

## Рынок сельскохозяйственной земли в России: текущая ситуация и грядущие изменения

### Russian Market of Agricultural Land: Current Situation and Upcoming Changes

Владислав Новоселов  
управляющий директор BEFL

Vladislav Novoselov  
BEFL Managing Director

*Из материалов 2-ой Международной Конференции сельскохозяйственных производителей и поставщиков средств производства и услуг для аграрного сектора «Где маржа», Москва, гостиница «Ренессанс Монарх Центр», 01.02.2011*

*Information of the 2nd International Conference for agricultural producers and suppliers of agricultural inputs and services 'Where the margin is', Moscow, Renaissance Monarch Hotel, February 01, 2011*





# Структура рынка с/х земли (1/2) Market of Agricultural Land: Structure (1/2)

**BEFL**

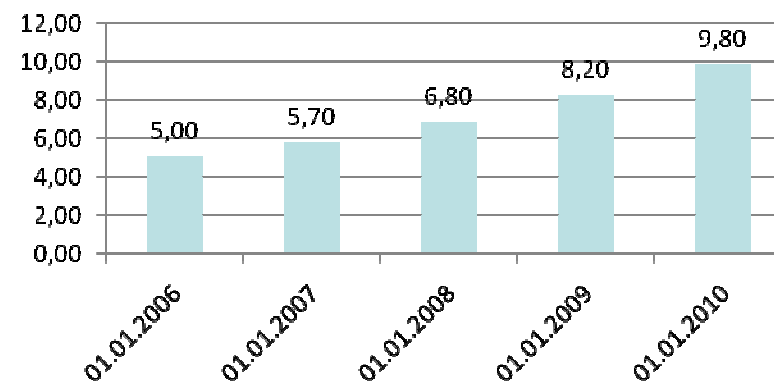
Распределение сельскохозяйственных земель по формам собственности на 01.01.2010 (млн га / %)

Agricultural land by types of ownership as of January 01, 2010 (mln ha / per cent)



Динамика по количеству земли в собственности юридических лиц (млн га)

Dynamics for land owned by legal entities (mln ha)



## Сегменты рынка Market segments

1. Земля в собственности / Owned land
2. «Паевая» земля / 'Pai' land
3. Муниципальная, государственная земля / Municipal, state land
4. Сельхозкомпании с землей в собственности и с правом долгосрочной аренды «паевой» и / или муниципальной земли  
Agricultural companies with owned land and long-term lease of 'pai' and/or municipal land

Росреестр, данные Минсельхоз, данные BEFL  
State Register, Ministry of Agriculture, BEFL

# Структура рынка с/х земли (2/2)

## Market of Agricultural Land: Structure (2/2)

**BEFL**

### Примеры крупнейших земельных банков (2009-2010 гг.) Major land banks (2009-2010)

Компания Company	Под контролем, тыс. га Under control, th ha	Собственность, тыс. га Ownership, th ha	Аренда, тыс. га Lease, th ha
<b>Prodimex</b>	570,0	n/a	n/a
<b>Ivolha-holding</b>	500,0	n/a	n/a
<b>Razgulay</b>	463,0	94,0	369,0
<b>НАРКО</b>	460,0	390,0	70,0
<b>Zolotoy Kolos</b>	450,0	n/a	n/a
<b>South of Russia</b>	420,0	n/a	n/a
<b>Vamin Tatarstan</b>	400,0	n/a	n/a
<b>Krasny Vostok - Agro</b>	394,8	96,4	298,4
<b>Siberian Agrarian Holding</b>	376,7	242,8	133,9
<b>Valars</b>	360,4	42,5	317,9
<b>Black Earth Farming</b>	328,0	241,0	48,0

Более 30 агрохолдингов контролируют более 100 тыс. га каждый

More than 30 agrohholdings control over 100 th ha each

Результат земельной реформы начала 90-ых годов – 12 млн собственников земельных долей «паев», около 110 млн га

На начало 2010 года:

- ✓ только 1,4 млн осуществили гос. регистрацию своих прав на землю (11 % дольщиков)
- ✓ выделено 18 млн га земли, находящейся в долевой собственности (16 % площади)
- ✓ площадь невостребованных земельных долей составила 20-30 млн га (преимущественно пашня)

Объемы земли «в собственности» юридических лиц больше статистических данных. По данным BEFL на начало 2010 г. только у 15 групп «в собственности» около 3,2 млн га земли

Results of the land reform at the beginning of 1990s – 12 mln owners of 'pai' land shares, about 110 mln ha

As of beginning of 2010 :

- ✓ only 1,4 mln have state registration of the land right (11 % of owners)
- ✓ 18 mln ha of land in shared ownership have been separated (16 % of the total area)
- ✓ area of unclaimed land shares amounts to 20-30 mln ha (mainly tillage)

The amount of land owned by legal entities exceeds officially declared amount of land ownership

As BEFL estimates show, 15 groups of legal entities alone owned about 3,9 mln ha of land at the beginning of 2010

Росреестр, Минсельхоз, РБК, ИКАР, данные BEFL  
State Register, Ministry of Agriculture, RBC, IKAR, BEFL

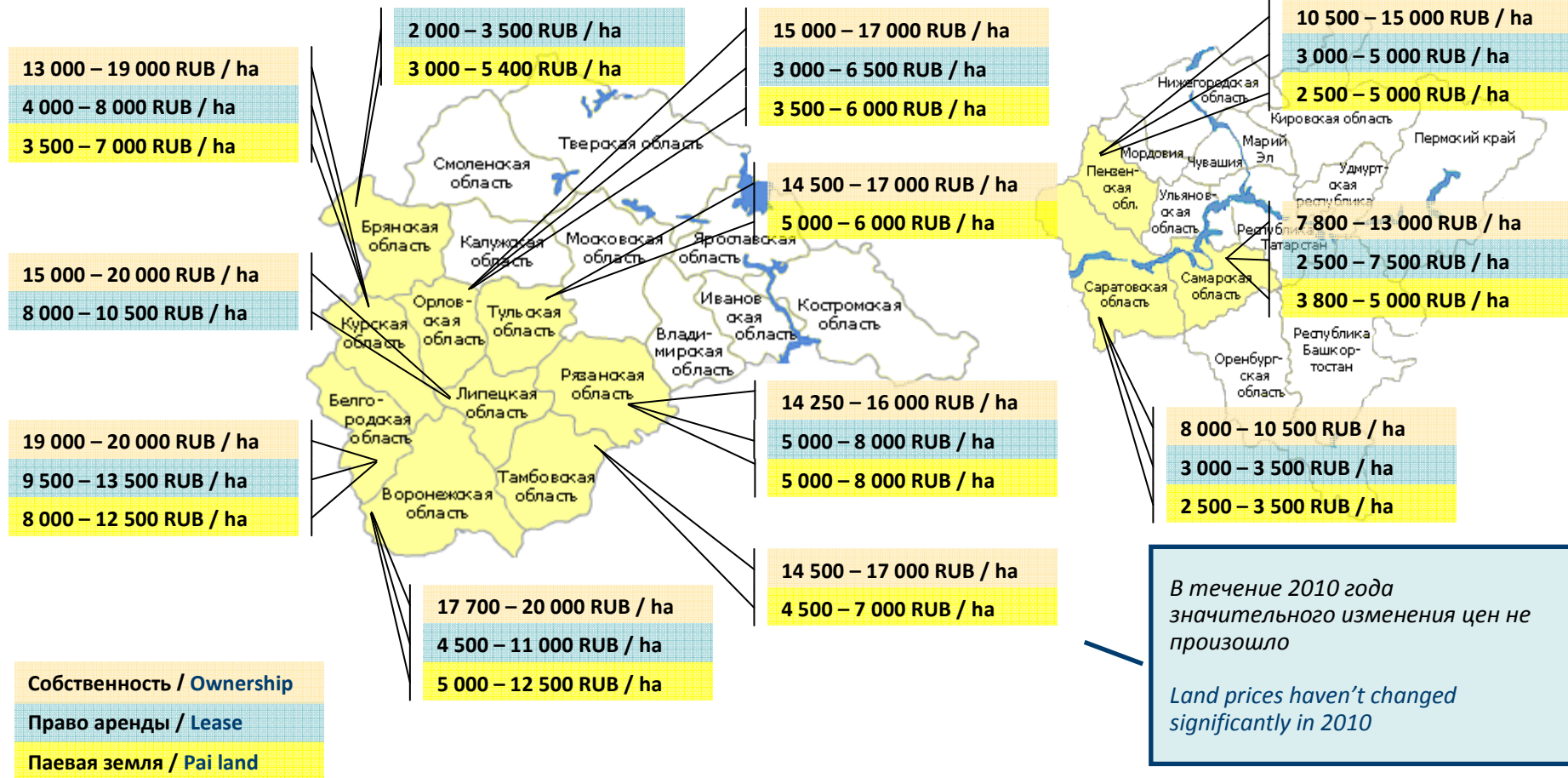


# Цены 2010 Prices 2010




## Центральный федеральный округ Central Federal District

## Приволжский федеральный округ Volga Federal District



Данные BEFL по отдельным сделкам  
Data provided by BEFL by various transactions



# Изменения в законодательстве с 01.07.2011

## Changes in Legislation from July 01, 2011

**BEFL**

### Государственная и муниципальная собственность

#### State and municipal ownership

- ✓ Снижен максимальный размер устанавливаемой субъектами РФ цены выкупа земельных участков для владельцев земли с 20 % до 15 % кадастровой стоимости земельных участков
- ✓ Установлены правила распоряжения земельными долями и участками, поступившими в муниципальную собственность

- ✓ Maximum price set by RF subjects for land acquisition by land owners is decreased from 20 % to 15 % of the cadastral value of land plots
- ✓ Rules for the disposal of land shares and plots in municipal ownership are established

### Невостребованные доли

#### Unclaimed shares

- ✓ Уточнены критерии отнесения земельных долей к невостребованным
- ✓ Определена возможность признания судом права муниципальной собственности на земельные доли, а не на сформированный в счет этих долей участок (по месту нахождения земельного участка)

- ✓ Criteria for assigning land shares to unclaimed shares are specified
- ✓ Ownership of municipal entity to land shares rather than to a land plot formed on account of the said shares (according to a land plot's location) can be confirmed through the courts

### Долевая собственность

#### Shared ownership

- ✓ Изменена процедура выдела земельных участков
- ✓ На орган местного самоуправления возложены обязанности по составлению перечня участников долевой собственности, созыву и участию в проведении общих собраний
- ✓ Изменены порядок созыва общего собрания участников долевой собственности, его компетенция, порядок определения кворума и подсчета голосов

- ✓ Procedure for separation of land plots is changed
- ✓ Local self-government body is liable for composing a list of shared ownership participants, holding and participating in general meetings
- ✓ Procedure for holding general meeting of shared ownership participants, its competence, quorum and voting results are changed

### Неиспользуемые земли

#### Unused land

- ✓ Определены условия принудительного изъятия земельного участка у собственника в судебном порядке
- ✓ Увеличен размер административных штрафов за неиспользование земельного участка из земель с/х назначения

- ✓ Procedure of forced withdrawal of a land plot from the owner through the courts is determined
- ✓ Penalties for not using of an agricultural land plot are increased

*Федеральный закон от 29.12.2010 N 435-ФЗ  
Federal Law N 435-FZ of December 29, 2010*

# Итоги 2010 Results 2010

BEFL

## 5. Прогноз развития рынка на 2010 год

BEFL

### 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

## 5. Market development in 2010: Forecast

BEFL

### Increase of state influence:

- inventory of state land
- increasing responsibility for unused land
- simplification of legal procedures for involving land in turnover
- financing the agribusiness

### Stabilizing price band at the following levels (Central Federal District):

- ownership 15 000 – 20 000 RUB per hectare
- lease (20-49 years) 5 000 – 10 000 RUB per hectare

### Main Purchasers:

- Financial investors
- Successful agricultural holdings (proximity to funding sources is important)

### Main criteria for Purchasers:

- Rights to the asset
- Quality of land
- Logistics and infrastructure
- Facilities for grain storage

### ФЗ № 435-ФЗ от 29.12.2010:

- ✓ Увеличены штрафы
- ✓ Урегулирован порядок принудительного изъятия
- ✓ Облегчена процедура приобретения прав на невостребованные доли

Концепция развития государственного мониторинга земель сельскохозяйственного назначения до 2020 года

Ценовой прогноз подтвердился

Покупатели больших объемов земли единичны, агрохолдинги «оформляют» контролируемую землю

### Federal Law № 435-FZ of December 29, 2010:

- ✓ Penalties are increased
- ✓ Procedure of forced withdrawal is regulated
- ✓ Acquisition of rights to unclaimed shares is simplified

Concept of development of the state monitoring of agricultural land until 2020

Price forecast is confirmed

Buyers of large amounts of land are rare, agroholdings 'register' controlled land

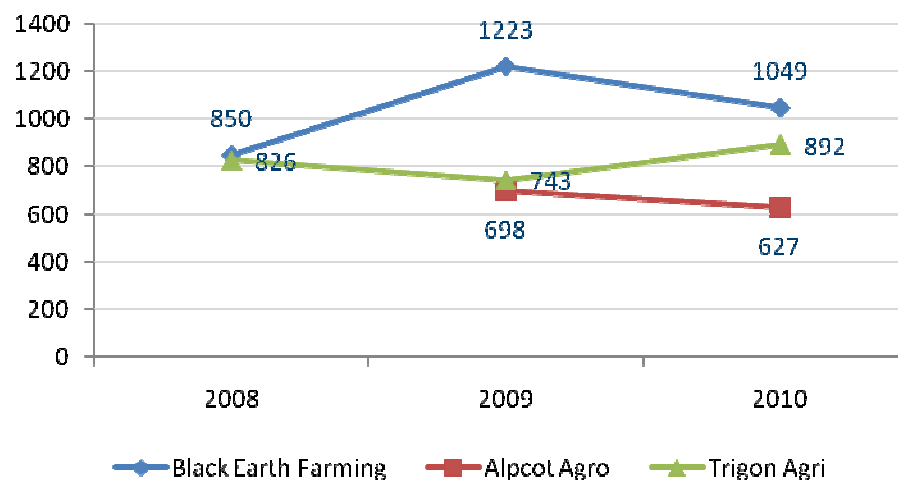


# Публичные агрокомпании Public agricultural companies

**BEFL**

Компания Company	Black Earth Farming			Alpcot Agro		Trigon Agri		
	30.09.2008	30.09.2009	30.09.2010	30.06.2009	30.06.2010	30.09.2008	30.09.2009	30.09.2010
EV, th USD	282 919	395 008	343 996	102 480	88 494	118 583	153 513	173 163
Controlled land, th ha	333	323	328	161	200	137	169	170
EV/Controlled land	850	1 223	1 049	637	443	863	908	1 016
Non-current assets/Controlled land	582	624	628	698	627	826	743	892

**EV/Controlled land**



Отчетность компаний Black Earth Farming, Alpcot Agro, Trigon Agri, расчеты BEFL  
Financial statements of Black Earth Farming, Alpcot Agro, Trigon Agri, BEFL estimates



# Рост: за и против (1/2) Growth: for and against (1/2)

**BEFL**

## 1. Выход на финансовые рынки / Financial markets entry

### Акции допущены к торгам на РТС Shares admitted to trading on RTS

OJSC Krasny Vostok Agro

OJSC PAVA

OJSC Cherkizovo Group

OJSC Razgulay Group

OJSC Rusgrain Holding

SAHO

### Планируют IPO в 2011 году Plans for IPO in 2011

Rusagro Group  
London Stock Exchange (LSE)  
repeatedly (повторно)

Group of Companies Yug Rusi  
London Stock Exchange (LSE)

Valars Group  
Warsaw Stock Exchange (WSE)

Econiva Group of Companies (Ekosem-  
Agrar)

Frankfurter Wertpapierbörse (FWB)

Компания Company	Тип Type	Земля под контролем, га Land under control, ha	Регион расположения Regions
BrasilAgro	Investment company	165 000	Brazil
Brookfield Asset Management	Investment and managing company	220 000	Brazil
Cazenave (CASA)	Investment and managing company	800 000	Argentina, Colombia, Brazil, Paraguay, Uruguay
Cresud	Investment company	430 000	Argentina, Paraguay, Bolivia
Great Southern	Investment and managing company	1 400 000	Australia
International Farmland Holdings / Adeco Agropecuaria	Investment company	263 000	Argentina, Brazil, Uruguay
Jarch Capital	Investment company	400 000	Southern Sudan
Macquarie Pastoral Fund / Paraway Pastoral Company	Specialized fund	3 000 000	Australia

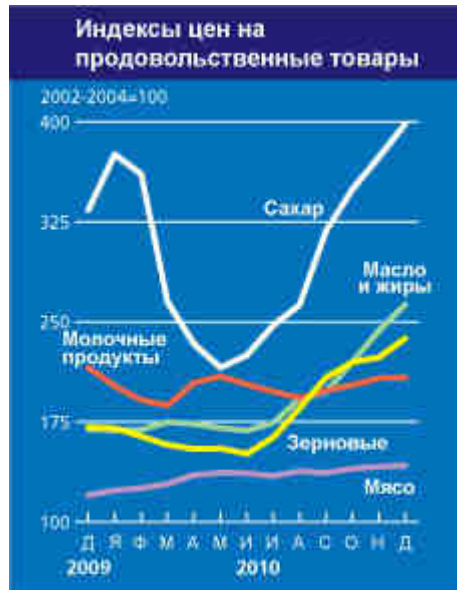
[www.vedomosti.ru](http://www.vedomosti.ru), [www.kommersant.ru](http://www.kommersant.ru), [www.rts.ru](http://www.rts.ru), [www.grain.org](http://www.grain.org)



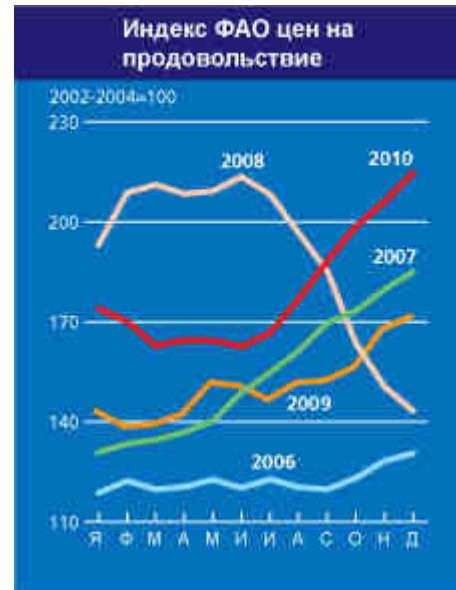


# Рост: за и против (2/2) Growth: for and against (2/2)

## 2. Цены на продовольствие в мире / Food prices



Food price index



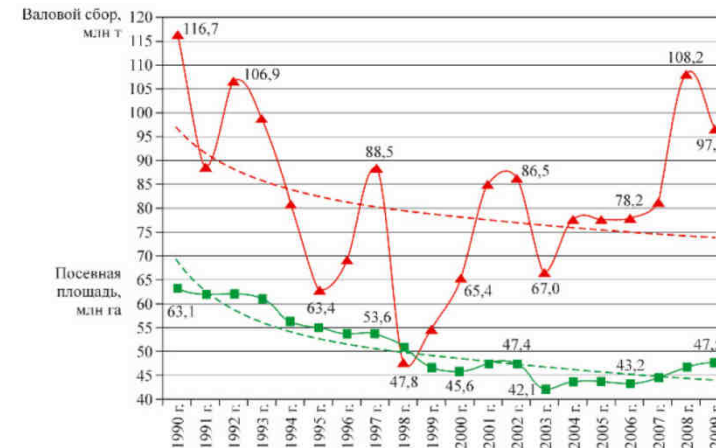
FAO food price index

## 3. Отмена моратория на продажу с/х земли в Украине в 2011-2012 гг. / Lifting of the moratorium on the sale of agricultural land in Ukraine in 2011-2012

Ежегодный доклад минсельхоза РФ «О состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения»  
Продовольственная и сельскохозяйственная организация, ФАО  
Annual report of Ministry of Agriculture of the Russian Federation on the condition and use of agricultural land  
Food and Agriculture Organization, FAO

## 4. Вступление России в ВТО / Russia's WTO accession

## 5. Эффективность с/х производства Effectiveness of agricultural production



Соотношение посевных площадей и валового сбора зерновых и зернобобовых культур:

— валовой сбор культуры (в массе после доработки), млн т;  
— посевная площадь культуры, млн га;  
— степенной (после сбора) культуры (в массе после доработки), млн т;  
— степенной (посевная площадь) культуры, млн га

The ratio of cultivated area and gross grain harvest and grain legumes

**Спасибо за внимание!**  
**Thank You for Your attention!**

Tel. +7 (495) 649 81 55  
E-mail: [v.novoselov@befl.ru](mailto:v.novoselov@befl.ru)  
[www.befl.ru](http://www.befl.ru)

