



Zhodnotenie investičného zámeru

VINOHRADY HABSBURG a.s.

Úvod

Zhodnotenie investičného zámeru spoločnosti VINOHRADY HABSBURG a.s. vzniklo v spolupráci so Zahradníckou fakultou Mendelovej univerzity Brno. Zámer bol vypracovaný za metodického dohľadu Ústavu marketingu a obchodu pod vedením Mgr. Ing. Martina Prokeša, Ph.D.

Cieľom dokumentu je oboznámiť a priblížiť investorovi odvetvie vinohradníctva, vysvetliť jeho význam vo väzbe na obor vinárstva a objektívne posúdiť jeho ekonomický potenciál.

Na základe skutočností, reálnych nákladov, rizík a ostatných faktorov posúdiť a zhodnotiť opodstatnenosť investičného zámeru spoločnosti.

1. Vinohradníctvo

Vinohradníctvo je prastarý poľnohospodársky odbor, ktorého počiatky siahajú až do staroveku. Zahŕňa všetky úkony spojené s pestovaním viniča a to najmä: príprava pôdy pred výsadbou, množenie, štepenie sadeníc revy vínnej, šľachtenie, výsadba vinice, stavba a údržba opier, rezanie viniča, ochrana proti chorobám a škodcom, ekológia a architektúra krajiny a pod. Hlavným cieľom vinohradníctva je zabezpečenie produkcie hrozna pre spracovateľov hrozna a výrobcov vína.

Vinohradníctvo malo svoje miesto aj v novodobej histórii našej spoločnosti ako súčasť poľnohospodárstva na území Česka aj Slovenska.

V dobe existencie ČSSR môžeme vinohradníctvo charakterizovať uprednostňovaním kvantity nad kvalitou. Vinice boli vysádzané najmä odrodami poskytujúce vysoký výnos ako Ryzling vlašský, Veltlínske zelené alebo Müller Thurgau. Pestovatelia mali len malé možnosti dopestované hrozno spracovávať a predávať ako výsledný produkt a tak hrozno dodávali zväčša do spracovateľských závodov bez ohľadu na kvalitu (cukornatosť). Veľké zmeny v oblasti vinohradníctva prišli v deväťdesiatych rokoch 20. storočia. Zmena hospodárskeho systému a rozdelenie Československa predstavovali významný míľnik vo vývoji vinohradníctva v Česku a Slovensku.

1. 1. História a vývoj vinohradníctva v ČR

Zásadné zmeny v obore nastali po rozdelení ČSFR a zmenou systému, ktorá priniesla aj do vinohradníctva a vinárskeho oboru postupné reštitúcie a privatizácie. Zmena trendu znižovania plôch viníc a nízkych výkupných cien prišla v roku 1994 kedy ceny hrozna začali stúpať čo viedlo aj k zvyšovaniu plôch viníc. V roku 1994 bolo v ČR vysadených 150 ha nových viníc, v roku 1995 ďalších 250 a v roku 1996 360 ha. Celková výmera viníc v roku 1996 bola 11 800 ha a významným impulzom boli dotácie na výsadbu, ktoré priniesli zmenu odrodovej skladby, predovšetkým bielych odrôd ako Rizling rýnsky, Sauvignon, Tramín, Rulandské biele, Rulandské šedé. Súčasne je v tomto období prijatý Vinařský zákon, ktorý v ČR definuje vína podľa dosiahnutej cukornatosti a ich kategorizácie.

Po vstupe ČR do EU v roku 2004 sa české vinohradníctvo začalo riadiť vedľa Vinařského zákona i nadradenou európskou legislatívou. Celková osadená plocha viníc k 31.12.2006 bola už 18 395 ha a odrodová skladba bola v pomere bielych k modrým odrodám 60:40 a celkový počet registrovaných pestovateľov revy bol 19430. Dlhodobý desaťročný priemer výnosov v ČR bol vo výške 5,5 tony/ha. V roku 2015 tvorila plocha viníc 17 700 ha a bolo registrovaných 18 300 pestovateľov.

1. 2. História a vývoj vinohradníctva v SR

Vývoj vinohradníctva na Slovensku sa po rozdelení uberal iným smerom než v ČR. Reštitúcie a transformácie poľnohospodárstva prebiehali pomalšie a veľa viníc v priebehu tohto obdobia spustlo aj vďaka malému záujmu o tento segment alebo aj z dôvodu nešetrného zachádzania, napr. využitím na výstavbu...

Podľa Štatistického úradu SR bola ešte v roku 1988 plocha viníc 31 282 ha, ale v roku 1999 bola plocha plodných viníc už len 18 537 ha s celkovou produkciou hrozna len 65 000 ton.

Vzhľadom na túto skutočnosť sa dostalo toto odvetvie poľnohospodárstva pod hranicu sebestačnosti. Vplyv na slabú produkciu bol spôsobený vekom viníc (42% plodných viníc bolo starších ako 20 rokov) a absenciou výsadby nových viníc.

V roku 2003 sa celková plocha viníc na Slovensku zvýšila o 195 ha na celkových 13 027 ha s celkovou produkciou 65 343 ton muštového hrozna. V roku 2007 bolo na Slovensku registrovaných 15 903 ha viníc, z toho plodné vinice tvorili plochu 11 507 ha čo predstavuje

74,5%. Produkcia bola 49 142 ton hrozna pri hektárovom výnose 4,27 t/ha. Najväčšiu krízu zaznamenalo vinohradníctvo v roku 2014 do kedy sa naďalej plocha viníc zmenšovala až na 11 074 ha, z toho plodných 8 939 ha s produkciou len 38 450 ton hrozna.

Od roku 2014 zaznamenávame pozitívny trend v náraste plochy novo vysadených viníc, ktorých bolo 2 135 ha čo svedčí o prosperite novo založených vinohradníckych spoločností, ktoré vyprodukované hrozno tiež spracovávajú na výsledný produkt. V prospech hrá i skutočnosť, že ročná priemerná spotreba vína jedného obyvateľa vykazuje podstatný nárast za posledných 10 rokov na takmer 14 litrov. Túto spotrebu vína nedokážu v súčasnej dobe slovenskí vinári pokryť svojou vlastnou produkciou.

Celkové plochy vinogradov (ha)

Tabuľka č. 1

Rok	Vinohrady spolu	Vinohrady rodiace	Vinohrady nerodiace
2004	15 831	12 248	3 583
2005	16 772	13 429	3 343
2006	16 262	12 145	4 118
2007	15 903	11 844	4 059
2008	15 722	9 980	5 742
2009	14 876	9 594	5 282
2010	14 475	9 225	5 249
2011	13 954	10 226	3 727
2012	12 616	10 612	2 003
2013	11 773	10 341	1 432
2014	11 074	8 939	2 135
2015	11 159	8 873	2 286

Prameň: ŠÚ SR

2. Ceny vinogradov a ceny hrozna

2. 1. Cenový vývoj vinogradov na území České republiky

V České republice sa ceny vinogradov odvíjajú od ceny poľnohospodárskej pôdy a hlavne od lokality predaja. Tieto faktory majú za následok rozpätie cien od 25-45 Kč/m² až po 300 Kč/m². Cenu určuje skladba, stav a vek vinice, ale tiež jej umiestnenie a expozícia. V priloženej tabuľke môžeme vidieť rastúcu tendenciu u poľnohospodárskej pôdy, na ktorej môžu byť vysadené vinohrady. Za posledných 25 rokov ceny poľnohospodárskych pozemkov neustále rastú, podľa dát za posledných 13 rokov je medziročný nárast cien pozemkov minimálne 4%, v posledných 3 rokoch tento rast ešte väčší a dostávame sa tak až k nárastu 15%. Prognóza na ďalších 10 rokov je v rovnakej tendencii a síce, že ceny za poľnohospodársku pôdu budú stále stúpať vyššie aj vďaka neustálemu znižovaniu množstva poľnohospodárskej pôdy.

2. 2. Cenový vývoj vinogradov na území Slovenskej republiky

V porovnaní s Českou republikou nebol vývoj cien vinogradov a poľnohospodárskej pôdy na Slovensku za posledných 25 rokov tak konštantný. Do roku 2008 mal cenový vývoj rastúcu tendenciu, po roku 2008 prišlo k stagnácii cien a dnes tak ako posledné roky zaznamenávame opätovný medziročný nárast. Významný vplyv na túto skutočnosť má aj záujem zahraničných investorov o poľnohospodársku pôdu na Slovensku vrátane vinogradov. Na základe aktuálnych trendov spoločnosti a zvyšujúci sa záujem o produkty z oblasti vinárstva a vinohradníctva sa dá očakávať totožný vývoj cien ako v susednom Česku a to aj napriek legislatívnym opatreniam zo strany vlády.

2. 3. Výkupné ceny hrozna

Pestovanie viniča má na Slovensku silné historické korene a nálezy z Malých karpát potvrdzujú pestovanie viniča už pred 2700 rokmi. Hrozno je základnou surovinou pre výrobu vína a tak má neodmysliteľné postavenie v poľnohospodárskej produkcii. Aktuálne sa na Slovensku stretávame so skutočnosťou, že z oficiálne registrovaných vinohradníckych plôch

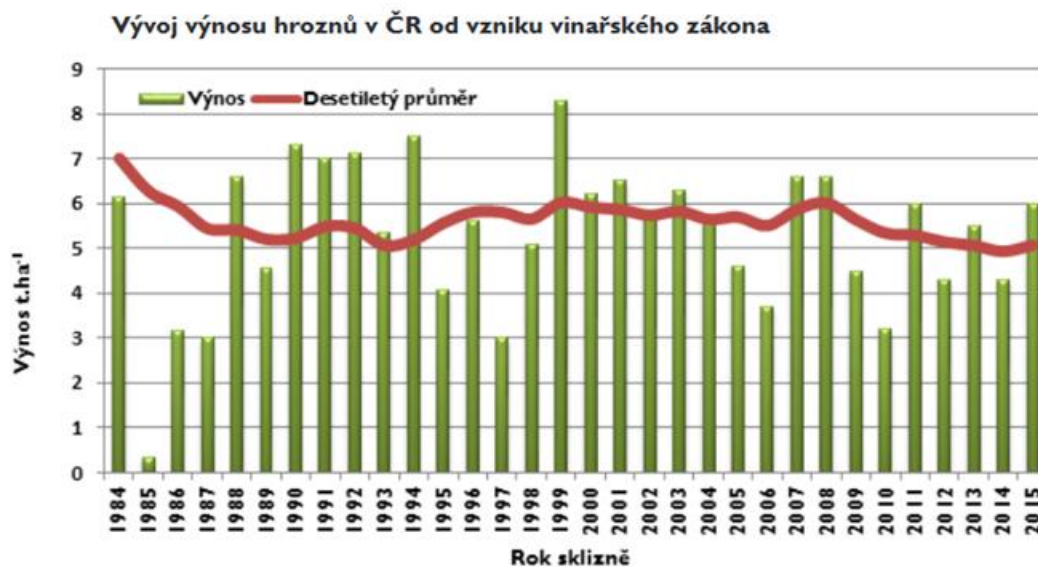
je reálne rodiaca len polovica vinogradov. Vznikol tak postupne zaujímavý, no vo vyspelých vinárskych krajinách neštandardný model, kedy významná časť vinárstiev nevlastní vinohrady a surovinu nakupuje od svojich dodávateľov a naopak majitelia vinogradov zvyčajne nepodnikajú vo vinárskom segmente.

Tento fakt má za následok a vplyv na cenu hrozna ako komodity obchodovanej medzi producentmi hrozna a jeho spracovateľmi.

Ročná produkcia vína na Slovensku predstavuje cca 430.000 hektolitrov pri spotrebe 700.000 hl, čiže domáca produkcia pokrýva zhruba len 60% spotreby. Dôležitým faktom ostáva, že vo výrobe slovenských vín predstavujú viac ako 80% akostné vína a akostné vína s prívlastkom. Prebiehajúci trend spotreby vína a zvýšený dopyt po slovenskom víne priaznivo ovplyvňuje výkupné ceny slovenského hrozna ako suroviny potrebnej pre výrobu vína.

Pozitívnym vývojom je aj znižovanie hektárového výnosu vinohradu s cieľom dosiahnutia vyššej kvality hrozna, ktorej priamo úmerná je jeho výkupná cena. Dosiahnutím vyššej kvality hrozna je zaručená vyššia výkupná cena. V tomto prípade sa jedná o hektárový výnos 5 ton hrozna/ha.

Pre ilustráciu je možné porovnať a zhodnotiť vývoj cien za posledné roky v ČR s vývojom hektárových výnosov.



Zdroj: http://eagri.cz/public/web/file/504109/SVZ_Vino_2016.PDF

3. Investičný zámer

Tak ako bolo uvedené vyššie problematickými bodmi slovenského vinohradníctva sú nízka rozloha reálne rodiacich vinohradov spôsobená zlou vekovou štruktúrou, nízky počet krov na hektár, ktorý ovplyvňuje hektárové výnosy a taktiež zlá odrodová skladba. V samotnej kategórii mladých vinohradov je nedostatočná obnova, nedôslednosť pri predvýsadbovej príprave, kvalita výsadbového materiálu a ošetrovanie mladých výsadiieb.

Východiskom a súčasne investičnou príležitosťou je obnova a stabilizácia plôch vinohradov s dôrazom na územnú a odrodovú rajonizáciu, orientácia na menej odrôd a pokračovanie v trende zameriavania sa na produkciu vysokokvalitného hrozna pre výrobu kvalitných vín.

Všeobecne panuje u odbornej verejnosti názor, že existenčnou prioritou pre slovenských vinohradníkov je zabezpečenie odbytu či spracovanie dopestovaného hrozna alebo priame prepojenie vinohradníckej a vinárskej výroby.

V tomto prípade je prepojenie VINÁRSTVA HABSUBURG a.s. ako menšieho až stredného podniku s jasnou špecifikáciou svojej produkcie, danou obchodnou a marketingovou orientáciou na spotrebiteľa veľmi efektívne.

3. 1. Modelový príklad investičného zámeru

V tomto modelovom príklade budeme vychádzať zo skutočnosti, že investorovým záujmom je nadobudnutie vinohradov celkovej rozlohy 45 hektárov. V úvode štúdie treba uviesť, že na základe prepočtov výnosov z existujúcich vinohradov a nových vinohradov je jednoznačným záujmom o variantu obnovy a výsadby nových vinohradov.

3. 2. Predajná cena vinohradov

Cieľom investora je kúpa 45 ha vinohradov a následná obnova. Nadobúdaciú cenu vinohradov ovplyvňuje veľa faktorov ako napríklad stav, odrodová skladba, poloha, vinársky rajón, trať, spôsob vedenia, stav a materiál vedenia, počet hláv na jednotku plochy a v neposlednom rade tržné prostredie.

Základným predpokladom Investičného zámeru je kúpa viníc v okolí vinárskych obcí Skalica, Holíč, ktoré ležia v Malokarpatskej vinárskej oblasti.

Pre tento modelový príklad budeme vychádzať z prieskumu pohybu cien, ktorých rozpätie je aktuálne medzi 4000 až 7000 eur/0,1 ha. Priemerná cena je teda 5404 eur/0,1 ha.

Cena nášho pozemku (vinohradu) 45 ha:

$$0,1 \text{ ha} = 5\,404 \text{ eur}$$

$$1 \text{ ha} = 10\,000 \text{ m}^2$$

$$0,1 \text{ ha} = 1\,000 \text{ m}^2$$

$$45 \text{ ha} = 450\,000 \text{ m}^2$$

$$450\,000 / 1\,000 = 450$$

$$5\,404 * 450 = \mathbf{2\,431\,800 \text{ eur}}$$

3. 3. Náklady na založenie vinice

Kompost:

Hnojenie kompostom v množstve 100t/ha

$$45 \text{ ha} \rightarrow 45 * 100 = 4\,500 \text{ ton}$$

$$100 \text{ t} = 1\,850 \text{ eur}$$

$$45 * 1\,850 = 83\,250 \text{ eur}$$

cena rozmetania: 130 eur/ha

$$45 * 130 = 5\,850 \text{ eur}$$

cena zapravenia: 61 eur/ha

$$45 * 61 = 2\,745 \text{ eur}$$

Celková cena za kompost + aplikácia kompostu + zapravenie:

$83\,250 + 5\,850 + 2\,745 = \mathbf{91\,845\,eur}$

Cena sadeníc (vzorová skladba):

Odroda	hlavy (ks)	cenové rozpätie	cena za jednotku	cena celkom
Muller Thurgau	10000	1,37 - 1,96	1,67	16700
Veltlínske zelené	9500	1,37 - 1,96	1,67	15865
Ryzling rýnsky	19000	1,37 - 1,96	1,67	31730
Ryzling vlašský	16000	1,37 - 1,96	1,67	26720
Sauvignon	10000	1,37 - 1,96	1,67	16700

Celkom za sadenice : **107 715 eur**

Rigolácia:

Doba rigolácie 1 ha = 3,5 – 4 hodiny

45ha = 157,5 – 180 hodín

náklady na šoféra: 5,55 eur/h

Spotreba nafty – 35 – 45 l/ha (cena 1,14/l) - 2 066 eur

Údržba a servisné náklady - 4 665 eur

Celkové náklady na rigoláciu : **7 731 eur**

Kyprenie:

Doba kyprenia 1 ha = 2 hodiny

45ha = 90 hodín

1hodina (šofér, stroj, nafta, servis) = 78,20

90 hodín = **7 037 eur**

Finálna úprava pred výsadbou:

57,40 eur/ha - 45 * 57,40 = **2 583 eur**

Úprava sadeníc pred výsadbou:

Priemerne 100 ks sadeníc/hodina

64 500 / 100 = 645 hodín

645 * 5 = **3 225 eur**

Výsadba sadeníc:

Počet zasadených sadeníc: 1000 ks/h

Celková doba vysadby: 64 500 / 1000 = **64,5 hodín**

Náklady na prácu: 5,5 eur/h

150 * 64,5h = **825 eur**

Náklady na pomocné práce atd.: 4,5 eur/h

120 * 64,5 = **540 eur**

Náklady mechanizácie

2 250 * 31 = **2 600 eur**

Ostatné náklady mechanizácie: **4 150 eur**

Výsadba náklady celkem (mzdy, PHM, údržba): 8 115 eur

Pracovní operace	Stroj – souprava
Hnojení	Rozmetadlo + traktor
Zapravení	Radličkový pluh + traktor
Hloubková rigolace .	Rigolační pluh + traktor
Finální úprava pozemku	Kombinátor + traktor
Výsadba	Hydrovrt + traktor
Stavba sloupků .	Zatlačovač + traktor
Opěrná konstrukce + drátěnka	Ruční stavba

Náklady na materiál opernej konštrukcie:

rozpis nákladov vid' tabuľka nižšie: **165 070 eur**

Náklady na opěrnou konstrukci:

Materiál	Množství	Rozpětí cen Kč	Průměr cen Kč	Množství	Cena celkem Kč
Řadové sloupy	ks	185 - 210	195	12 741 ks	2 484 495
Krajové sloupy	ks	255 - 285	270	318 ks	85 860
Kotvy (zavrtávací)	ks	105 - 140	120	318 ks	38 160
Vodící drát (2mm)	25 kg	900 - 1050	990	75 ks (1 935 kg)	74 250
Dvojdřátí (1,8mm)	25 kg	950 - 1050	990	372 ks (9 288 kg)	368 280
Napínák vodícího drátu	ks	25 - 33	27	159 ks	4 293
Napínák dvojdrátí	ks	22 - 28	25	954 ks	23 850
Opěrné tyče	ks	6,50 – 11,30	8,80	64 500 ks	567 600
Ochranné kryty sazenic	ks	9,50 – 14,50	11,50	64 500 ks	741 750
Fixační spony	ks	0,80 – 1,50	1,20	64 500 ks	77 400
Cena celkem					<u>4 456 938</u>

Náklady na stavbu opernej konštrukcie:

Ručné práce : zatlačanie stĺpov, pomocné práce, drôtové vedenie, stavba opernej konštrukcie, kotvenie a mzdové náklady - spolu = **11 150 eur**

Mechanizácia: strojové náklady – **2 230 eur**

celkom : 13 380 eur

Celkové náklady na stavbu:

NÁKLADY	EUR
Kompost	91 845
cena sadeníc	107 715
Rigolácia	7 731
Kyprenie	7 037
úprava sadeníc pred výsadbou	3 225
Výsadba	8 115
operná konštrukcia:	
Materiál	165 070
Stavba	13 380
Celkom	404 118

3. 4. Ročné prevádzkové náklady vinice v prvých 3 rokoch

Orientačné náklady údržby a prevádzky vinice na 1 ha v prvých troch rokoch výsadby vinohradu (použiteľné plnohodnotné hrozno pre spracovanie je zo 4. zberu)

Tab. 4 Přehled provozních nákladů na 1 ha vinice	
	Cena (Kč)
Přípravky na chemickou ochranu révy	12 000
Herbicidy	2 600
Hnojiva	2 850
Ostatní pomocný a režijní materiál	1 800
Materiálové náklady celkem	19 250
Obdělávání vinice traktorem (černý úhor)	1 450
Osečkování	1 300
Rozdrcení révy a mulčování	1 850
Ochrana vinice	2 300
Mechanizované práce celkem	6 900
Ruční práce 300 hod/ha (řez, vyvazování tažů, zelené práce, sklizeň hroznů)	35 000
Odvody za zaměstnance	8 500
Režijní mzdové náklady	5 700
Pracovní náklady na mzdy celkem	49 200
Daň z pozemku	800
Odvody Vinařskému fondu	350
Členský příspěvek Svazu vinařů	100
Pojištění vinice	1 300
Odpisy vinice a drátěnky	1 500
Ostatní režijní náklady celkem	4 050
Celkové roční náklady	75 350

Celkové prevádzkové náklady troch rokov : **376 000 eur**

V ďalších rokoch je možné počítať s prevádzkovými nákladmi v maximálnej výške 50% vyššie uvedených nákladov (vyššie uvedené vychádzajú z tabuľkových prepočtov bez zohľadnenia vlastnej mechanizácie a pracovnej sily).

Náklady investičného zámeru môžeme určiť súčtom: kúpnej ceny (2 431 800), výsadby (404 118) a prevádzkových nákladov v prvých troch rokoch (376 000).

Celkom: **3. 211. 918 EUR** (71. 376 eur/ha)

NÁKLADY	EUR
kúpna cena	2 431 800
Výsadba (vrátane konštrukcie)	404 118
prevádzka v prvých troch rokoch	376 000
Celkom	3 211 918

4. Výnosy

Výnosnosť investície a spojených nákladov je priamo úmerná s produkciou hrozna. Tak ako z vyššie uvedeného vyplýva pri modelovom príklade bol zvolený spôsob výsadby počítajúci s rozlohou vinohradov 45 ha a 65.500 ks vysadených hláv viniča. V tomto prípade sa budeme držať odporúčaných trendov pre produkciu vysokokvalitného hrozna určeného pre výrobu kvalitných, prívlastkových vín a síce priemerne 4,5 kg hrozna na hlavu. Pri použití takéhoto vzorca výpočtu sa dostávame na necelé 6,5 tony hektárového výnosu čo je podpriemerná produkcia (viď bod 2. 3.). Cieľom je dosahovanie produkcie hrozna v kategórii neskorý zber a vyššie a tým dosiahnutie vyššej výkupnej ceny a naplnenie spolupráce so spoločnosťou VINÁRSTVO HABSBURG a.s., ktorá je garantom a partnerom pre uplatnenie odberu celej produkcie.

výpočet:

$$65\,500 \text{ ks} * 4,5 \text{ kg} = 294\,750 \text{ kg}$$

$$294\,750 \text{ kg} * 0,86 \text{ eur/kg} = 253\,485 \text{ eur}$$

$$253\,485 \text{ tržba} - 1\,300 * 45 \text{ h} = \underline{\underline{194\,985 \text{ eur}}}$$

Položka	výnos	náklad
produkcia hrozna 294 t	253 485	
ročná prevádzka vinohradov		58 500
zisk	194 985	
investičný zámer	3 211 918	
ročný výnos %	6%	

Na tomto modelovom príklade je možné počítať s návratnosťou investície do výsadby nových vinohradov v časovom horizonte štyroch rokov.

Za dôležité a potrebné považujeme zmieniť a zdôrazniť, že v tomto materiály nie je ani predikatívne počítané s možnosťou čerpania dotácií a grantov, ktoré sú v oblasti poľnohospodárstva bežnou praxou a dostupným ekonomickým stimulom, ktorý by veľmi pozitívne ovplyvnil ako návratnosť investície tak aj medziročný výnos spoločnosti.

5. Záver

Tak ako je uvedené vyššie, obor vinohradníctva predstavuje dynamický obor nie len z pohľadu produkcie, ale najmä v jeho ekonomickej profitabilite.

S rastom spotreby je priamo spojený rastúci dopyt po surovine a jej dopestovaní. Na Slovensku tak ako v Čechách je limitovaný rozsah a nárast viničných plôch čo je predpoklad pre trvalo udržateľný vývoj hodnoty vinohradov a investičný potenciál pre produkciu vysoko kvalitného hrozna ako vstupnej suroviny pre výrobu vína.

Z niekoľkých základných pohľadov je možné tento investičný zámer považovať za alternatívny spôsob investovania s najmenšou mierou rizika, ktorý je už dnes vo svete veľmi populárny. V prvom rade ide o udržateľný a progresívny nárast hodnoty pôdy a vinohradov. Druhým faktorom ostáva ziskovosť oboru vinohradníctva, najmä prevyšujúcim dopytom hrozna nad ponukou a kapacitou produkcie na Slovensku.

Dôležitou skutočnosťou je priame previazanie s Vinárstvom Habsburg a.s., ktorý je garantom výkupu a odbytu vyprodukovaného hrozna.

Preto môžeme vývoj medziročného nárastu hodnoty pôdy a vinohradov v spojení so zabezpečeným odbytom vyprodukovaného hrozna považovať za atraktívnu investičnú príležitosť.