

ИНВЕСТОРУ · РЕСПУБЛИКА КРЫМ · АГРОБИЗНЕС

92 гектара крымской земли под агробизнес

12 участков от 2 до 25 га в шести районах Крыма — от Тарханкута до Казантипа. Долгосрочная аренда у Республики Крым с правом последующего выкупа в собственность.

● Земли сельхозназначения

● Растениеводство — любые культуры

● Свет и дорога

СУТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Земельный банк в Крыму — без покупки земли на старте

Инвестор заходит в агропроект через аренду: не замораживает деньги в земле, вкладывает их в посадки, технику и воду — а через период аренды получает право выкупить участки в собственность по кадастровой стоимости.

92 га

12 участков, от 2 до 25 га — можно собрать проект любого масштаба

6

районов: Черноморский, Сакский, Раздольненский, Первомайский, Красногвардейский, Ленинский

2025

договоры аренды с Минимущества Республики Крым, срок 5 лет, права зарегистрированы

Выкуп

после периода добросовестного использования — выкуп без торгов по кадастровой стоимости

Что можно

Выращивание зерновых и иных сельхозкультур: зерно, масличные, эфиромасличные, виноград, сады, орехи, бахча, овощи, питомники.

Почему Крым

Самый длинный безморозный период в европейской части России — 200–240 дней, 60 % эфиромасличных посадок страны, растущий спрос на крымский виноград, миндаль и лаванду.

Почему сейчас

Земля в Крыму подорожала вдвое за 5 лет; окно, когда участки можно взять в аренду у государства и затем выкупить, сужается.

Четыре зоны Крыма — четыре модели

Запад Тарханкут, Штормовое, Саки — 28,9 га

Северо-запад Раздольное, Первомайское — 24,4 га

Центр Красногвардейский район — 11,9 га

Восток Щёлкино, Белинское — 27,1 га

Портфель распределён по климатическим зонам: морское побережье с мягкой зимой, степь с лучшими зерновыми почвами и Керченский полуостров, куда сейчас подаётся вода по Северо-Крымскому каналу.



УЧАСТКИ

12 участков • 92,4 га

№	КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР	РАЙОН · ПОСЕЛЕНИЕ	ПЛОЩАДЬ	ЗОНА	ДО МОРЯ
1	90:07:060701:1249	Ленинский · Белинское	2,02 га	Восток	≈ 3 км (Азовское)
2	90:11:161201:647	Сакский · Орехово	2,00 га	Запад	≈ 5 км
3	90:11:161201:648	Сакский · Орехово	2,00 га	Запад	≈ 5 км
4	90:11:240801:8239	Сакский · Штормовое	2,00 га	Запад	у моря, Донузлав
5	90:14:090501:3423	Черноморский · Новосельское	18,49 га	Запад, Тарханкут	2–5 км
6	90:05:100601:552	Красногвардейский · Котельниково	11,94 га	Центр	45 км до Симферополя
7	90:07:010301:4329	Ленинский · Щёлкино	25,10 га	Восток, Казантип	≈ 2–5 км (Азовское)
8	90:09:080401:955	Первомайский · Кормовое	8,60 га	Северо-запад	≈ 39 км
9	90:09:130301:994	Первомайский · Стахановка	5,98 га	Северо-запад	47 км до Симферополя
10	90:10:120501:987	Раздольненский · Чернышево	7,77 га	Северо-запад	≈ 3 км (Каркинитский зал.)
11	90:11:190601:529	Сакский (степная часть)	4,45 га	Запад	≈ 20 км
12	90:10:120501:985	Раздольненский · Чернышево	2,00 га	Северо-запад	≈ 3 км (Каркинитский зал.)

ЗАПАД · 28,9 ГА

Тарханкут и Саки: **мягкий климат у моря**

Морской климат западного побережья — 220–240 безморозных дней и меньше грибковых болезней: Минсельхоз Крыма называет эту зону перспективной для садов и виноградников.

- **№ 5 · Новосельское, 18,5 га** — у пгт Черноморское, море в 2–5 км, 2 300+ часов солнца в год. Рядом Атлеш, Джангуль, Оленевка — самые популярные дикие пляжи Крыма
- **№ 4 · Штормовое, 2 га** — курортное село между морем и озером Донузлав; сельхозземля здесь на рынке стоит от 150 тыс. ₽ за сотку
- **№ 2–3 · Орехово, 2×2 га** — 2 км от Сак, грязевой курорт и санатории рядом, 21 км до Евпатории
- **№ 11 · 4,45 га** — степная часть Сакского района, один из крупнейших зерновых районов Крыма



Тарханкут — рядом с участком № 5



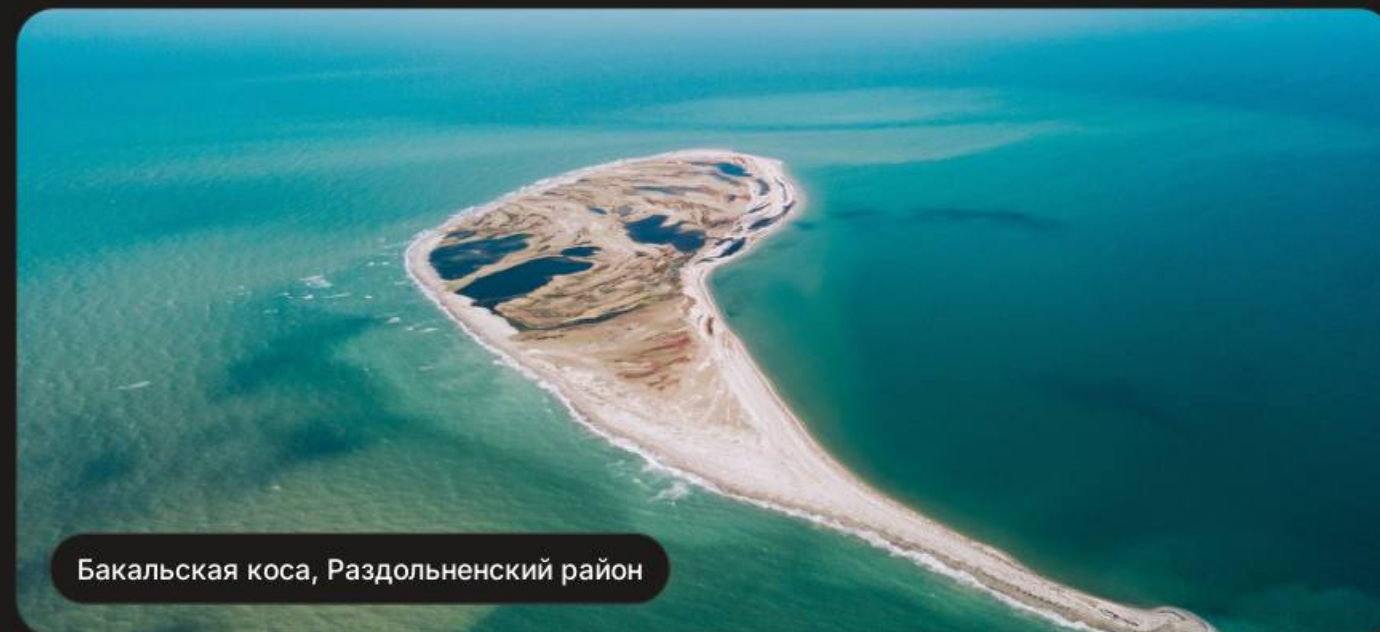
Лечебные озёра Сакского района

СЕВЕРО-ЗАПАД · 24,4 ГА

Степь Раздольного и Первомайского

Классическая крымская степь: южные и карбонатные чернозёмы, простор для зерновых, эфиромасличных и пастбищного животноводства.

- **№ 10 и 12 · Чернышево, 7,8 + 2 га** — 5 км от Раздольного, 3 км до Каркинитского залива. Бакальская коса, Лебяжий острова, 250 видов птиц — ниша для экотуризма
- **№ 8 · Кормовое, 8,6 га** — 39 км до Евпатории, богарные зерновые, кориандр, овцы
- **№ 9 · Стахановка, 6 га** — 47 км до Симферополя и 35 км до аэропорта
- **Вода** — Раздольненская ветка канала сейчас без подачи; модель — культуры для богары или собственная скважина с капельным поливом



Бакальская коса, Раздольненский район



Нарезка степных участков

ЦЕНТР · 11,9 ГА

Котельниково: лучшие зерновые почвы Крыма

Участок № 6 в Красногвардейском районе — сердце крымского зернового пояса. Район лидирует по сбору зерна, рядом элеватор, мукомолы и птицефабрика «Дружба народов».

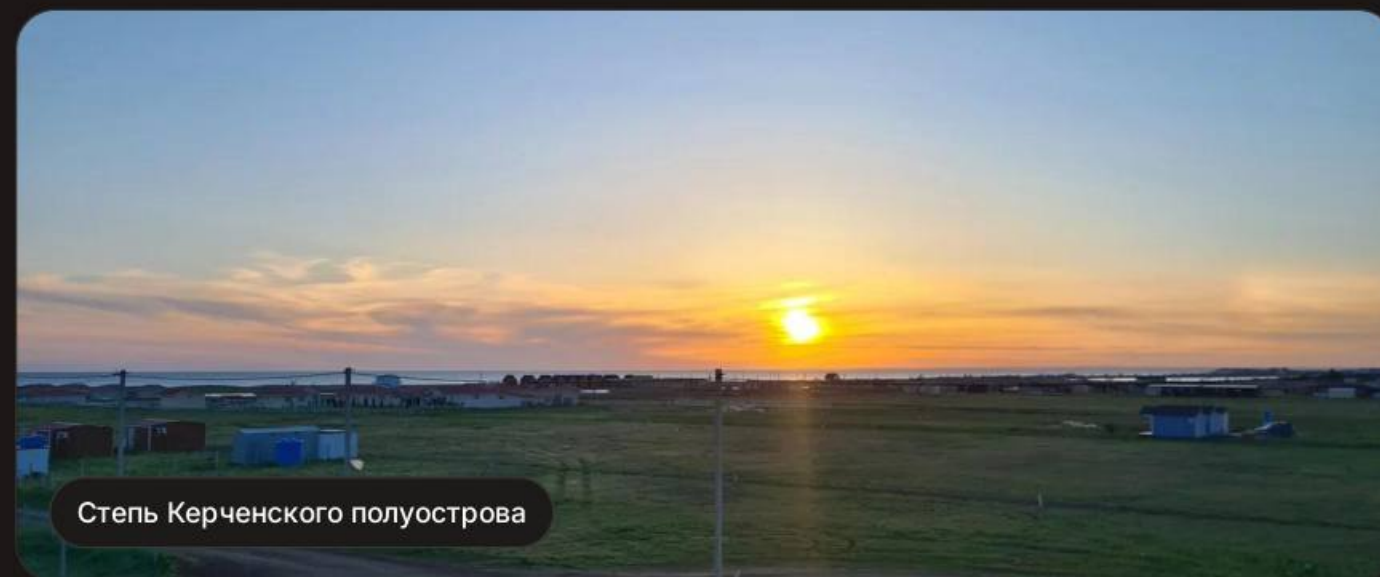
- **45 км** до Симферополя, 35 км до аэропорта, трасса Симферополь — Джанкой и железная дорога рядом
- **Южные чернозёмы** центральной степи — база для пшеницы, ячменя, нута, льна
- **Сбыт на месте:** ООО «Красногвардейский элеватор», переработка муки и круп, 105 сельхозпредприятий и 391 КФХ в районе
- **Рыночная цена** степной пашни в районе — от 90 тыс. ₽ за гектар: самый доступный вход

ВОСТОК · 27,1 ГА

Казантип и Керченский полуостров: **здесь есть вода**

Главное преимущество восточных участков — Северо-Крымский канал круглый год подаёт воду на Керченский полуостров из Белогорского и Тайганского водохранилищ (с февраля 2026).

- **№ 7 · Щёлкино, 25,1 га** — крупнейший участок портфеля у мыса Казантип, «курорт на двух морях»; Ленинский район в 2026 впервые вошёл в топ-5 Крыма по зерну
- **№ 1 · Белинское, 2 га** — 25 км до Керчи, Азовское море в нескольких километрах
- **Логистика:** порт Керчь, Крымский мост, трасса «Таврида» в 20–30 км, ж/д Керчь — Джанкой
- **Туризм:** Казантипский и Опукский заповедники, розовое Кояшское озеро, Генеральские пляжи — поток для агротуризма



Солнце есть везде. Вода определяет модель

Честная картина: днепровской воды в Северо-Крымском канале нет с 2023 года. Поэтому культура подбирается под воду, а не наоборот.

200–240 дней

безморозный период

На западном побережье и Керченском полуострове — 220–240 дней, в степи — 160–200.
2 300–2 400 часов солнца на Тарханкуте.

Чернозёмы

южные и карбонатные

Основа для зерновых и масличных; на приморских участках возможны солонцеватые почвы — проверяем агрохимическим анализом перед закладкой.

250–450 мм

осадков в год

Засушливая степь. 2025 год был экстремально сухим — поэтому ставка на засухоустойчивые культуры и капельный полив.

Восток — вода по каналу

Керченский полуостров получает воду СКК круглый год. Участки № 1 и 7 (27 га) — кандидаты под сад, виноградник и овощи с орошением.

Запад и степь — скважина + капля

Лицензированная скважина 80–120 м и капельное орошение — рекомендация Минсельхоза Крыма. Пруд-накопитель снижает зависимость от засух.

Богара — без полива

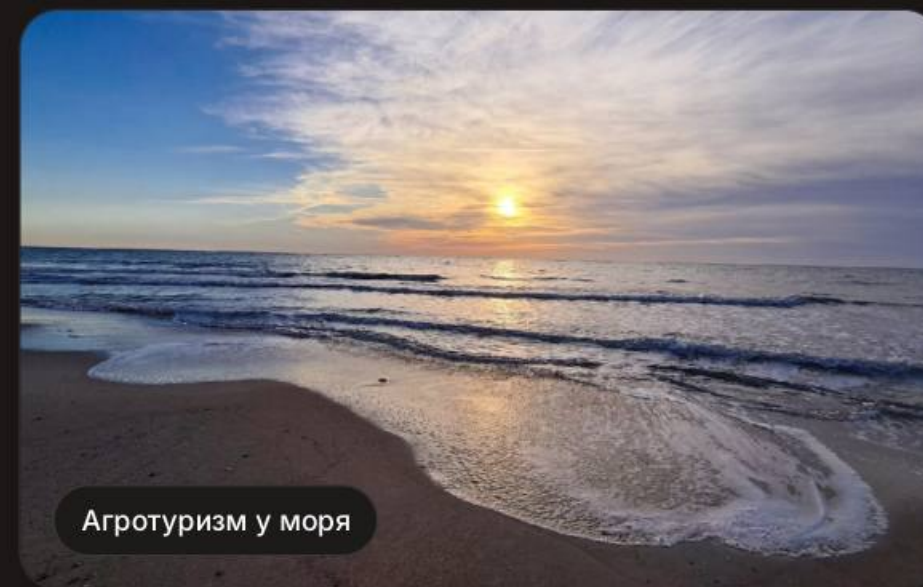
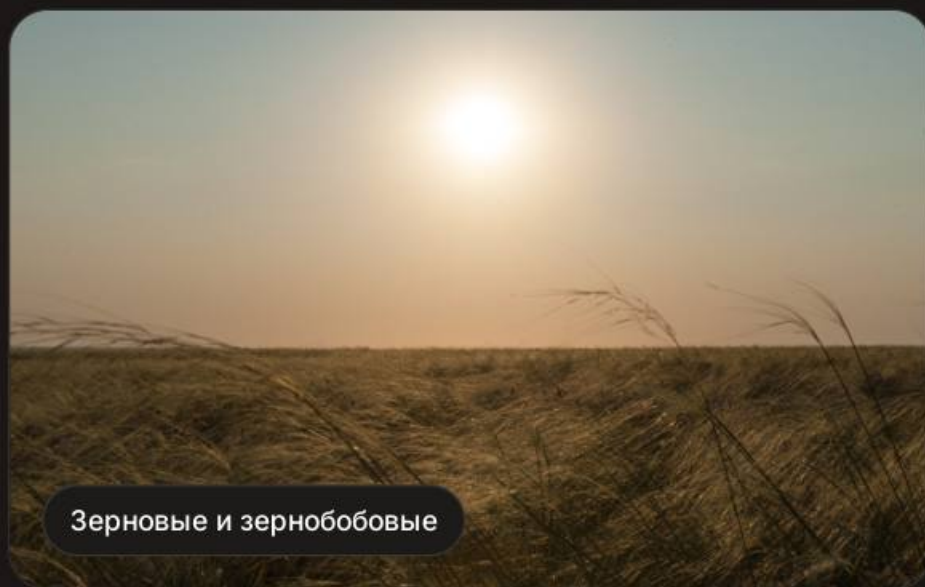
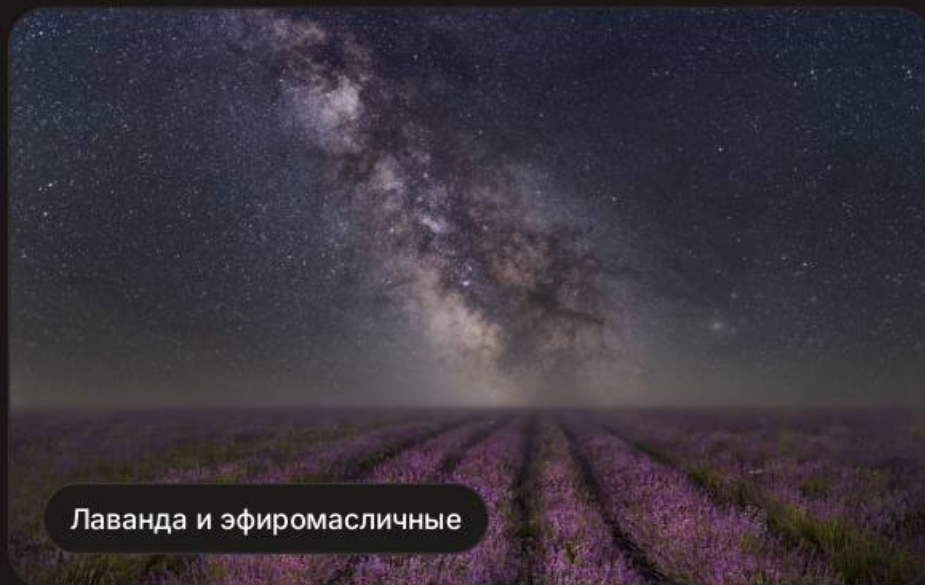
Лаванда, шалфей, кориандр, нут, чечевица, озимая пшеница, миндаль, пастбища — культуры, которые работают на естественной влаге.

ВИДЫ АГРОБИЗНЕСА

Что можно делать на этих участках

НАПРАВЛЕНИЕ	ВОДА	ДО УРОЖАЯ	ЭКОНОМИКА И ПОДДЕРЖКА	ПОДХОДЯЩИЕ УЧАСТКИ
Лаванда, шалфей, роза	богара	2–3 года	60 % эфиромасличных посадок РФ — в Крыму; 86 % лавандовых полей старше 10 лет — рынок ждёт новые посадки	№ 2–5, 10–12 (запад, северо-запад)
Виноградник	капля	3–4 года	закладка ≈ 2 млн ₺/га, субсидии ≈ 1 млн ₺/га; закупка винограда выросла до 150 ₺/кг	№ 1, 7 (вода), № 4–5 (побережье)
Интенсивный сад (черешня, персик, яблоня)	орошение 3–4 тыс. м³/га	3–4 года	вложения 1,5–2 млн ₺/га, окупаемость 5–7 лет; субсидии на закладку и уход	№ 1, 7 (канал), № 6 (скважина)
Миндаль, орехи	богара / капля	5–7 лет	долгая, но ценная культура; в Крыму в 2025 заложено 220 га миндаля	№ 5, 6, 8, 9
Зерновые и масличные	богара	1 сезон	урожайность 2026 — 32,6 ц/га; экспорт через крымские порты, элеваторы рядом	№ 6, 7, 8, 9, 11
Нут, чечевица, кориандр	богара	1 сезон	ниша засухоустойчивых культур, кориандр в Крыму ≈ 60 тыс. га	№ 6, 8, 9, 10, 11
Овощи, бахча	капля	1 сезон	быстрый оборот, спрос курортов; нужна лицензированная скважина	№ 1, 2–3, 7
Питомник саженцев	капля	1–2 года	в Крыму ежегодно закладывают ≈ 1,7 тыс. га виноградников и 700 га садов	№ 2–3, 9, 11
Овцы, козы, пасека	поение	сразу	пастбища на богаре, медоносы (лаванда, шалфей) — второй доход	№ 8, 9, 10
Агротуризм	—	1 сезон	с 2024 КФХ вправе принимать туристов в гостевых домах на сельхозземле (160-ФЗ)	№ 4, 5, 7 (у моря)

Шесть сценариев для крымской земли



Какой участок **под какой проект**

№ 7 · Щёлкино, 25 га — флагман

Вода по каналу + море рядом. Виноградник или сад на 10–15 га, остальное — лаванда и агротуризм для отдыхающих Казантипа. Самый масштабный и понятный инвестору проект.

№ 5 · Тарханкут, 18,5 га — эфиромасличный кластер

Лаванда и шалфей на богаре, пасека, мини-дистиллятор масла, туристический маршрут «лавандовые поля у моря» — прямой аналог Тургеневки.

№ 6 · Котельниково, 12 га — зерно и миндаль

Ротация «пар — нут — озимая пшеница» с быстрым оборотом с первого сезона; часть площади — под миндальный сад с капельным поливом.

№ 8, 9 · Первомайский, 14,6 га — степь

Кориандр, нут, зерновые на богаре или отара овец на пастбищах; вместе участки дают хозяйство рабочего масштаба.

№ 10, 12 · Чернышево, 9,8 га — у залива

Лаванда и шалфей, пасека, экотуризм для бёрдвотчеров Каркинитского заказника и отдыхающих Бакальской косы.

№ 1–4, 11 · малые участки по 2–4,5 га

Питомник саженцев, овощи и бахча с капельным поливом, лаванда; у моря в Штормовом — агротуризм.

Государство финансирует посадки

АПК Крыма получает 3,2 млрд ₽ господдержки в год, за 11 лет — около 30 млрд ₽. Крым входит в Свободную экономическую зону с налоговыми льготами.

×2

цена земли в Крыму за 5 лет; +51 %
за 2023–2024

1,7 млн т

зерна собрано в Крыму к августу
2026, цель — более 2 млн т

940 млн ₽

федеральная поддержка
виноградарства Крыма в 2026

1 698 га

новых виноградников заложено в
Крыму за 2025 год

Гранты фермерам

«Агростартап» — до 3 млн ₽ (до 90 % затрат), «Семейная ферма» — до 30 млн ₽. В 2025 году гранты получили 15 крымских хозяйств.

Субсидии на посадки

Виноградник: саженцы 222–250 тыс., шпалера 435–511 тыс., уход 54–92 тыс. ₽ на гектар — около половины стоимости закладки. Отдельные субсидии на сады и технику.

Свободная экономическая зона

Страховые взносы 7,6 % на 10 лет, налог на прибыль от 2 %, освобождение от налога на имущество и земельного налога на 3 года при вложениях от 3 млн ₽.

Агротуризм — легально

С 2024 года КФХ могут принимать туристов и продавать свою продукцию на сельхозземле — второй источник дохода.

Три способа **зайти в проект**

Мы готовы рассматривать разные форматы — от аренды отдельного участка до совместного освоения, где мы вкладываемся в проект вместе с инвестором.

01 · Аренда

Участок под ваш проект

Инвестор получает участок в пользование и сам ведёт хозяйство. Ставка — 40 000 ₽ за гектар в год: от 80 тыс. ₽ за 2 га до 1 млн ₽ за 25 га. Весь портфель 92 га — 3,69 млн ₽ в год.

02 · Совместное освоение

Вкладываемся вместе

ЗемФонд вносит землю и частично финансирует проект, инвестор — основное финансирование посадок, воды и техники. Доход и будущая собственность делятся пропорционально вкладам.

03 · Выкуп

Собственность на землю

По окончании периода аренды участки выкупаются без торгов по кадастровой стоимости и переходят в собственность — инвестора или совместной компании.

Из аренды — в собственность

Закон об обороте сельхозземель (ст. 10 101-ФЗ) даёт арендатору государственного участка право выкупить его без торгов после периода добросовестного использования. Выкуп — по кадастровой стоимости участка.

09.2025

Договоры аренды с
Минимущества Республики
Крым, срок 5 лет,
государственная регистрация

2025–2027

Освоение: посадки, вода,
техника. Добросовестное
использование — условие
выкупа

2027–2028

Право на выкуп без торгов —
заявление в Минимущества
РК

Выкуп

По кадастровой стоимости
участка — без торгов и
конкурентов

Собственность

Участок с посадками и
инфраструктурой — актив,
который растёт в цене

90–160 тыс. ₽

рыночная цена гектара степной пашни в Крыму

до 6 млн ₽

за гектар сельхозземли у моря — Тарханкут,
Штормовое

Разница

между ценой выкупа и рынком — главный источник
капитализации портфеля

Что спросит инвестор — и что мы ответим

«Нет воды из Днепра»

Культуры подбираются под воду: богара для лаванды, зерна и миндаля; капля со скважиной для сада и овощей; на востоке вода по каналу есть уже сейчас.

«Засуха как в 2025»

Диверсификация по 4 климатическим зонам и засухоустойчивым культурам. Пруды-накопители и капельный полив снижают риск.

«Аренда, а не собственность»

Договоры с Республикой Крым на 5 лет с государственной регистрацией. Закон даёт арендатору право выкупа без торгов — это путь к собственности, а не риск.

«Условия выкупа могут измениться»

Выкуп — по кадастровой стоимости; кадастровую стоимость и сроки по каждому участку показываем до сделки.

«Можно ли строить?»

Это сельхозземля: основное использование — растениеводство. Размещение туристов допускается в рамках агротуризма КФХ; капитальную застройку не обещаем.

«Документы»

12 договоров аренды, выписки ЕГРН, кадастровые номера и границы — открыты до сделки. Проверяйте на публичной кадастровой карте.

КРЫМ · 92 ГА · 12 УЧАСТКОВ

Крымская земля, которая **начинает работать в этом сезоне**

Покажем участки на месте, передадим договоры и выписки ЕГРН, подберём культуру и модель участия под ваш бюджет.