



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

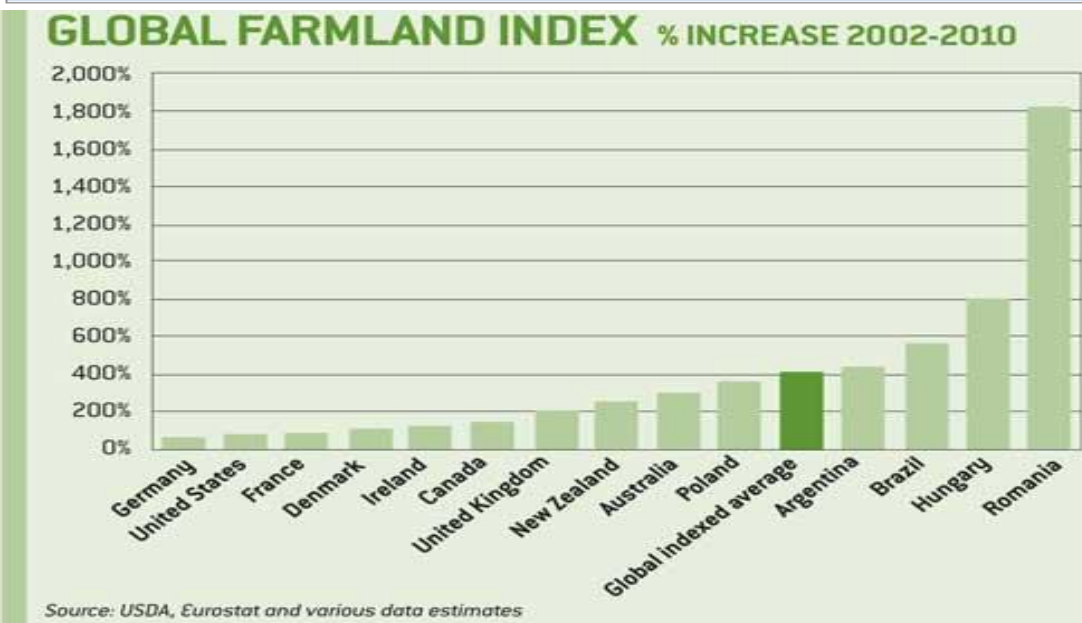
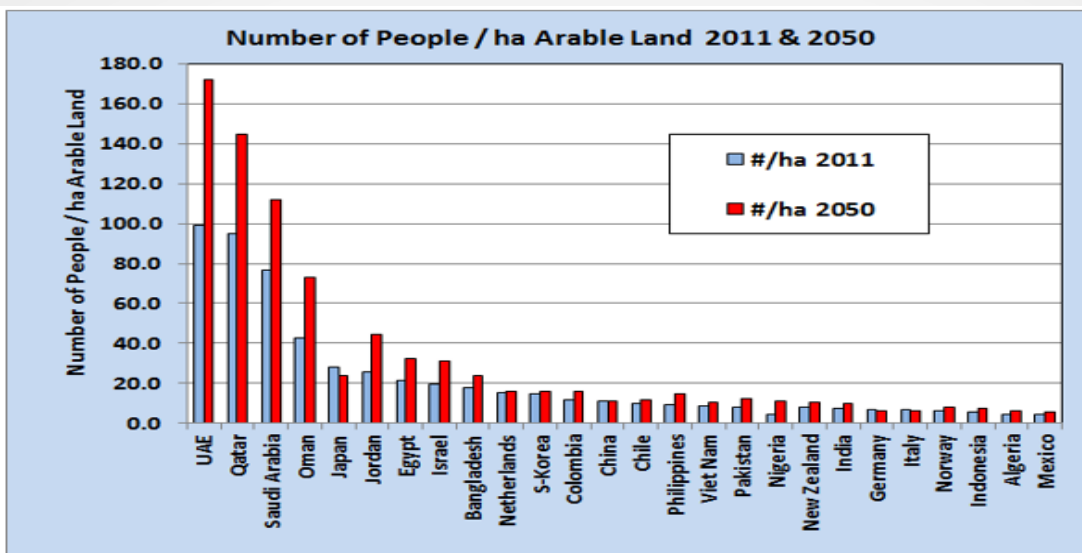
справка: ассоциация «Земельный союз Украины»

- Основана в 2004 году (www.zsu.org.ua 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 (100 посетителей в месяц, реальные цены на землю www.baza.zem.ua 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?



Source: USDA, Eurostat and various data estimates

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 засуху. 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

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

www.zem.ua

Земельный портал Украины

(044) 384 08 66

(044) 384 08 68

(098) 508 80 00

| 32@zem.ua