За останні 24 години

15:19 У поліції розповіли подробиці конфлікту на Київщині, який закінчився вбивством брата

15:00 Посадовець «Лісів України» Напало Молочко затриманий за вимагання хабара у підприємця Олега Богельського

14:42 Запорожці тупнабаси внесли до переліку нематеріальної культурної спадщини України

Додайте Коротко про до обраного в Google

14:24 Твоє коло шахрайства: компанія, що найбільше рекламує "здорожчання землі", заганяє інвесторів у кабальні умови

ЗАВАНТАЖИТИ ЩЕ

РЕКЛАМА

Твоє коло шахрайства: компанія, що найбільше рекламує "здорожчання землі", заганяє інвесторів у кабальні умови

ЄВГЕН ГОРОВЦ 13 липня 14:24

Фото: ministerialpki ксайть Pixabay

ПІДПИШІТЬСЯ НА НАС В GOOGLE ДОДАТИ ЗАРАЗ

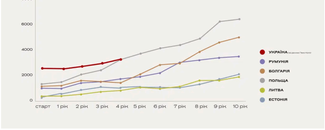
Компанія, що найбільше рекламує "здорожчання землі" заганяє інвесторів у кабальні умови і обіцяє нереальні прибутки

Перепродаж ділянок за завищеними цінами, численні комісії і штрафи, нереалістичні обіцянки дохідності та сумнівні прогнози щодо подальшого зростання цін на землю сільськогосподарського призначення. Такі реалії чекають на інвесторів, які захочуть вкласти кошти у придбання земельних ділянок "без зайвих клопотів" та з "гарантованою дохідністю". Адже за гучними цифрами стоїть не більше ніж маркетинговий розрахунок, а реальне володіння землею чи часткою у відповідному фонді принесе більше головного болю, аніж вигоди чи задоволення.

Минуло 1`ять років після запровадження ринку земелі, що дозволило усім охочим громадянам, а згодом і компаніям, купувати і продавати ділянки сільськогосподарського призначення. Одним із головних очікувань було кратне зростання вартості гектара – на тлі інвестицій, відкладеного попиту, процесу європейської інтеграції та інших райдужних сподівань. Через війну, зниження економічної активності та відсутність реальних механізмів для придбання наділів іноземними компаніями, замість очікуваних на цьому етапі $4-5 тис. за гектар, земля в Україні коштує в середньому заледве $1,8-2 тис., що в середньому з 2021 року склало близько 5% на рік у доларовому еквіваленті.

РЕКЛАМА

Втім, це не завжди посередникам, які будують свій бізнес на "сервісі" з перепродажу земельних ділянок, і надалі годувати ринок мало чим обгрунтованими прогнозами про подальше зростання цін на 15-20% щорічно. Приклад – регулярні публікації та виступи засновників компанії "Твоє коло", одного із найбільш маркетингово активних гравців цього ринку. Тут, звісно ж, рахують зростання цін у гривні без урахування майже 50% девальвації за час повномасштабної війни, оперують традиційними порівняннями цін з Європою, де ціни в 2 - 7 разів вище, а тому у українських наділів немає іншого вибору, окрім як подорожчати до цього рівня.



"Потенціал зростання вартості землі" "за даними "Твоє коло"

Цю ж статистику про майже 30%-ве зростання рік до року наводить один із засновників компанії Андрій Усенко в коментарному інтерв`ю на каналі HUG'S. Він прямо говорить, що раніше компанія закладала «нормальну крейсерську швидкість» зростання капіталізації земелі близько 20% на рік на горизонті 5–7 років, і пояснює, що 2025-й став початком прискорення (вище 20%), яке вони очікують продовженням, а не разовим стрибком.

Обдеруть як липку

Проте якщо придивитися до бізнес-моделі самої групи "Твоє коло", виглядає, що їхній заробіток майже ніяк не пов`язаний із цінами на землю, а риторика про здорожчання, заснована на принципах "внутрішніх оцінках", є лише частиною маркетингової стратегії. У експертних колах уже давно звернули увагу на те, що основний бізнес "Твого кола" (як Ямовірно, і багатьох інших посередників такого штибу) полягає в перепродажу задешево куплених наділів за завищеними цінами недосвідченим інвесторам ще й з комісіями за обслуговування угод. Але це лише вершина айсберга.

Ось лише декілька претензій, які наводять аналітики, розбираючи зворотній бік діяльності земельних перекупників. Перша – це кабальні умови договорів, де було прописано нереалістичні і де-факто нікчемні з точки зору законодавства умови розірвання, згідно з якими угоду можна розірвати, попередивши компанію за 14 років (!). У разі порушення умов договору або бажання продати землю без згоди компанії, інвестор міг бути змушений сплатити штраф у розмірі 30% від вартості всієї землі плюс додаткові відсотки (наприклад, 24% від офіційної оренди). Також, договір управління фактично можна вважати обтяженням на землю, яке реєструється нотаріально. Це означає, що продати таку ділянку іншій людині без «шлейфу» цього договору майже неможливо.

Друга претензія – ціни на землю суттєво вище ринку. Автори одного із розборів на каналі "Останній капіталіст" порівнювали ціни на однакові ділянки в різних сервісах і виявили, що «Твоє коло» пропонує землю за ціною, яка може бути на 30-40% вищою, ніж в інших компаніях.

РЕКЛАМА

У Вінницькій області земля, яка на інших ресурсах коштувала 76 000 грн/га, через «Твоє коло» продавалася за 109 000 грн/га. У Черкаській області зафіксовано випадки, коли інші посередники пропонували ділянки по 160–170 тис. грн, тоді як «Твоє коло» за ті ж об'єкти просило 201–202 тис. грн. Експерти також зазначають, що задекларовані компанією середні ціни закупівлі у 2021 році (наприклад, $2700 за га для Заходу) витягують підозріло високими та невідповідними реаліям поточного ринку, де ціна була ближчою до $2000.

Окрім офіційної комісії (близько 8-12%), компанія може закладати свій інтерес у саму ціну землі, яку купує інвестор. Також компанія забирає 15% від суми зростання орендної плати та 15% від чистого прибутку при продажі ділянки. При цьому офіційна комісія, вважають оглядачі, є невиправданою, оскільки більшість послуг з «управління» є вигаданими: земля вже має орендарів, договори з якими діють роками, і участь посередника там не потрібна. Все це робить актив фактично неліквідним: щоб вийти з інвестиції хоча б за ціною входу доведеться дочекатися здорожчання щонайменше на 25-30% (щоб "повернути" комісійні платежі), а це в реаліях сьогоднішня справа кількох років.

Третє – замість рекламованих 20-25% річних, реальна дохідність у сприятливому сценарії після вирахування всіх податків, послуг нотаріусів та компанії компанії становить близько 11,5% у гривні. При цьому в раніше компанія ще й могла обіцяти гарантовану оренду (наприклад, не менше 14 000 грн.), хоча за чинними договорами з аграріями реальна виплата може бути значно меншою. Це викликало підозри у створенні штучних розрахунків або збитковості такої моделі для самої компанії.

Компанія пропонує два фонди з різними обіцянками, але реальні цифри також відрізняються. У фонді «Рейнвестиція» обіцяна дохідність становить 15% у доларах.

РЕКЛАМА

У фонді «Щорічний дохід» обіцяна дохідність одразу суттєво нижче ринку і навіть рівня інфляції – 6% у гривні, що фактично може мати ефект "відволікання" для заманювання в інший, явно *"більш прибутковий"* фонд.

Маніпуляції з ділянками

Четверте – це маніпуляції із самими продавцями. Компанія укладає з власниками землі (селянами) договори доручення, виплачуючи їм певну суму авансом, що фактично позбавляє їх права продати землю будь-кому іншому. Існують десятки судових справ, де продавці намагаються анулювати ці доручення, оскільки вважають, що їм заплатили несправедливу (занижену) ціну, а компанія через суд стягує з них подвійні суми або «неотриману вигоду». При цьому компанія перебуває у прямому конфлікті інтересів, одночасно і зацікавлена купити землю у селянина якомога дешевше, а продати інвестору — якомога дорожче, закладаючи свій прихований прибуток у ціну.

Оскільки компанія бере на себе управління землею, вона отримує право перепідписувати договори оренди від імені інвестора. Дехто зі спостерігачів припускає, що менеджери компанії можуть умисно занижувати вартість оренди в договорі з аграріями в обмін на «відкат» готівкою від фермера. Таким чином, інвестор отримує мінімальний офіційний дохід, а посередник заробляє на тіньових домовленостях.

П`ятий захід – це ризики REIT-фондів, де інвестор купує не конкретну ділянку, а частку в фонді, "збираному" з численних ділянок по всій території України. Інвестори фондів не контролюють, яку саме землю купує фонд і за якими цінами. Є ризик, що фонд купує ділянки у афілійованих осіб за завищеними цінами. Крім того, офіційно задекларовані витрати на адміністрування фондів виглядають нереалістично малими для такого обсягу роботи, що може свідчити про приховування реальних витрат або доходів. Один з експертів прямо називає схему «пірамідою», де виплати або показники можуть базуватися на залученні нових коштів, а не на реальній ефективності агробізнесу.

РЕКЛАМА

Таким чином, компанія «Твоє коло» створила модель, де основний прибуток отримує посередник за рахунок високих вхідних цін та складних юридичних пасток, тоді як інвестор отримує актив з низькою ліквідністю та дохідністю, нижчою за ринкову. Це не кажучи вже про велику ймовірність роботи зі "своїми" нотаріусами та оцінювачами, які діятимуть в інтересах компанії, а не інвестора, що може призводити до завищення вартості активів або непрозорості юридичних процедур. При цьому інвестиційні блогери та клуби (наприклад, «Укрінвестклуб»), які рекламують компанію, отримують значну мотивацію (відсоток) за кожного залученого інвестора, не попереджаючи про суттєві ризики. Очевидно, що для підтримання цієї "фінансової піраміди" потрібно постійно підживлювати легенду про очікуване збільшення цін на землю, необхідність вкладатися в неї як в єдиний вигідний і єдиний актив. Проте жодних суттєвих наслідків в разі невиконання обіцянок щодо інвестиційного прибутку, або у разі несправдження прогнозів щодо поліпшення ситуації в економіці в цілому і в аграрному секторі зокрема, для засновників компанії не буде. Максимум – вони збанкрутують і відкриють новий бізнес. Для людей же, які вкладать суттєві кошти в надії хоча б зберегти їхню платоспроможність, досвід роботи з "Твоїм колом" може назавжди відбити будь-яке бажання здійснювати інвестиції.

Сьогоднішня ситуація уже схожа на «мильну бульбашку» 2008 року, коли українці вкладали кошти в інвестфонди невеликих та невідомих компаній, які обіцяли надприбутки. Але вони в один момент втратили свою «вартість» у десятки разів, а вкладники позбулися і активів, і грошей. Як кажуть все нове, добре забуте старе. Шахрайські схеми знову в силі. І тут вже має своє слово сказати регулятор фінансового ринку.

Новини по темі: **Інвестиції** **земельні ділянки** **ринок землі**

Підписуйтесь на нас в соц. мережах

Статті по темі

9 липня ЕКОНОМІКА
Долари старого зразка: чи справді їх не приймають та що робити

6 липня ЕКОНОМІКА
Оренда житла в Україні: де ціни б'ють рекорди

2 липня ЕКОНОМІКА
Все про сертифікати «Відновлення» від очікування трапнів до приховання витрат на нотаріусів

Цей веб-сайт використовує cookies для покращення взаємодії з користувачем під час відвідування веб-сайту. Користування веб-сайтом означає згоду з його політикою cookies
ЗГОДЕН ДЕТАЛЬНІШЕ