



Владислав Новоселов
Управляющий директор BEFL

РОССИЙСКИЙ РЫНОК СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЙ ЗЕМЛИ

Из материалов Международной Конференции сельскохозяйственных производителей и поставщиков средств производства и услуг для аграрного сектора «Где маржа», Москва, Рэдиссон САС «Славянская», 26.01.2010 г.

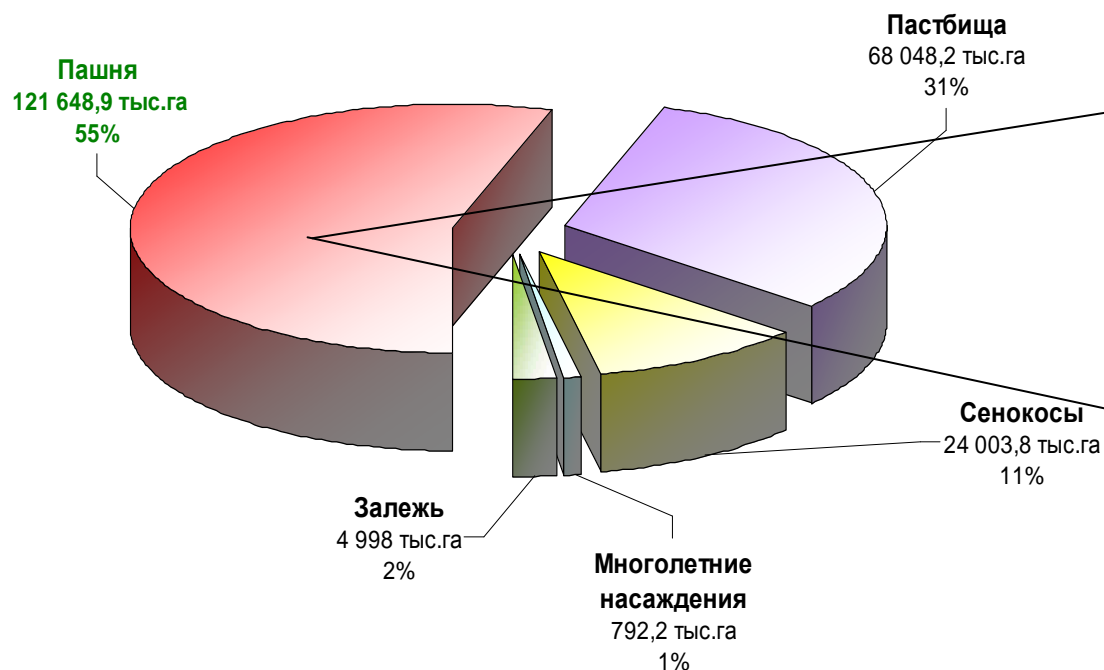
Содержание

1. Структура сельскохозяйственной земли в России	3
2. Законодательные ограничения оборота земли	5
3. Кадастровый учет земли	6
4. Сегменты рынка сельскохозяйственной земли	8
5. Развитие рынка сельскохозяйственной земли в России	10
6. Прогноз развития рынка на 2010 г.	14

1. Структура сельскохозяйственной земли в России (1 / 2)

BEFL

Структура сельскохозяйственных угодий, 2009 г.



В Центральном, Южном и Приволжском ФО, наиболее привлекательных для аграрного производства, находится более **78 млн. га пашни**

По оценкам BEFL с учетом объема посевов в 2008-2009 гг. **объем залежи составляет около 15 % объема пашни**

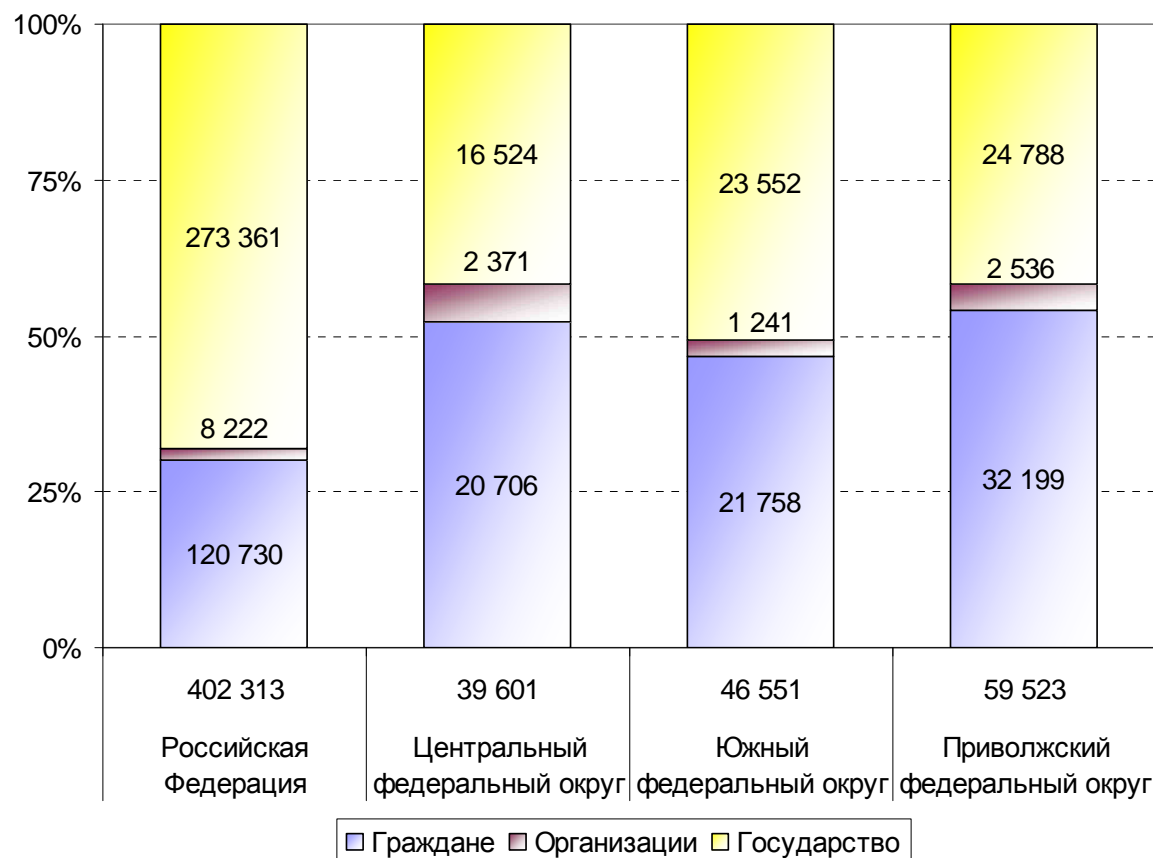
- ✓ На территории России расположено **9% общемировых сельскохозяйственных угодий**, а доля производимой с/х продукции составляет менее **1,5%**
- ✓ За последние 15 лет **объем пахотных угодий в России снизился более чем на 10 млн. га**
- ✓ **30 млн. га с/х земель** не используются согласно целевому назначению

Источник: Росреестр, данные Минсельхоз, данные BEFL

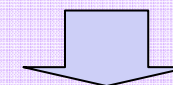
1. Структура сельскохозяйственной земли в России (2 / 2)

BEFL

Распределение сельскохозяйственных земель по формам собственности, 2009 г. (в тыс. га)



- ✓ 84% с/х земли в частной собственности является долевой
- ✓ Земельные права большинства сельхозпроизводителей должным образом не оформлены
- ✓ Из 12 млн. собственников земельных долей только 3,5% имеют государственную регистрацию



- ✓ **Серьезно сдерживается развитие рынка**
- ✓ **Незначительное количество сделок**
- ✓ **Трудности в привлечении финансирования под залог с/х земель**

Источник: Росреестр

2. Законодательные ограничения оборота земли

BEFL

Доли в праве

- ✓ Нельзя продавать и сдавать в аренду
- ✓ Исключения: другие участники долевой собственности; с/х организации или граждане, использующие земельный участок

Выдел земельного участка

- ✓ Соблюдение сложного порядка и обеспечение большинства на собрании участников
- ✓ При принятии решения об определении местоположения необходимы публикации объявлений о выделе, проведение согласительных процедур и т.д.

Преимущественное право приобретения

- ✓ Преимущественное право покупки у субъекта РФ (муниципального образования)
- ✓ Последующая продажа только на аналогичных условиях

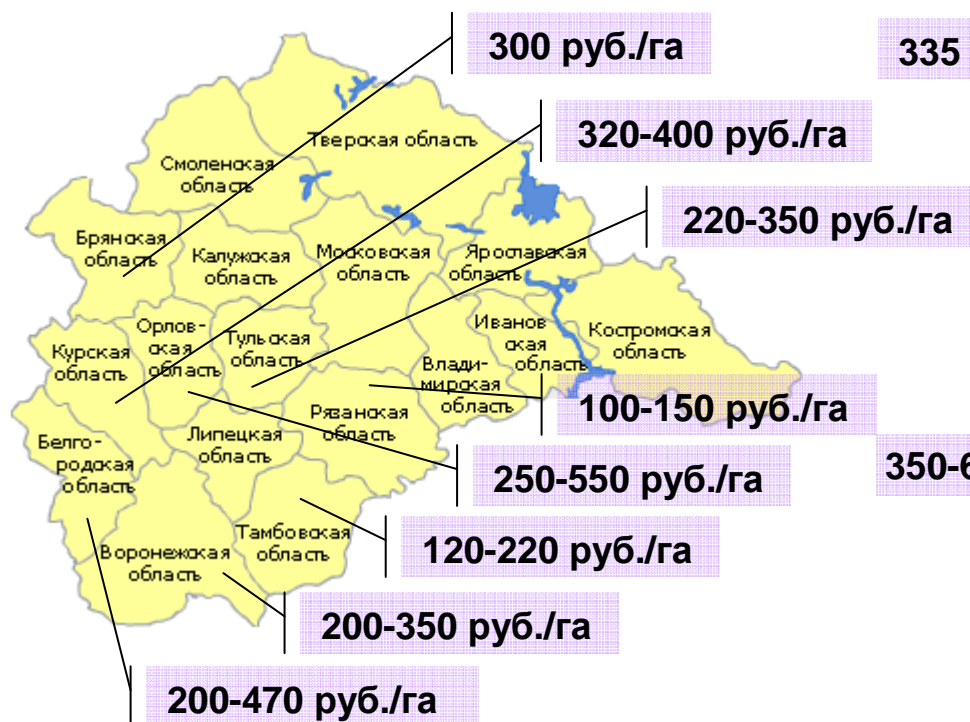
Запрет на владение земельными участками иностранцами

- ✓ Не могут владеть земельными участками иностранные граждане и компании, а также компании, доля участия иностранных граждан и компаний в которых составляет более 50%

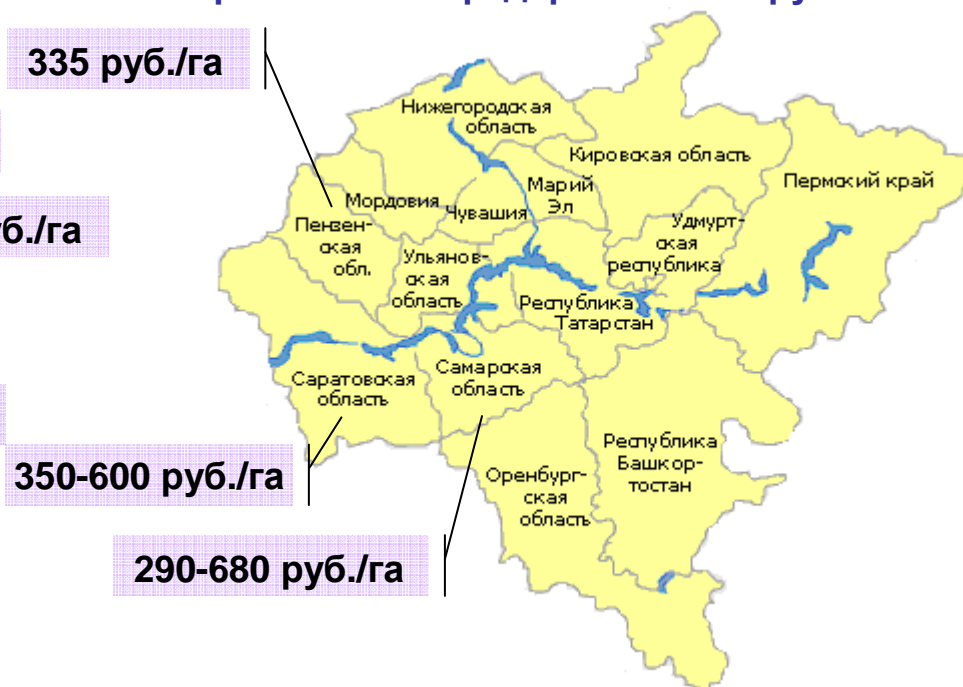
3. Кадастровый учет земли

Стоимость работ по межеванию с/х земли в 2008-2009 гг.

Центральный федеральный округ



Приволжский федеральный округ



- ✓ Стоимость работ по межеванию сельскохозяйственной земли зависит от площади, сложности объекта, его местоположения и других факторов
- ✓ Постановка на кадастровый учет в настоящий момент является бесплатной

Источник: данные BEFL, открытые интернет ресурсы

4. Сегменты рынка сельскохозяйственной земли (1 / 2)

BEFL

Сегмент рынка	Характеристика
1. Земля в собственности	<ul style="list-style-type: none">✓ Самый привлекательный для покупателей сегмент, высокий спрос при размере земель более 1 тыс. га✓ Предложение сильно ограничено✓ Высокая цена✓ Как правило, дополнительно включаются в сделку объекты инфраструктуры, с/х техника, посевы✓ Минимальные риски процесса приобретения земли
2. Структурированный агробизнес с землей в собственности	<ul style="list-style-type: none">✓ Продается не земля, а доля в капитале с/х бизнеса✓ Привлекательный сегмент✓ Предложение сильно ограничено✓ Высокая цена сделки, в цену включена премия за организованный бизнес✓ К покупателю переходят финансовые, налоговые, юридические риски бизнеса
3. Сельхозкомпании с правом долгосрочной аренды «паевой» и муниципальной земли	<ul style="list-style-type: none">✓ К продаже предлагаются права аренды с инфраструктурой, с/х техникой, посевами или доли в капитале✓ Цена зависит от перспектив приобретения земли в собственность и увеличения площади за счет соседних землепользователей✓ Спрос умеренный✓ Многие участники сегмента стремятся перейти в сегмент 2✓ Представлен в основных обществах, созданными после 2003 года

4. Сегменты рынка сельскохозяйственной земли (2 / 2)

BEFL

Сегмент рынка	Характеристика
4. «Паевая» земля в обработке без юридических прав или «паевые» необрабатываемые земли	<ul style="list-style-type: none">✓ Значительная доля земли данного сегмента✓ Самая низкая цена✓ Значительные расходы на включение в с/х оборот✓ Высокие риски процесса и операционной деятельности на земле✓ Вероятность конфликта с текущим землепользователем и муниципальной властью
5. Невостребованные доли (земли)	<ul style="list-style-type: none">✓ По разным оценкам от 15 до 30% земли, находящейся в собственности физических лиц✓ Как правило используется по «договорам краткосрочной аренды» с муниципальными образованиями✓ Законно приобрести права собственности или аренды нельзя✓ Закон предусматривает процедуру признания права собственности субъекта РФ или муниципального образования✓ Востребованы со стороны землепользователей, владеющих/контролирующих соседние земли
6. Муниципальная, государственная земля	<ul style="list-style-type: none">✓ В основном предлагается долгосрочная аренда✓ Продажа в собственность не распространена✓ По общему условию заключение договора должно проходить на торгах✓ Цена регулируется региональными законами об обороте земли

5. Развитие рынка сельскохозяйственной земли в России (1 / 5)

BEFL

Стоимость сельскохозяйственной земли в Российской Федерации в 2003-2008 гг.

- ✓ **2005 – 2006 г.г.** – агрохолдинги начинают скупку земли.
2007 г. – появление на рынке большого количества непрофильных инвесторов
- ✓ Прирост стоимости «паевой» земли в России за 2003 – 2008 гг. составил до **400%**, диапазон стоимости **180 – 300 долл. США**
- ✓ К лету 2008 года земля в собственности площадью более 5 тыс. га предлагалась по стоимости более **1 000 долл. США/га**.
Сделки заключались в диапазоне **750 – 900 долл. США** за 1 га
- ✓ Арендная плата за «паевую землю» за период 2005-2008 годы увеличилась **более чем в 2 раза** и продолжает выплачиваться «натуроплатой» (зерно, масло, сахар и пр.), в денежном выражении находится в диапазоне от **500 до 1 000 руб./га** в год
- ✓ Цена права аренды по долгосрочным договорам (перенайм) доходила до **200 долл. США/га** (без учета посевов)
- ✓ К середине 2008 г. ИКАР оценивал общую площадь пашни под контролем 196 частных агрохолдингов в 11,5 млн га. 32 агрохолдинга, контролировали более чем по 100 000 га каждый.
0,6% – собственность, 83% – аренда, 16% – аренда у государства

5. Развитие рынка сельскохозяйственной земли в России (2 / 5)

BEFL

Примеры крупнейших земельных банков (к концу 2009 г.)

Компания	Земли под контролем, тыс. га	В том числе		Регионы
		в собственности, тыс. га	в аренде, тыс. га	
Продимекс	570,0	н/д	н/д	Воронежская, Белгородская, Орловская, Тульская, Пензенская обл., Краснодарский, Ставропольский край, Башкортостан
Иволга-холдинг	500,0	н/д	н/д	Челябинская, Курская, Оренбургская, Ульяновская обл., Краснодарский край, Казахстан
Разгуляй	463,0	94,0	369,0	Белгородская, Ростовская, Курская, Орловская, Оренбургская, Волгоградская, Самарская обл., Краснодарский, Ставропольский, Алтайский край, КЧР
НАПКО	460,0	390,0	70,0	Московская, Пензенская, Липецкая, Воронежская, Ульяновская, Тамбовская обл.
Золотой колос	450,0	н/д	н/д	Татарстан, Нижегородская обл.
Юг Руси	420,0	н/д	н/д	Краснодарский край, Ростовская, Воронежская обл.
Вамин Татарстан	400,0	н/д	н/д	Татарстан
Красный восток - Агро	394,8	96,4	298,4	Курская, Воронежская, Ульяновская, Тамбовская обл., Татарстан
Сибирский аграрный холдинг	376,7	242,8	133,9	Алтайский край, Новосибирская, Ростовская, Тульская, Ульяновская обл.
Valars	360,4	42,5	317,9	Ростовская обл. Ставропольский край, Украина
Black Earth Farming	323,0	н/д	н/д	Центральная Россия
Русагро	260,0	н/д	н/д	Белгородская обл.
Агросила-групп	221,2	н/д	н/д	Татарстан
Интеко-агро	200,0	н/д	н/д	Пензенская, Курская, Калининградская обл., Калмыкия, Ставропольский край
Lupus Holding (через Volga Farming и Redland Russian Land Fund)	198,0	н/д	н/д	Центрально-Черноземный регион РФ
Alrcot Agro	161,0	91,0	70,0	Центрально-Черноземный регион РФ
Пава	160,0	68,7	91,3	
Авангард-Агро	155,0	77,0	78,0	Воронежская, Курская, Липецкая, Орловская, Белгородская обл.
РАВ Агро-Про	150,0	68,7	91,3	Воронежская, Орловская, Ростовская обл.
Trigon Agri	130,1	н/д	н/д	Центрально-Черноземный регион РФ
Стойленская Нива	109,5	н/д	н/д	
УК «ИПФ-Агро»	100,0	н/д	н/д	
Талина	87,0	63,0	24,0	Республика Мордовия
АПК «ОГО»	70,0	20,0	50,0	

Источник: РБК

5. Развитие рынка сельскохозяйственной земли в России (3 / 5)

BEFL

Капитализация аграрных компаний

	Black Earth Farming, долл. США		Alpcot Agro, долл. США		Trigon Agri, евро	
	2008	2009	2008	2009	2008	2009
Капитализация на начало года	280 173 751	435 825 835	45 851 621	42 895 882	63 517 464	94 628 059
Дата отчетности	30.09.2008	30.09.2009	30.06.2008	30.06.2009	30.09.2008	30.09.2009
Долгосрочный заемный капитал	82 700 000	80 415 000	19 633 465	30 656 760	26 313 000	24 325 000
Денежные средства	153 016 000	94 296 000	87 201 288	14 291 255	22 609 000	3 651 000
EV	209 857 751	421 944 835	- 21 716 202	59 261 387	67 226 464	115 302 059
Количество земли под контролем, га	333 000	323 000	133 000	167 000	137 359	169 105
Активы	416 825 000	384 270 000	231 072 444	175 597 548	194 732 000	144 944 000
Внеоборотные активы	171 913 000	201 604 000	98 607 105	102 546 369	78 777	85 893
в том числе земля	78 152 806	59 259 000	н/д	н/д	н/д	н/д
EV/Земля под контролем	630	1 306	-	354	489	682
Внеоборотные активы/Земля под контролем	516	624	741	614	574	508
Расходы на 1 га земли под контролем	235	183	-	-	-	-

Источник: отчетность компаний Black Earth Farming, Alpcot Agro, Trigon Agri, расчеты BEFL

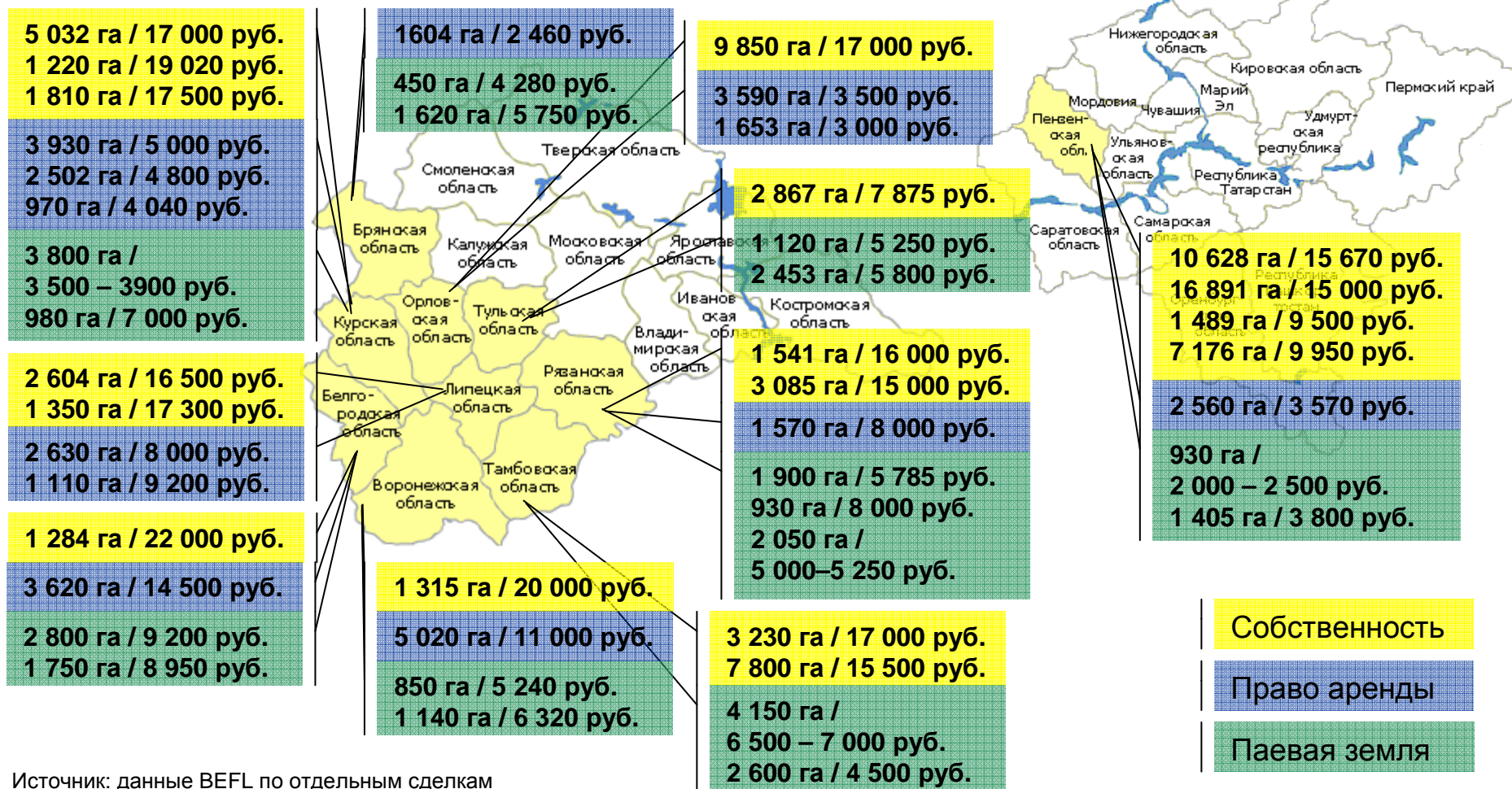
5. Развитие рынка сельскохозяйственной земли в России (4 / 5)

BEFL

Стоимость с/х земли в регионах во 2-ой пол. 2008-2009 гг.

Центральный федеральный округ

Приволжский федеральный округ

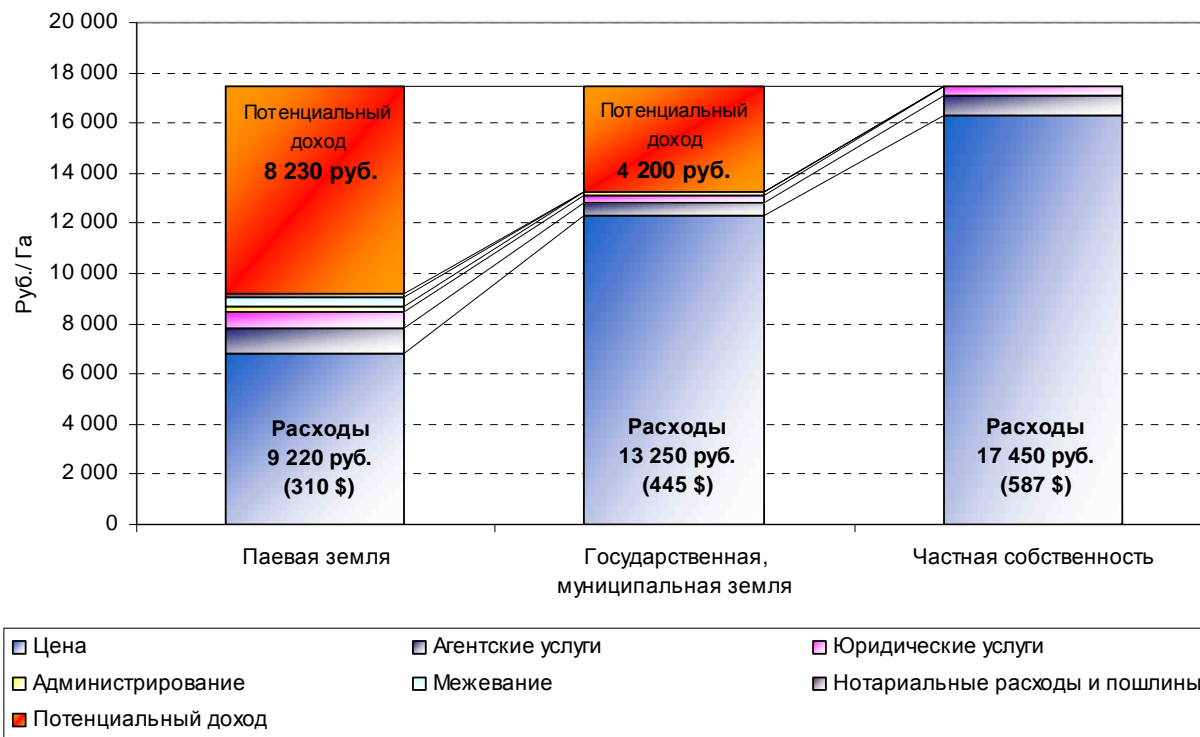


Источник: данные BEFL по отдельным сделкам

5. Развитие рынка сельскохозяйственной земли в России (5 / 5)

BEFL

Структура цен на земли, принадлежащие различным сегментам рынка, 2009 г.



- ✓ Не произошло прогнозируемого «выброса» на рынок больших массивов земель сельскохозяйственных предприятий и «спекулятивной» земли
- ✓ Стабилизация цен на землю; снижение цен оказалось менее значительным, чем прогнозировалось
- ✓ Основные покупатели – финансовые инвесторы
- ✓ Первые признаки роста спроса

Источник: данные BEFL, усредненные показатели по ЦФО

Усиление роли государства:

- инвентаризация государственных земель
- усиление ответственности за неиспользование земли
- упрощение правовых барьеров для включения земли в оборот
- финансирование агробизнеса

Стабилизация ценовых коридоров на уровне (ЦФО):

- собственность **15 000 – 20 000 руб./га**
- право аренды (20-49 лет) **5 000 – 10 000 руб./га**

Основные покупатели:

- финансовые инвесторы
- успешные агрохолдинги (важна близость к источникам финансирования)

Основные критерии для покупателей:

- права на актив
- качество земли
- логистика и инфраструктура
- мощности по хранению зерна

The background of the slide features a close-up photograph of a person's hands in a business suit. The right hand is holding a thin, dark pen, while the left hand is held open, palm facing up, in a gesture of presentation or agreement. The background is a clear, deep blue sky. In the bottom right corner, there are several thin, glowing orange lines that create a sense of motion or digital connectivity.

BEFL

аудиторы ■ консультанты ■ оценщики

Спасибо за внимание!

Тел./факс: +7 (495) 649-8155
E-mail: v.novoselov@befl.ru
www.befl.ru