



MKCRP00AN15X



**Ministerstvo kultury
Maltézské náměstí 471/1
118 11 Praha 1**

V Praze dne 13. 7. 2017

Sdělení variant konstrukce případné finanční náhrady areálu velkovýkrmnny prasat v Letech u Písku včetně sdělení výše celkové kalkulované kupní ceny vedoucím pracovního týmu zřízeného příkazem ministra kultury č. 14/2017

Základní charakteristika velkovýkrmnny prasat v Letech u Písku

Majetek je tvořen kompletním funkčním areálem pro odchov prasat a nachází se v Jihočeském kraji, v okrese Písek a v obci Lety. Majetek je situován v katastrálním území Lety a menší část je v katastrálním území Králova Lhota. Výkrmnna vepřů je umístěna v blízkosti silnice 1. třídy č. 19 spojující města Plzeň, Tábor, Pelhřimov. Areál je umístěn "v polích" cca 2,3 km od obce Lety a cca 3,5 km od obce Orlík nad Vltavou (na silnici č. 19). Od obce Králova Lhota je areál vzdálen cca 1,2 km. Sousední pozemky areálu jsou zemědělsky obhospodařované. Jižní část areálu přiléhá k rybníku Lipeš a na severní a východní straně areálu je lesní porost. Pozemky areálu mají mírný sklon k jihu. Areál je připojen na elektrickou síť a má vlastní zdroj vody a odpadních vod.

V areálu je situováno 13 funkčních výkrmnových hal s kapacitou 1000 ks prasat/1 halu, administrativní budova, budova dílen, budova garáží a kotelny, budova náhradního zdroje, kůlny a přístřešky, jímka na kejdu, přečerpávací jímky, areálové komunikace, oplocení, atd.

Celková započítaná výměra pozemků v areálu:	80 055 m ²
Z toho ve vlastnictví státu	13 991 m ²
Z toho výměra pozemků ve vlastnictví AGPI, a.s.:	66 064 m ²
Z toho zastavěné plochy budovami:	3 858 m ²
Z toho ostatní plochy:	62 206 m ²

Obestavěný prostor – stavby pro podnikání (budovy pro obchod a služby):

Budovy pro zemědělskou výrobu	73 381 m ³
Budovy pro administrativu	2 175 m ³

Budovy garáží a dílen	3 298 m ³
Celkem	78 854 m ³

Obestavěný prostor – stavby pro podnikání (haly pro skladování):

Budovy pro skladování	3 344 m ³
Celkem	3 344 m ³

Provoz Lety má 13 shodných hal každá z hal s kapacitou 1.000 ks prasat ve výkrmu, rozdělená stavebně i technologicky na dvě sekce po 500 ks s 50 kotci, v jednom kotci 10 ks prasat. Kejda je odvážena z čerpacích jímek do skladovací laguny.

Jedná se o úzce specializovanou farmu, která je určena výhradně k výkrmu prasat. Na farmu jsou přivážena selata o hmotnosti cca 25 kg, produktem farmy jsou vykrmená prasata o hmotnosti cca 110 až 120 kg.

Vepřín má vzhledem k nejbližší obytné zástavbě velmi vhodné umístění, což i při výše uvedené kapacitě farmy zajišťuje bezproblémový provoz ve vztahu k životu obyvatel.

- Celková kapacita: 13.000 ks
- roční produkce kejdy 32.000 m³
- roční spotřeba vody 47.000 m³
- roční spotřeba krmných směsí 8.982 tun

- dodáno do masokombinátů v roce 2016

- 33.954 ks

- 4.014 tun masa

- 122.204 tis. Kč tržeb

tj. 31,54 % obratu celé společnosti AGPI, a.s.
70,8 % obratu chovu prasat v AGPI, a.s.

1) Varianta stanovení ceny nabývaného majetku analogicky s nabytím majetku státem v případě „Skalička“

V tomto případě bylo realizováno nabytí potřebného majetku státem při realizaci vodohospodářského díla založené na usnesení vlády ČR ze dne 10. dubna 2017 č. 274 k majetkoprávnímu vypořádání práv k nemovitým věcem dotčeným plánovanou realizací vodního díla Skalička - II. Etapa. Analogie případu spočívá v tom, že je od soukromých vlastníků nabýván majetek do vlastnictví státu, přičemž je nutné zaplatit za tento majetek odpovídající cenu - náhradu - včetně tzv. motivační složky, aby vlastníci byli ochotni majetek prodat a dílo bylo možné realizovat.

K uvedenému usnesení vlády jsou bližší podrobnosti, ze kterých dále pouze rekapitulujeme výsledné ceny schválené usnesením vlády.

Kategorie nabývaného majetku: stavební objekty a pozemky byl vykupovány pro následující kategorie nemovitých věcí:

- rodinný dům, rekreační chalupa, rekreační domek,
- rekreační chata, zahrádkářská chata,
- vedlejší stavby,
- stavby pro podnikání,
- pozemky stavební,
- pozemky ostatní.

přičemž pro předmětný případ velkovýkrmny prasat v Letech u Písku nejsou relevantní první dvě kategorie, neboť se nevyskytují.

Typ nemovité věci		Jednotka	Jednotková náhrada (Kč/m ³)
vedlejší stavby (stáje)	celkové rozmezí	m ³	2 070 – 2 308
vedlejší stavby (stodoly)	celkové rozmezí	m ³	1 625 – 1 701
stavby pro podnikání (budovy pro obchod a služby)	celkové rozmezí	m ³	6 164 – 6 440
stavby pro podnikání (haly pro skladování)	celkové rozmezí	m ³	2 034 – 2 128

Jednotkové náhrady jsou včetně DPH.

Jednotkové náhrady vyjadřují jednotkovou náhradu za jednotlivé typy nemovitých věcí.

Jednotkové náhrady zohledňují nejen jednotkovou průměrnou cenu vykupovaných nemovitých věcí, ale i související náklady původních vlastníků přepočítaných na jednotku, zejména náklady na stěhování a další související výdaje (náhrady za ušlý zisk, přesun podnikatelských aktivit apod.).

Výsledná jednotková náhrada bude zohledňovat opotřebení stavby. Jednotková náhrada za stavbu, u které je opotřebení malé (novostavby a stavby po kompletní rekonstrukci),

nebude dále upravována koeficienty. U staveb, kde je opotřebení již zřetelné, bude použit koeficient opotřebení a technického stavu (KO) s hodnotou 0,95 až 0,8. U staveb, které jsou ve velmi špatném stavebně-technickém stavu (nelze bez vad užívat) bude použit tento koeficient s hodnotou 0,5.

Náhrada bude stanovena vždy individuálně na základě znaleckého posudku.

Typ nemovité věci	Jednotka	Jednotková náhrada (Kč/m ²)
pozemky (stavební) celkové rozmezí	m	457 - 722
pozemky (ostatní) bez rozlišení k.ú.	m ²	150

Poznámka: Jednotkové náhrady jsou včetně DPH.

Jednotkové náhrady zohledňují nejen jednotkovou průměrnou cenu vykupovaných nemovitých věcí, ale i související náklady původních vlastníků přepočítaných na jednotku (náhrady za ušlý zisk, přesun podnikatelských aktivit apod.).

V případě, kdy by příslušná část pozemku v rozloze maximální zátopy, případně též ta část pozemku, která je nezbytná pro řádnou správu, údržbu a provoz vodního díla, tvořila významnou část jeho celkové plochy či narušovala jeho funkční celistvost, bude přistoupeno k jeho výkupu v plné výměře.

Náhrada bude stanovena vždy individuálně na základě znaleckého posudku.

Pro případ nabytí velkovýkrmny prasat v Letech u Písku jsou použity průměry cen v realizovaných rozmezích pro relevantní kategorie:

Typ nemovité věci	Jednotka	Jednotková náhrada (Kč/m ³)
stavby pro podnikání (budovy pro obchod a služby)	m ³	6 302
stavby pro podnikání (haly pro skladování)	m ³	2 081

Poznámka: Jednotkové náhrady jsou uvedeny včetně DPH.

Vzhledem k tomu, že budovy velkovýkrmny prasat v Letech u Písku nejsou nové a ani nejsou ve velmi špatném stavebně-technickém stavu (lze bez vad užívat), shodly se obě jednající strany, že zohledněná míra opotřebení bude uvažována opět analogicky s realizovaným případem Skalička. Zde bylo opotřebení uvažováno v rozmezí koeficientů 0,8 až 0,95, pro kalkulace bude použit průměr vyjádřený koeficientem 0,875.

Typ nemovité věci	Jednotka	Jednotková náhrada se zohledněním opotřebení (Kč/m ³)
stavby pro podnikání (budovy pro obchod a služby)	m ³	5 514
stavby pro podnikání (haly pro skladování)	m ³	1 821
pozemky (stavební)	m ²	590
pozemky (ostatní)	m ²	150

Poznámka: Jednotkové náhrady jsou včetně DPH.

Výpočet pro velkovýkrmný prasat v Letech u Písku:

Typ nemovité věci	Jednotka	Jednotková náhrada se (Kč/m ³ , Kč/m ²)	Výměra	Cena (Kč vč. DPH)
stavby pro podnikání (budovy pro obchod a služby)	m ³	5 514	78 854	434 800 956
stavby pro podnikání (haly pro skladování)	m ³	1 821	3 344	6 089 424
pozemky (stavební)	m ²	590	3 858	2 276 220
pozemky (ostatní)	m ²	150	62 206	9 330 900
				452 497 500

Poznámka: Jednotkové náhrady jsou uvedeny včetně DPH.

Celková kalkulovaná cena náhrad představuje celkovou konečnou cenu včetně motivačních složek v této variantě č. 1 a je vyjádřena celkovou částkou 452 497 500 Kč včetně DPH.

Výše uvedená varianta č. 1 je uvedena včetně DPH a obsahuje:

- motivační složku,
- náklady na stěhování,
- náhradu za ušlý zisk,
- přesun podnikatelských kapacit,
- změnu podnikatelských aktivit,
- řešení problematiky kejdy,
- odstupné zaměstnanců,
- další související výdaje.

2) Varianta ceny nabývaného majetku podle Studie novostavby farmy velkovýkrmu prasat (zhotovitel AGROSTAV Jihlava)

Vláda ČR ve svém usnesení č. 260 ze dne 21. 3. 2016 variantu výstavby nového provozu pro AGPI, a.s. nedoporučila a naopak preferovala variantu nabytí nemovitostí tvořící velkovýkrmu prasat státem. Pro stanovení finanční náhrady je však na místě s touto variantou kalkulovat.

AGPI, a.s. zadala zpracování studie společnosti AGROSTAV, akciová společnost, se sídlem Hruškové Dvory 3, 586 01 Jihlava. Tuto studii předložila ministerstvu. K této studii byl zpracován Oponentní expertní posudek Studie novostavby farmy velkovýkrmu prasat – farma AGPI (zhotovitel AGROSTAV Jihlava) vypracovaný dne 30. 6. 2017 Českým vysokým učením technickým v Praze, Fakulta stavební, Katedra Ekonomiky a řízení ve stavebnictví, Thákurova 7, 166 29 Praha 6 – Dejvice.

V dílčích závěrech Oponentního expertního posudku je uvedeno, že se rozpočtované náklady pohybují na úrovni průměrných cen s výjimkou ceny pozemků, která je kalkulována na jinou výměru. Ostatní připomínky a výtky se týkají např. nesouladu výkresové a textové části apod. Vzhledem k cíli a účelu procesu jednání směřujícímu k výkupu provozního areálu AGPI, a.s. kde rozhodujícím faktorem je dohoda o ceně, lze převzít názor týkající se přiměřenosti rozpočtové ceny znovupořízení areálu s tím, že cena pozemků bude upravena na skutečnou výměru. Celkové náklady na realizaci Farmy výkrmu prasat – AGPI Písek ve výši 491 287 834 Kč včetně DPH odpovídají požadavkům na navrhované stavby a jsou většinou v souladu s oceňovacími podklady.

Byl proveden propočet Studie s výměrou pozemků ve vlastnictví společnosti (66 064 m²) a po opravě součtové chyby je rekapitulace výsledků rozpočtu podle Studie v této variantě č. 2 vyjádřena celkovou částkou 483 531 256 Kč včetně DPH.

Výše uvedená varianta č. 2 je uvedena včetně DPH a obsahuje:

- motivační složku,
- náklady na stěhování,
- náhradu za ušlý zisk,
- přesun podnikatelských kapacit,
- změnu podnikatelských aktivit,
- řešení problematiky kejdry,
- odstupné zaměstnanců,
- další související výdaje.

Závěr

Společnost AGPI, a.s. nemá potřebu vepřín prodávat a to ani z provozních, ekonomických ani z jiných důvodů. Na základě analýzy předložených podkladů, vyhodnocení předložených variant a provedených kalkulací pracovní skupina dospěla k závěru, že průkaznější je varianta č. 1 „Skalička“ vycházející ze stanovení cen v rámci obdobného případu zahrnující nejen náhrady, ale také motivační faktory výkupů. Jedná se tedy o způsob založený na porovnání s již realizovanou akcí náhrady za majetek v případě „Skalička“. Tato varianta je pro daný případ vhodná, odůvodněná a tento způsob považuje pracovní skupina za srozumitelný a průkazný. Variantu č. 1 pracovní skupina preferuje a bude ji doporučovat ministru kultury a ministru pro lidská práva, rovné příležitosti a legislativu potažmo vládě ČR ke schválení.

V Praze dne 13. 7. 2017

Ing. René Schreier, MBA

náměstek pro řízení sekce ekonomické a
provozní a vedoucí pracovního týmu



René Schreier 13/7/2017
