

Аналитический обзор справедливой стоимости
сельскохозяйственной земли на примере
юго-западной части Орловской области

Ноябрь 2015

Содержание

1. Основные тенденции рынка сельхозземель	3
2. Место расположения региона	4
3. Структура собственности на сельхозземли	5
4. Краткая характеристика регионального рынка	6
5. Показатели урожайности и валового сбора урожая	8
6. Особенности регионального рынка сельхозземель	9
7. Решения BEFL для агробизнеса	14
8. Сокращения, допущения и ограничения	15
9. Термины и определения	16

Рынок такого товара, как сельхозземли, ограничен как в России, так и в мире. В силу такой ограниченности и при увеличении потребности в продовольствии ценность сельхозземли неизбежно будет расти. Это идеальный инвестиционный объект для инвесторов с долгосрочной стратегией.

Основными покупателями этого актива на сегодняшний день являются агрокомпании, которые применяют стратегию по формированию земельных банков в виде территориальных кластеров в размере от 15–20 тыс. га и выше. Такие земельные банки позволяют формировать наиболее эффективное агропроизводство именно в секторе растениеводства.

Ключевыми продавцами на рынке сельхозземель являются:

— холдинговые компании, которые оптимизируют свои активы, продают отдельные региональные кластеры;

— фермеры, которые не справляются с обработкой земли, так как им не достает инвестиционных ресурсов, или которым некому передать по наследству свое хозяйство;

— небольшие хозяйства, по 1,5–5 тыс. га земли, которые не выдерживают конкуренции в связи с подорожанием цен на сельскохозяйственную технику и увеличением процентных ставок по кредитам;

— спекулянты, которые «выдергивают» землю из-под хозяйств, где она плохо юридически закреплена, за низкую цену и продают на рынке по рыночной цене.

На сегодняшний день в ЦФО в большинстве регионов предложение на продажу массивов сельхозземли фактически сопоставимо со спросом. Однако в отдельных районах наблюдается превышение спроса над предложением и наоборот. Особенностью нынешних сделок купли-продажи сельхозземли является то, что покупатели уже более подготовлены и более требовательны к качеству земли. Они ищут юридически чистые, сформированные в массивы, обрабатываемые земли.

В частности, все больше внимания уделяется доле пашни в общем объеме земли, предлагаемой к продаже. Цены сделок корректируются, если неудобья превышают 5 % продаваемого

земельного массива, многие покупатели требуют наличия актуального агрохимического анализа почв и т. д.

При всей щепетильности подхода к сделкам консолидация «паевой» земли активно продолжается. В целях снижения правовых рисков агрокомпания скупают «паевую» землю в арендованных / обрабатываемых земельных участках. Спекулянты не упускают возможности скупать «пай» земельных участков, в которых оставшийся срок аренды составляет менее 3 лет, или если право аренды имеет правовые пороки, что позволяет им снимать с земельных участков арендное обременение. Соотношение цены пашни к цене «паевой» земли колеблется от 2 до 3, что продолжает создавать для спекулянтов высокую доходность.

В данном обзоре в центре внимания стоит юго-западная часть Орловской области как привлекательный объект для инвестирования в сельхозземли с точки зрения цен на землю (см. рисунок на стр. 4). Специалисты BEFL ставили целью показать ожидаемые цены на сельхозземли для потенциальных инвесторов, а также возможности, которые могут быть реализованы благодаря тому, что сейчас удачный период для входа в инвестиции. После девальвации рубля валютные цены на землю стали очень привлекательными. Переход на оценку земель в валюте не наблюдается. Рынок еще не отреагировал на эту ситуацию в полной мере.

Кроме того, еще не вся земля поделена между крупными игроками (см. графики на стр. 5). В средней части России еще есть земля, которая может быть приобретена, в том числе и в Орловской области. В некоторых районах области остро стоит проблема нехватки сельхозземель для покупателей. Например, в Ливенском и Должанском районах (в юго-восточной части области) крайне мало предложений на продажу, а предложения сформированных массивов размером более 1000 га являются единичными и редкими. Более позитивно для инвесторов обстоит ситуация в юго-западной части, на которую BEFL обращает внимание в данном обзоре.



Доля сельхозземель в собственности юридических лиц увеличивается. Это говорит о том, что, прежде всего, успешные агрокомпании продолжают приобретать и консолидировать землю. Несколько лет назад трендом было брать землю в аренду, т.к. земли было много, сейчас этот тренд начинает меняться. Земля в определенных районах становится уже дефицитом, поэтому многие компании начинают увеличивать долю земли в собственности.

В Орловской области, по сравнению с прилегающими областями, самая низкая доля с/х земли, находящейся в собственности юридических лиц, – 8,1%, в то время как в Липецкой области, например, такая доля составляет 29,2%. Для инвесторов это является преимуществом, так как низкая доля с/х земель во владении юридических лиц создает возможность входа в земельные активы.

Площадь посевов в ЦФО за последние 3 года существенно не изменилась. Посевные площади в Орловской области также стабильны и имеют небольшую тенденцию к росту. Зерновые и зернобобовые культуры являются историческими культурами области. Кроме того, здесь стратегически выгодно выращивать подсолнечник, рапс, и агроклиматические условия также идеальны для сахарной свеклы. Орловская область занимает 8 место в России по урожайности зерновых и зернобобовых в 2014 году, который стал для области рекордным по валовому сбору зерна и сои за всю ее историю. По урожайности подсолнечника и рапса по итогам 2014 года Орловская область занимает 3-е и 4-е места соответственно.*

**) Источник цифровых данных: Доклад директора Департамента растениеводства химизации и защиты растений Минсельхоза России П.А. Чекмарева на Всероссийском агрономическом совещании.*

Площадь с/х земли в собственности юридических лиц по сравнению с общей площадью земель с/х назначения в регионе на 01.01.2015 г., тыс. га



Площадь посевов по сравнению с площадью с/х угодий, тыс. га



Орловская область является привлекательным агроинвестиционным регионом, прежде всего, в силу благоприятного агроклимата. Она фактически является зоной стабильного земледелия. Другие преимущества Орловской области для сельхозпроизводителей включают в себя:

- стабильную природную урожайность (т. е. урожайность без учета внесения дополнительных стимулирующих добавок в почву, в том числе калийных, фосфорных и других удобрений);

- логистическую компактность и развитость региона, близость к московской агломерации;

- дефицит мощностей хранения зерна, который открывает перед инвесторами возможность вертикальной интеграции;

- логистическую близость Орловской области к прибалтийским портам (см. стр. 4), через которые доля отгрузки зерна на экспорт ежегодно возрастает.

Агроклиматические условия, качество почв и погодные условия последних лет позволяют получать хорошую устойчивую урожайность как зерновых, так и масличных культур (см. графики на стр. 8).

По области, как и по некоторым прилегающим областям (Брянской, Курской, Липецкой), растет валовой сбор зерновых культур за счет роста урожайности за последние годы. В 2014 году урожайность зерновых в Орловской области на 65 % превысила средний показатель по России и на 14,4 % средний показатель по ЦФО (лидер по урожайности среди четырех областей – Курская область – превышает показатель Орловской всего на 8 %).

Безусловно, даже самая высокая средняя урожайность по России будет ниже средней урожайности на ту же культуру во многих западных странах. Причина здесь не в плодородности земли (российский чернозем – один из самых плодородных видов почвы в мире), а в том, что Россия, в целом, продолжает системно отставать от других стран по применяемым агротехнологиям.

Агротехнологии требуют увеличения инвестиционных

вложений, приобретения более качественной и мощной техники, более дорогостоящих орудий обработки земли. Кроме того, наблюдается отставание по качеству семян, СЗР и удобрений. Все это требует увеличения оборотного капитала всех агрокомпаний, т. е. нужно больше вложить денег в землю, чтобы больше из нее взять.

Другими словами, такое отставание связано с нехваткой на рынке, прежде всего, финансовых ресурсов. Однако стоимость земли в России остается одной из самых низких в мире, а урожайность в регионах растет, безусловно, в силу грамотного подхода агрокомпаний к обработке земли и ведению сельхозбизнеса.

Что касается государственной поддержки, то по статистическим данным на 15.10.2015 г., к примеру, субсидирование в форме фактически перечисленных сумм сельхозпроизводителям выглядит следующим образом (подробнее на стр. 7):

	Площадь пашни, тыс. га (на 01.01.2015)	Сумма субсидий на 1 га пашни, руб./га
Брянская область	1 068,0	5 283,8
Курская область	1 943,6	2 067,0
Липецкая область	1 553,9	2 169,1
Орловская область	1 508,2	1 126,8

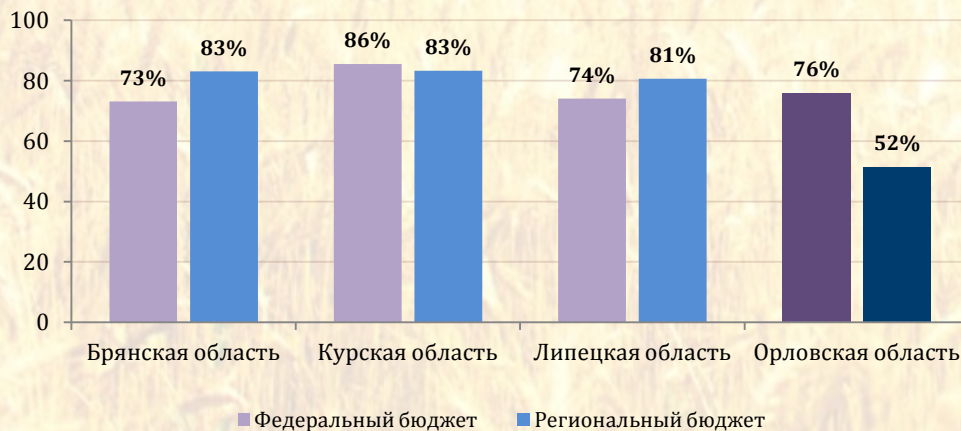
Как видно из таблицы, средняя сумма субсидий по четырем регионам составляет примерно 3 182 руб./га. При этом вложения в сельхозпроизводство для получения адекватной урожайности, например, зерновых для большинства хозяйств должны составлять минимум 14 000 руб./га. Таким образом, субсидии позволяют поддерживать только те хозяйства, которые не могут получить финансовые ресурсы с рынка. То есть субсидирование по определению является именно поддержкой, а не инвестиционным толчком. Большой эффект и выгоду для сельхозпроизводителя дает наличие нулевой ставки по налогу на прибыль.

Оперативная информация о расходах федерального бюджета и бюджетов субъектов РФ, источником финансового обеспечения которых является субсидия, по состоянию на 15.10.2015 г.

	Федеральный бюджет			Региональный бюджет		
	Направлено расходными расписаниями на лицевые счета территориальных органов Федерального казначейства в текущем году на отчетную дату*	Перечислено сельхозтоваропроизводителям за счет средств федерального бюджета на отчетную дату	% освоения средств федерального бюджета	Предусмотрено средств на текущий год в бюджетах субъектов Российской Федерации (согласно заключенным соглашениям)	Перечислено сельхозтоваропроизводителям за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации на отчетную дату	% освоения средств бюджетов субъектов Российской Федерации
Брянская область	7 309,69	5 348,81	73,17	354,05	294,33	83,13
Курская область	4 271,82	3 652,76	85,51	437,85	364,73	83,30
Липецкая область	3 388,40	2 511,73	74,13	1 065,42	858,88	80,61
Орловская область	2 101,34	1 596,00	75,95	200,70	103,38	51,51

*) Согласно распоряжениям Правительства Российской Федерации с учетом остатков средств федерального бюджета на 01.01.2015 г., потребность в которых подтверждена.

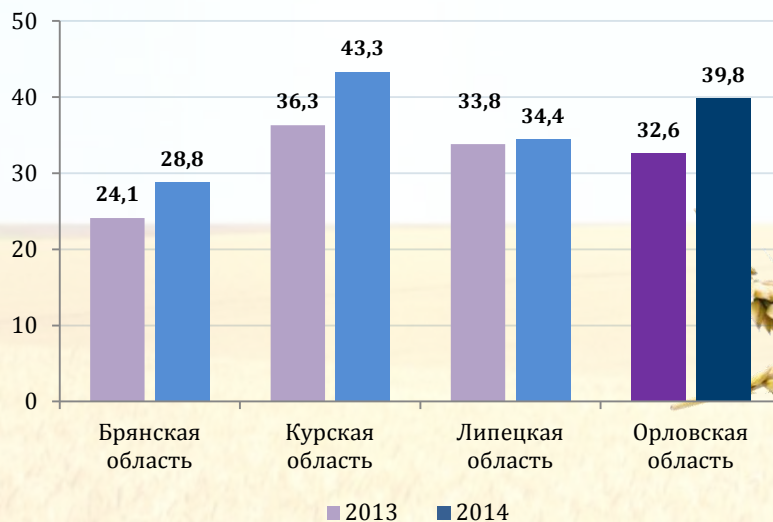
Процент освоения бюджетных средств



Продукция сельского хозяйства в фактических ценах в 2013–2014 гг., млн руб.



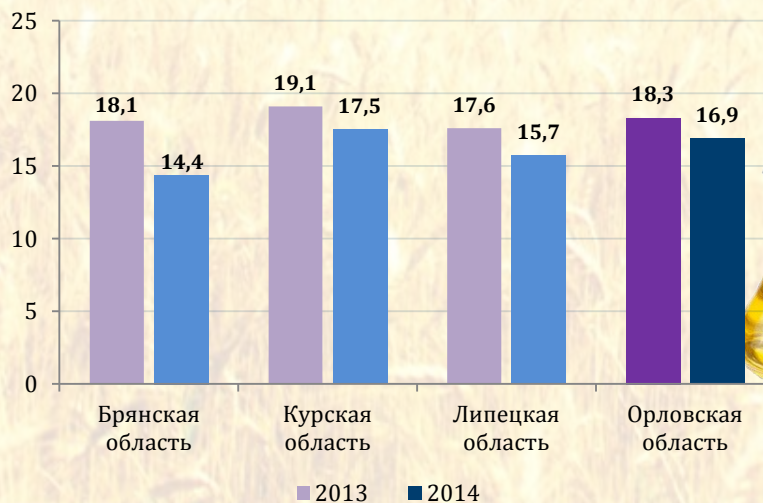
Средняя урожайность зерновых и зернобобовых культур (с учетом кукурузы) в 2013–2014 гг., ц / га



Валовой сбор зерновых и зернобобовых культур (с учетом кукурузы) в 2013–2014 гг., тыс. т



Средняя урожайность масличных культур в 2013–2014 гг., ц / га



Валовой сбор масличных культур в 2013-2014 гг., тыс. т



В течение последнего года наметился явный тренд на прирост стоимости с/х земли во всех регионах Центрального федерального округа. По росту цен лидируют Курская и Тамбовская области. В Орловской области прирост цен пока не столь значительный, однако крупные агрокомпании подогревают спрос на землю.

Средняя величина кадастровой стоимости продолжает быть «оторванной» от реалий рынка. Несомненно, кадастровая стоимость внутри одного района позволяет определять отличие каждого в отдельности земельного участка исходя из его транспортной доступности, расположения его относительно основных магистралей и перерабатывающих мощностей, но она учитывает только доходный подход, а не текущее состояние рынка земли и особенности каждого региона. Кроме того, являясь базой для расчета налога на землю, высокая кадастровая стоимость представляет интерес, прежде всего, для местных органов власти.

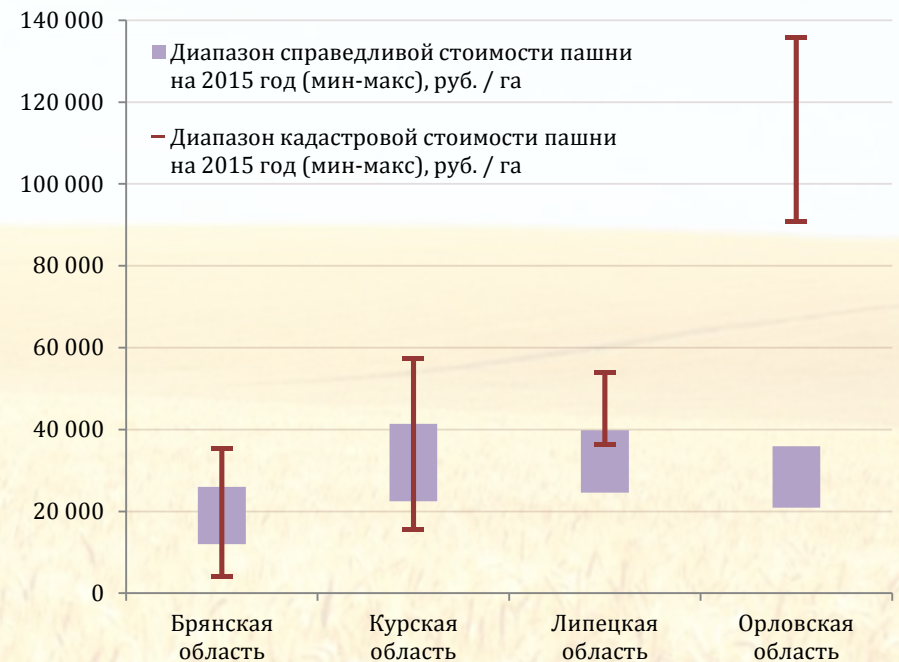
До недавнего времени согласно закону пересмотр кадастровой стоимости должен был проводиться раз в несколько лет, соответственно, кадастровая стоимость на опережение всегда выше рыночной.

Кадастровые стоимости, указанные в графике, установлены на следующие даты:

- Брянская область – на 01.01.2006 г.;
- Курская область – на 01.01.2012 г.;
- Липецкая область – на 01.01.2011 г.;
- Орловская область – на 01.01.2014 г.

В последнее время в связи с тенденцией повышения рыночной стоимости в некоторых регионах происходит частичное перекрытие кадастровой и рыночной стоимостей (см. график), но если рассматривать кадастровую стоимость

Сопоставление кадастровой стоимости и справедливой стоимости пашни в 2015 году



применительно к конкретному земельному участку, то ее нельзя считать безусловной базой справедливой стоимости для этого участка. Такое совпадение является частным случаем, но не общим. Сопоставимость и зависимость между кадастровой стоимостью и справедливой стоимостью земли в регионах отсутствует.

Как видно из графика, справедливая стоимость пашни в Орловской области по сравнению с прилегающими областями находится на среднем уровне.

Существенное увеличение уровня рыночных цен на сельхозземли произошел в 2013–2014 гг., в 2015 году рост цен продолжается. Во всех регионах ЦФО рынок активен, конкурентен, с широким диапазоном рыночной стоимости, отношение пашня / «паевая» земля снижается.

Как видно из графика, практически везде справедливая стоимость имеет тенденцию повышения в рублевом эквиваленте. Лидерами прироста по сравнению с 2012 годом по максимальному показателю справедливой стоимости выступают Курская и Липецкая области:

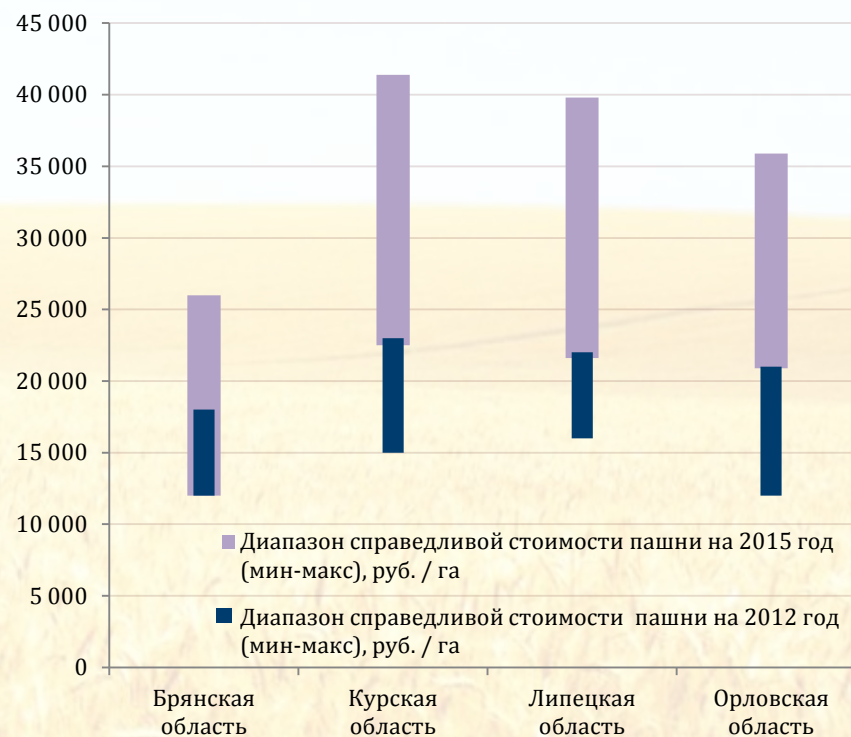
- 🌾 Брянская область – 40 %;
- 🌾 Орловская область – более 70 %;
- 🌾 Курская и Липецкая области – более 80 %.

По России безусловным лидером как по абсолютной величине, так и по приросту справедливой стоимости является Краснодарский край.

Справедливая стоимость в Орловской области имеет достаточно хороший потенциал роста и тенденцию к повышению. По прогнозам BEFL, справедливая стоимость сельхозугодий как в Орловской области, так и в других областях центральной России будет увеличиваться и в рублях, и в валюте.

BEFL завершил обработку информации по сделкам купли-продажи сельхозземли в собственности и сделкам перенайма. Трудоемкую и сложную задачу анализа полученных данных облегчал большой опыт BEFL по сопровождению подобного рода сделок в интересах как отдельных агрокомпаний, так и крупных холдингов. Сейчас BEFL имеет единую базу цен на сельхозземли по регионам ЦФО, ПФО и ЮФО на 2014–2015 гг. Такая информация позволит инвесторам, планирующим вхождение в агросектор, представлять ценовые диапазоны сельхозземли для правильного выбора инвестиционной

Изменения справедливой стоимости пашни за период 2012–2015 гг.



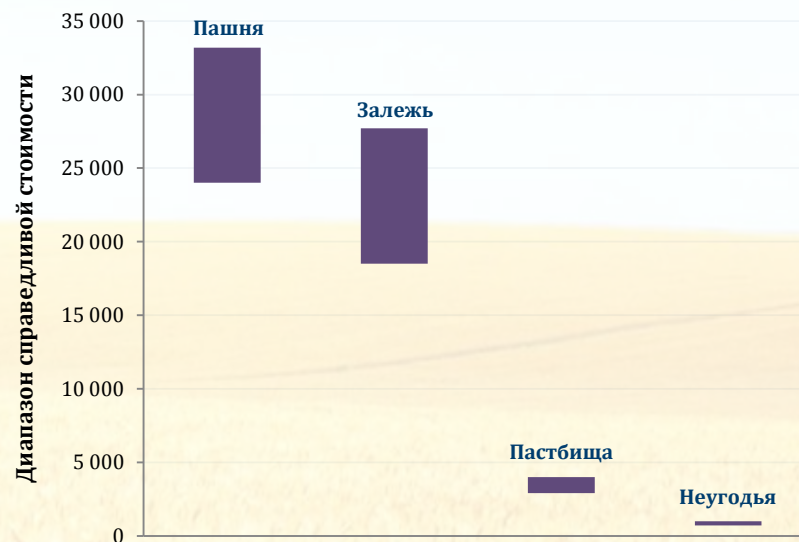
стратегии, а инвесторам, расширяющим свои земельные банки, осуществлять планирование своих инвестиционных вложений исходя из сложившихся цен на рынке.

В следующем разделе представлены краткий обзор справедливой стоимости по каждой категории сельхозугодий и диапазоны цен перенайма земли в аренде на срок свыше 25 лет по четырем районам юго-западной части Орловской области: Дмитровскому, Кромскому, Троснянскому, Глазуновскому.



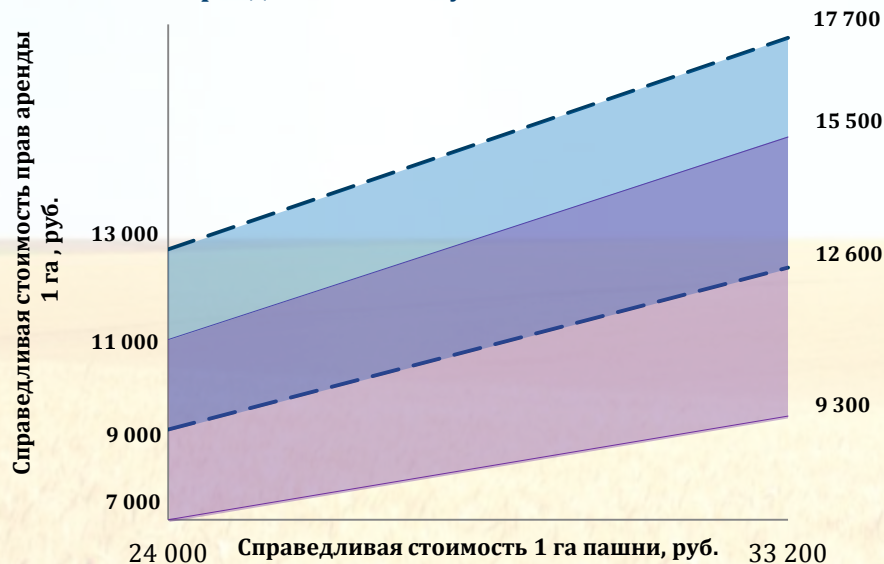
Районы юго-западной части Орловской области

Диапазон справедливой стоимости с/х земель по видам с/х угодий, руб. / га



Район исследования	Справедливая стоимость пашни, руб. / га		Справедливая стоимость залежи, руб. / га		Справедливая стоимость неудобья, руб. / га		Справедливая стоимость пастбищ, руб. / га		Стоимость прав аренды более 25 лет, руб. / га		Коэффициент отношения средней цены 1 га «пахотных земель» к средней цене покупки 1 га земель у лиц, обладающих ОДС на ЗУ	
	Мин.	Макс.	Мин.	Макс.	Мин.	Макс.	Мин.	Макс.	Мин.	Макс.	Значение	Отклонение, +/-
Юго-западная часть Орловской области	24 000	33 200	18 500	27 700	700	1 000	2 900	4 000	7 000	17 700	3,01	26 %

Диапазон справедливой стоимости уступки прав аренды земельных участков свыше 25 лет



КС – средняя кадастровая стоимость по району

ЗН – средний годовой размер земельного налога по району для юридических лиц, физических лиц и ИП

Справедливая стоимость пашни		мин., руб. / га	макс., руб. / га
		24 000	33 200
Аренда более 25 лет земель государственной и муниципальной собственности	мин.	9 000	12 600
	макс.	13 000	17 700
Аренда более 25 лет земли общедолевой собственности («паевая» земля)	мин.	7 000	9 300
	макс.	11 000	15 500

За последние три года во всех регионах ЦФО выросла цена права долгосрочной аренды (перенайма) земли. Однако даже при сроке аренды более 25 лет цена перенайма значительно отличается от стоимости права собственности на землю.

Рынок ставок аренды и цен на перенаем непрозрачен, что объясняется следующими факторами:

Во-первых, в России осталось много «исторической» аренды «паевой» земли, т. е. договоров аренды, которые заключались в течение последних 10 лет, в которых арендная плата устанавливалась либо в виде фиксированной денежной величины на «пай», либо в натуральном выражении в виде определенного количества продукции из культур, которые могут быть выращены на конкретном земельном участке.

Натуральные показатели выросли в силу поднятия цен на рынке на продукцию, а фиксированные показатели были подвержены инфляции, как следствие, ставки аренды с учетом рыночных данных оказались достаточно низкими. Кроме того, эти данные очень сильно разнятся даже внутри одного региона.

Во-вторых, в большинстве регионов арендная плата за так называемую «административную аренду» (аренда земель в собственности государства и субъектов РФ (государственная собственность) и собственности районов и сельских поселений (муниципальная собственность)), в большинстве случаев, установлена в пределах суммы равной или близкой к налогу на землю, т. е. 0,3 % от кадастровой стоимости. Ни «историческая» аренда «паевой» земли, ни аренда «административной» земли, чаще всего, не превышают ставок коммерческой аренды.

Рынок коммерческой аренды только начинает системно складываться, но, в любом случае, можно уже говорить о том, что для Орловской области арендная плата находится в диапазоне от 900 до 2500 руб. / га без налога на землю и НДС.

Если знать минимальные и максимальные ставки аренды, а также такой показатель как годовой рентный мультипликатор (в контексте данного обзора: отношение средней стоимости пашни в собственности к средней ставке коммерческой аренды земли в год), можно составить мнение о том, какова средняя стоимость земли в том или ином регионе. И наоборот, если знать среднюю стоимость земли в регионе и значение годового рентного мультипликатора, можно вычислить среднюю ставку коммерческой аренды. Данный параметр очень показателен, если говорить о цене пашни как основном индикаторе качества земли как товара. Ниже в таблице приведены значения годового рентного мультипликатора для аренды «паевой» земли и коммерческой аренды. Исходя из среднего значения годового рентного мультипликатора коммерческой аренды по четырем регионам можно сделать вывод, что в данных областях доходность вложений в такой инвестиционный объект, как с/х земля, составляет чуть выше 6 %.

	Среднегодовой размер аренды по «паевой» земле без учета земельного налога и НДФЛ, руб. / га в год		Средняя коммерческая цена аренды без учета земельного налога и НДС, руб. / га в год		Отношение средней стоимости пашни в собственности к средней ставке аренды «паевой» земли в год	Отношение средней стоимости пашни в собственности к средней ставке коммерческой аренды в год
	Мин.	Макс.	Мин.	Макс.		
Брянская область	300	1000	500	1 800	29,23	16,10
Курская область	500	1200	1 000	2 900	37,59	16,34
Липецкая область	500	1200	1 100	2 800	37,88	16,54
Орловская область	400	1000	900	2 500	40,57	16,45

BEFL обращает внимание, что все стоимости в данном обзоре представлены с учетом того, что земельные массивы сформированы без правовых рисков или с правовыми рисками, которыми можно управлять. Правовая «культура» участников рынка повышается, однако случаев консолидации массивов (как на праве собственности, так и на праве долгосрочной аренды), имеющих правовые риски, достаточно много. Если земельные участки или земельные массивы имеют правовые риски, это неизбежно приводит к скидке, снижению цены на землю. Существенная часть таких рисков связана с «административной» арендой.

BEFL имеет одну из самых обширных в России практик проведения правовой экспертизы прав на сельхозземлю (было дано правовых заключений более чем на 2,5 млн га), управления и сопровождения сделок по покупке, аренде земли сельскохозяйственного назначения, а именно:

- создание электронного архива юридических документов на землю и учета прав на землю, внедрение единой электронной системы управления процессом закрепления прав на землю и документооборота по данному процессу.
- подтверждение прав текущего правообладателя на землю;
- проведение юридической проверки прав на земельные участки, т.е. исследование всей истории сделок с землей, выявление рисков как для текущего правообладателя, так и для покупателя, оценка рисков, подготовка рекомендаций по устранению / снижению рисков;
- выявление оснований для возникновения иных неблагоприятных последствий для текущего правообладателя и / или покупателя, в том числе возможности утраты контроля над земельными участками вследствие действий третьих лиц;
- разработка рекомендаций по оформлению прав на земельные участки, используемые без надлежащих правовых оснований;
- структурирование, планирование и правовое сопровождение сделок по покупке земли;

Специалисты BEFL готовы оказать поддержку в закреплении прав на землю, покупке земли и земельных долей, аренде земли, продаже земли, поддержке при разрешении земельных споров, а также оценить правовые риски при приобретении земли.

(подробнее см. раздел «Решения для агробизнеса» на официальном сайте BEFL www.befl.ru)

СОКРАЩЕННЫЕ НАИМЕНОВАНИЯ В АНАЛИТИЧЕСКОМ ОБЗОРЕ

Пашотные земли (пашня) – земли, обрабатываемые при помощи машин и механизмов и не требующие дополнительных вложений для их подготовки к нормальному севообороту, то есть регулярно приносящие доход.

Залежные земли (залежь) – земли, которые не обрабатываются более 3 лет, но могут быть включены в севооборот при экономически обоснованных расходах, то есть могут приносить доход в будущем.

Неудодья – земли, которые невозможно физически и/или экономически включить в севооборот, которые не могут быть использованы в виде пастбищ, но которые технологически необходимы (защитные лесополосы, технологические дороги, места стоянки техники и т. д.), однако не могут приносить прямого дохода.

Пастбища – земли, которые могут быть использованы для выпаса скота и иным способом задействованы в получении дохода.

«Паевая» земля – земельные участки, по которым проведены кадастровые работы по установлению местоположения границ земельных участков, земельные участки поставлены на кадастровый учет, зарегистрированы права собственности участника общей долевой собственности на земельные участки.

Уступка права аренды (перенаем) – передача прав и обязанностей арендатора по договору аренды третьему лицу.

Коммерческая аренда – долгосрочная аренда земельных участков, частные собственники которых намерены извлекать систематический доход из аренды и сами ведут обработку данных земельных участков.

Административная аренда – долгосрочная аренда земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности.

ЗУ – земельные участки

ОДС – общая долевая собственность

С/х – сельскохозяйственный

НДС – налог на добавленную стоимость

Мин. – минимальное значение параметра

Макс. – максимальное значение параметра

СС – справедливая стоимость

КС – кадастровая стоимость

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ АНАЛИЗА И ИСПОЛЬЗОВАНИИ РЕЗУЛЬТАТОВ

Стоимостные показатели, приведенные в аналитическом обзоре, получены на основе агрегирования подтверждаемых рынком, наблюдаемых (публичных) и ненаблюдаемых цен предложений на покупку и на продажу ЗУ.

Значения справедливой стоимости прав собственности на ЗУ (пашня, залежь, неудобья, пастбища) и аренды установлены, в том числе, с применением методов математического моделирования с учетом влияния единого интегрального показателя качества земли – бонитета почв – на стоимость земли.

Был проведен анализ земель без искусственного орошения, качество которых соответствует производству традиционных зернобобовых культур и сахарной свеклы.

Стоимость права аренды – экономически оправданная стоимость владения и пользования землей в зависимости от стоимости собственности и продолжительности аренды.

Стоимость перенаяма (независимо от субъектного состава сделки) указана в аналитическом обзоре без НДС.

При установлении справедливой стоимости предполагалось, что ЗУ сформированы в земельные массивы, позволяющие осуществлять экономически оправданную масштабную сельскохозяйственную деятельность по производству сельскохозяйственных культур, являются ликвидными и не ограничены в обороте (правовые, экологические, функциональные риски отсутствуют, или их уровень не существен).

Выводы относительно итоговой величины справедливой стоимости прав на землю действительны только на даты, близкие к дате составления настоящего обзора. BEFL не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть в будущем и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на справедливую стоимость земли.

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Целью и назначением аналитического обзора является раскрытие информации по справедливой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, которые наиболее эффективно используются владельцами (пользователями) именно для выращивания сельскохозяйственной продукции и не являются орошаемыми.

Под справедливой стоимостью в настоящем аналитическом обзоре понимается стоимость в соответствии с положениями Международных стандартов оценки (МСО 2011) и Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО).

Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости»

Справедливая стоимость	– цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки
Подтверждаемые рынком исходные данные	– исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами
Наблюдаемые исходные данные	– исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство
Ненаблюдаемые исходные данные	– исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство

Международные стандарты оценки (МСО 2011) (International Valuation Standards IVS 2011)

<i>Справедливая стоимость</i> , МСО 300. Оценка для целей финансовой отчетности	– это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения
<i>Рыночная стоимость</i> , Определения МСО	– расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения
<i>Рыночная арендная плата</i> , Определения МСО	– расчетная денежная сумма, за которую имущество было бы сдано в аренду на дату оценки в коммерческой сделке по аренде на надлежащих условиях между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором после надлежащего маркетинга, в которой каждая сторона действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения

ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОГРАНИЧЕНИИ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Анализ данных осуществлялся исключительно с целью определения диапазонных значений справедливой стоимости сельскохозяйственной земли, пригодной для обработки, в зонах, являющихся объектом исследования данного обзора.

Нашей целью не являлось проведение глубокого анализа зависимости стоимостных показателей с/х земли от плодородия земель в каждом районе в отдельности.

Для подготовки аналитических данных использовались источники информации, которым специалисты нашей компании посчитали возможным доверять.

Представленная информация является собственностью компании BEFL. Любое использование этой информации или ее части, как то: ссылки, цитирование, копирование, воспроизведение, распространение и другое использование, – допускается только в оригинальном виде и формате со ссылкой на компанию BEFL.

Настоящий материал имеет исключительно информационное значение, не предназначен и не должен трактоваться как оферта. ЗАО «БЭФЛ» и его аффилированные лица, директора, партнеры и сотрудники, в том числе лица, участвующие в подготовке и выпуске этого материала, не дают никаких заверений или гарантий, что совершаемые Вами сделки будут гарантированно соответствовать указанным диапазонам справедливой стоимости, так как каждый земельный участок является исключительным и обладает иными индивидуальными особенностями. При применении настоящего аналитического обзора необходимо учитывать ограничения и допущения, которые нами указаны на стр. 15.

В случае несоблюдения указанных ограничений и допущений специалисты ЗАО «БЭФЛ» не несут ответственности за возможные последствия использования клиентами информации, содержащейся в материале, а также применимости настоящего материала для конкретных целей и задач получателя настоящего материала.

Настоящий материал не является и не может быть рассмотрен в качестве конкретной стратегической, инвестиционной, финансовой, юридической, налоговой и /или иной консультации. Получателю настоящего материала рекомендуется получить отдельную консультацию у соответствующих специалистов при необходимости установления стоимости конкретного (-ых) земельных участков. Информация, представленная в настоящем материале на иные даты аналитического обзора, может изменяться, уточняться, пересматриваться и дополняться без обязанности ЗАО «БЭФЛ» уведомлять получателя настоящего материала о таких изменениях, уточнениях и дополнениях.

КОНТАКТЫ:

**107045, Россия, Москва,
ул. Трубная, д. 12**

**Телефон/факс: +7 (495) 649-8155
E-mail: reception@befl.ru**

**Контактное лицо: Инесса Валуева
E-mail: valueva@befl.ru
Тел.: +7 (910) 309-0025**

**302040, Россия, Орел,
ул. Октябрьская, д. 68а**

**Телефон/факс: +7 (4862) 422-224
E-mail: reception@befl.ru
www.befl.ru**