicbusiness](#), [Ассоциация «Ягодничество Украины»](#))



## Популярные агробизнесы 2

- **Техническая конопля** Не требовательна к почвам, хорошо растёт на Полесье, где низкая конкуренция за землю. Использование в пищевом производстве, животноводстве, строительстве, лёгкой промышленности. Большой потенциал медицинского использования. Подходит на биомассу для сжигания. Масло «органик» востребовано за границей. Нужна лицензия на посев и выращивание. Проблемы в переработке и сбыте. От 1000 га. Украина — один из лидеров в селекции. [Институт лубяных культур НААН](#)
- **Быстрорастущий лес — Павловния клон 112** Подходит вся территория Украины. Нуждается в поливе и боится заморозков только в первый год. Жизненный цикл растения 25 лет - 5 циклов, в каждом из которых с одного га снимается до 400 кубометров ценной древесины (цена в кругляке около 250 у.е за куб) До 700 кг меда с одного га, межрядья — фасоль до 75 центнеров с га. Сертифицирована по европейским стандартам и имеет высокий экспортный потенциал. Площадь от 10 га. Нет вредителей и нуждается в минимальной обработке и охране. [Павловния групп Украина](#)
- **Амарант (щирица)** Не требователен к почвам. Растёт на всей территории Украины. Хорошо переносит засухи. Для уборки можно использовать обычные зерновые комбайны. Семена амаранта имеют высокую пищевую ценность. Высокий экспортный потенциал особенно для органического масла. Высокая доходность с одного га. Нишевая культура - проблемы со сбытом. Площади от 100 га. ГО [«Ассоциация производителей амаранта и амарантовой продукции»](#)



# Рынок при отсутствия рынка

**Аренда** — продажа корпоративных прав ООО с заключёнными договорами (продажа права аренды, которое заключено на физическое лицо, для государственных или коммунальных земель не возможно)

**Аренда — заключение договоров** (сроки min 7 лет max 50 лет, есть типовая форма договора, утверждённая КМУ, ежегодная оплата, привязанная к нормативной оценке (средняя 30 тыс. грн/га) от 3%, есть индексация на индекс инфляции, с арендной платы платится ПДФО)

**Субаренда** — заключение договора субаренды (возможно только если это предусмотрено основным договором, также может быть предусмотрено получение согласия арендодателя, условия субаренды не могут быть шире основных условий)

**Эмфитевзис** — заключение договоров/продажа оформленного права (эмф. - выращивание продукции на чужой земле, без ограничения срока по частным землям, любой способ и форма оплаты, эмф. можно продавать, в том числе иностранцам, дарить, вносить в уставный фонд, не обязательно нотариальное заверение договора, государственная регистрация права обязательна, нельзя заключать по участкам, которые уже находятся в аренде)

## Рынок при отсутствия рынка 2

**Право постоянного пользования** (возможна продажа в виде корпоративных прав, сегодня нельзя получить частным лицам и организациям, держится на решении [Конституционного суда](#) до тех пор, пока существует предприятие и участок не изменился)

**Право собственности** (не паевое ОСГ, фермерское хозяйство, подсобное хозяйство, садоводство, дачное строительство, индивидуальная застройка, коммерция и др., продажа с/х земель иностранцам запрещена)

**Аукционы по продаже права аренды государственной/коммунальной ЗЕМЛИ** (цена стартует с 8% от нормативной оценки, срок аренды — 7 лет, [информация о торгах](#), есть [электронные торги](#), но они не до конца законны)

**Использование государственных земель по спорным договорам** (договора о совместной деятельности, совместном использовании, обработке государственных и коммунальных земель не всегда/совсем законны)

**Другое** — аренда невытребованных паев, відумерлої спадщини, КОЛЛЕКТИВНЫХ ЗЕМЕЛЬ И Т. П. (принят новый закон, который вступит в силу с 1 января 2019 года. [Рекомендации в статье.](#))

## **Практический инструмент риелтора в продажах земли**

**Интернет-проект «Радикальный аукцион»© - РА (старт с 24.09.18)**

**[www.rau24.biz](http://www.rau24.biz)**

**КАЖДЫЙ ДЕНЬ цена ПАДАЕТ на 1%!**

**Покупает тот, КТО ПЕРВЫЙ согласится на ТЕКУЩУЮ ЦЕНУ**

**НЕ НУЖНО ломать голову по поводу цены**

**СТАВЬТЕ САМУЮ СМЕЛУЮ ЦЕНУ и постепенно отступайте**

**НИЧЕМ НЕ РИСКУЕТЕ! Покупатель и продавец могут выйти из сделки в любой момент БЕЗ ФИНАНСОВЫХ ПОТЕРЬ**

**НЕ НУЖНО ПЛАТИТЬ гарантийный взнос и подписывать ДОКУМЕНТЫ**

## Почему «Радикальный аукцион»© подходит для продажи земли

Цивилизованного рынка с/х земель, сложившихся цен, доступной статистики по договорам в Украине нет

Есть диспропорция между ценой предложения с/х земли (22-25 тыс.у.е за га) и ценой спроса (1-3 тыс.у.е. за га)

Большая часть земли получена БЕСПЛАТНО и есть основания для её продажи по более низким ценам

Маленькая ежегодная арендная плата не устраивает собственника — он хочет получить сразу существенную сумму

Часто собственники земли продают её быстро в связи со срочными тратами либо выездом за рубеж

Собственник либо пользователь земли несёт ежегодные затраты в виде налога на землю или арендной платы, но ничего не делает на участке

Собственник не получает со своей земли ничего и не имеет перспектив её использования

## Продажа объектов в максимально сжатые сроки

**«Радикальный аукцион»© позволяет снижать цену на объект с любой скоростью, необходимой продавцу**

**Для срочной продажи необходимо:**

- создать открытый аукцион в обычном порядке
- в течение короткого периода (от недели до месяца) провести активную
- рекламную кампанию для привлечения максимального числа участников
- наметить дату, когда цена будет снижаться вручную до момента продажи
- и известить о ней участников аукциона через сообщения, а других пользователей
- сайта через объявление на странице аукциона
- организовать подписание документов и сбор регистрационных и гарантийных платежей,
- если это необходимо (можно использовать сертифицированных лицитаторов
- и стандартные документы для проведения обычных аукционов
- провести аукцион в традиционном порядке (в зале с участниками) организовав трансляцию
- с сайта РА на большой экран. При этом хозяин объекта, его брокер или лицитатор могут
- снижать вручную цену до момента продажи
- можно предусмотреть возможность перехода аукциона в обычный «растущий» режим
- после первого акцепта (так можно достичь более высокой цены)
- часть участников либо все участники могут принимать участие в таком «быстром»
- аукционе онлайн.

## Как продать объект дороже, чем на внутреннем рынке

**«Радикальный аукцион»© обеспечивает перевод информации об объекте на английский, немецкий и упрощённый китайский языки**

Иностранные покупатели имеют доступ к более дешёвым кредитным средствам а такие активы, как земля, коммерческая недвижимость бизнесы могут стоить в их стране значительно дороже. Таким образом они потенциально могут заплатить более высокую цену.

**Для продажи иностранному инвестору необходимо:**

- создать открытый аукцион в обычном порядке
- профессионально перевести презентацию об объекте на выбранные языки
- уточнить есть ли ограничения по продаже объекта в пользу иностранного лица (если
- такие ограничения есть, предусмотреть юридическую схему, по которой это возможно)
- найти человека, который владеет выбранным языком для ведения переписки/переговоров
- определить круг потенциальных покупателей объекта в выбранной стране и связаться
- с ними через письма или звонки
- провести рекламные кампании на специализированных сайтах выбранной страны
- организовать посещение иностранных покупателей объекта продажи



# ЗЕМЕЛЬНА СПІЛКА УКРАЇНИ

Асоціація «Земельна спілка України»

- **консультації** по земельному законодавству, **оформление** земли и **выполнение землеустроительных работ** по всей территории Украины  
**«Радикальний аукцион»©**

**[www.rau24.biz](http://www.rau24.biz)**

**[www.zem.ua](http://www.zem.ua)**

**Земельний портал України**

**(044) 384 08 66**

**(044) 384 08 68**

**(098) 508 80 00**

**| [32@zem.ua](mailto:32@zem.ua)**